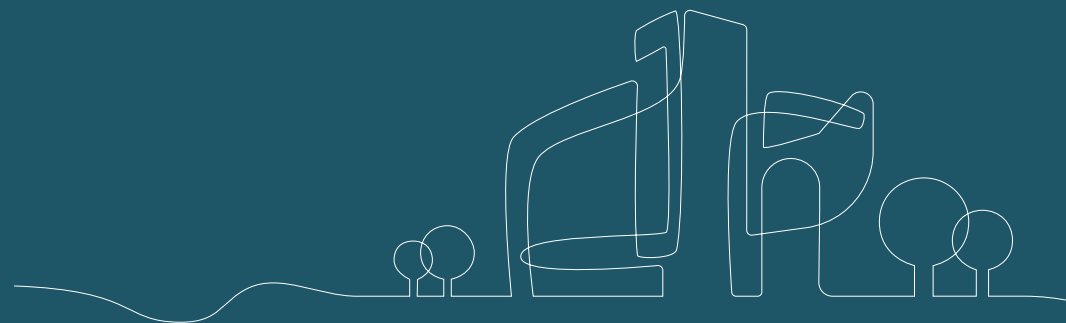




Q1 DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2026

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Perioden i sammandrag

Första kvartalet 2026

Perioden i korthet, kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkterna uppgick till 474 mkr (473), varav 398 mkr (376) från Sveafastigheter. Hyresintäkterna ökade med 4,9 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettet uppgick till 254 mkr (247), varav 226 mkr (217) från Sveafastigheter. Driftnettet ökade med 3,9 procent i jämförbart bestånd.
- Resultat från joint ventures och intressebolag uppgick till 107 mkr (116).
- Förvaltningsresultat inkl avvecklad verksamhet uppgick till 131 mkr (81).
- Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick till 104 mkr (-12).
- Periodens resultat inkl avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -257 mkr (1 585).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -198 mkr (-41).
- Långsiktigt substansvärde ökade med 142 mkr till 14 528 mkr (14 386), motsvarande 8,22 kr (8,14) per aktie.
- Fastighetsexponering ökade med 2,8 mdkr till 78,7 mdkr (75,8).
- Räntebärande skulder minskade till 38 226 mkr (39 988), varav Sveafastigheter 12 878 mkr (12 721). Räntekostnaderna uppgick till -288 mkr (-354), varav Sveafastigheter -117 (-84).

Viktiga händelser under perioden

- 13 mars fastställdes anpassningen av organisation till följd av transaktionen med PPI. Organisationen kommer framgent att bestå av 29 medarbetare.
- Under kvartalet har SBB gjort förändringar i ledningsgruppen. Helena Lindahl, Finansdirektör och IR, lämnar SBB på egen begäran. Sebastian Westberg, tidigare Vice Finansdirektör, tillträder som Finansdirektör med ansvar över Finans samt Investor relations och kommer att ingå i ledningsgruppen.
- SBB publicerade den 23 mars årsredovisning för 2025. Där rättades vissa klassificeringar inom koncernens kassaflödesanalys jämfört med bokslutskommunikén som publicerades den 25 februari 2026.
- 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.

Viktiga händelser efter perioden

- På SBBs årsstämma i 23 april omvaldes Lennart Sten, Øyvind Eriksen, Ilija Batljan, Lennart Schuss, Han-Suck Song, Tone Kristin Omsted och Hans Runesten. Richard Silén valdes till ny styrelseledamot. Bolagsstämman utsåg Öhrlings Pricewaterhouse Coopers till ny revisor.
- I april tecknade SBB ett nytt 10-årigt hyresavtal till ett värde av cirka 188 mkr med Saab avseende cirka 9 000 kvm i fastigheten Pollux 32 på Trossö i centrala Karlskrona.

Nyckeltal

	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Kärninnehav			
<i>Sveafastigheter (62,98%)</i>			
Förvaltningsresultat, mkr	62	60	376
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	3,9	13,9	7,4
Marknadsvärde fastigheter, mkr	29 390	28 223	29 007
Substansvärde, mkr	16 065	15 954	16 082
<i>Public Property Invest, PPI (40,63%)</i>			
Förvaltningsresultat, mkr	332	89	442
Marknadsvärde fastigheter, mkr	50 877	11 105	49 543
Substansvärde, mkr	24 281	5 514	24 532
<i>Nordiqs (49,84%)</i>			
Förvaltningsresultat, mkr	236	214	1 007
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	-0,8	3,4	2,0
Marknadsvärde fastigheter, mkr	41 783	38 814	39 593
Substansvärde, mkr	17 394	16 708	16 693
SBB-koncernen			
Fastighetsexponering, inkl andel av ej konsoliderade innehav, mkr	78 651	92 484	75 828
Belåningsgrad, %	53%	60%	50%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8	2,3
Periodens resultat	-154	1 588	-2 308
Totalt långsiktigt substansvärde	14 528	15 902	14 386
Långsiktigt substansvärde (NAV), SEK per aktie	8,22	9,92	8,14

78,7

Fastighetsexponering, mdkr

53

Belåningsgrad, %

2,2

Räntetäckningsgrad, ggr

-154

Periodens resultat, mkr

8,22

Substansvärde / aktie, kr

14 528

Substansvärde, mkr

VD har ordet

SBB investerar i bolag inom social infrastruktur i Norden

Vi har tre kärninnehav – Sveafastigheter, Public Property Invest och Nordiqus. Det betyder att en investering i SBB:s aktie ger en unik tillgång till tre marknadsledande bolag, två noterade och ett icke noterat, inom social infrastruktur. Marknadsledare attraherar fler affärsmöjligheter, har bättre tillgång till kapital och kan genomföra transaktioner med högre precision.

Att alla tre kärninnehaven upptog långsiktig finansiering i kapitalmarknaden under första kvartalet var ett styrketecken. Samtliga finansierar sig med hjälp av investment grade betyg, vilket resulterar i fördelaktiga finansieringsvillkor.

Utöver skulder i rörelsedrivande bolag har SBB en obligationssskuld som ger hävstång på utvecklingen. Obligationerna löper med en genomsnittlig ränta på 1,73 procent, vilket är en förmånlig nivå.

Sveafastigheter – stabil tillväxt och stark efterfrågan

Sveafastigheter fortsätter att leverera stabil utveckling. Efterfrågan på bolagets nyproducerade fastigheter är god, vilket bekräftades av en fastighetsförsäljning i Nacka om 438 mkr, där priset var 24 procent högre än investerat belopp. Sveafastigheter etablerade sig även på den europeiska obligationsmarknaden med en obligation som förfaller 2031.

Intäkterna i jämförbart bestånd ökade med 4,9 procent under kvartalet. Ett rimligt antagande är att intäkterna har ytterst begränsad nedsida, utan snarare kommer fortsätta växa på ett stabilt sätt. Det är så hyresmarknaden för flerfamiljshus fungerar i Sverige.

”Målmedvetet arbete ger resultat — och SBB är på väg mot en starkare och mer värdedriven framtid.”

Public Property Invest – solid finansiering och BBB+

Public Property Invest erhöll kreditbetyget BBB+ och kunde framgångsrikt anskaffa finansiering på den europeiska obligationsmarknaden, helt i enlighet med den plan bolaget satte upp för sig själv i samband med förvärvet från SBB under fjärde kvartalet. Kombinationen av stark marknadsposition och god tillgång till kapital ger bolaget utmärkta förutsättningar att fortsätta växa med låg risk.

Nordiqus – befäster sin ledande position

Nordiqus befäster sin position som Nordens ledande aktör inom utbildningsinfrastruktur.

Under kvartalet genomfördes förvärv i Stockholm och Göteborg om 1,8 mdkr. Långa hyresavtal och stabil finansiering från nordamerikanska institutioner skapar förutsägbara kassaflöden och låg risk i förvaltningsresultatet.

Fastighetsexponeringen växer med 2,8 mdkr

SBBs fastighetsexponering ökade under kvartalet med 2,8 mdkr till 78,7 mdkr. Framför allt växer kärninnehaven och uppgår nu till 76 procent av fastighetsexponeringen. Trenden kommer att fortsätta, där mindre innehav avyttras för att förenkla bolagsstrukturen, sänka skuldsättningen och fördela resurser till kärninnehaven.

Värdeutveckling – marknaden visar tecken på återhämtning

Marknaden för såväl bostäder som samhällsfastigheter har gått från stabilisering till selektiv återhämtning. Förbättrade finansieringsförutsättningar och ökad transparens i prissättning driver nu transaktionsaktiviteten.

SBBs konsoliderade bestånd uppvisade marginella värdeuppgångar under kvartalet, vilket är ett positivt värtecken.

Driftnettoökningar vinner i längden

SBBs fastighetsexponering har en förmåga att generera stabilt ökande kassaflöden, vilket förr eller senare ger värdeökningar. Sedan ingången av 2023 har intäkterna i jämförbart bestånd som konsoliderats ökat med 26,2 procent och driftnettet med 32,5 procent.

Substansvärdet – ökar trots valutamotvind

Substansvärdet steg till 8,22 kr per aktie under kvartalet. Positiva bidrag erhöles från våra större kärninnehav. Att ökningen inte blev större beror främst på negativa valutakurseffekter. Den underliggande verksamheten utvecklas väl, vilket ger en stabil grund för kommande kvartal.



En allt mer robust och transparent struktur

SBBs företagskultur präglas av anpassningsförmåga och långsiktighet. Det är viktigt, eftersom förändrade marknadsförutsättningar är något vi bör räkna med även framgent. Vi bygger nu en mer hållbar och transparent bolagsstruktur som stärker vår förmåga att agera när attraktiva möjligheter uppstår och underlättar anpassning vid förändringar i finans- och fastighetsmarknaden.

Mot en mer solid finansiell ställning

Vi har god planeringshorisont för likviditeten och vi kan därmed arbeta strategiskt med målet att stärka den finansiella ställningen. En enklare bolagsstruktur underlättar kapitalanskaffning, och vi ser goda möjligheter till att portföljbolagen visar hyrestillväxt och värdestegringar framöver. En sådan utveckling bidrar till att sänka SBBs skuldsättning och att bolaget får en mer robust balansräkning.

Tydlig riktning mot långsiktig värdeskapande

SBB fortsätter att utvecklas i rätt riktning. Kärninnehaven står välpositionerade och kommer ytterligare förstärka sina marknadspositioner. Mycket talar för att samhällsfastigheter och bostäder gynnas av var vi befinner oss i konjunkturcykeln.

Den nordiska befolkningstillväxten skapar långsiktigt stöd för efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter, vilket ger en strukturellt attraktiv marknadynamik.

Oavsett konjunktur kommer vi fortsätta förenkla strukturen, minska kostnader och sänka belåningen genom att avyttra icke-prioriterade tillgångar.

Målmedvetet arbete ger resultat — och SBB är på väg mot en starkare och mer värdedrivna framtid.

Leiv Synnes, VD






SBB investerar i social infrastruktur i Norden

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

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

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

Kärninnehav

 Sveafastighet	 public property invest	 Nordicus EDUCATIONAL INFRASTRUCTURE
29,4 MDKR Fastighetsvärde	50,9 MDKR Fastighetsvärde	41,8 MDKR Fastighetsvärde
BBB- rating	BBB+ rating	Investment grade rating
Hyresrätter i Sverige	Social infrastruktur i Norden	Utbildningsinfrastruktur i Norden
Största noterade bostadsbolaget i Sverige	Största noterade bolaget för social infrastruktur i Europa	Störst i Europa på utbildningsinfrastruktur
63,0% SBB:s ägarandel	40,6% SBB:s ägarandel	49,8% SBB:s ägarandel
Konsoliderat dotterbolag	Intressebolag	Intressebolag

Övriga innehav

 SBB UTVECKLING	SBB Residential	Aktieinnehav
6,1 MDKR Fastighetsvärde	5,9 MDKR Fastighetsvärde	3,5 MDKR Bokfört värde
-	-	 arlandastad group
Driva tillväxt i kärnverksamheten	Hyresrätter i Sverige	 KLARABO
Driver utvecklingsprocesser i bolagets direktägda bestånd	Samarbete med Morgan Stanley	 PRESERVIVUM
100% SBB:s ägarandel	100% Av stamkapitalet	 ORIGA CARE AB (publ)
Konsoliderat dotterbolag	Joint venture	 STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB
		 SOLON EIENDOM
		Intressebolag / Finansiella tillgångar

Fastighetsexponering och substansvärde

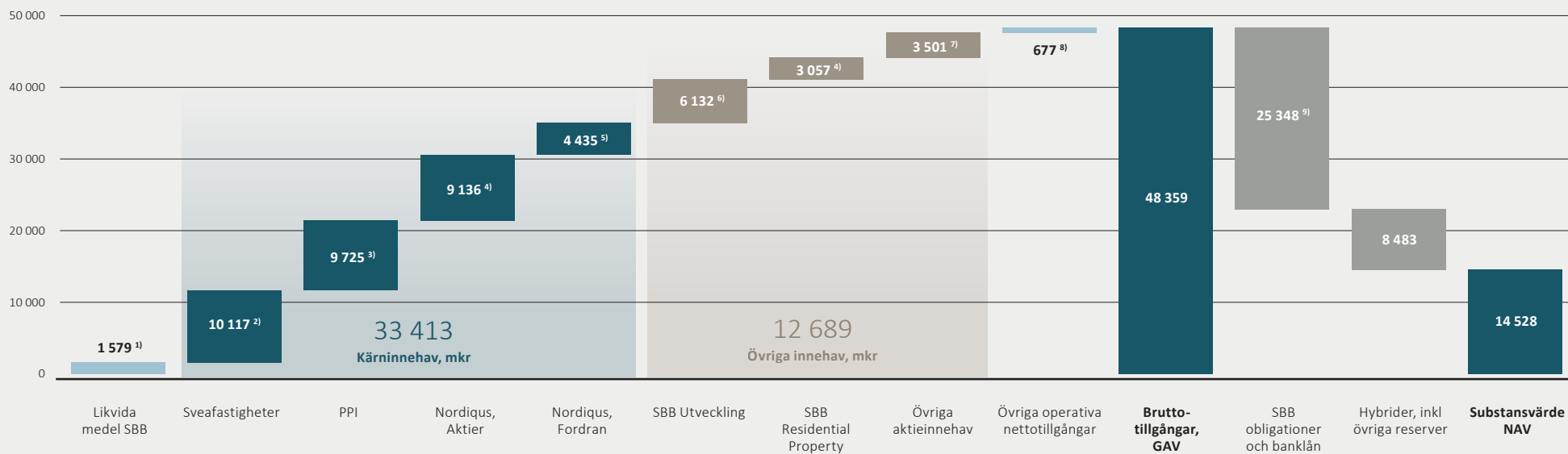
78,7 MDKR

Fastighetsexponering
justerat för ägarandel
och minoritetsintresse

Fastighetsexponering

Belopp enligt intjäningsförmåga, Mkr	Sveafastigheter			Minoritetsintresse			Public Property Invest			Nordiqus			Övriga innehav inklusive SBB Residential			Totalt		
	Marknadsvärde	Hyses-intäkt	Driftnetto	Marknadsvärde	Hyses-intäkt	Driftnetto	Marknadsvärde	Hyses-intäkt	Driftnetto	Marknadsvärde	Hyses-intäkt	Driftnetto	Marknadsvärde	Hyses-intäkt	Driftnetto	Marknadsvärde	Hyses-intäkt	Driftnetto
Fastighetstyp																		
Bostadsfastigheter	29 390	1 618	1 074	-10 879	-599	-398	-	-	-	-	-	-	8 714	596	368	27 226	1 616	1 045
Samhällsfastigheter	-	-	-	-	-	-	20 671	1 403	1 153	-	-	-	982	58	51	21 653	1 461	1 204
Utbildningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 825	1 281	1 081	-	-	-	20 825	1 281	1 081
Utvecklingsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 948	366	175	8 948	366	175
Summa innehav	29 390	1 618	1 074	-10 879	-599	-398	20 671	1 403	1 153	20 825	1 281	1 081	18 644	1 020	593	78 651	4 724	3 504

Långsiktigt substansvärde, NAV



1) Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 858 mkr, varav Sveafastigheter 279 mkr och resterande del av SBB-koncernen till 1 579 mkr.

2) Se Långsiktigt substansvärde, sida 37. SBB ägde vid periodens utgång 124 300 038 aktier i Sveafastigheter AB, till ett marknadsvärde om 4 370 mkr, motsvarande 35,16kr/aktie.

3) Se Långsiktigt substansvärde, sida 37. SBB ägde vid periodens utgång 383 866 291 aktier i Public Property Invest ASA (PPI), till ett marknadsvärde om 8 093 mkr, motsvarande 21,60 NOK/aktie, 21,08kr/aktie.

4) Se Långsiktigt substansvärde, sida 37.

5) Nominellt belopp om 5 291 mkr, med förfall 2029-01-18.

6) Avser Förvaltningsfastigheter.

7) Varav Andelar i joint ventures och intresseföretag om 2 479 mkr, Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde om 626 mkr samt Likviditetsplaceringar 396 mkr.

8) Varav Fordringar på joint ventures och intresseföretag om 573 mkr samt övriga nettotillgångar om 104m.

9) Koncernens Obligationsskulder och Skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens utgång sammanlagt till 38 226mkr, varav Sveafastigheter 12 878 mkr och resterande del av SBB-koncernen till 25 348 mkr. Marknadsvärdet av SBBs emitterade obligationer uppgår vid periodens utgång till 22 423 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga som beaktar koncernens innehav per 2026-03-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet aktuella innehav, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av realiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Resultatet som det konsoliderade Sveafastigheter samt JV/intressebolagen Nordiqus och PPI 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 Utveckling och koncerngemensamt:

- Drift- och underhållskostnader baseras på bedömda kostnader under ett normalår.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2026-03-31.
- 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 hybridobligationen har pausats. Se sida 20 för mer information

Belopp i mkr	Public		Nordiqus	SBB	SBB	Övriga innehav / Koncern-gemensamt ¹⁾	Totalt
	Property Invest	Sveafastigheter		Utveckling	Residential Property		
Hysesintäkter	3 454	1 618	2 571	290	409	166	8 508
Driftkostnader	-616	-544	-402	-132	-153	-20	-1 867
Driftnetto	2 838	1 074	2 169	158	256	145	6 641
Administration	-268	-183	-146	-12	-53	-9	-672
Rörelseresultat	2 570	891	2 023	146	203	136	5 969
Finansnetto	-1 065	-424	-919	-	-203 ²⁾	-54	-2 665
Resultat före skatt	1 505	467	1 104	146	-	82	3 304
Skatt (antaget 10 %)	-150	-47	-110	-15	-	-8	-330
Resultat efter skatt	1 354	420	994	132	-	74	2 974
SBBs ägarandel	40,63%	62,98%	49,84%	100,00%	100,00%	36,15%	49,49%
SBBs andel av förvaltningsresultat efter skatt	550	265	495	132	-	30	1 471
Finansiella kostnader i SBB ³⁾	-	-	-	-	-	-395	-395
Ränta hybridobligationer i SBB	-	-	-	-	-	-394	-394
Centraladministration SBB	-	-	-	-	-	-81	-81
Ränteintäkt från lån till Nordiqus ⁴⁾	-	-	260	-	-	-	260
Intjäning hänförligt till stamaktieägare i SBB	550	265	756	132	-	-841	861
Övrig information							
Bedömd utdelning till SBB ⁵⁾	375	-	248	132	-	15	769

1) Övriga innehav avser SBBs innehav i Preservium Property AB, One Publicus AB, Origa Care AB samt JV med Humana avseende nyproducerat äldreboende i Strängnäs

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

3) Finansiella kostnader för SBB är beräknade som nominellt belopp (25 867 mkr) * snittränta (1,67 %) med avdrag för likvida medel om 1 579 mkr multiplicerat med räntan (2,38 %) för nästkommande obligationsförfall

4) Avser utlåning från SBB till intressebolaget Nordiqus som förfaller 2029-01-18. Beräknat som linjär uppskrivning från bokfört värde på revers per 2026-03-31 om 4 496 mkr till nominellt belopp om 5 291 mkr

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

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

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

Sveafastigheter har investment grade betyget BBB- med positiv outlook.

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

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

Ytterligare information finns på www.sveafastigheter.se

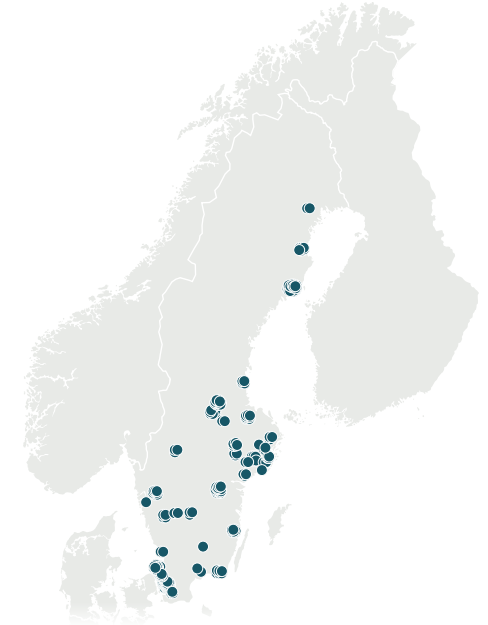
Nyckeltal enligt Sveafastigheter

Belopp i Mkr	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Intäkter, mkr	398	376	1 536
Driftnetto, mkr	202	192	926
Förvaltningsresultat, mkr	62	60	376
Marknadsvärde fastigheter, mkr ¹⁾	29 390	28 223	29 007
Antal lägenheter i förvaltning ¹⁾	15 025	14 794	14 929
Snittränta, % ¹⁾	3,30	3,33	3,28
Belåningsgrad ¹⁾	43	42	42
Rating ¹⁾²⁾	BBB-	-	BBB-
Utdelning, SBB erhållen, mkr	-	-	-
Långsiktigt substansvärde, mkr ¹⁾	16 065	15 954	16 082
SBBs ägarandel, % ¹⁾	63,0	61,7	62,2

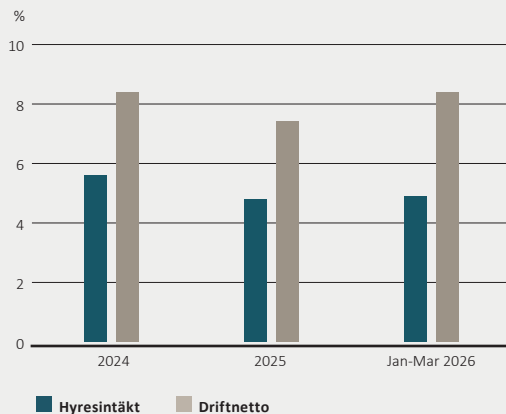
1) Vid periodens utgång

2) Från Fitch

Fastighetsbestånd



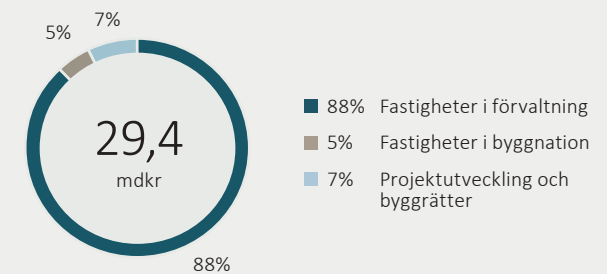
Utveckling jämförbart bestånd



Uthyrningsgrad, 96%



Fastighetsfördelning



Ledande Nordisk aktör inom Social infrastruktur

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

Fastighetsportföljen är geografiskt diversifierad i Norden och består huvudsakligen av centralt belägna fastigheter med offentliga hyresgäster. Hyresavtalen är långsiktiga och ger stabila kassaflöden. Portföljen omfattar cirka 2,2 miljoner kvadratmeter fördelade på 850 fastigheter.

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

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

Ytterligare information finns på www.publicproperty.no

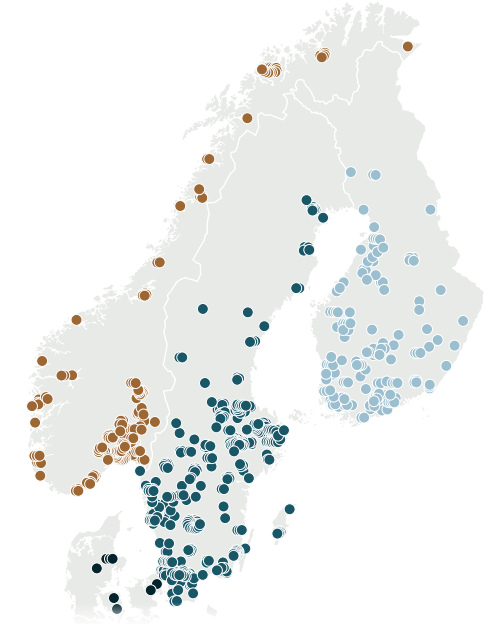
Nyckeltal enligt Public Property Invest

Belopp i Mkr	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Intäkter, mkr	861	198	1 029
Driftnetto, mkr	683	182	925
Förvaltningsresultat, mkr	332	89	442
Marknadsvärde fastigheter, mkr ¹⁾	50 877	10 686	51 483
Antal fastigheter i förvaltning ¹⁾	850	77	850
Snittränta, % ¹⁾	4,26	4,27	4,27
Belåningsgrad ¹⁾	49	48	47
Rating ¹⁾²⁾	BBB+	BBB	BBB+
Utdelning, SBB erhållen, mkr	56	-	62
Långsiktigt substansvärde, mkr ¹⁾	24 281	5 514	24 532
SBBs ägarandel, % ¹⁾	40,6	35,2	40,6

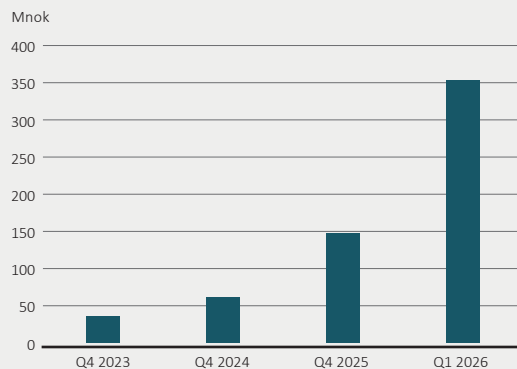
1) Vid periodens utgång

2) Från Fitch

Fastighetsbestånd



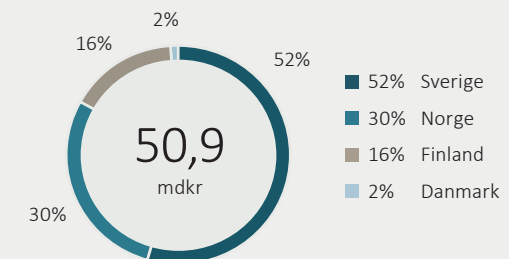
Förvaltningsresultat per kvartal (MNOK)



Uthyrningsgrad, 94%



Fastighetsfördelning



En ledande aktör inom utbildningsinfrastruktur i Norden

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

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

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

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

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

Ytterligare information finns på www.nordiqus.com

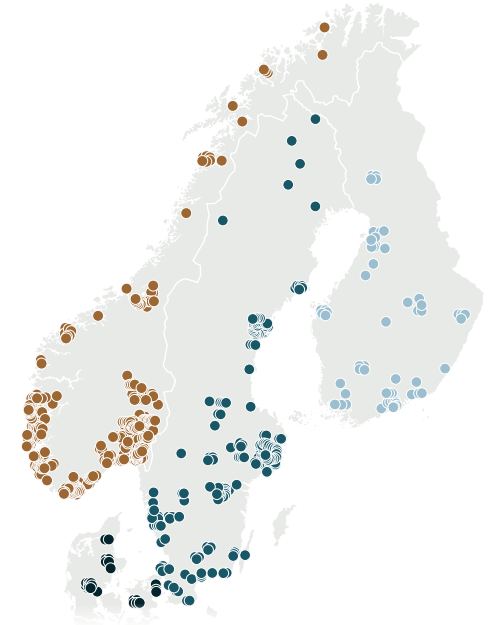
Nyckeltal enligt Nordiqus

Belopp i Mkr	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Intäkter, mkr	624	604	2 448
Driftnetto, mkr	505	494	2 078
Förvaltningsresultat, mkr	236	214	1 007
Marknadsvärde fastigheter, mkr ¹⁾	41 783	38 814	39 593
Antal fastigheter i förvaltning ¹⁾	631	613	618
Snittränta, % ¹⁾	4,76	4,84	4,78
Belåningsgrad ^{1) 2)}	47	45	44
Rating ¹⁾	Investment grade	Investment grade	Investment grade
Utdelning, SBB erhållen, mkr	-	-	264
Långsiktigt substansvärde, mkr ¹⁾	17 394	16 708	16 693
SBBs ägarandel, % ¹⁾	49,8	49,8	49,8

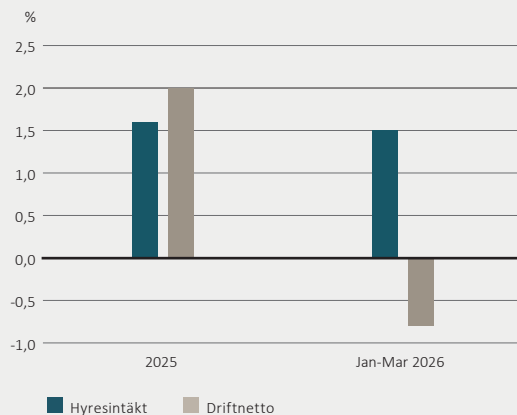
1) Vid periodens utgång

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

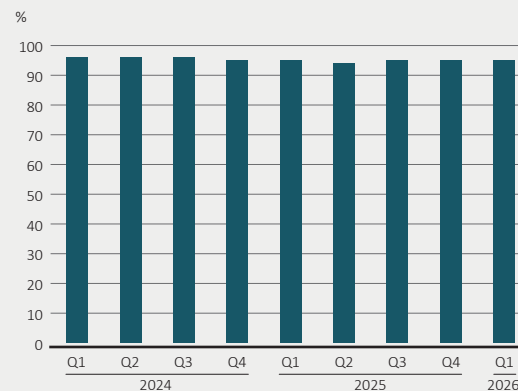
Fastighetsbestånd



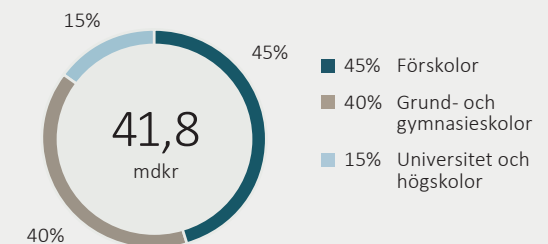
Utveckling jämförbart bestånd



Uthyrningsgrad, 95%



Fastighetsfördelning



SBB Utveckling

Övriga innehav

Formar och förstärker framtidens samhällen

SBB Utveckling drivs utifrån en tydlig och övergripande vision: att omvandla potential till långsiktigt värde och samtidigt bidra till att vidareutveckla ett trivsamt, funktionellt och inkluderande samhälle.

Genom att kombinera affärsmässighet med innovation utvecklar och genomför vi projekt där ny teknik och hållbara lösningar integreras för att stärka våra fastigheters roll i den långsiktiga samhällsutvecklingen.

Våra fastigheter utvecklas i nära dialog med kommuner och verksamhetsutövare med djup förståelse för lokala behov och förutsättningar. Förädlingsarbetet sker löpande och via vår omfattande portfölj med byggrätter och utvecklingsbar mark tillskapar vi därtill aktivt nya byggnader och attraktiva miljöer.

Utvecklingsarbetet understöds av ett robust kassaflöde från förvaltningsbeståndet och mervärden skapas kontinuerligt genom att fastigheter förvärvas, utvecklas och avyttras i rätt tid. Detta ger oss finansiell styrka samt möjlighet att agera långsiktigt och oberoende av konjunkturcykel genomföra värdeskapande investeringar i våra fastigheter.

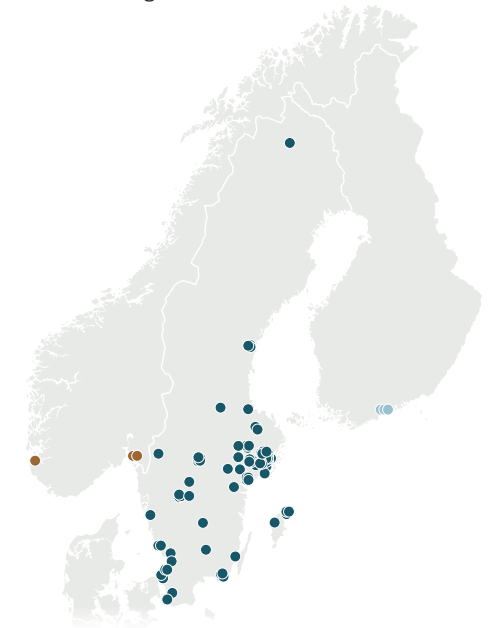
Nyckeltal

Belopp i Mkr	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Marknadsvärde fastigheter, mkr	6 132	4 876	5 928
Antal fastigheter	87	75	85
Antal kvm, tusental	318	270	310
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	66	70	65
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4	6	4

Investering nyproduktion

Belopp i Mkr	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Investering nyproduktion, mkr	28	36	157

Fastighetsbestånd

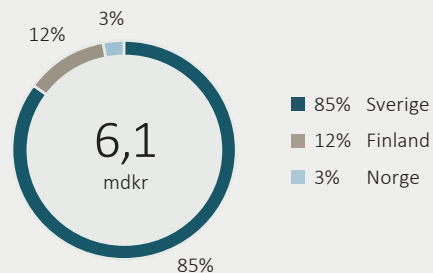


Direktägt innehav

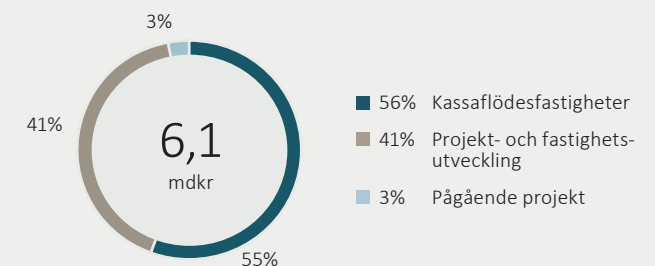


- Ett innovativt utvecklingsbolag som förvärvar, utvecklar och avyttrar fastigheter och projekt
- 87 fastigheter i tre länder
- Fokus ligger på att omvandla vakans till kassaflöde, skapa nyproduktion genom attraktiva erbjudanden och utveckla råmark till byggrätter.

Geografisk fördelning



Fastighetsfördelning



SBB Utveckling skapar förutsättningar för framtida värdetillväxt genom att utveckla nya bostäder och samhällsfastigheter samt optimerar användningen av befintliga tillgångar.

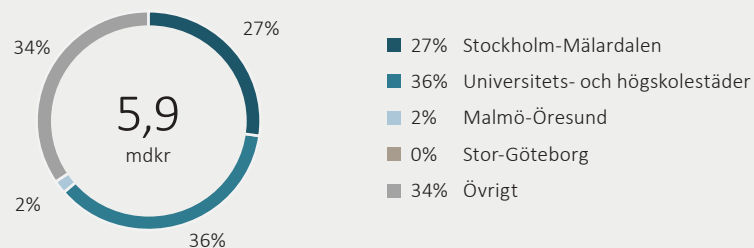
SBB Residential Property

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

Nyckeltal

Belopp i Mkr	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 874	6 017	6 112
Antal lägenheter i förvaltning	3 865	3 955	3 936
Antal kvm i förvaltning, tusental	277	284	284
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	95
Räntebärande skulder, mkr	2 414	2 363	2 495
Snittränta, %	13,00	13,00	13,00
Kapitalbindning, år	2,38	3,38	2,63
Räntebindning, år	2,38	3,38	2,63

Geografisk fördelning



Övriga aktieinnehav

Övriga innehav

Aktier

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

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

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

Bolag	Klassificering	Ägandel, kapital %		Bokfört värde, mkr	
		31 Mar 2026	31 Dec 2025	31 Mar 2026	31 Dec 2025
Noterade innehav					
Arlandastad Group AB (publ)	Intresseföretag	20%	20%	912	912
KlaraBo Sverige AB	Finansiellt innehav ¹⁾	14%	10%	315	239
Preservium Property AB	Intresseföretag	35%	35%	141	126
Studentbostäder i Norden AB	Finansiellt innehav ¹⁾	15%	15%	163	183
JM AB (publ)	Finansiellt innehav ¹⁾	0,4%	0,4%	33	38
Övrigt				40	46
Totalt noterade innehav				1 604	1 544
Onoterade innehav					
Bolivo AB	Joint venture	45%	45%	122	122
Jefast AB	Finansiellt innehav ¹⁾	47%	47%	446	446
Odalen Humana Upphandling 1 AB	Joint venture	50%	50%	132	131
SBBGenova Nackahusen AB	Joint venture	50%	50%	141	138
Solon Eiendom AS	Intresseföretag	25%	25%	592	568
Övrigt				464	496
Totalt onoterade innehav				1 897	1 900
Summa				3 501	3 443

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

Finansiering

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

Eget kapital 25 655 mkr

Det egna kapitalet i SBB består av stamaktiekapital och hybridobligationer. Eget kapital i koncernen uppgick till 25 655 miljoner kronor vid periodens slut (25 323). Eget kapital har ökat med 332 miljoner kronor under perioden.

Nominellt värde av hybridobligationer uppgår till 8 483 mkr (8 400) och löper med en årlig kupong om 4,75 procent i genomsnitt. Hybridobligationerna är riskkapital och bokförs som eget kapital då de är eviga.

Genomsnittlig ränta 2,19 procent

En långsiktig finansiering har fördelen att räntekostnaden förändras långsamt när räntor stiger. SBB:s snittränta om 2,19 procent (2,25) är väsentligt lägre jämfört med rådande marknadsräntor. Framförallt har SBB gynnsam ränta på sin obligationsfinansiering, vilket leder till en låg

snittränta på skuldportföljen. Exklusive Sveafastigheters lån uppgår snitträntan vid periodens slut till 1,67 procent.

Räntebärande skulder minskade med 1 762 mkr

SBB har minskat räntebärande skulder med 1 762 mkr under första kvartalet 2026, till 38 226 mkr (39 988).

SBB har återbetalat obligationer med ett belopp om 1 274 mkr, med förfall under första kvartalet. Utöver det har obligationer till ett nominellt belopp om 973 mkr återköpts i sekundärmarknaden under perioden.

Sveafastigheter har under perioden emitterat en obligation i om 300 miljoner EUR, vilken användes för att återbetala och förlänga skuld.

Belåningsgraden för bolaget steg 3 procentenheter under det första kvartalet till 53 procent (50).

Kapitalbindningen steg 0,2 år under det första kvartalet till 2,4 år (2,2).

Ratingambition BBB-

Ambitionen är att stärka bolagets finansiella situationen så att ett kreditbetyg för moderbolaget av lägst BBB- uppnås på sikt. Syftet med starkt kreditbetyg är att kunna kombinera en stabil fastighetsverksamhet med långsiktig fördelaktig finansiering och därmed skapa förmånlig avkastning till låg risk.

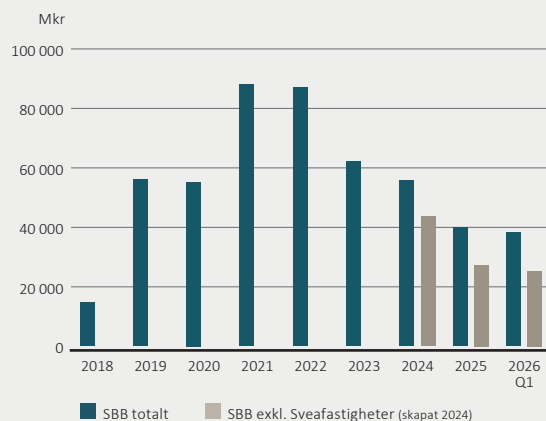
Nyckeltal

	Policy	31 Mar 2026	31 Dec 2025
Räntebärande skuld, mkr		38 226	39 988
Belåningsgrad, %	< 50	53	50
Säkerställd belåningsgrad, %	< 30	12	14
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,8	2,2	2,3
Likviditet, mkr	> 1 000	7 797	9 408
Kapitalbindning, år	2-5	2,4	2,2
Räntebindning, år		2,6	2,3

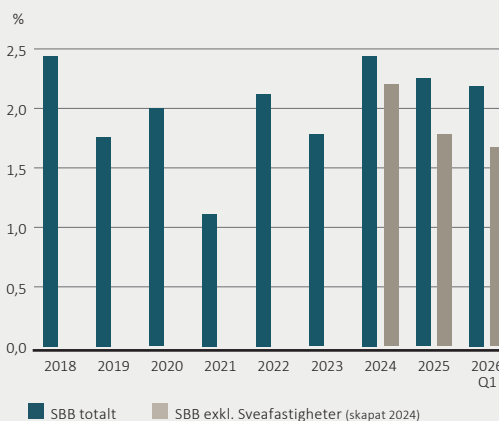
Nyckeltal, exklusive Sveafastigheter

	31 Mar 2026	31 Dec 2025
Räntebärande skuld, mkr	25 348	27 267
Likviditet, mkr	4 475	6 977
Snittränta, %	1,67	1,78
Kapitalbindning, år	2,2	2,3
Räntebindning, år	2,5	2,5

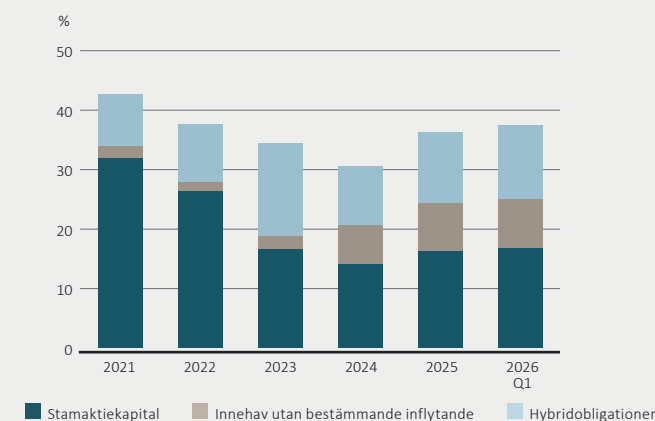
Räntebärande skuld, 38 226 mkr



Snittränta, 2,19%



Soliditet, 38%



Ränte- och kapitalbindning

SBB har en väl avvägd förfalloprofil, vilket skapar stabila förutsättningar för tillväxt och minskar refinansieringsrisken. Kapitalbindningen var vid periodens slut 2,4 år (2,2).

Räntebindningen uppgår till 2,6 år (2,3). Genom att ha lån med fast ränta, eller aktivt arbeta med räntesäkringar uppnås en förutsägbarhet som ger trygghet i budgetarbetet. Kontinuerlig utvärdering av räntebindningen bidrar till en stabil och effektiv finansiering.

Valutaposition

Nettoexponeringen för stamaktieägare i utländsk valuta uppgår för EUR till -27 080 miljoner kronor och för NOK är nettoexponeringen 8 267 miljoner kronor.

Bolaget har som mål att successivt minska valutaexponeringen, vilket bidrar till en stabilare finansiell situation och minskad risk för värdeförändringar pga valutarörelser.

Genom att arbeta med valutaexponeringen kan företagets resultat och likviditet skyddas bättre mot oväntade förändringar på marknaden. En minskning av valutaexponeringen stärker även förutsättningarna för långsiktig och hållbar finansiering.

Likviditet 7 797 mkr

Likviditeten var 7 797 mkr (9 408), fördelat på likvida medel om 1 858 mkr (4 795), likviditetsplaceringar om 396 mkr (183) samt outnyttjade kreditfaciliteter om 5 543 mkr (4 430).

Utöver den rapporterade likviditeten finns kapitalkällor i form av noterade aktier. Dessa noterade aktier handlas på en reglerad marknad med god tillgång till likviditet. Med kort varsel skulle dessa aktier kunna avyttras för att stärka likviditeten. Denna likviditetsreserv summerar till 13 475 mkr (14 083).

Likviditet och kapitalkällor

Likviditet, mkr	SBB	Sveafastigheter	Summa
Outnyttjade kreditfaciliteter	2 500	3 043	5 543
Likviditetsplaceringar	396	-	396
Likvida medel	1 579	279	1 858
Summa	4 475	3 322	7 797

Noterade aktier, mkr	Marknadsvärde	Rating
Sveafastigheter	4 370	BBB-
PPI	8 092	BBB+
Arlandastad	517	n.a.
Övriga	496	n.a.
Summa	13 475	

Ränte- och kapitalbindning

Belopp i Mkr	Räntebindning							Kapitalbindning			
	SBB	Snittränta	Sveafastigheter	Snittränta	Delsumma	Snittränta	Andel	SBB	Sveafastigheter	Delsumma	Andel
2026	1 892	1,21%	655	17,68%	2 548	5,45%	7%	4 560	655	5 215	13%
2027	8 009	2,10%	4 641	1,40%	12 650	1,85%	33%	6 325	4 641	10 966	28%
2028	6 055	0,88%	820	2,15%	6 875	1,04%	18%	5 555	820	6 375	16%
2029	9 428	1,75%	3 517	2,31%	12 945	1,90%	33%	9 428	3 517	12 945	33%
2030	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0%	-	-	-	0%
>2030	483	4,67%	3 283	4,20%	3 766	4,26%	10%	-	3 283	3 283	8%
	25 867	1,67%	12 916	3,23%	38 783	2,19%	100%	25 867	12 916	38 783	100%

Avstämning nominell skuld

Belopp i Mkr	31 Mar 2026	Andel, %
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	6 324	17%
Obligationslån	26 143	68%
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	1 585	4%
Obligationslån	4 174	11%
Summa räntebärande skulder	38 226	100%
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	557	
Total nominell skuld	38 783	

Valutaexponering

Belopp i Mkr	SEK	NOK	EUR	USD	DKK	Summa
Totala tillgångar	58 807	8 270	702	-	-	67 779
Nominell Skuld	-9 990	-	-28 794	-	-	-38 783
Övrig	-3 458	-3	-7	-	-	-3 467
Valutaderivat	-1 129	-	1 018	-	-	-111
Netto	44 230	8 267	-27 080	-	-	25 417



Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Kvarvarande verksamhet			
Hysesintäkter	474	473	1 871
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-193	-181	-586
Underhåll	-17	-37	-71
Fastighetskostnader	-10	-10	-42
Driftnetto	254	247	1 173
Övriga förvaltningsintäkter	29	27	114
Administration	-96	-157	-622
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	187	117	665
Värdeförändringar fastigheter	38	-107	-761
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-11	-13
Resultat bostadsproduktion	-	-	11
Rörelseresultat	225	-1	-99
Resultat från joint ventures och intresseföretag	107	116	696
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	520	309	1 443
varav värdeförändring fastigheter	-68	9	320
varav finansiella poster	-360	-265	-1 113
varav värdeförändring finansiella instrument	34	13	-22
varav skatt	-17	51	-99
varav försäljningsresultat	-	-	-115
varav nedskrivning och omvärdering	-2	-	282
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	10	19
Räntetäkter och liknande resultatposter	70	68	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	-288	-354	-1 462
Resultat av förtidslösen lån	11	31	774
Valutakursdifferenser	-411	1 970	2 437
Tomträttsavgälder	-3	-3	-11
Värdeförändringar finansiella instrument	167	-132	-103
Resultat före skatt	-121	1 706	2 540
Aktuell skatt	-50	-103	-210
Uppskjuten skatt	4	-198	-563
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	-	11	13
PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet	-166	1 416	1 781
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet ¹⁾	12	172	-4 088
PERIODENS RESULTAT	-154	1 588	-2 308

Belopp i MKR	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	-257	1 585	-2 326
Innehav utan bestämmande inflytande	103	3	18
PERIODENS RESULTAT	-154	1 588	-2 308
Kvarvarande verksamhet			
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-0,60	0,69	0,58
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,60	0,69	0,58
Resultat per stamaktie D före utspädning	0,50	0,50	2,00
Resultat per stamaktie D efter utspädning	0,50	0,50	2,00
Avvecklad verksamhet			
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-0,49	-0,16	-3,19
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,49	-0,16	-3,19
Resultat per stamaktie D före utspädning	0,50	0,50	2,00
Resultat per stamaktie D efter utspädning	0,50	0,50	2,00
Kvarvarande och avvecklad verksamhet			
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-0,59	0,81	-2,04
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,59	0,81	-2,04
Resultat per stamaktie D före utspädning	0,50	0,50	2,00
Resultat per stamaktie D efter utspädning	0,50	0,50	2,00

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Periodens resultat	-154	1 588	-2 308
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>			
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	448	-43	-632
Omräkningsdifferenser	118	-102	1 225
PERIODENS TOTALRESULTAT	412	1 443	-1 715
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	310	1 441	-1 732
Innehav utan bestämmande inflytande	103	3	18
PERIODENS TOTALRESULTAT	412	1 443	-1 715

Kommentarer koncernens resultaträkning

Kvarvarande verksamhet

RESULTAT

Förvaltningsresultat inkl avvecklad verksamhet uppgår till 131 mkr (81). 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 -0,01 kronor (0,06).

Hyrestillväxt 4,9 procent i jämförbart bestånd

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 474 mkr (473). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år och avsåg bostäder.

Uthyrningsgrad på 96 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick för SBB Utveckling till 66,5 procent (69,7). För Sveafastigheter uppgick den samma till 95,5 procent (94,9). Den genomsnittliga kontraktslängden för fastigheter inom segmenten Utveckling var 4 år (6).

Driftnettet stiger 3,9 procent i jämförbart bestånd

Driftnettet har en positiv trend drivet av en god hyrestillväxt och låg tillväxt i kostnader. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -220 mkr (-227).

Administrationskostnader

Periodens administrationskostnader uppgick till -96 mkr (-157), av vilka Sveafastigheter utgjorde -58 mkr (-86).

Administrationskostnader	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Sveafastigheter, Fastighetsadministration	-24	-26	-84
Sveafastigheter, Centraladministration	-35	-60	-202
Sveafastigheter, administration ¹⁾	-59	-86	-286
SBB Utveckling	-9	-15	-45
Kostnader hänförliga till övriga förvaltningsuppdrag	-16	-13	-54
Återvunnen moms	9	-	-
Administrationskostnader resterande SBB-koncern	-22	-56	-293
Administrationskostnader, kvarvarande verksamhet	-96	-157	-622

1) Sveafastigheters kostnader inkluderar förvaltningstjänster hänförliga till SBB Residential Property AB

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till 38 mkr (-107), varav 104 mkr (-12) avser orealiserade värdeförändringar, motsvarande 0,29 procent av fastighetsvärdet i perioden. I den orealiserade värdeförändringen har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal, justerade avkastningskrav samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen.

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

Periodens realiserade värdeförändring uppgår till -66 mkr (-95), och består till största delen av att projekt har avslutats och ej kommer genomföras samt resultat från försäljningar under perioden.

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till 107 mkr (116), varav värdeförändring -34 mkr (22). Se vidare information på sid 23.

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag

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

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -620 mkr (1 712). Förändringen beror till största del på en negativ effekt av valutakursdifferenser som under perioden uppgick till -411 mkr (1 970). Valutakursdifferenserna är till största del hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del lånen inte är matchade mot säkringar i form av tillgångar i euro och valutaderivat. Se mer information om koncernens valutaexponering på sid 14.

Räntenettet uppgår till -218 mkr (-286). Finansnettot inkluderar resultat av förtidslösen av lån om 11 mkr (31) för perioden.

Finansnetto	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Kvarvarande verksamhet			
Räntetäckter och liknande resultatposter	70	68	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	-288	-354	-1 462
Räntenetto, kvarvarande verksamhet	-218	-286	-1 173
Resultat förtidslösen lån	11	31	774
Valutakursdifferenser	-411	1 970	2 437
Tomträttsavgälder	-3	-3	-11
Finansnetto, kvarvarande verksamhet	-620	1 712	2 027

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar finansiella instrument uppgick för perioden till 167 mkr (-132) vilket är främst hänförligt till värdeförändring av räntederivat om 188 mkr (-97).

Periodens resultat

Periodens resultat före skatt uppgick till -121 mkr (1 706). Skatt på periodens resultat uppgick till -46 mkr (-290), varav -50 mkr (-103) avsåg aktuell skatt och 4 mkr (-198) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till uppskjuten skatt på fastigheter. Upplösning av uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv uppgick till - mkr (11). Periodens resultat efter skatt samt avvecklad verksamhet uppgick till -154 mkr (1 588).

Avvecklad verksamhet

11 november 2025 ingick SBB avtal med Public Property Invest ASA om överlåtelse av SBB:s samhällsportfölj till ett värde om 32 miljarder kronor, med tillhörande bolag. Tillträde skedde den 16e december efter godkännande av myndigheter och bolagsstämmorna i SBB respektive PPI. Periodens resultat hänförliga till den avvecklade verksamheten uppgår till 12 mkr (172).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	75	1 253	75
Summa immateriella anläggningstillgångar	75	1 253	75
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	35 522	55 061	34 935
Nyttjanderätt tomträtt	355	608	347
Inventarier	70	129	71
Summa materiella anläggningstillgångar	35 947	55 797	35 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	22 491	15 736	21 900
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	5 008	7 758	5 022
Derivat	194	292	89
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	626	926	823
Andra långfristiga fordringar	34	363	61
Summa finansiella anläggningstillgångar	28 353	25 075	27 894
Summa anläggningstillgångar	64 374	82 125	63 321
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	226	216	226
Kortfristiga fordringar			
Derivat	42	29	4
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	7	-
Kundfordringar	13	90	28
Övriga fordringar	714	861	746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130	268	102
Summa kortfristiga fordringar	899	1 255	879
Likviditetsplaceringar	396	141	183
Likvida medel	1 858	853	4 795
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	2 254	994	4 978
Tillgångar som innehas för försäljning	26	322	6
Summa omsättningstillgångar	3 405	2 787	6 088
SUMMA TILLGÅNGAR	67 779	84 910	69 409

Belopp i MKR	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	181	165	181
Övrigt tillskjutet kapital	27 305	26 624	27 305
Reserver	-102	-1 548	-222
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-15 808	-11 388	-15 995
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	11 577	13 854	11 271
Hybridobligation	8 107	7 879	8 107
Övriga reserver	376	324	293
Innehav utan bestämmande inflytande	5 595	5 703	5 652
Summa eget kapital	25 655	27 760	25 323
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6 324	13 732	9 024
Obligationslån	26 143	32 435	24 072
Avsättning	80	-	80
Derivat	4	206	17
Uppskjutna skatteskulder	1 630	2 122	1 652
Leasingskulder tomträtter	343	586	335
Övriga långfristiga skulder	29	48	21
Summa långfristiga skulder	34 552	49 129	35 202
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 585	4 972	795
Obligationslån	4 175	975	6 096
Derivat	-	75	74
Leverantörsskulder	81	168	31
Leasingskulder tomträtter	12	22	11
Aktuella skatteskulder	111	346	346
Övriga skulder	860	661	865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	738	800	649
Skulder för tillgångar som innehas för försäljning	11	-	18
Summa kortfristiga skulder	7 573	8 020	8 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 779	84 910	69 409

Kommentarer koncernens balansräkning

Goodwill

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

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 35 522 mkr (34 935). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, Savills och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett viktat avkastningskrav på 4,63 procent (4,63) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 202 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	SBB exl.		Koncernen
	Sveafastigheter	Sveafastigheter	
Ingående verkligt värde 1 Jan 2026	29 007	5 928	34 935
Förvärv ¹⁾	1 026	205	1 231
Investeringar	282	51	333
Försäljningar ¹⁾	-1 101	-	-1 101
Orealiserade värdeförändringar	176	-72	104
Omräkningsdifferens	-	19	19
Verkligt värde vid periodens slut	29 390	6 131	35 522

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

Känslighetsanalys

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

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

Joint ventures och intresseföretag

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

De största innehaven utgörs av SBB Residential Property AB, Public Property Invest ASA och Nordiq AB.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 22 491 mkr (21 900) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 5 008 mkr (5 022).

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodohavanden och uppgick till 1 858 mkr (4 795) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 396 mkr (183). Spärrade likvida medel uppgick till 27 mkr (30). Utöver det fanns outnyttjade kreditfaciliteter om 5 543 mkr (4 430). Se mer information på s. 15.

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 11 577 mkr (11 271). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 25 655 mkr (25 323). Se mer information på sid 20.

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 2026-03-31 netto till 1 630 mkr (1 652) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter, hybridobligationer och underskottsavdrag. Utgående underskott i koncernen uppgick till totalt 2 553 mkr. Under perioden har underskott om totalt 200 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 38 226 mkr (39 988), varav 7 909 mkr (9 819) avsåg skulder till kreditinstitut och 30 317 mkr (30 168) avsåg obligationslån. Periodens förändring avsåg främst amortering av obligationslån, avbetalade skulder till kreditinstitut samt valutaomräkning. Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 13.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	-121	1 706	2 540
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	12	190	-5 150
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	-	5	8
Förändring avsättningar	-	-	80
Värdeförändringar fastigheter	-56	131	4 598
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	11	190
Nedskrivning goodwill	-	-	1 020
Resultat bostadsproduktion	-	-	-11
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-107	5	1 020
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-9	-208
Värdeförändringar finansiella instrument	-167	132	103
Finansnetto	620	-1 811	-2 473
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	58	-	381
Erlagd ränta	-136	-387	-1 432
Erhållen ränta	20	59	384
Betald skatt	-322	-72	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-198	-41	897
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	19	320	116
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	178	82	189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1	362	1 202
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-331	-230	-1 387
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-245	-6	-358
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	61	297	8 840
Investeringar/försäljning inventarier	-	-2	-3
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-187	-121	3 045
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	58	-164	-668
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-135	-20	-221
Förändring andra långfristiga fordringar	17	-	283
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-762	-247	9 531

Belopp i MKR	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Finansieringsverksamheten			
Emission teckningsoptioner	-	-	-4
Inlösen / emission hybridobligationer	-	-	404
Utbetald ränta hybridobligationer	-8	-	-59
Avyttring till minoriteter	-	-23	-23
Inlösta minoritetsandelar	-97	-33	-68
Upptagna lån	3 312	2 026	6 946
Amortering av lån	-5 380	-3 601	-15 505
Förändringar övriga långfristiga skulder	-	-89	-110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 173	-1 720	-8 419
Periodens kassaflöde	-2 937	-1 605	2 313
Likvida medel vid periodens början	4 795	2 491	2 491
Periodens kassaflöde	-2 937	-1 605	2 313
Valutakursändring likvida medel	-1	-33	-9
Likvida medel vid periodens slut	1 858	853	4 795

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgår till -2 937 mkr (-1 605). Likvida medel vid periodens slut uppgår till 1 858 mkr (853).

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital, uppgår för perioden till -198 mkr (-41). Kassaflödet inkluderar Resultat före skatt, Kvarvarande verksamhet, om -121 mkr (1 706), samt Resultat före skatt, Avvecklad verksamhet, om 12 mkr (190), vilket tillsammans inkluderar ej kassaflödespåverkande värdeförändringar av fastigheter om -56 mkr (131). Kassaflödet har påverkats av erlagd ränta under perioden om -136 (-387), samt betald skatt -322 mkr (-72).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -1 (362).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -762 mkr (-247) och har främst påverkats av Investeringar i fastigheter om -331 mkr (-230), förvärv av dotterbolag efter avdrag för likvida medel om -245 mkr (-6) samt investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag -187 mkr (-121).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -2 173 mkr (-1 720). Under perioden har upptagna lån påverkat kassaflödet med 3 312 mkr (2 026) och amortering av lån med -5 380 mkr (-3 601).

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer		Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel ³⁾	Totalt	Hybridobligation ³⁾	Övriga reserver ²⁾		
Ingående eget kapital 1 Jan 2025	165	26 624	-1 447	-13 217	12 126	7 879	715	5 775	26 494
Periodens resultat	-	-	-	1 585	1 585	-	-	3	1 588
Övrigt totalresultat	-	-	-102	-43	-144	-	-	-	-144
Periodens totalresultat	-	-	-102	1 542	1 441	-	-	3	1 443
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-81	-81	-	-	-	-81
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	391	391	-	-391	-	-
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-8	-8	-	-	-	-8
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-	-23
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	42	42	-	-	-74	-32
Utgående eget kapital 31 Mar 2025	165	26 624	-1 548	-11 388	13 854	7 879	324	5 703	27 760
Periodens resultat	-	-	-	-3 911	-3 911	-	-	15	-3 896
Övrigt totalresultat	-	-	1 327	-589	738	-	-	-	738
Periodens totalresultat	-	-	1 327	-4 500	-3 173	-	-	15	-3 157
Emission B-aktier	16	681	-	-	698	-	-	-	698
Emission teckningsoptioner	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	32	32	-	-32	-	-
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	28	28	-	-	-	28
Reserverad Inlösen hybridobligationer	-	-	-	-172	-172	576	-	-	404
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-24	-24	-	-	-	-24
Inlösen hybridobligation ⁴⁾	-	-	-	-	-	-348	-	-	-348
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	32	32	-	-	-67	-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	-	-	-	-257	-257	-	-	103	-154
Övrigt totalresultat	-	-	118	448	566	-	-	-	567
Periodens totalresultat	-	-	118	191	310	-	-	103	412
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	17	17	-	-	-	17
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-83	-83	-	83	-	-
Återköp egna aktier, Sveafastigheter	-	-	-	64	64	-	-	-160	-96
Utgående eget kapital 31 Mar 2026	181	27 305	-102	-15 808	11 577	8 107	376	5 595	25 655

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 2026-03-31 uppgår till 628 896 595 kr.

4) Den 14 november meddelande Offentliga Hus i Norden AB, 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 8 483 mkr (8 400), varav 376 mkr (293) avser orealiserad valutakursförändring och redovisas under övriga reserver.

Uppskjuten ränta på hybridobligationer uppgår vid periodens slut till 629 mkr.

Reserver

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde 125 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 5 595 mkr (5 652) och består till största del utav Sveafastigheter AB (publ) där SBB äger 63,0 procent (62,2) av aktierna och minoritetens andel uppgår till 37,0 procent (37,8).

Soliditet

Soliditeten uppgick till 38 procent (36), den justerade soliditeten till 40 procent (39) och belåningsgraden till 53 procent (50).

Segmentredovisning

Januari–Mars

Perioden Jan–Mars (Mkr)	Sveafastigheter		PPI		Nordiqus		Summa kärninnehav		SBB Utveckling		SBB Residential Property och Övriga aktieinnehav		Koncern-gemensamma poster och eliminerings		Koncernen totalt	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Kvarvarande verksamhet																
Hysesintäkter	398	376	-	-	-	-	398	376	76	97	-	-	-	-	474	473
Fastighetskostnader	-172	-159	-	-	-	-	-172	-159	-47	-68	-	-	-	-	-219	-227
Driftnetto	226	217	-	-	-	-	226	217	29	29	-	-	-	-	254	247
Övriga förvaltningsintäkter	13	13	-	-	10	7	23	20	-	-	18	20	-13	-13	29	27
Administration	-59	-85	-	-	-	-	-59	-85	-9	-15	-	-	-28	-56	-96	-157
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	180	145	-	-	10	7	190	152	20	14	18	20	-41	-69	187	117
Värdeförändringar fastigheter	148	-71	-	-	-	-	148	-71	-110	-35	-	-	-	-	38	-107
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-2	-	-	-	-	-	-2	-	-9	-	-	-	-	-	-11
Rörelseresultat	328	71	-	-	10	7	338	78	-90	-30	18	20	-41	-69	225	-1
Resultat från joint venture och intresseföretag	-	-	113	13	84	139	197	152	-	-	-90	-36	-	-	107	116
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	10
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	-	-	-	64	60	66	60	-	-	-	4	4	4	70	68
Räntekostnader och liknande	-119	-86	-	-	-	-	-119	-86	-	-	-	-	-160	-240	-279	-326
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-411	1 970	-411	1 970
Värdeförändringar finansiella instrument	51	14	-	-	-	-	51	14	-	-	-21	-35	137	-111	167	-132
Resultat före skatt	262	-	113	13	158	206	533	219	-90	-30	-93	-37	-468	1 554	-121	1 706
Skatt	16	38	-	-	-	-	16	38	-	-	-	-	-62	-329	-46	-290
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	277	39	113	13	158	206	549	258	-90	-30	-93	-37	-530	1 225	-166	1 416
Resultat avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	172	12	172
Periodens resultat	277	39	113	13	158	206	549	258	-90	-30	-93	-37	-518	1 397	-154	1 588
Förvaltningfastigheter	29 390	28 223	-	-	-	-	29 390	28 223	6 132	4 876	-	-	-	21 962	35 522	55 061
Andelar i intressebolag och joint ventures	-	-	8 026	1 934	8 954	8 738	16 980	10 672	-	-	5 511	5 064	-	-	22 491	15 736
Fordringar på intressebolag och joint ventures	-	-	596	-	4 435	4 159	5 031	4 159	-	-	-23	3 599	-	-	5 008	7 758
Likvida medel	279	186	-	-	-	-	279	186	-	-	-	-	1 579	667	1 858	853
Övriga tillgångar	906	704	-	-	-	-	906	704	-	-	-	-	1 994	4 798	2 900	5 502
Summa	30 575	29 113	8 622	1 934	13 389	12 897	52 586	43 944	6 132	4 876	5 488	8 663	3 573	27 427	67 779	84 910
Obligationer och Skulder till Kreditinstitut	12 877	12 131	-	-	-	-	12 877	12 131	-	-	-	-	25 349	39 983	38 226	52 114
Summa	12 877	12 131	-	-	-	-	12 877	12 131	-	-	-	-	25 349	39 983	38 226	52 114

Januari–December 2025

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

Joint ventures och intresseföretag

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

Nordiqs AB - Utbildningsinfrastruktur i Norden

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

Public Property Invest ASA - Social infrastruktur i Norden

Public Property Invest ASA, 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 Oslo börs. SBB äger vid periodens utgång 40,63 procent (40,63) av kapitalet och 34,22 procent (34,22) av rösterna och innehavet redovisas som intresseföretag.

SBB Residential Property AB - Svenska hyresrätter

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

Sveafastigheter AB

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

Finansiella upplysningar i sammandrag, kärninnehav och väsentliga innehav

Belopp i Mkr	Public Property Invest ASA		Nordiqs AB		SBB Residential Property AB	
	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025
	Intäkter	866	198	624	604	104
Driftnetto	683	182	505	494	53	48
Förvaltningsresultat	332	89	236	214	-39	-52

Redovisat värde, andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i Mkr	Public Property Invest ASA	Nordiqs	SBB Residential Property AB	Övriga innehav	Summa
	Redovisat värde, 1 Jan 2026	7 742	8 629	3 092	2 437
Aktieägartillskott	-	-	32	4	36
Utdelningar	-	-	-	-1	-1
Resultatandel	113	84	-92	4	109
Övrigt totalresultat	-378	240	-	-	-137
Nedskrivning och omvärdering av andelar	-	-	-	-2	-2
Valutakursdifferens	548	-	-	37	586
Redovisat värde, 31 Mar 2026	8 026	8 954	3 033	2 479	22 491

Övriga upplysningar, kärninnehav och väsentliga innehav

Belopp i Mkr	Public Property Invest ASA		Nordiqs AB		SBB Residential Property AB	
	31 Mar 2026	31 Dec 2025	31 Mar 2026	31 Dec 2025	31 Mar 2026	31 Dec 2025
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	8 026	7 742	8 954	8 629	3 033	3 092
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	596 ¹⁾	684 ¹⁾	4 435	4 348	20	12
Marknadsvärde fastigheter, mkr ²⁾	50 877	49 543	41 783	39 593	5 874	6 112
Antal fastigheter ²⁾	850	850	631	618	210	212
Antal kvm, tusental ²⁾	2 241	2 224	1 387	1 357	277	284
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	95	95	95	95
Genomsnittlig kontraktslängd, år	6,7	6,9	10,9	11,0	-	-
Räntebärande skulder, mkr ³⁾	26 844	26 161	19 556	17 618	2 414	2 495
Snittränta, %	4,26	5,05	4,76	4,78	13,00	13,00
Kapitalbindning, år	4,50	3,35	9,99	10,34	2,38	2,63
Räntebindning, år	3,77	1,48	12,53	11,17	2,38	2,63

1) Fordran på PPI avser 56 mkr (105) avseende beslutad ej utbetalad utdelning samt 540 mkr (579) avseende preliminär slutavräkning för PPIs förvärv av SocialCo.

2) Avser hela bestånden

3) Exklusive efterställda ägarlån

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Belopp i Mkr	Jan-Mar 2026				
	Public Property Invest ASA	Nordiqus	SBB Residential Property AB	Övriga innehav	Summa
Kvarvarande verksamhet					
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
<i>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt</i>	237	233	43	7	520
<i>Värdeförändring fastigheter</i>	-37	-	-47	16	-68
<i>Finansiella poster</i>	-103	-149	-89	-18	-360
<i>Värdeförändring finansiella instrument</i>	37	-3	-	-	34
<i>Skatt</i>	-21	3	1	-1	17
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	113	84	-92	4	109
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-2	-2
Resultat från joint ventures och intresseföretag	113	84	-92	2	107

Belopp i Mkr	Jan-Dec 2025				
	Public Property Invest ASA	Nordiqus	SBB Residential Property AB	Övriga innehav	Summa
Kvarvarande verksamhet					
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
<i>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt</i>	287	959	168	29	1 443
<i>Värdeförändring fastigheter</i>	115	119	110	-24	320
<i>Finansiella poster</i>	-155	-550	-329	-79	-1 113
<i>Värdeförändring finansiella instrument</i>	-35	13	-	-	-22
<i>Skatt</i>	-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

Belopp i Mkr	Jan-Mar 2025				
	Public Property Invest ASA	Nordiqus	SBB Residential Property AB	Övriga innehav	Summa
Kvarvarande verksamhet					
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
<i>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt</i>	44	230	28	7	309
<i>Värdeförändring fastigheter</i>	-	-	41	-31	9
<i>Finansiella poster</i>	-27	-139	-80	-19	-265
<i>Värdeförändring finansiella instrument</i>	-	13	-	-	13
<i>Skatt</i>	-3	35	11	7	51
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	13	139	-	-35	117
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag	13	139	-	-35	117

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	Jan–Mar 2026	Jan–Mar 2025	Jan–Dec 2025
Nettoomsättning	46	58	401
Personalkostnader	-25	-24	-113
Övriga rörelsekostnader	-27	-47	-448
Rörelseresultat	-5	-12	-160
Resultat från finansiella poster			
Resultat från intresseföretag/joint ventures	-	-2	-53
Kreditförluster på fordringar på intresseföretag/joint ventures	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	82	-7	482
Räntekostnader och liknande resultatposter	-82	-185	-659
Resultat av förtidslösen lån	-2	31	-73
Valutakursdifferenser	22	508	401
Värdoförändringar finansiella instrument	13	-53	225
Resultat efter finansiella poster	28	279	164
Resultat före skatt	28	279	164
Skatt	-17	-87	-157
PERIODENS RESULTAT	11	192	7

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Jan–Mar 2026	Jan–Mar 2025	Jan–Dec 2025
Periodens resultat	11	192	7
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	11	192	7

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling, ekonomi och finanshantering. Bolaget har 18 anställda.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15 418	14 765	15 418
Andelar i intressebolag/joint ventures	-	1 226	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	293
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	19	-	29
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	17 050	-
Derivat	52	226	39
Övriga långfristiga fordringar	1	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	15 489	33 268	15 779
Summa anläggningstillgångar	15 489	33 268	15 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	7	-
Derivat	33	29	1
Kundfordringar	1	23	12
Aktuella skattefordringar	4	54	3
Övriga fordringar	65	252	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	1 005	6
Summa kortfristiga fordringar	105	1 371	76
Likviditetsplaceringar	165	-	184
Kassa och bank	1 317	149	2 327
Summa omsättningstillgångar	1 587	1 521	2 587
SUMMA TILLGÅNGAR	17 076	34 790	18 366

Belopp i MKR	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	181	165	181
Fritt eget kapital			
Överkursfond	28 406	27 724	28 406
Balanserat resultat	-23 533	-23 370	-23 475
Hybridobligation	8 484	7 906	8 401
Årets resultat	11	192	7
Summa fritt eget kapital	13 368	12 454	13 338
Summa eget kapital	13 550	12 619	13 520
Obeskattade reserver	85	85	85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	438	2 189	433
Obligationslån	-	1 482	3
Avsättning	80	-	80
Skulder till intressebolag/joint ventures	-	111	-
Derivat	-	190	2
Uppskjuten skatteskuld	272	219	272
Skulder hos koncernbolag	2 568	16 133	3 111
Summa långfristiga skulder	3 358	20 324	3 901
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	561	-
Obligationslån	3	975	751
Derivat	-	4	-
Leverantörsskulder	2	6	-
Övriga skulder	3	49	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76	168	95
Summa kortfristiga skulder	84	1 764	860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 076	34 790	18 366

Hållbarhet

Hållbarhet är integrerat i SBB:s beslutsfattande, investeringsprocesser och styrningsramverk. SBB arbetar aktivt med sina kärninnehav för att säkerställa långsiktigt värdeskapande och hållbar utveckling.

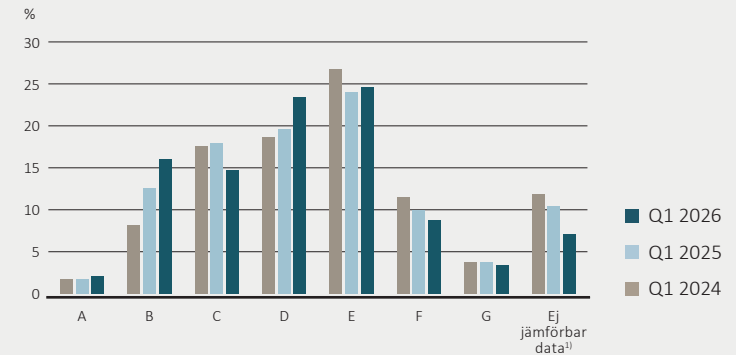
SBB ställer tydliga förväntningar på att kärninnehaven ska minska sin miljöpåverkan, upprätthålla hög affärsetik och säkerställa transparens i sin verksamhet. Ett starkt fokus på affärsetik är centralt i SBB:s arbetssätt – vi förutsätter att alla våra kärninnehav följer samma höga standarder och bedriver 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.

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 31 mars 2026 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 409 200 088 och serie D till 193 865 905, varav 44 657 779 klassificerats som aktier i eget förvar. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Stängningskursen på stamaktien av serie B var 3,72 kr, och motsvarande för serie D var 8,32 kr per 2026-03-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 6 017 mkr och serie D var 1 241 mkr. Under årets första 3 månaderna har i genomsnitt cirka 9 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 39 mkr.

Ägarna

Vid utgången av första kvartalet 2026 fanns 156 531 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 16 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2025. Aktiekapitalet uppgick per 31 mars 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.

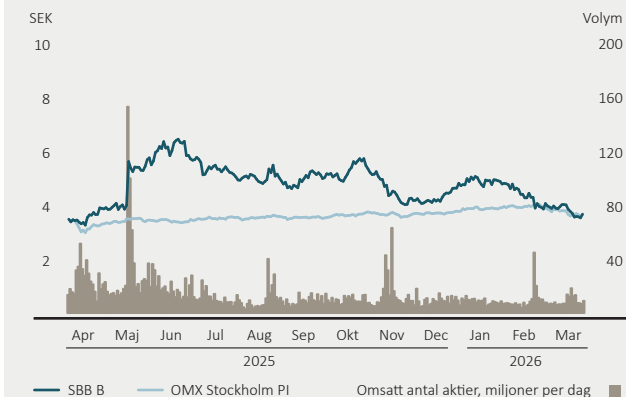
	Betalkurs, kr	
	31 Mar 2026	31 Mar 2025
B-aktier	3,72	3,38
D-aktier	8,32	5,50

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025
B-Aktier	39	116
D-Aktier	5	6

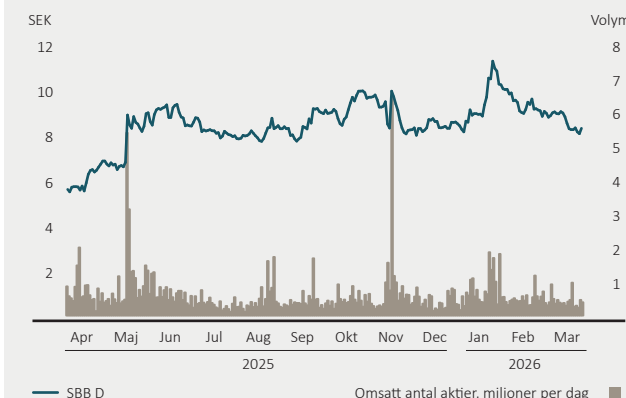
Ägarstrukturen per 31 Mars 2026

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, procent	Röster, Procent
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	7,73	30,57
Aker Capital	100 923 623	55 523 175	-	8,85	29,11
Dragfast AB	-	88 000 001	-	4,98	2,41
Sven-Olof Johansson	-	59 463 091	-	3,36	1,63
Avanza Pension	-	39 618 517	18 136 166	3,27	1,58
Vanguard	-	46 317 207	5 844 343	2,95	1,43
Marjan Dragicevic	-	40 000 000	1 000 233	2,32	1,12
Svensson Enterprises AB	-	38 627 652	-	2,18	1,06
BlackRock	-	35 967 848	-	2,03	0,98
Erik Salén	-	30 497 730	-	1,72	0,83
Handelsbanken Fonder	-	25 316 792	2 589 868	1,58	0,76
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,32	0,64
Swedbank Försäkring	-	19 039 632	3 935 454	1,30	0,63
Swedbank Robur Fonder	-	18 427 492	-	1,04	0,50
Jupiter Asset Management	-	17 192 727	-	0,97	0,47
Övriga	-	845 369 940	116 448 062	54,39	26,29
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

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Tilläggsuppgifter

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

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

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod finansiella instrument

Tillgångar värderade till verkligt värde består av innehav i såväl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper. 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 7 909 mkr (9 819) där verkligt värde uppgår till 7 924 mkr (9 830) samt obligationslån 30 317 mkr (30 168) där verkligt värde uppgår till 27 636 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 påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senast publicerade årsredovisningen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Framtidsutsikter

SBB äger via dotterbolag och intresseföretag samhällsfastigheter med långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad samt attraktiva hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige. Fastighetsportföljen i kombination med koncernens starka likviditet samt innehav i börsnoterade bolag ger bolaget möjlighet att hantera de utmaningar som olika scenario kan föra med sig. Exkluderas Sveafastigheter uppgår likviditeten till 1 579 mkr och innehav i börsnoterade bolag uppgår då till 13 475 mkr.

Transaktioner med närstående

SBB har under perioden tillhandahållit förvaltningstjänster till joint ventures och intressebolag om 51 mkr (49) varav 23 mkr (23) redovisas inom avvecklad verksamhet. Dessa har redovisats inom raden Övriga förvaltningsintäkter. För mer detaljer kring avtalsvillkor, se SBB:s Årsredovisning 2025 sid 97-103.

Segmentsredovisning

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

Kommande redovisningsregler - IFRS 18

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

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

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

Stockholm den 6 Maj 2026

Lennart Sten
Styrelsens ordförande

Øyvind Eriksen
Styrelsens vice ordförande

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Lennart Schuss
Styrelseledamot

Tone Kristin Omsted
Styrelseledamot

Richard Silén
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Han-Suck Song
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Verkställande direktör

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

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 6 Maj 2026 kl. 08:00 CEST.

Leiv Synnes, VD, ir@sbbnorden.se

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

Definitioner

Finansiella definitioner

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, moderbolagets aktieägare, %

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

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

Avkastning på eget kapital, totalt eget kapital, %

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

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

Belåningsgrad, % (solvency ratio)

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt kvot, ggr

Ej pantsatta tillgångar i förhållande till netto icke säkerställd skuld.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt fastighetsvärde, kr

Redovisat marknadsvärde minus marknadsvärdet för pantsatta fastigheter.

Förvaltningsresultat, kr

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

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

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd, %

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd, %

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

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta (snittränta), %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Långsiktigt substansvärde, kr

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

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

Nettoskuld, kr

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

Resultat före finansiella poster, kr

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

Resultat per stamaktie A och B, kr

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

Resultat per stamaktie D, kr

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

Räntebärande skuld

Skulder till kreditinstitut och obligationslån.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (senaste 12 månader) med tillägg för resultat från JV och intresseföretag 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

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

Genomsnittlig kontraktslängd utvecklingsfastigheter (WALU), år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för utvecklingsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

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

Nyckeltal

Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
IB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 271	12 126	12 126
UB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 577	13 854	11 271
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 424	12 990	11 698
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-154	1 588	-2 308
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1%	12%	-20%
Uppräkning till helår	-4%	37%	-
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-5%	49%	-20%

Avkastning på totalt eget kapital

Belopp i mkr	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
IB Totalt eget kapital	25 323	26 494	26 494
UB Totalt eget kapital	25 655	27 760	25 323
Genomsnittligt totalt eget kapital	25 489	27 127	25 909
Periodens resultat	-154	1 588	-2 308
Periodens resultat / Genomsnittligt totalt eget kapital	-1%	6%	-9%
Uppräkning till helår	-2%	18%	-
Avkastning på totalt eget kapital	-2%	23%	-9%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Räntebärande skuld	38 226	52 115	39 988
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 254	-994	-4 978
Räntebärande nettoskuld	35 971	51 121	35 010
Balansomslutning	67 779	84 911	69 409
Belåningsgrad	53%	60%	50%

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %

Belopp i mkr	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	1 234	2 316	1 202
Förvaltningsfastigheter	35 522	55 061	34 935
Byggrätter och pågående projekt	-5 775	-7 099	-6 160
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	29 747	47 962	28 775
Direktavkastning	4,1%	4,8%	4,2%

Direktavkastning fastigheter, %

Belopp i mkr	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Driftnetto, Rullande 12 månader, kvarvarande verksamhet	1 180	1 136	1 173
Driftnetto, Rullande 12 månader, avvecklad verksamhet	829	1 210	1 093
Totalt driftnetto, Rullande 12 månader	2 010	2 345	2 266
Förvaltningsfastigheter, 2026-03-31	35 522	-	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-5 775	-	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2026-03-31	29 747	-	-
Förvaltningsfastigheter, 2025-12-31	34 935	-	34 935
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 061	-	-7 061
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-12-31	27 874	-	27 874
Förvaltningsfastigheter, 2025-09-30	54 694	-	54 694
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 380	-	-7 380
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-09-30	47 314	-	47 314
Förvaltningsfastigheter, 2025-06-30	54 438	-	54 438
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	55 061
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 099	-7 099	-7 099
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-03-31	47 962	47 961	47 962
Förvaltningsfastigheter, 2024-12-31	-	55 653	55 653
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-7 654	-7 654
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-12-31	-	47 999	47 999
Förvaltningsfastigheter, 2024-09-30	-	53 867	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-7 955	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-09-30	-	45 912	-
Förvaltningsfastigheter, 2024-06-30	-	54 417	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-9 126	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-06-30	-	45 291	-
Förvaltningsfastigheter, 2024-03-31	-	67 343	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-8 248	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-03-31	-	59 095	-
Genomsnitt, exklusive projekt- och byggrätter	39 999	49 252	43 650
Direktavkastning, 12 månader	5,0%	4,8%	5,2%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	254	247	1 173
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	263	1 093
Uppräkning av driftnetto till helår	763	1 529	-
Justering till normaliserat driftnetto	217	278	-1 064
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	1 234	2 316	1 202

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Immateriella anläggningstillgångar	75	1 253	75
Ej pantsatt fastighetsvärde	14 199	25 324	11 170
Nyttjanderätt tomträtt	355	608	347
Inventarier	70	129	71
Uppskjutna skattefordringar	526	730	485
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	27 453	24 409	25 561
Likviditetsplaceringar	396	141	183
Kundfordringar och övriga fordringar	726	951	773
Derivat	236	321	92
Avgår pantsatta nettotillgångar dotterbolag	-15 109	-14 884	-14 929
Ej pantsatta tillgångar	28 927	38 981	23 828
Ej säkerställda lån	30 317	33 077	30 168
Likvida medel	-1 858	-853	-4 795
Netto icke säkerställd senior skuld	28 458	32 224	25 374
Ej pantsatt kvot	1,02	1,21	0,94

Ekonomisk uthyrningsgrad, SBB Utveckling

Belopp i mkr	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, SBB Utveckling	290	228	273
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, SBB Utveckling	436	327	418
Ekonomisk uthyrningsgrad, SBB Utveckling	66,5%	69,7%	65,3%

Ekonomisk uthyrningsgrad, Sveafastigheter

Belopp i mkr	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Sveafastigheter	1 618	1 524	1 594
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Sveafastigheter	1 695	1 606	1 672
Ekonomisk uthyrningsgrad, Sveafastigheter	95,5%	94,9%	95,3%

Förvaltningsresultat

Belopp i mkr	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Kvarvarande verksamhet			
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	187	117	665
Ränteintäkter och liknande resultatposter	70	68	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	-288	-354	-1 462
Tomträttsavgälder	-3	-3	-11
Resultat från joint ventures och intresseföretag			
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	520	309	1 443
varav finansiella poster	-360	-265	-1 113
Avvecklad verksamhet			
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	4	238	965
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	148	639
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-20	-73
Tomträttsavgälder	-	-3	-10
Resultat från joint ventures och intresseföretag			
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	-	161	683
varav finansiella poster	-	-316	-1 272
Förvaltningsresultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet ¹⁾	131	81	744
Genomsnittligt antal stamaktier A/B efter utspädning	1 619 177 579	1 454 615 648	1 555 156 225
Resultat per aktie A och B, förvaltningsresultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	0,08	0,06	0,48

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

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Driftnetto	201	217	1 175
Avgår; Driftnetto förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-11	-44	-367
Driftnetto jämförbart bestånd	190	173	808
Driftnetto jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	183	152	752
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd	7	21	56
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	3,9	13,9	7,4

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Hyresintäkter	398	376	1 874
Avgår; Hyresintäkter förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-26	-62	-609
Hyresintäkter jämförbart bestånd	372	314	1 265
Hyresintäkter jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	355	296	1 207
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd	17	18	58
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	4,9	6,1	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	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Eget kapital	25 655	27 760	25 323
Uppskjuten skatt exklusive uppskjuten skatt hänförligt till goodwill	1 556	1 889	1 581
Summa	27 211	29 650	26 904
Balansomslutning	67 779	84 910	69 409
Justerad soliditet	40%	35%	39%

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Kvarvarande verksamhet			
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	187	117	665
Resultat från joint ventures och intresseföretag exkl. värdeförändringar efter skatt	127	35	262
Resultat före finansiella poster	314	151	927

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Belopp i mkr			
Periodens resultat	-166	1 416	1 781
Resultat hänförligt till D-aktier	-75	-75	-298
Resultat hänförligt till hybridobligation	-622	-331	-555
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-103	-3	-18
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-965	1 007	909
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 454 615 648	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B	-0,60	0,69	0,58
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 619 177 579	1 454 615 648	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,60	0,69	0,58

Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Belopp i mkr			
Periodens resultat	12	172	-4 088
Resultat hänförligt till D-aktier	-75	-75	-298
Resultat hänförligt till hybridobligation	-622	-331	-555
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-103	-3	-18
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-787	-237	-4 960
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 454 615 648	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B	-0,49	-0,16	-3,19
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 619 177 579	1 454 615 648	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,49	-0,16	-3,19

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

	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Belopp i mkr			
Periodens resultat	-154	1 588	-2 308
Resultat hänförligt till D-aktier	-75	-75	-298
Resultat hänförligt till hybridobligation	-622	-331	-555
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-103	-3	-18
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-953	1 180	-3 180
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 619 177 579	1 454 615 648	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B	-0,59	0,81	-2,04
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 619 177 579	1 454 615 648	1 555 156 225
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,59	0,81	-2,04

Räntebärande skuld

	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Belopp i mkr			
Skulder till kreditinstitut	7 909	18 704	9 819
Obligationslån	30 317	33 410	30 168
Räntebärande skuld	38 226	52 114	39 988

Räntebärande nettoskuld

	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Belopp i mkr			
Räntebärande skuld	38 226	52 114	39 988
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 254	-994	-4 978
Räntebärande nettoskuld	35 971	51 121	35 010

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Belopp i mkr			
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	735	1 468	665
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	722	-	965
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet	446	-406	330
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, avvecklad verksamhet	-434	-	-588
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 470	1 063	1 372
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	295	744	289
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	491	-	639
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	-1 402	-1 333	-1 462
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-53	-	-73
Summa Räntenetto	-670	-588	-607
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	1,8	2,3

Soliditet

	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Belopp i mkr			
Eget kapital	25 655	27 760	25 323
Balansomslutning	67 779	84 910	69 409
Soliditet	38%	33%	36%

Långsiktigt substansvärde ¹⁾

Belopp i mkr	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Substansvärde			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 577	13 854	11 271
Avdrag derivat	-232	-40	-1
Återläggning uppskjuten skatteskuld	1 630	2 122	1 652
<i>Minoritet</i>			
Avdrag derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till minoritet	-354	-410	-407
<i>Joint venture och intresseföretag</i>			
Återläggning derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till joint venture och intresseföretag, väsentliga innehav	1 905	376	1 872
Totalt långsiktigt substansvärde	14 528	15 902	14 386
Antal aktier A + B + D	1 768 385 705	1 603 823 774	1 768 385 705
Totalt substansvärde per aktie	8,22	9,92	8,14
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie avseende A- och B-aktier	8,22	9,92	8,14
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie avseende D-aktier ²⁾	8,22	9,92	8,14
Antal stamaktier A + B	1 619 177 579	1 454 615 648	1 619 177 579
Antal aktier D	149 208 126	149 208 126	149 208 126
<i>Substansvärde Sveafastigheter</i>			
Eget kapital, Sveafastigheter	15 109	14 884	14 929
Innehavare utanbestämmande inflytande (minoritet)	-5 594	-5 700	-5 652
Avdrag/Återläggning derivat, Sveafastigheter	-97	47	77
Återläggning uppskjuten skatteskuld, Sveafastigheter	1 053	1 023	1 076
Avdrag derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförlig till minoritet	-354	-410	-407
Substansvärde Sveafastigheter	10 117	9 844	10 023
<i>Substansvärde Nordiqus</i>			
Bokfört värde	8 954	8 738	8 629
Återläggning derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till SBB:s andel	182	105	180
Substansvärde Nordiqus	9 136	8 843	8 809
<i>Substansvärde Public Property Invest Asa (PPI)</i>			
Bokfört värde	8 026	1 934	7 742
Återläggning derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till SBB:s andel	1 699	61	1 677
Substansvärde Public Property Invest Asa (PPI)	9 725	1 995	9 419
<i>Substansvärde SBB Residential Property AB</i>			
Bokfört värde	3 033	3 040	3 092
Återläggning derivat och uppskjuten skatteskuld, hänförligt till SBB:s andel	24	26	15
Substansvärde SBB Residential Property AB	3 057	3 066	3 107

1) SBB har under sista kvartalet 2025 ändras sin definition av nyckeltalet, jämförelseperiod har räknats om. För definition, se sida 31.

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

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Skulder till kreditinstitut	7 909	18 704	9 819
Säkerställda övriga lån	-	333	-
Summa säkerställda skulder	7 909	19 037	9 819
Balansomslutning	67 779	84 911	69 409
Säkerställd belåningsgrad	12%	22%	14%

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav

Belopp i mkr	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Dec 2025
Förvaltningsfastigheter	35 522	55 061	34 935
Förvaltningsfastigheter konsoliderat innehav	35 522	55 061	34 935
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 879	-10 809	-10 964
SBB:s exponering av konsoliderat innehav	24 643	44 252	23 971
<i>SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Väsentliga innehav</i>			
<i>SBB Residential Property AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 874	6 017	6 112
SBB:s ägarandel	100%	100%	100%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	5 874	6 017	6 112
<i>Public Property Invest ASA</i>			
Förvaltningsfastigheter	50 877	10 342	49 543
SBB:s ägarandel	40,63%	35,15%	40,63%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	20 671	3 634	20 114
<i>Nordiqus AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	41 783	38 814	39 593
SBB:s ägarandel	49,84%	49,84%	49,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus AB	20 825	19 345	19 733
Förvaltningsfastigheter	35 522	55 061	34 935
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 879	-10 809	-10 964
SBB:s exponering av konsoliderat innehav	24 643	44 252	23 971
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	5 874	6 017	6 112
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	20 671	3 634	20 114
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus AB	20 825	19 345	19 733
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Övriga innehav	6 638	19 236	5 898
Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav	78 651	92 484	75 828

Överskottsgrad

Belopp i mkr	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	254	247	1 173
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	263	1 093
Driftnetto, total verksamhet	254	510	2 266
Hysesintäkter, kvarvarande verksamhet	474	473	1 871
Hysesintäkter, avvecklad verksamhet	-	357	1 380
Hysesintäkter, total verksamhet	474	830	3 251
Överskottsgrad	53%	61%	70%



Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q2 2026

2026-07-16

Delårsrapport Q3 2026

2026-11-04

Kontakt

Leiv Synnes

VD

Sebastian Westberg

Finansdirektör & IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se



Samhällsbyggnadsbolaget