

Rättelse av Delårsrapport jan-juni 2024

Bolaget har efter publicering av Delårsrapport jan-juni 2024 noterat att två rader i *Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag* fallit bort i den publicerade versionen av delårsrapporten. Detta avser raderna *Inlösen*

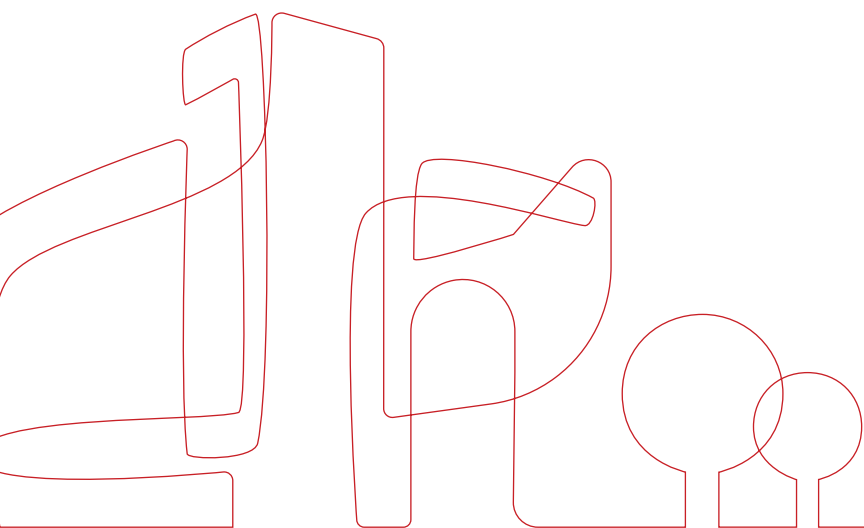
hybridobligationer samt *Återköp D-akter* inom *Finansieringsverksamheten*. Till följd av detta har ett rättelseblad upprättats. Se tabell nedan för mer information.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2024-01-01	2023-01-01	2024-04-01	2023-04-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	-4 805	-14 229	-3 502	-10 107	-21 179
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	-	-833	-	-997	-6 090
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	10	2	5	-	6
Värdeförändringar fastigheter	3 579	8 284	1 595	5 952	18 051
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	320	78	320	78	797
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	1 794
Resultat bostadsproduktion	14	2	13	-	17
Resultat från joint ventures och intresseföretag	1 987	3 661	1 795	3 292	6 017
Värdeförändringar finansiella instrument	34	1 949	21	750	2 580
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	131	282	131	282	283
Räntenetto	-231	3 129	143	2 051	1 818
Erlagd ränta	-911	-1 094	-577	-470	-2 236
Erhållen ränta	146	146	77	91	220
Betald skatt	-287	-460	-120	-291	-856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-13	917	-100	632	1 222
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-282	139	6	660	1 057
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-184	322	-272	-849	-929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-478	1 378	-366	450	1 350
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-566	-1 767	-430	-824	-2 901
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-400	-753	-199	-3	-1 629
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	9 832	296	5 814	229	12 675
Investeringar/försäljning inventarier	-	-71	-	-1	-75
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-173	2 564	-173	2 717	2 470
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-105	-476	-7	-443	781
Kassaflöden från finansiella tillgångar	341	663	336	819	-194
Förändring andra långfristiga fordringar	-15	-1 063	-22	-1 172	-998
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 915	-606	5 320	1 323	10 129
Finansieringsverksamheten					
Emission teckningsoptioner	12	-	12	-	-
Återköp teckningsoptioner	-	-4	-	-	-5
Återköp tvingande konvertibler	-	-	-	-4	-
Inlösen tvingande konvertibel	-	-2	-	-2	1
Inlösen hybridobligationer	-713	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-	-1 652	-	-770	-1 659
Återköp D-aktier	-352	-	-352	-	-
Avyttring till minoriteter	-	8 654	-	-9	9 057
Tillskott Från minoriteter	18	-	-	-	-
Inlösta minoritetsandelar	47	-680	47	-680	-
Upptagna lån	3 409	23 250	3 409	7 758	21 544
Amortering av lån	-8 938	-31 182	-5 229	-11 860	-38 885
Förändring cash collaterals	-	-2 178	-	-	-2 048
Förändringar övriga långfristiga skulder	-38	275	-93	212	-52
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 555	-3 520	-2 206	-5 356	-12 047
Periodens kassaflöde	1 881	-2 748	2 747	-3 583	-568
Likvida medel vid periodens början	3 845	4 429	3 003	5 299	4 429
Periodens kassaflöde	1 881	-2 748	2 747	-3 583	-568
Valutakursändring i likvida medel	20	-2	-4	-37	-16
Likvida medel vid periodens slut	5 747	1 679	5 747	1 679	3 845



Samhällsbyggnadsbolaget



++SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL



Q2

JANUARI–JUNI 2024

Perioden i sammandrag

Första halvåret

Perioden i korthet, kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkterna uppgick under perioden till 2 121 mkr (2 317).
- Hyresintäkterna ökade med 7,2 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 1 455 mkr (1 568).
- Driftnettot ökade med 8,9 procent i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser uppgick till 1 430 mkr (1 116).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var -13 mkr (917).
- Resultat före skatt uppgick till -4 805 mkr (-14 151), varav:
 - Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill ingår med 899 mkr (1 323) inklusive förvärvs- och omstruktureringskostnader på -35 mkr (-24).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -3 579 mkr (-6 971).
 - Resultat från joint ventures och intresseföretag ingår med -1 987 mkr (-3 661).
 - Finansiella poster ingår med 230 mkr (-2 813) varav resultat från förtidslösen av lån ingår med 798 mkr (-112) och valutakursdifferenser med -30 mkr (-2 112).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -34 mkr (-1 949).
- Periodens resultat uppgick till -3 429 mkr (-13 064) efter avdrag för uppskjuten skatt om 1 392 mkr (1 374) och aktuell skatt om -337 mkr (-365), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -2,70 kr (-10,17) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 54 417 mkr (73 205).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 14 647 mkr (27 616), motsvarande 10,07 kr (18,99) per aktie före utspädning.

Viktiga händelser under andra kvartalet

- SBB har under april 2024 deltagit i börsintroduktionen av Public Property Invest AS (PPI). I samband med börsintroduktionen överlät SBB fastigheter till PPI till ett bokfört värde om 1,7 mdkr, med tillhörande skulder om 0,4 mdkr, i utbyte mot 31,6 miljoner aktier i PPI. I samband med fastighetsförsäljningen har tidigare uppskjuten skatt om 129 mkr lösts upp. SBB har därtill tecknat 11,7 miljoner aktier till kursen 14,5 NOK. SBB har under perioden redovisat en nedskrivning av innehavet om -734 mkr hänförligt till utspädningseffekten.
- SBB publicerade den 30 april sin årsredovisning för 2023. Där rättades vissa resultat- och balansposter jämfört med bokslutskommunikén som publicerades den 27 februari 2024. SBB har tagit fram ett rättelseblad för bokslutskommunikén som finns tillgänglig på SBB:s hemsida.
- SBB etablerade den 13 juni ett nytt joint venture-bolag, SBB Social Facilities AB, tillsammans med Castlelake. I samband med etableringen av joint venture-bolaget frigjordes likvida medel till SBB genom ett låneavtal mellan SBB Social Facilities om cirka 5,7 mdkr. Portföljen kommer drivas och förvaltas av SBB Social Facilities genom ett förvaltningsavtal med SBB.
- SBB har under kvartalet delat upp sina samägda bolag Unobo AB och SBB Kåpan Bostad AB tidigare samägda med Riksbyggen respektive Kåpan Tjänstepension. SBB har i och med detta sammanlagt övertagit 6 500 lägenheter fördelade på 75 fastigheter om totalt cirka 428 000 kvm. Fastigheterna blir en del av Sveafastigheter.
- Den 19 juni 2024 offentliggjorde SBB sin avsikt att genomföra en obligatorisk betalning av uppskjuten ränta avseende hybridvärdepapper. Betalningen av uppskjuten ränta skedde den 3 juli 2024.

- SBB genomförde ett återköpsprogram av stamaktier av serie D. Totalt återköptes 44 657 779 stamaktier av serie D vilka nu klassificeras som aktier i eget förvar.
- Vid årsstämma i SBB den 28 juni 2024 omvaldes Lennart Schuss, Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Hans Runesten och Lars Rodert som styrelseledamöter. Lennart Sten valdes till ny styrelseordförande.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Den 2 juli betalades den vinstutdelning som beslutades av Årsstämman den 28 april 2023 ut. Avstämningsdagen var den 27 juni 2024.
- Den 3 juli beslutade SBB att, i enlighet med villkoren för hybridobligationerna, senarelägga räntebetalningarna på samtliga hybridobligationer.
- Den 5 juli genomfördes utbyteserbjudande av obligationer där innehavare av obligationer och hybridobligationer utgivna av SBB:s moderbolag samt SBB Treasury Oy erbjuds möjlighet att utbyta befintliga obligationer mot likvid och obligationer utgivna av dotterbolaget Sveafastigheter. Sammanlagt utbyttes obligationer till ett nominellt värde om 275 mEUR, 721 mkr och 40 mNOK. Transaktionerna gav upphov till en realisationsvinst om 1,7 mdkr. Av detta är 0,4 mdkr hänförligt till obligationer och kommer att redovisas som resultat förtidslösen lån, samt 1,3 mdkr hänförligt till hybridobligationer som kommer att redovisas som ökning av eget kapital hänförligt till stamaktieägarna i tredje kvartalet.

54,4 MDKR

Fastighetsvärde
30 juni 2024

7,2 %

Hyrestillväxt i jämförbart bestånd
januari-juni 2024

8,9 %

Driftnettoökning i jämförbart bestånd
januari-juni 2024

103,4 MDKR

Total fastighetsexponering
inkl. andel av ej konsoliderade innehav
30 juni 2024

10,07 KR

Långsiktigt substansvärde per aktie
30 juni 2024

2,10 %

Snittränta
30 juni 2024

SBB nyckeltal

	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	54 417	130 799	54 417	130 799	73 205
Antal fastigheter	843	2 043	843	2 043	1 172
Antal kvm, tusental	2 178	4 699	2 178	4 699	3 048
Överskottsgrad, % ¹⁾	69	73	71	76	75
Direktavkastning, %	4,9	4,5	4,9	4,5	4,8
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	7,2	9,0	9,6	7,9	8,8
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	8,9	9,6	11,3	6,3	10,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	96,3	92,8	96,3	94,2
Genomsnittlig kontraktslängd samhälls- och utbildningsfastigheter, år	10	11	10	11	7
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, mkr	2 121	2 317	1 012	1 164	4 581
Driftnetto, mkr ¹⁾	1 455	1 568	720	826	3 209
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, mkr	-3 429	-13 064	-2 271	-9 040	-18 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	-13	917	-100	632	1 222
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	15 401	24 903	15 401	24 903	17 909
Avkastning på eget kapital, %	-10	-23	-7	-16	-43
Belåningsgrad, %	54	52	54	52	54
Säkerställd belåningsgrad, %	18	19	18	19	18
Soliditet, %	33	36	33	36	34
Justerad soliditet, %	34	40	34	40	37
Ej pantsatt kvot, ggr	1,65	1,79	1,65	1,79	1,60
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,0	2,9	-	-	2,3
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	12 154	22 274	12 154	22 274	16 363
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	8,36	15,32	8,36	15,32	11,25
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	8,36	15,31	8,36	15,31	11,25
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	14 647	27 616	14 647	27 616	18 543
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	10,07	18,99	10,07	18,99	12,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	10,07	18,98	10,07	18,98	12,99
EPRA Earnings (Företagsspecifik), mkr ¹⁾	-449	-1 696	-356	-1 503	-1 322
EPRA Earnings (EPS) (Företagsspecifik), kr/aktie ¹⁾	-0,31	-1,17	-0,24	-1,03	-0,91
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted) (Företagsspecifik), kr/aktie ¹⁾	-0,31	-1,17	-0,24	-1,03	-0,91
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	7,2	3,7	7,2	3,7	5,8
Resultat per stamaktie A och B, kr ¹⁾	-2,70	-10,17	-1,68	-6,18	-15,81
Resultat per stamaktie D, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 143 768	1 454 615 648	1 454 145 660	1 454 345 401
Genomsnittligt antal stamaktier D	192 639 043	193 865 905	191 384 917	193 865 905	193 865 905
Antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 226 534	1 454 615 648	1 454 226 534	1 454 615 648
Antal stamaktier D	149 208 126	193 865 905	149 208 126	193 865 905	193 865 905

1) Inklusive Avvecklad verksamhet.

VD har ordet

SBB äger bostäder i Sverige och lokaler för den offentligt finansierade sociala infrastrukturen i Norden.

Samhällsfastigheter har förmågan att årligen öka hyresintäkterna i takt med inflationsutvecklingen genom hyreskontrakt som är indexerade mot konsumentprisindex. Konsumentprisindex har under de senaste tre åren stigit med totalt 22 procent i Sverige och med liknande siffror i övriga nordiska länder.

För hyresreglerade bostäder i Sverige överstiger hyresutvecklingen inflationen över längre tidsserier, vilket delvis förklaras av realekonomisk utveckling. Ökning av bostadshyror har på kort sikt halkat efter de tre senaste årens inflation med omkring elva procent för Stockholms län. Min tro är att bostäder kommer ta igen denna differens och lite till under kommande år. Vi vet redan nu att hyresnivåerna kommer öka mer under 2025 än marknadens inflationsantaganden.

Det som driver fastighetspriser uppåt på lång sikt är hyresintäkterna. På kort sikt har räntenivån och kapitaltillgången större betydelse. Marknadsräntor går upp och ned, medan hyresnivåer på fastigheter går upp över tid. Ibland hamnar långsiktiga samband i skymundan när fokus ligger på kortsiktiga händelser.

Min tro är att inflation och räntor ska falla tillbaka och bli lägre framöver än de varit den senaste tiden. Mycket talar för att många större fastighetsbolag under hösten kommer dra nytta av en tillfrisknande obligationsmarknad, där såväl pris som löptid förväntas stå sig väl i jämförelse med bankfinansiering.

Som regel följer fastigheters avkastningskrav, med viss förskjutning, utvecklingen på kapitalmarknaden. När kapital strömmar till fastighetsmarknaden har det en positiv inverkan på värderingar av fastighetsbolag och dess fastigheter. Det finns goda argument för att både hyresökningar och lägre kapitalkostnader kommer att påverka fastigheters värde positivt framöver.

Driftnetto i jämförbart bestånd ökade med 8,9 procent

Intäkterna och driftnettot minskar jämfört med situationen för ett år sedan, vilket beror på att SBB säljer tillgångar för att förbättra den finansiella ställningen. För jämförbart bestånd ökar intäkterna med 7,2 procent under perioden och driftnettot i jämförbart bestånd ökar med 8,9 procent. Uthyrningsgraden är stabilt hög och ligger på 93 procent.

Snittränta om 2,10 procent

SBB har fortsatt en lång finansiering med låga genomsnittliga räntor. I slutet av kvartalet var snitträntan 2,10 procent och den genomsnittliga förfallotiden 3,8 år. Den skuld som förfaller



efter 2026 har en genomsnittlig ränta om 2,37 procent. Vi arbetar aktivt med att minska de räntebärande skulderna och förbättra bolagets finansiella ställning. Genom att vid förfall välja att amortera i stället för att refinansiera tillser vi att det tar längre tid för det högre ränteläget att slå igenom i SBB:s räntekostnader.

Nordiqs lånar med investment grade rating

Efter periodens utgång har Nordiqs refinansierat banklån om 9 miljarder kronor genom att låna i kapitalmarknaden på löptider om tio och femton år.

Infrastrukturfinansieringen fick ett kreditbetyg med ett starkt investment grade-betyg. Samtidigt har Nordiqs erhållit nya kreditfaciliteter om 1 miljard kronor för att finansiera investeringar. Det är glädjande att Nordiqs utvecklas väl och att mycket långsiktiga investerare vill finansiera verksamheten.

Nordiqs inträde på kapitalmarknaden bekräftar vår strategi att ta in delägare i dotterbolag med stark marknadsposition, vilket vi också planerar att göra med Sveafastigheter. Minskade refinansieringsrisker och stabila kassaflöden i kärnnehav påverkar SBB positivt.

Välpositionerade och välfinansierade kärninnehav

Vi räknar med att få god löpande utdelning från Nordiqus. Detsamma gäller för vårt intressebolag Public Property Invest. Båda bolagen har hög intjäningsförmåga och stark finansiell ställning. Vår strategi är att genomföra ägarspridning i kärninnehav och skapa starka marknadspositioner och stark finansiell ställning, vilket även är ambitionen för Sveafastigheter.

Sveafastigheter emitterar obligationer inför ägarspridning

Arbetet med ägarspridningen av Sveafastigheter fortskrider enligt plan. Vi ser detta som en viktig del i vår strategi för att stärka SBB:s finansiella ställning och minska vår skuldsättning. Vi förväntar oss att detta kommer att skapa betydande värde för våra aktieägare och förbättra våra möjligheter till kapitalanskaffning.

Under det andra kvartalet löste SBB upp delägandet av SBB Käpan Bostad AB och Unobo AB. Ett stort Sveafastigheter med helägt fastighetsbestånd kommer att öka effektiviteten i fastighetsförvaltningen framöver. Samtidigt kan Sveafastigheters kompetens fullt ut nyttjas på hela beståndet med ökad intäktsgenerering som följd.

Sveafastigheter emitterade obligationer för 1,7 miljarder kronor i början på juli. I samband med transaktionen återköpte SBB obligationer för 2,2 miljarder med ett nominellt värde om 3,9 miljarder. Transaktionen påverkar eget kapital tillhörande aktieägare med 1,7 miljarder och kommer ingå i rapporten för det tredje kvartalet.

Under kvartalet refinansierades banklån så att Sveafastigheter därefter har lån från sju nordiska banker utöver nämnda obligationer, vilket sammantaget skapar låg finansiell risk och konkurrens vid framtida refinansieringar. Sveafastigheters fastighetsbestånd belånas till omkring fyrtio procent.

Strategin är fortsatt att söka ägarspridning med ett Sveafastigheter som nu är välorganiserat och välkonsoliderat.

JV med Castlelake

Under perioden slutförde SBB två transaktioner med Castlelake i och med skapandet av två joint ventures. Transaktionerna genererade

” Strategin är fortsatt att söka ägarspridning med ett Sveafastigheter som nu är välorganiserat och välkonsoliderat.”

likviditetstillskott om 10,9 miljarder kronor. Likviditeten används för att minska skuldsättning och hantera finansiella åtaganden.

Arbetet mot en rimlig finansiell risk fortsätter

SBB:s nya bolagsstruktur genomsyras av en tydlig portföljstrategi och förvaltningsmodell som kommer att skapa en långsiktigt stabil finansiell position och synliggöra värdet i fastighetsbeståndet. Att uppnå en stabil finansiell position är SBB:s främsta prioritering och vi har därför genomfört en rad åtgärder inom ramen för den nya strategin för att säkerställa bolagets likviditet. Vi kan konstatera att SBB är på rätt väg tack vare dessa åtgärder.

Att vi avvecklar gamla strukturer samt vidtar åtgärder och inleder samarbeten för att stabilisera den finansiella ställningen innebär att komplexiteten i den finansiella rapporteringen ökar under en övergångsperiod. Vi är fortsatt fast beslutna att minska antalet komplexa strukturer och skapa en lättförstådd och transparent redovisning samt en mindre kostsam administration.

Höga omställningskostnader

En hög takt i omställningsarbetet samt juridiska processer genererar höga centrala kostnader ännu en tid. När dessa processer är avslutade och finansiell stabilitet skapats bedöms kostnaderna minska markant. Min bedömning är att vi, jämfört med nuvarande nivå, kan halvera dessa kostnader mot slutet av 2025.

Levererar på den strategiska planen

Vi har skapat en ny koncernstruktur som på ett effektivare sätt kan skapa aktieägarvärde över tid, vilken bygger på en decentraliserad

förvaltningsmodell med självständiga portföljbolag. Genom att renodla fastighetsbeståndet och skapa hel- eller delägda portföljbolag stärks vår finansiella ställning samtidigt som värdet i vårt fastighetsbestånd synliggörs. Vi arbetar nu i tre tydliga affärsområden som underlättar styrningen, ökar transparensen och skapar bättre förutsättningar för kapitalanskaffning.

Vi är inte klara än – vi har mycket kvar att göra – men jag är glad att kunna konstatera att utvecklingen går i rätt riktning, inte bara i det arbete vi gör på SBB, men också att vi idag – till skillnad mot för ett år sedan – ser tydligt hur marknadsförutsättningarna runt omkring oss blir allt bättre. Vi är på väg att minska skuldnivån och beroendet av enskilda typer av finansiering – och vi arbetar utifrån en bra plan för att åstadkomma detta.

Allt detta görs möjligt av SBB:s fantastiska medarbetare. Jag vill rikta ett stort tack till er. Vår strategiska omvandling hade aldrig varit möjlig utan ert hårda arbete.

Leiv Synnes
Verkställande Direktör

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

SBB grundades 2016 och har en decentraliserad koncernstruktur med tre fokuserade affärsområden: Samhälle, Bostad och Utbildning. SBB är verksamt i Sverige, Norge, Finland och Danmark som är länder med starka kreditbetyg och god befolkningsutveckling. Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt.

Samhälle



Bostad



Utbildning



Fastighetsexponering

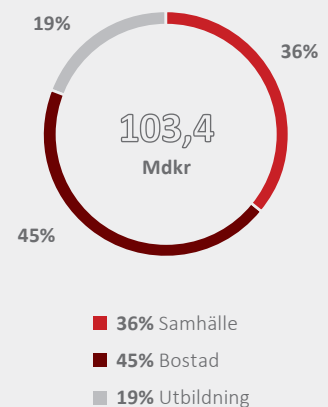
103,4 MDKR

Fastighetsexponering inklusive andel av ej konsoliderade innehav

MDKR	Fastighetsvärde	Andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav	Andel av fastighetsbestånd i övriga innehav
Samhälle	25,8	18,5	1,8
Bostad	28,0	5,9	3,4
Utbildning	0,6	19,3	-
Total	54,4	43,8	5,2

Mer information finns på s. 7

Fastighetsexponering



Innehav

	SBB:s andel av stamaktier	Fastighetsbeståndet			SBB:s exponering		
		Marknadsvärde	Hysesintäkter ⁴⁾	Driftnetto ⁴⁾	Marknadsvärde	Hysesintäkter	Driftnetto
Konsoliderade innehav							
<i>Bostäder</i>							
Hysesbostäder	100,0%	21 811	1 328	879	21 811	1 328	879
Projekt- och byggrättsfastigheter	100,0%	6 221	-	-	6 221	-	-
<i>Delsumma bostäder</i>	<i>100,0%</i>	<i>28 032</i>	<i>1 328</i>	<i>879</i>	<i>28 032</i>	<i>1 328</i>	<i>879</i>
<i>Samhälle</i>							
Äldreboende	100,0%	6 572	487	410	6 572	487	410
LSS	100,0%	4 827	328	289	4 827	328	289
Statlig infrastruktur och Kommunhus	100,0%	4 588	262	208	4 588	262	208
Sjukhus & vårdcentral	100,0%	3 263	274	197	3 263	274	197
Offentliga kontor	100,0%	2 082	203	123	2 082	203	123
Övrigt	100,0%	1 694	30	27	1 694	30	27
Projekt- och byggrättsfastigheter	100,0%	2 791	151	58	2 791	151	58
<i>Delsumma samhälle</i>	<i>100,0%</i>	<i>25 819</i>	<i>1 735</i>	<i>1 314</i>	<i>25 819</i>	<i>1 735</i>	<i>1 314</i>
<i>Utbildning</i>							
Förskola	100,0%	114	7	6	114	7	6
Grundskola/Gymnasium	100,0%	339	30	23	339	30	23
Universitet	-	-	-	-	-	-	-
Projekt- och byggrättsfastigheter	100,0%	114	-	-	114	-	-
<i>Delsumma utbildning</i>	<i>100,0%</i>	<i>566</i>	<i>36</i>	<i>29</i>	<i>566</i>	<i>36</i>	<i>29</i>
Summa konsoliderat innehav		54 417	3 100	2 222	54 417	3 100	2 222
Övriga ej konsoliderade innehav							
	SBB:s andel av stamaktier	Marknadsvärde	Hysesintäkter ⁴⁾	Driftnetto ⁴⁾	Marknadsvärde	Hysesintäkter	Driftnetto
<i>Samhälle</i>							
SBB Social Facilities AB	100,0%	9 453	648	470	9 453	648	470
SBB Infrastructure AB ¹⁾	100,0%	5 469	384	271	5 469	384	271
Public Property Invest ASA ²⁾	36,3%	9 815	688	619	3 559	249	224
<i>Bostad</i>							
SBB Residential Property AB	100,0%	5 947	349	212	5 947	349	212
<i>Utbildning</i>							
Nordiqus AB	49,84%	38 777	2 403	2 035	19 326	1 198	1 014
Summa väsentliga ej konsoliderade innehav		69 461	4 472	3 607	43 754	2 828	2 192
Totalt konsoliderat innehav och väsentliga ej konsoliderade innehav		69 461	4 472	3 607	98 315	5 928	4 414
Övriga ej konsoliderade innehav³⁾							
Samhälle		-	-	-	1 769	109	33
Bostad		-	-	-	3 442	203	108
Utbildning		-	-	-	-	-	-
Summa övriga ej konsoliderade innehav		69 461	4 472	3 607	5 211	312	141
Totalt		123 878	7 572	5 829	103 382	6 240	4 555

1) SBB Infrastructure äger fastigheter i Sverige till ett marknadsvärde om 4,1 miljarder kronor. SBB Infrastructure har utöver detta ytterligare säkerhet om 3,7 miljarder från SBB i form av fastigheter värderade till 3,7 miljarder kronor för det lån bolaget innehar. Portföljen drivs och förvaltas av SBB Infrastructure genom ett förvaltningsavtal med SBB.

2) Per 2024-03-31 ägde SBB 44,84% av Public Property Invest ASA. Under andra kvartalet har en apportemission av fastigheter från SBB till PPI genomförts tillsammans med en publik ägarspridning, vilket resulterat i att Public Property Invest ASA har tillförts ca NOK 1,5 miljarder i likviditet samt ökat fastighetsbeståndet till cirka NOK 10 miljarder. SBB:s andel av stamaktierna har som ett resultat av detta minskat från 44,84% till 36,26%.

3) Övriga intressebolagsinvesteringar. Innehaven avser: Heba, JM, Studentbostäder i Norden, KlaraBo, Arlandastad, Preservium Property, Origa Care, Solon Eiendom, och One publicus.

4) Hysesintäkter och driftnetto är enligt intjäningsförmåga.



Samhälle

SBB äger en ledande och skalbar plattform specialiserad på ägande och förvaltning av fastigheter med offentligt finansierad verksamhet, vilken utmärker sig genom växande efterfrågan, inflations-säkrade kassaflöden och minimal risk för hyresförluster.

Konsoliderat innehav

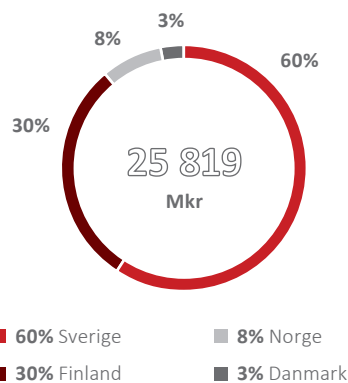
25,8 MDKR
Fastighetsvärde

5,71 %
Direktavkastning

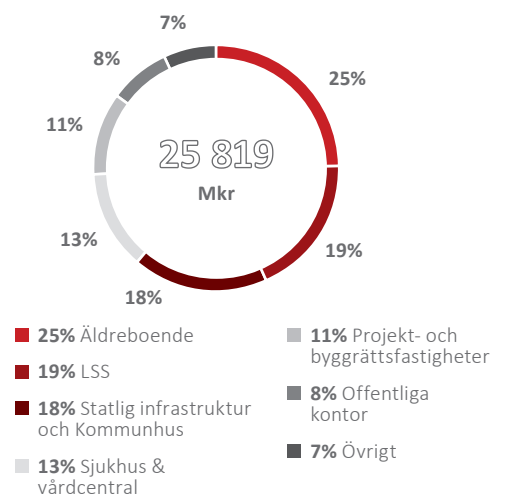
9,6 år
Genomsnittlig kvarvarande hyreslängd, WAULT

- Attraktiv demografi där SBB verkar, vilket skapar möjligheter till tillväxt samt minimerar risk för vikande efterfrågan.
- Fastigheterna har långa hyresavtal med offentliga och offentligt finansierade hyresgäster.
- Med 25 procent av beståndet bestående av äldreboenden finns en ständigt ökande efterfrågan på dessa tillgångar drivet av en åldrande befolkning.
- Hyrorna stiger vanligtvis mer än inflationen tack vare nästintill full inflationsindexering och hyresgäst Anpassningar.
- SBB har en erfaren projekt- och förvaltningsorganisation som ständigt arbetar för att skapa ytterligare värde.

Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per kategori



Information om SBB:s direktägda fastighetsbestånd finns på s. 23-24.

Joint ventures och intresseföretag

18,5 MDKR

SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

5,5 MDKR

SBB:s nettoinvestering i väsentliga innehav

	Public Property Invest AS ¹⁾		SBB Infrastructure AB ²⁾		SBB Social Facilities AB ³⁾	
	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30
Väsentliga joint ventures och intresseföretag						
SBB:s ägarandel, %	36,26%	44,84%	100%	-	100%	-
Förvaltningsresultat	128	131	-122	-	8	-
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-98	-120	-408	-	-46	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag ¹⁾	-833	-120	-635	-	-46	-
Fastighetsbestånd						
Innehavets fastighetsbestånd	9 815	9 043	5 469	-	9 453	-
SBB:s ägarandel, %	36,26%	44,84%	100%	-	100%	-
SBB:s andel av fastighetsbestånd	3 559	4 055	5 469	-	9 453	-
Investering						
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 929	1 576	8	-	311	-
Fordran på joint ventures och intressebolag	-	-	-	-	3 402	-
Nettoinvestering	1 929	1 576	8	-	3 713	-
Övriga joint ventures och intresseföretag					2024-01-01	2023-01-01
					2024-06-30	2023-06-30
Utgående redovisat värde, kapitalandel, mkr					630	-
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat					159	-
Resultat från joint venture och intresseföretag, mkr ¹⁾					66	-

1) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat, nedskrivningar och omvärderingar.

2) SBB Infrastructure AB förvärvades 15 mars 2024.

3) SBB Social Facilities AB förvärvades 13 juni 2024.

Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på s. 29-30.

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

Public Property Invest AS

Bolaget äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norge primärt inom segmenten rättsväsende och offentliga kontor. En fastighetsplattform med tillväxtpotential noterat på Oslo Börs.



SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB

SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB är joint venturebolag tillsammans med Castlelake, med stöd av Atlas SP Partners. Bolagen äger och förvaltar offentliga fastigheter. Bolagen bildades under första halvåret 2024 i samband med ingående av samarbetsavtal och kapitaltillskott. Då aktieägaravtalen mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehaven redovisas som joint venture.

Bostad

SBB äger och förvaltar hyresrätter i svenska tillväxtområden. Kombinationen av hög efterfrågan och starka underliggande drivkrafter resulterar i en låg riskprofil och en förmåga att skapa ett stadigt växande driftsöverskott över tid.

Konsoliderat innehav

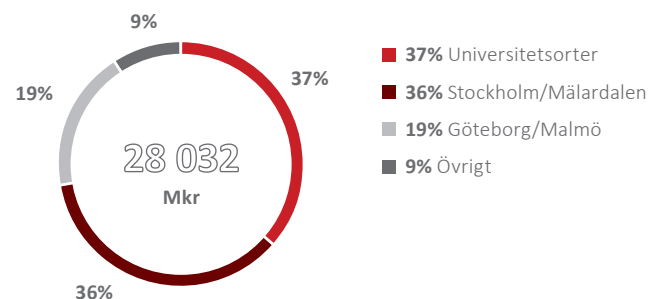
28,0 MDKR
Fastighetsvärde

4,03 %
Direktavkastning

1 371 kr
Snitthyra per kvm

- Svenska hyresrätter har en hyra som generellt understiger marknads-hyran. Hyresregleringen medför stabilt ökande hyror över tid. Sedan systemet infördes har hyresnivån aldrig sänkts.
- Över tid har hyresutvecklingen för svenska reglerade hyresrätter överträffat inflationen.
- Fastigheterna har en uthyrningsgrad på 95 procent. Generellt råder bostadsbrist på SBB:s marknader.
- Sedan 18 december 2023 förvaltar det helägda dotterbolaget Sveafastigheter SBB:s bostadsportfölj. Bostadsportföljen har stor potential i och med attraktiv demografi och fastighetsutvecklingsmöjligheter.
- Börsnotering eller strategiskt partnerskap planeras för Sveafastigheter under 2024 för att förbättra finansieringsmöjligheterna.
- Den 7 februari presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter, ledd av styrelseordförande Peter Wågström, med mandat att etablera och leda ett fristående Sveafastigheter inför och efter en möjlig ägarspridning.

Fastighetsvärde per region



Information om SBB:s direktägda fastighetsbestånd finns på s. 23-24.

Sveafastigheter

Sveafastigheter är ett av Sveriges största renodlade bostadsbolag med över 14 000 lägenheter i förvaltning. Fastighetsbeståndet består av en bredd av hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige. Husen förvaltas och utvecklas med ett närvarande och lokalt engagemang med den egna förvaltningsorganisationen. Sveafastigheter utvecklar och bygger nya hållbara bostäder där efterfrågan på bostäder är som störst. Sveafastigheter har 690 lägenheter i pågående byggnation och 7 220 lägenheter i projektutveckling där 91 procent ligger i Stockholm/Mälardalen.



Händelser under kvartalet

- Under årets andra kvartal upplöstes bolagets joint venture som samägts med Käpan Tjänstepension. Även Unobo som samägts med Riksbyggen upplöstes. Vidare genomfördes den legala struktureringen inom ramen för bildandet av nya Sveafastigheterkoncernen.
- Under andra kvartalet erbjöds SBB:s obligationsägare att byta obligationer emitterade av SBB mot utställda obligationer i Sveafastigheter. Erbjudandet innebar att obligationer emitterades till ett värde om 1,7 mdkr under årets tredje kvartal.
- Under andra kvartalet tecknades avtal om genomförandet av två nyproduktionsprojekt i Stockholm respektive Skellefteå och efter kvartalet tecknades avtal om ett nyproduktionsprojekt i Nacka om totalt 540 lägenheter.

Joint ventures och intresseföretag

5,9 MDKR

SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

3,1 MDKR

SBB:s nettoinvestering i väsentliga innehav

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

SBB Residential Property AB

Bostadsportfölj bestående av hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige som styrs och kontrolleras gemensamt med Morgan Stanley.



	SBB Residential Property AB ³⁾	
	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30
Väsentliga joint ventures och intresseföretag (mkr)		
SBB:s ägarandel, % ¹⁾	100	-
Förvaltningsresultat	-75	-
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-134	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag ²⁾	191	-
Fastighetsbestånd		
Innehavets fastighetsbestånd	5 947	-
SBB:s ägarandel, %	100	-
SBB:s andel av fastighetsbestånd	5 947	-
Investering		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	3 042	-
Fordran på joint ventures och intressebolag	19	-
Nettoinvestering	3 061	-
Övriga joint ventures och intresseföretag		
Redovisat värde, kapitalandel, mkr	1 315	-
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat, mkr	-79	-
Resultat från joint ventures och intressebolag, mkr ²⁾	1	-

1) SBB:s ägarandel avser SBB:s andel av stamaktier. Emitterade preferensaktier i SBB Residential Property AB redovisas som skuld inom SBB Residential Property AB. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.

2) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat, nedskrivningar och omvärderingar.

3) SBB Residential Property AB förvärvades 16 augusti 2023.

Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på s. 29-30.



Utbildning

SBB äger nära femtio procent av Europas största fastighetsbolag inriktad på social infrastruktur för den offentliga utbildningssektorn. Långa indexerade hyresavtal skapar stabil intjäning.

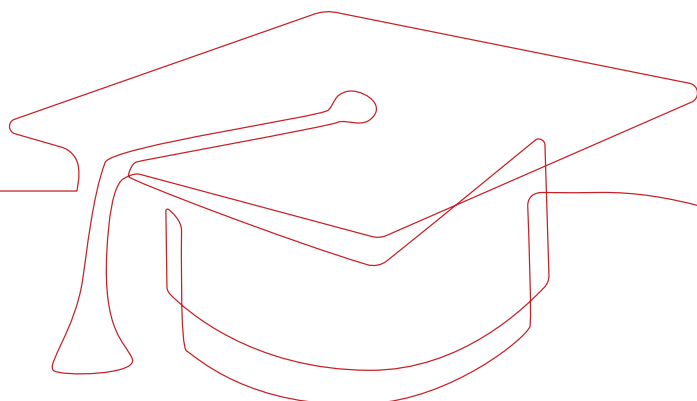
Konsoliderat innehav

0,6 MDKR
Fastighetsvärde

- Resultat hänförligt till tidigare konsoliderat innehav som nu ingår i Nordiqus redovisas som avvecklad verksamhet.

Information om SBB:s direktägda fastighetsbestånd finns på s. 23-24.

Konsoliderat innehav	Marknadsvärde, mkr	
	2024-06-30	2023-12-31
Sverige	405	465
Danmark	162	158
Totalt	566	622



Joint ventures och intresseföretag

19,3 MDKR

SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

14,6 MDKR

SBB:s nettoinvestering i väsentliga innehav

Väsentliga joint ventures och intresseföretag	Nordiqus AB	
	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30
SBB:s ägarandel, %	49,84	-
Förvaltningsresultat	768	-
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-513	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag ¹⁾	-730	-
Fastighetsbestånd		
Innehavets fastighetsbestånd	38 777	-
SBB:s ägarandel, %	49,84	-
SBB:s andel av fastighetsbestånd	19 326	-
Investering		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	9 381	-
Fordran på joint ventures och intressebolag ²⁾	4 037	-
Nettoinvestering, redovisat värde	13 418	-
Upplupen anskaffningskostnad, fordran ²⁾	1 214	-
Nettoinvestering	14 632	-

1) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat, nedskrivningar och omvärderingar.

2) Fordrans redovisat värde uppgår till 4 037 mkr. Fordrans nominella belopp uppgår till 5 251 mkr.

Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på s. 29-30.

- SBB äger 49,84 procent av Nordiqus med ett totalt fastighetsvärde på 38,7 miljarder kronor.
- Nordiqus samägs med Brookfield, en av världens största och mest kompetenta infrastrukturinvestorerare.
- Nordiqus är Europas ledande plattform för offentliga utbildningsfastigheter med tillväxtpotential.
- Statsstödda intäkter, hög förnyelsegrad av hyresavtal och 95 % KPI-justerat.
- Resultat hänförligt till Nordiqus, fram till och med den 21 november 2023, redovisas som avvecklad verksamhet.
- Nordiqus fastighetsbestånd förvaltas av SBB genom ett förvaltningsavtal.

Nordiqus

UTBILDNINGSFÄSTIGHETER

Nordiqus bildades år 2022 och är en drivkraft inom utbildningsinfrastruktur. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar över 600 förskolor, skolor och universitet – vilket är en av de ledande portföljerna för utbildningsinfrastruktur i Norden. Nordiqus strävar efter att möta både dagens krav och morgondagens behov på utbildningslokaler för att ge framtidens generationer de bästa förutsättningarna och de mest studieförnämjande miljöerna.



Händelser under kvartalet

- Snitthyran är 1 954 kr per kvm och år med en återstående kontraktstid om 12 år.
- Nya och omförhandlade kontrakt under 2024 motsvarar en årlig intäktsökning om 12,6 mkr.
- Under 2024 har 93,5 mkr investerats i beståndet. Total beslutad projektvolym uppgår till cirka 1,1 mdkr varav 0,8 mdkr är upparbetat per Q2 med en total avkastning om 4,8 procent.
- Arbete pågår med hyresgäst Anpassning och utbyggnation av Mosjö skola i Örebro där det skapas nya, studieförnämjande lokaler till den kommunala skolan.
- Kontrakt har tecknats och arbete startats med hyresgäst Anpassning av Guldheden i Göteborg där Nordiqus möjliggör för Göteborgs Universitet att tillhandahålla nya utbildningsinriktningar i högkvalitativa lokaler.
- Kontrakt har tecknats för hyresgäst Anpassning av Noblaskolan i Boden där Nordiqus framtidssäkrar skolans funktionalitet och kvalitet för den populära skolans elever.

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30 ¹⁾	2024-04-01 2024-06-30	2023-04-01 2023-06-30 ¹⁾	2023-01-01 2023-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Hysesintäkter	2 121	2 317	1 012	1 164	4 581
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-532	-574	-227	-240	-1 021
Underhåll	-98	-122	-48	-71	-257
Fastighetsskatt	-35	-53	-17	-27	-95
Driftnetto	1 455	1 568	720	826	3 209
Administration	-522	-222	-313	-82	-878
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-35	-24	-21	-14	-90
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	899	1 323	385	730	2 241
Värdeförändringar fastigheter	-3 579	-6 971	-1 595	-4 748	-13 321
Upplösning/nedskrivning goodwill avseende uppskjuten skatt	-320	-78	-320	-78	-227
Resultat bostadsproduktion	-14	-2	-13	-	-17
Rörelseresultat	-3 015	-5 728	-1 544	-4 097	-11 324
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 987	-3 661	-1 795	-3 292	-6 017
<i>varav förvaltningsresultat</i>	272	494	26	248	169
<i>varav värdeförändring</i>	-1 340	-512	-1 131	-186	-2 498
<i>varav skatt</i>	-51	8	14	11	196
<i>varav försäljningsresultat</i>	108	-3 437	116	-3 311	-3 416
<i>varav nedskrivning och omvärdering</i>	-975	-214	-820	-53	-469
Ränteintäkter och liknande resultatposter	201	140	42	88	266
Räntekostnader och liknande resultatposter	-730	-724	-309	-351	-1 406
Resultat av förtidslösen lån	798	-112	2	4	36
Valutakursdifferenser	-30	-2 112	126	-1 630	-144
Tomrättsavgälder	-9	-5	-4	-	-10
Värdeförändringar finansiella instrument	-34	-1 949	-20	-750	-2 580
Resultat före skatt	-4 805	-14 151	-3 502	-10 029	-21 179
Aktuell skatt	-337	-365	-223	-250	-443
Uppskjuten skatt	1 392	1 374	1 133	1 161	2 569
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	320	78	320	78	227
PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet	-3 429	-13 064	-2 271	-9 040	-18 827
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet	-	-733	-	-859	-2 763
PERIODENS RESULTAT	-3 429	-13 796	-2 271	-9 897	-21 590
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	-3 323	-14 322	-2 273	-8 744	-22 054
Innehav utan bestämmande inflytande	-106	526	2	-1 153	464
PERIODENS RESULTAT	-3 429	-13 796	-2 271	-9 897	-21 590
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet	-2,70	-9,67	-1,68	-5,59	-13,91
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet	-2,70	-9,67	-1,68	-5,59	-13,91
Resultat per stamaktie D, kvarvarande verksamhet	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet	-	-0,50	-	-0,59	-2,86
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet	-	-0,50	-	-0,59	-2,86
Resultat per stamaktie D, avvecklad verksamhet	-	-	-	-	2,00
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	-2,70	-10,17	-1,68	-6,18	-15,81
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	-2,70	-10,17	-1,68	-6,18	-15,81
Resultat per stamaktie D, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00

¹⁾ Jämförelseperioder har räknats om avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, i enlighet med IFRS 5.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2024-01-01	2023-01-01	2024-04-01	2023-04-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Periodens resultat	-3 429	-13 796	-2 271	-9 897	-21 590
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>					
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	59	-178	45	-180	-175
Omräkningsdifferenser	-344	-890	300	239	-1 057
PERIODENS TOTALRESULTAT	-3 714	-14 864	-1 927	-9 838	-22 822
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	-3 608	-15 390	-1 929	-8 685	-23 286
Innehav utan bestämmande inflytande	-106	526	2	-1 153	464
PERIODENS TOTALRESULTAT	-3 714	-14 864	-1 927	-9 838	-22 822

Kommentarer koncernens resultaträkning

Hyrestillväxt 7,2 procent i jämförbart bestånd

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 2 121 mkr (2 317). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Av hyresintäkterna avsåg 1 333 mkr (1 469) samhälle, 781 mkr (835) bostäder och 7 mkr (13) utbildning.

Uthyrningsgrad på 92,8 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 92,8 procent (95,5). Den genomsnittliga kontraktslängden för fastigheter inom segmentet Samhälle var 10 år (11).

Driftnettet stiger 8,9 procent i jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 3,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Driftnettet har en positiv trend tack vare god hyrestillväxt och lägre tillväxt i kostnader. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -666 mkr (-749).

Resultat före värdeförändringar och goodwill

Sammantaget uppgick periodens kostnader för administration till -522 mkr (-222). Förvärvs- och omstrukturingskostnader uppgick till -35 mkr (-24) och är till övervägande del hänförliga till decentralisering av koncernstrukturen.

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -3 579 mkr (-6 971) varav -802 mkr (-390) var realiserade värdeförändringar och -2 777 mkr (-7 894) var orealiserade värdeförändringar. I värdeförändringen har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av högre avkastningskrav. Under perioden har fastighetsbeståndet haft en negativ värdeförändring om 3,8 procent. Det genomsnittliga avkastningskravet har under perioden höjts från 5,19 procent till 5,28 procent.

SBB har under perioden sålt fastigheter om 20 737 mkr huvudsakligen genom skapande av två joint venture bolag med Castlelake. Transaktionerna har gett upphov till en redovisningsmässig förlust i perioden om -529 mkr. Totala investeringar i dessa fastigheter uppgick till 37 mkr och skapat värde var 904 mkr. Realiserade värdeförändringar beräknas utifrån senaste redovisade värdet och inte utifrån anskaffningsvärde.

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Resultat från joint ventures och intresseföretag var -1 987 mkr (-3 661). Se vidare information på sid 29-30.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till 230 mkr (-2 813). Förändringen beror till största del på realisationsresultat hänförligt till återköp av obligationer samt minskad effekt från valutakursdifferenser. Räntebärande skulder har minskat med 25 880 mkr under de senaste tolv månaderna varav 6 705 mkr under perioden.

De finansiella kostnaderna inkluderar resultat av förtidslösen av lån om 798 mkr (-112) för perioden. Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -30 mkr (-2 112). 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 nettotillgångar i euro och valutaderivat.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick för perioden till -34 mkr (-1 949). Posten består av värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier om -43 mkr (-1 267) och beror på negativ kursutveckling på aktierna i portföljen samt värdeförändringar avseende derivat om 9 mkr (-681).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till -3 429 mkr (-13 064). Skatt på periodens resultat uppgick till 1 375 mkr (1 087), varav -337 mkr (-365) avsåg aktuell skatt och 1 392 mkr (1 452) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till fastigheter och underskottsavdrag.

Avvecklade verksamhet

Den 24 september 2023 ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning av ytterligare 1,16 procent av aktierna i Nordiq. Försäljningen var föremål för sedvanliga fullföljandevillkor vilka var uppfyllda den 22 november 2023, från vilket datum det redovisats som intresseföretag. Periodens resultat hänförligt till den avvecklade verksamheten uppgår till 0 mkr (-733).

Segmentredovisning

SBB har under tredje kvartalet 2023 ändrat sin segmentsindelning till Samhälle, Bostäder och Utbildning. Se sida 40 för mer information.

Perioden januari–juni, 2024

Perioden 2024-01-01 - 2024-06-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	1 333	781	7	2 121	-	2 121
Fastighetskostnader	-361	-301	-4	-666	-	-666
Driftnetto	972	480	3	1 455	-	1 455
Administration	-	-	-	-	-522	-522
Förvävs- omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-35	-35
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	972	480	3	1 455	-557	899
Värdeförändringar fastigheter	-2 217	-953	-57	-3 579	-	-3 579
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-320	-	-	-320	-	-320
Resultat bostadsproduktion	-	-14	-	-14	-	-14
Rörelseresultat	-1 565	-488	-54	-2 458	-557	-3 015
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 448	191	-730	-1 987	-	-1 987
Ränteintäkter	-	-	-	-	201	201
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	29	29
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-34	-34
Resultat före skatt	-3 013	-297	-784	-4 445	-361	-4 804
Skatt	-	-	-	-	1 375	1 375
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-3 013	-297	-784	-4 445	1 014	-3 429
Förvaltningsfastigheter	25 819	28 032	566	54 417	-	54 417
Investeringar	326	284	-2	608	-	608
Värde per kvm (kr)	21 876	28 934	19 918	24 990	-	24 990
Överskottsgrad	73%	61%	48%	69%	-	69%

Perioden januari–juni, 2023

Perioden 2023-01-01 - 2023-06-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	1 469	835	13	2 317	-	2 317
Fastighetskostnader	-393	-354	-3	-749	-	-749
Driftnetto	1 077	482	10	1 568	-	1 568
Administration	-	-	-	-	-222	-222
Förvävs- omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-24	-24
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 077	482	10	1 568	-246	1 323
Värdeförändringar fastigheter	-2 955	-3 994	-22	-6 971	-	-6 971
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-54	-24	-	-78	-	-78
Resultat bostadsproduktion	-	-2	-	-2	-	-2
Rörelseresultat	-1 932	-3 538	-12	-5 482	-246	-5 728
Resultat från joint venture och intresseföretag	-206	-3 455	-	-3 661	-	-3 661
Ränteintäkter	-	-	-	-	140	140
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-2 954	-2 954
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-1 949	-1 949
Resultat före skatt	-2 138	-6 993	-12	-9 143	-5 008	-14 151
Skatt	-	-	-	-	1 087	1 087
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-2 138	-6 993	-12	-9 143	-3 920	-13 064
Förvaltningsfastigheter	50 841	36 461	622	87 923	-	87 923
Investeringar	923	612	5	1 540	-	1 540
Värde per kvm (kr)	26 163	27 729	25 919	26 789	-	26 789
Överskottsgrad	73%	58%	79%	68%	-	68%

Andra Kvartalet, 2024

Perioden 2024-04-01 - 2024-06-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	618	393	-	1 012	-	1 012
Fastighetskostnader	-166	-126	-1	-294	-	-294
Driftnetto	452	268	-1	720	-	720
Administration	-	-	-	-	-313	-313
Förvävs- omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-21	-21
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	452	268	-1	720	-335	385
Värdeförändringar fastigheter	-1 002	-249	8	-1 595	-	-1 595
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-320	-	-	-320	-	-320
Resultat bostadsproduktion	-	-13	-	-13	-	-13
Rörelseresultat	-870	5	7	-1 209	-335	-1 544
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 273	336	-858	-1 795	-	-1 795
Ränteintäkter	-	-	-	-	42	42
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-185	-185
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-20	-20
Resultat före skatt	-2 143	341	-851	-3 004	-498	-3 502
Skatt	-	-	-	-	1 230	1 230
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-2 143	341	-851	-3 004	732	-2 271
Förvaltningsfastigheter	25 819	28 032	566	54 417	-	54 417
Investeringar	184	271	3	458	-	458
Värde per kvm (kr)	21 876	28 934	19 918	24 990	-	24 990
Överskottsgrad	73%	68%	-211%	71%	-	71%

Andra Kvartalet, 2023

Perioden 2023-04-01 - 2023-06-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	730	428	6	1 164	-	1 164
Fastighetskostnader	-177	-160	-2	-338	-	-338
Driftnetto	553	269	4	826	-	826
Administration	-	-	-	-	-82	-82
Förvävs- omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-14	-14
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	553	269	4	826	-97	730
Värdeförändringar fastigheter	-2 089	-2 654	-5	-4 748	-	-4 748
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-54	-24	-	-78	-	-78
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-1 590	-2 409	-1	-3 999	-97	-4 097
Resultat från joint venture och intresseföretag	166	-3 457	-	-3 292	-	-3 292
Ränteintäkter	-	-	-	-	88	88
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-1 977	-1 977
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-750	-750
Resultat före skatt	-1 424	-5 867	-1	-7 291	-2 736	-10 029
Skatt	-	-	-	-	989	989
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-1 424	-5 867	-1	-7 291	-1 747	-9 040
Förvaltningsfastigheter	50 841	36 461	622	87 923	-	87 923
Investeringar	388	313	2	703	-	703
Värde per kvm (kr)	26 163	27 729	25 919	26 789	-	26 789
Överskottsgrad	76%	63%	69%	71%	-	71%

Helår, 2023

Perioden 2023-01-01 - 2023-12-31 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	2 937	1 621	23	4 581	-	4 581
Fastighetskostnader	-732	-634	-6	-1 372	-	-1 372
Driftnetto	2 205	987	17	3 209	-	3 209
Administration	-	-	-	-	-878	-878
Förvävs- omstruktureringarkostnader	-	-	-	-	-90	-90
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 205	987	17	3 209	-968	2 241
Värdeförändringar fastigheter	-6 295	-6 899	-127	-13 321	-	-13 321
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-202	-24	-	-227	-	-227
Resultat bostadsproduktion	-	-17	-	-17	-	-17
Rörelseresultat	-4 292	-5 953	-110	-10 357	-968	-11 324
Resultat från joint venture och intresseföretag	-698	-4 853	-467	-6 017	-	-6 017
Ränteintäkter	-	-	-	-	266	266
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-1 524	-1 524
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-2 580	-2 580
Resultat före skatt	-4 990	-10 806	-577	-16 374	-4 807	-21 179
Skatt	-	-	-	-	2 353	2 353
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-4 990	-10 806	-577	-16 374	-2 454	-18 827
Förvaltningsfastigheter	44 101	28 482	622	73 205	-	73 205
Investeringar	1 305	1 207	8	2 520	-	2 520
Värde per kvm (kr)	22 449	26 979	22 029	24 014	-	24 014
Överskottsgrad	75%	61%	73%	70%	-	70%

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	2 372	5 205	2 692
Summa immateriella anläggningstillgångar	2 372	5 205	2 692
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	54 417	130 799	73 205
Nyttjanderätt tomträtt	528	812	378
Inventarier	97	106	106
Summa materiella anläggningstillgångar	55 041	131 717	73 689
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	16 616	5 883	17 876
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	8 191	1 363	4 839
Derivat	491	1 300	481
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	810	948	849
Andra långfristiga fordringar	415	2 024	1 965
Summa finansiella anläggningstillgångar	26 523	11 518	26 009
Summa anläggningstillgångar	83 936	148 439	102 390
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	243	139	155
Kortfristiga fordringar			
Derivat	159	207	203
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	138	-	185
Kundfordringar	74	117	100
Aktuell skattefordran	262	171	260
Nyttjanderätt tomträtt	20	30	15
Övriga fordringar	406	1 135	347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	390	722	392
Summa kortfristiga fordringar	1 450	2 382	1 502
Likviditetsplaceringar	207	206	214
Likvida medel	5 747	1 679	3 845
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	5 953	1 885	4 060
Summa omsättningstillgångar	7 647	4 405	5 702
SUMMA TILLGÅNGAR	91 583	152 844	108 107

Kommentarer

Goodwill

Goodwill uppgår vid periodens utgång till 2 372 mkr (2 692). Vid periodens utgång är 279 mkr (597) av redovisad goodwill hänförligt till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv. Resterande goodwill utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 54 417 mkr per 2024-06-30 (73 205). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield Realkapital och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,28 procent (5,19) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 381 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se vidare om förvaltningsfastigheter på sid 23-28.

Känslighetsanalys

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

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresvärde	+/- 5%	2 052 / -2 052
Fastighetskostnader	+/- 5%	-710 / 711
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-1 610 / 1 786
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-1 552 / 1 733

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde 2024-01-01	73 205
Förvärv	3 973
Varav upplösning av joint ventures och intresseföretag	3 404
Varav övriga förvärv	569
Investeringar	608
Försäljningar	-20 737
Varav bildande av joint ventures och intresseföretag	-15 212
Varav tillskott till joint ventures och intresseföretag	-1 709
Varav försäljning till minoritetsägare	-3 096
Varav övriga försäljningar	-720
Orealiserade värdeförändringar	-2 775
Omklassificering	-92
Omräkningsdifferens	235
Verkligt värde vid periodens slut	54 417

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 bolagen SBB Residential Property AB, SBB Infrastructure AB, SBB Social Facilities, Public Property Invest AS och Nordiqus AB. För mer information se sid 29-30.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 16 616 mkr (17 876) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 8 191 mkr (4 839).

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodohavanden och uppgick till 5 747 mkr (3 845) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 207 mkr (214). Spärrade likvida medel uppgick till 140 mkr (16).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	165	165	165
Övrigt tillskjutet kapital	26 624	26 610	26 624
Reserver	-1 258	-748	-915
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-10 131	-1 122	-7 967
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 401	25 397	17 909
Hybridobligation	13 311	15 741	15 741
Övriga reserver	1 158	1 975	1 036
Innehav utan bestämmande inflytande	168	12 103	2 445
Summa eget kapital	30 038	54 719	37 131
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13 419	21 367	11 116
Obligationslån	32 833	45 674	40 540
Derivat	283	400	264
Uppskjutna skatteskulder	1 143	7 337	2 726
Leasingskulder tomträtter	528	812	378
Övriga långfristiga skulder	59	237	92
Summa långfristiga skulder	48 264	75 827	55 116
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 003	5 863	7 861
Företagscertifikat	-	320	-
Obligationslån	6 134	8 364	2 576
Derivat	23	1 249	1 290
Leverantörsskulder	116	340	121
Tomträtter	20	30	15
Aktuella skatteskulder	151	128	99
Övriga skulder	716	4 452	726
Beslutad utdelning	2 133	-	2 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	983	1 553	1 040
Summa kortfristiga skulder	13 280	22 298	15 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	91 583	152 844	108 107

Kommentarer

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 15 401 mkr (17 909). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 30 038 mkr (37 131).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2024-06-30 netto till 1 143 mkr (2 726) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Utgående underskott i koncernen uppgick till ett värde om totalt 4 498 mkr per 2024-06-30. Under perioden har underskott om totalt 1 580 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 55 389 mkr (62 093), varav 16 422 mkr (18 977) avsåg skulder till kreditinstitut och 38 967 mkr (43 116) avsåg obligationslån.

Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 31-34.

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer		Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel ³⁾	Totalt	Hybrid-obligation ³⁾	Övriga reserver ²⁾		
Ingående eget kapital 2023-01-01⁴⁾	165	26 612	142	16 905	43 825	15 741	1 080	2 691	63 337
Periodens resultat	-	-	-	-14 322	-14 322	-	-	526	-13 796
Övrigt totalresultat	-	-	-890	-178	-1 068	-	-	-	-1 068
Periodens totalresultat	-	-	-890	-14 500	-15 390	-	-	526	-14 864
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	238	238	-	-	-	238
Konvertering tvingande konvertibel	-	-2	-	2	-	-	-	-	-
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-893	-893	-	893	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 482	-2 482	-	-	-	-2 482
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-278	-278	-	-	-	-278
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	9 456	9 456
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	-110	-110	-	-	-570	-680
Utgående eget kapital 2023-06-30	165	26 610	-748	-1 122	24 903	15 741	1 975	12 103	54 719
Periodens resultat	-	-	-	-7 732	-7 732	-	-	-62	-7 794
Övrigt totalresultat	-	-	-167	3	-164	-	-	-	-164
Periodens totalresultat	-	-	-167	-7 729	-7 896	-	-	-62	-7 958
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-1	-1	-	-	-	-1
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-139	-139	-	-	-	-139
Konvertering av tvingande konvertibel	-	14	-	-13	1	-	-	-	1
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	937	937	-	-937	-	-
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-270	-270	-	-	-	-270
Innehållen ränta hybridobligation	-	-	-	358	358	-	-	-	358
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	384	384
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	12	12	-	-	-9 982	-9 970
Utgående eget kapital 2023-12-31	165	26 624	-915	-7 967	17 909	15 741	1 036	2 445	37 131
Ingående eget kapital 2024-01-01	165	26 624	-915	-7 967	17 909	15 741	1 036	2 445	37 131
Periodens resultat	-	-	-	-3 323	-3 323	-	-	-106	-3 429
Övrigt totalresultat	-	-	-344	59	-285	-	-	-	-285
Periodens totalresultat	-	-	-344	-3 264	-3 608	-	-	-106	-3 714
Skatteeffekter i Eget Kapital	-	-	-	-283	-283	-	-	-	-283
Emission teckningsoptioner	-	-	-	12	12	-	-	-	12
Återköp D-aktier	-	-	-	-352	-352	-	-	-	-352
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-379	-379	-	379	-	-
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	1 974	1 974	-2 430	-257	-	-713
Utdelning hybridobligation avseende 2023	-	-	-	-357	-357	-	-	-	-357
Återföring utdelning hybridobligation avseende 2023, återköpta obligationer	-	-	-	57	57	-	-	-	57
Utdelning hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-105	-105	-	-	-	-105
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	533	533	-	-	-2 171	-1 638
Utgående eget kapital 2024-06-30	165	26 624	-1 258	-10 131	15 401	13 311	1 158	168	30 038

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, motsvarande upplupen utdelning (ränta) per 2024-06-30 uppgår till 137 058 212 kr.

4) Bolaget har ändrat redovisningsprincip för hantering av emissionskostnader, de har tidigare hanterats inom kapital hänförligt till hybridobligationer till att numera inkluderas i balanserade vinstmedel. Detta har till följd att de ingående balanserna för eget kapital har justerats.

Kommentarer

Det egna kapitalet uppgick per 2024-06-30 till 30 038 mkr (37 131).

Hybridobligationer

I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 14 470 mkr. Nominellt värde för hybridobligationer är 13 311 mkr. Under perioden har återköp av hybridobligationer gjorts om 2 430 mkr (0).

Upplupen utdelning (ränta) på hybridobligationer uppgick vid årets början till 357 (-) mkr. Upplupen utdelning avseende återköpta obligationer uppgår till 57 (-) mkr. Upplupen utdelning på hybridobligationer avseende 2024 uppgår till 105 mkr. Sammanlagd upplupen utdelning på hybridobligationer vid periodens slut uppgick till 404 mkr. Utdelningen har utbetalats 3 juli.

Reserver

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -344 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Återköp D-aktier

SBB genomförde under kvartalet ett återköpsprogram av stamaktier av serie D. Totalt återköptes 44 657 779 stamaktier av serie D som nu klassificeras som aktier i eget förvar. Återköpet minskade SBB:s egna kapital med 352 mkr.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 168 mkr (2 445). Förändringen är främst hänförlig till Unobo. Därtill ingår minoritetsandelar i ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

Soliditet

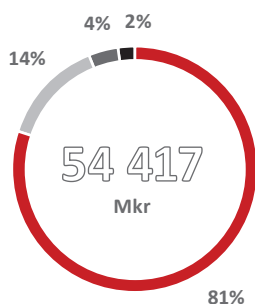
Soliditeten uppgick till 33 procent (34), den justerade soliditeten till 34 procent (37) och belåningsgraden till 54 procent (54).

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2024-01-01	2023-01-01	2024-04-01	2023-04-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	-4 805	-14 229	3 502	-10 107	-21 179
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	-	-833	-	-997	-6 090
Justering för ej kassaflödespåverkande poster					
Avskrivningar	10	2	5	-	6
Värdeförändringar fastigheter	3 579	8 284	1 595	5 952	18 051
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	320	78	320	78	797
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	1 794
Resultat bostadsproduktion	14	2	13	-	17
Resultat från joint ventures och intresseföretag	1 987	3 661	1 795	3 292	6 017
Värdeförändringar finansiella instrument	34	1 949	21	750	2 580
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	131	282	-	2 051	283
Räntenetto	-231	3 129	143	282	1 818
Erlagd ränta	-911	-1 094	-577	-470	-2 236
Erhållen ränta	146	146	77	91	220
Betald skatt	-287	-460	-120	-291	-856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-13	917	-100	632	1 222
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-282	139	6	660	1 057
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-184	322	-272	-849	-929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-478	1 378	-366	450	1 350
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-566	-1 767	-430	-824	-2 901
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-400	-753	-199	-3	-1 629
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	9 832	296	5 814	229	12 675
Investeringar/försäljning inventarier	-	-71	-	-1	-75
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-173	2 564	-173	2 717	2 470
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-105	-476	-7	-443	781
Kassaflöden från finansiella tillgångar	341	-663	336	819	-194
Förändring andra långfristiga fordringar	-15	-1 063	-22	-1 172	-998
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 915	-606	5 320	1 323	10 129
Finansieringsverksamheten					
Emission teckningsoptioner	12	-	12	-	-
Återköp teckningsoptioner	-	-4	-	-	-5
Återköp tvingande konvertibler	-	-	-	-4	-
Inlösen tvingande konvertibel	-	-2	-	-2	1
Utbetald utdelning	-	-1 652	-	-770	-1 659
Avyttring till minoriteter	-	8 654	-	-9	9 057
Tillskott Från minoriteter	18	-	-	-	-
Inlösta minoritetsandelar	47	-680	47	-680	-
Upptagna lån	3 409	23 250	3 409	7 758	21 544
Amortering av lån	-8 938	-31 182	-5 229	-11 860	-38 885
Förändring cash collaterals	-	-2 178	-	-	-2 048
Förändringar övriga långfristiga skulder	-38	275	-93	212	-52
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 555	-3 520	-2 206	-5 356	-12 047
Periodens kassaflöde	1 881	-2 748	2 747	-3 583	-568
Likvida medel vid periodens början	3 845	4 429	3 003	5 299	4 429
Periodens kassaflöde	1 881	-2 748	2 747	-3 583	-568
Valutakursändring i likvida medel	20	-2	-4	-37	-16
Likvida medel vid periodens slut	5 747	1 679	5 747	1 679	3 845

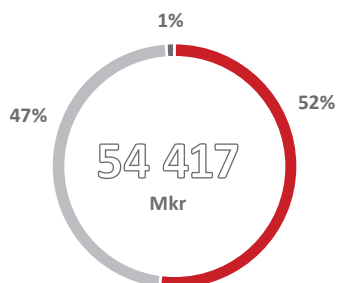
Fastighetsbeståndet

Fastighetsvärde per land



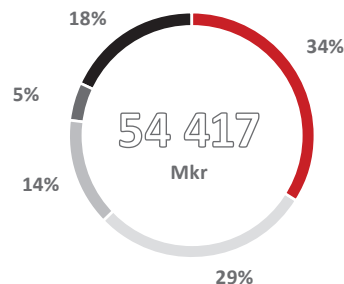
- 81% Sverige
- 14% Finland
- 4% Norge
- 2% Danmark

Fastighetsvärde per segment



- 52% Bostad
- 47% Samhälle
- 1% Utbildning

Fastighetsvärde per region



- 34% Universitetsorter
- 29% Stockholm/Mälardalen
- 14% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 5% Göteborg/Malmö
- 18% Övriga tillväxtstäder

Hyresintäkter per affärsområde

Största hyresgäster (samhälle och utbildning)

Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Esperi	106	6,0%
Attendo	104	5,9%
Finska staten	102	5,8%
Humana	70	4,0%
Skellefteå Kommun	65	3,7%
Region Skåne	39	2,2%
Danska staten	39	2,2%
Bodens Kommun	38	2,2%
Västerås Kommun	36	2,0%
Mehiläinen Oy	35	2,0%
Scania CV AB	29	1,6%
Svenska staten	28	1,6%
Region Dalarna	28	1,6%
Karlskrona kommun	28	1,6%
Helsingfors huvudstadsregion	25	1,4%
Norlandia	25	1,4%
Ambea	24	1,4%
Norra Österbottens välfärdsområde	24	1,3%
Anocca AB	24	1,3%
Göteborgs Stad	23	1,3%
20 största hyresgäster	893	50,4%
Övriga	879	49,6%
Total	1 772	100,0%

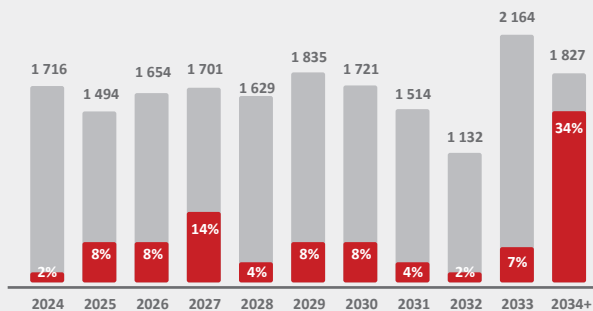
Största kommuner (bostad)

Kommun	Antal lägenheter	Antal tkvm	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Linköping	1 534	109	139	10,5%
Skellefteå	1 362	99	122	9,2%
Helsingborg	941	65	88	6,6%
Höganäs	744	57	76	5,7%
Falun	724	47	64	4,8%
Karlskrona	371	43	60	4,5%
Stockholm	431	33	56	4,2%
Västerås	413	24	55	4,2%
Borås	506	39	51	3,9%
Södertälje	440	25	44	3,3%
Kävlinge	407	27	39	2,9%
Sundbyberg	199	20	37	2,8%
Umeå	482	27	36	2,7%
Landskrona	366	28	33	2,4%
Nykvarn	322	16	31	2,3%
Avesta	475	32	29	2,2%
Borlänge	318	20	28	2,1%
Norrköping	271	19	25	1,9%
Eskilstuna	198	14	23	1,8%
Trelleborg	167	14	21	1,6%
20 största kommuner	10 671	758	1 055	79,4%
Övriga	2 905	211	273	20,6%
Total	13 576	969	1 328	100,0%

Fastighetsbeståndet

Affärsområde	Fastighetsbeståndet				Intjäningsförmåga				Löptid hyresavtal	Initial direktavkastning
	Yta, tkvm	Marknadsvärde	kr/kvm	Byggräts- och projektvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyresintäkt	kr/kvm	Driftnetto		
Samhälle										
Sverige	738	15 387	17 211	2 688	92%	931	1 262	656	11	5,17%
Norge	85	2 054	23 425	65	96%	118	1 391	102	9	5,13%
Finland	315	7 693	24 294	38	90%	618	1 961	501	6	6,54%
Danmark	42	685	16 151	-	99%	68	1 611	55	4	8,04%
Totalt Samhälle	1 180	25 819	19 511	2 791	92%	1 735	1 470	1 314	10	5,71%
Bostad										
Universitetsorter	415	10 263	20 708	1 668	94%	537	1 295	353	-	4,10%
Stockholm/Mälardalen	183	9 998	33 889	3 812	98%	330	1 807	238	-	3,85%
Göteborg/Malmö	228	5 255	22 763	217	97%	313	1 376	210	-	4,06%
Övriga städer	144	2 516	12 865	669	81%	148	1 030	78	-	4,20%
Totalt Bostäder	969	28 032	22 512	6 221	94%	1 328	1 371	879	-	4,03%
Utbildning										
Sverige	18	405	16 082	114	100%	21	1 183	17	13	5,71%
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	162	15 623	-	100%	15	1 454	12	9	7,62%
Totalt Utbildning	28	566	15 915	114	100%	36	1 281	29	11	6,39%
Totalt	2 178	54 417	20 799	9 126	93%	3 100	1 424	2 222	10	4,91%

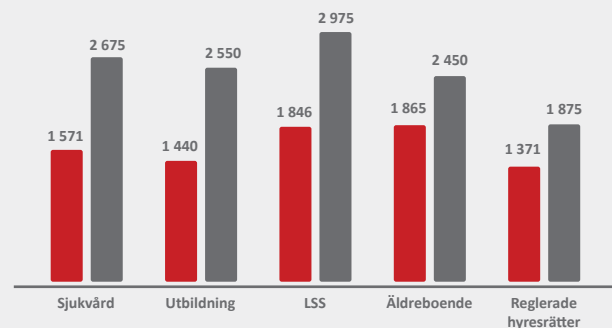
Kontraktslängd Samhälle / Utbildning



- Förfallostruktur
- Snitthyra på hyresintäkt i förfallostruktur

10 år
i genomsnittlig kvarvarande kontraktstid

Hyra per kvm för nyproduktion jämfört med SBB:s befintliga bestånd



- SBB
- Nyproduktion

Källa: Newsec

Projekt- och Fastighetsutveckling

Projekt- och Fastighetsutveckling innebär för SBB ett kontinuerligt förädlingsarbete av fastighetsbeståndet som pågår parallellt med den löpande förvaltningen. Byggnader projekteras om för att möjliggöra ytterligare volym och verksamheter och underutnyttjade markytor inom fastigheterna kan via detaljplanneprocesser omvandlas till nya byggrätter. Beroende av rådande marknadsförutsättningar inom bolagets olika geografier och segment kan byggrätterna i sin tur omsättas till kassaflödesfastigheter för egen förvaltning eller avyttras externt. Då den ofta dolda potentialen inom bolagets markinnehav utgör en stor del av värdeskapandet inom förädlingsarbetet har SBB som målsättning att regelbundet kunna utveckla och tillhandahålla byggrätter över tid. Byggrättsutveckling ger bolaget fördelar vid deltagande av upphandlingar och tävlingar då bolaget ofta kan tillhandahålla byggklar eller utvecklingsbar mark. Den stora byggrätts- och projektutvecklingsportföljen ger även SBB möjlighet att växa organiskt över tid och bidrar till att öka bolagets driftnetto och resultat.

Som en del i bolagets hållbarhetsarbete Vision 2030 och i linje med FN:s globala hållbarhetsmål bedrivs förädlingsarbetet med ett särskilt fokus på fastigheter inom kommunikationsnära lägen med en redan utbyggd infrastruktur. Genom att i synnerhet redan ianspråktagen mark

prioriteras vid förädling och befintliga gatunät används kan fler grönområden bevaras och resursförbrukningen hållas nere. Förädlingsarbetet inom SBB drivs därutöver av tanken att bilens roll i samhället succesivt kommer minska samt att kommunikationer, service, vård, skola

och omsorg ska finnas i människors närområde. Flertalet av bolagets utvecklingsfastigheter ligger inom utpekade kommunikationsnoder med direkt närhet till såväl spårbunden trafik som övrig samhällsservice.

Byggrättsutveckling

Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Bostäder	67%	186 852	-	255 530	219 295	661 677	1 153 777	1 744
Samhällsfastigheter	87%	516 540	-	435 280	639 714	1 591 534	1 529 696	961
Utbildning	53%	332 725	-	136 785	227 447	696 957	239 900	344
Totalt	76%	1 036 117	-	827 595	1 086 456	2 950 168	2 923 373	991
SBB:s andel av totalt	100%					2 481 925	2 229 229	898



367 lägenheter i Haninge, Stockholms län.
Utvecklade och uppförda inom egen fastighet.

Samhälle

68% upparbetningsgrad pågående produktion

17,2% avkastning kvarvarande investering

Pågående nyproduktion

	SBB:s andel	Antal kvm	Antal projekt	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (hyra)	Direktavkastning (DN)
Samhälle	100%	6 406	1	17	16	244	155	90	7.1%	6.6%
Samhälle, JV	50%	7 038	1	12	10	275	153	122	4.4%	3.5%
Totalt	74%	13 444	2	29	26	519	308	211	5.6%	5.0%
SBB:s andel av totalt	100%	9 925		23	21	382	232	150	6.1%	5.5%

Investeringar i befintligt bestånd

	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Samhälle	6 891	1	7	125	115	10	5.3%

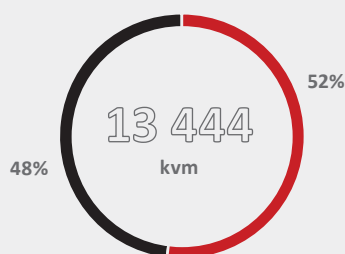
Pågående projektutveckling

	SBB:s andel	Antal kvm
Samhälle	100%	67 199
Samhälle, JV	50%	45 146
Totalt	78%	112 345
SBB:s andel av totalt	100%	89 772

Byggrättsutveckling

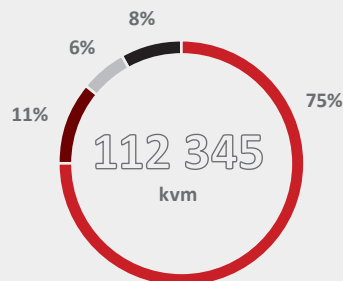
Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Samhälle	100%	401 215	-	369 120	577 514	1 347 849	968 063	718
Samhälle, JV	64.4%	115 325	-	66 160	62 200	243 685	561 633	2 305
Totalt	87%	516 540	-	435 280	639 714	1 591 534	1 529 696	961
SBB:s andel av totalt	100%					1 556 953	1 329 696	854

Geografisk fördelning pågående produktion (inkl. joint ventures)



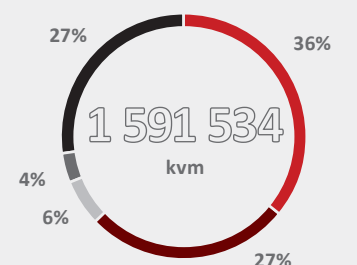
- 52% Stockholm/Mälardalen
- 0% Universitetsstäder
- 0% Göteborg/Malmö
- 0% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 48% Övriga tillväxtstäder

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl. joint ventures)



- 75% Stockholm/Mälardalen
- 11% Universitetsstäder
- 6% Göteborg/Malmö
- 0% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 8% Övriga tillväxtstäder

Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)



- 36% Stockholm/Mälardalen
- 27% Universitetsstäder
- 6% Göteborg/Malmö
- 4% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 27% Övriga tillväxtstäder

Bostad

73% upparbetsgrad pågående produktion

18,3% avkastning kvarvarande investering

100% av bostadsproduktion i Sveriges storstadsregioner och universitetsorter

Pågående nyproduktion

	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm	Antal projekt	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (hyra)	Direktavkastning (DN)
Bostad	100%	689	29 082	4	66	54	1 130	813	317	5.8%	4.8%
Bostad, JV	50%	208	11 188	1	33	28	530	384	145	6.3%	5.2%
Totalt	84%	897	40 270	5	99	82	1 660	1 197	463	6.0%	4.9%
SBB:s andel av totalt	100%	793	34 676		82	68	1 395	1 005	390	5.9%	4.9%

Investeringar i befintligt bestånd

	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Bostad	34 928	3	4	94	88	6	4.4%

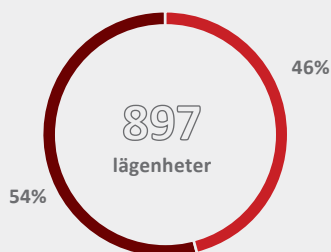
Pågående projektutveckling (exklusive bostadsrätter)

	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm
Bostad	100%	7 416	401 636
Bostad, JV	53%	2 894	155 114
Totalt	89%	10 310	556 756
SBB:s andel av totalt	100%	8 943	481 217

Byggrättsutveckling

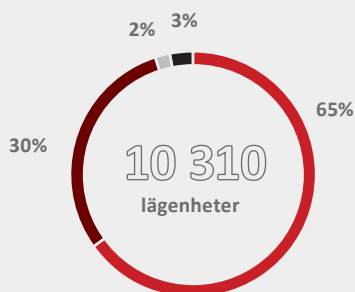
Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Bostad	100%	124 982	-	131 590	181 795	438 367	396 321	904
Bostad, JV	49.5%	61 870	-	123 940	37 500	223 310	757 456	3 392
Totalt	67%	186 852	-	255 530	219 295	661 677	1 153 777	1 744
SBB:s andel av totalt	100%					572 327	771 540	1 348

Geografisk fördelning pågående produktion (inkl. joint ventures)



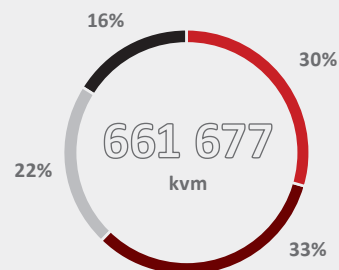
- 46% Stockholm/Mälardalen
- 54% Universitetsstäder
- 0% Göteborg/Malmö
- 0% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 0% Övriga tillväxtstäder

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl. joint ventures)



- 65% Stockholm/Mälardalen
- 30% Universitetsstäder
- 2% Göteborg/Malmö
- 0% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 3% Övriga tillväxtstäder

Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)



- 30% Stockholm/Mälardalen
- 33% Universitetsstäder
- 22% Göteborg/Malmö
- 0% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 16% Övriga tillväxtstäder

Utbildning

Investeringar i befintligt bestånd

	SBB:s andel	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direkt-avkastning (DN)
Nordicus	49.8%	19 775	6	17	294	194	100	5.6%
SBB:s andel av totalt	100.0%	9 856	8	146	96	50	5.6%	

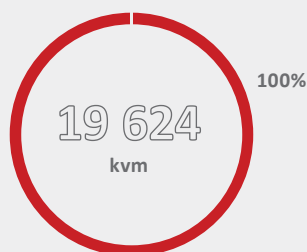
Pågående projektutveckling

	SBB:s andel	Antal kvm
Utbildning	100%	13 184
Utbildning, JV	50%	6 440
Totalt	86%	19 624
SBB:s andel av totalt	100%	16 404

Byggrättsutveckling

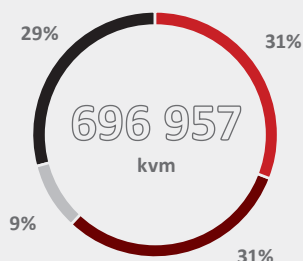
Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Utbildning	100%	7 000	-	0	3 530	10 530	16 800	1 595
Utbildning, JV	49.8%	325 725	-	136 785	223 917	686 427	223 100	325
Totalt	53%	332 725	-	136 785	227 447	696 957	239 900	344
SBB:s andel av totalt	100%					352 645	127 993	363

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl. joint ventures)



- 100% Stockholm/Mälardalen
- 0% Universitetsstäder
- 0% Göteborg/Malmö
- 0% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 0% Övriga tillväxtstäder

Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)



- 31% Stockholm/Mälardalen
- 31% Universitetsstäder
- 9% Göteborg/Malmö
- 0% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 29% Övriga tillväxtstäder

Information om projektportföljen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om projektportföljen omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

Strategiska innehav i 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, samt för att skapa ytterligare kontaktytor på fastighetsmarknaden och för att dra nytta av starka organisatoriska plattformar utanför SBB för fortsatt kassaflödestillväxt. Samarbeten kan även skapas för att underlätta kapitalanskaffning.

En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen SBB Social Facilities AB, SBB Infrastructure AB, Public Property Invest AS, SBB Residential Property AB och Nordiqus AB.

SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB

SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB är joint venturebolag tillsammans med Castlelake, med stöd av Atlas SP Partners. Bolagen äger och förvaltar offentliga fastigheter. Bolagen bildades under första halvåret 2024 i samband med ingående av samarbetaravtal och kapitaltillskott. Då aktieägaravtalen mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehaven redovisas som joint venture.

Public Property Invest AS

Public Property Invest AS äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norge inom primärt segmenten rättsväsende och offentliga kontor. Resterande del av bolaget ägs av norska institutionella och privata investerare.

SBB Residential Property AB

SBB Residential Property AB äger en bostadportfölj bestående av hyresreglerade bostadsfastigheter. 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. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehaven redovisas som joint venture.

Nordiqus AB

Nordiqus AB bildades år 2022 och äger och förvaltar sedan 2023 en portfölj bestående av över 600 utbildningsfastigheter spridda över Norden. Portföljen består av förskolor, skolor, grundskolor, gymnasier och universitet.

Belopp i Mkr	2024-06-30			
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa
Redovisat värde, 2024-01-01	1 739	5 961	10 176	17 876
Årets anskaffningar	262	0	-	262
Aktieägartillskott	2 288	143	-	2 431
Årets utdelningar	-6	0	-125	-131
Årets avyttringar	-	-1 848	-	-1 848
Valutakursdifferens	13	-	-	13
Övrigt totalresultatet i eget kapital	-	0	59	59
Nedskrivningar och omvärdering av andel	-1 024	313	-217	-928
Resultatandel	-393	-213	-513	-1 119
Redovisat värde, 2024-06-30	2 878	4 357	9 381	16 616

Affärsområde	Samhälle		Samhälle		Samhälle		Bostad		Utbildning	
	SBB Social Facilities AB		SBB Infrastructure AB		Public Property Invest AS		SBB Residential Property AB		Nordiqus AB	
	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-31 2023-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-31 2023-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-31 2023-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-31 2023-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-31 2023-06-30
SBB:s ägarandel	100 %	-	100 %	-	36,26%	44,84%	100%	-	49,84%	-
Hysesintäkter, mkr	51	-	114	-	309	290	186	-	1 194	-
Driftnetto, mkr	50	-	86	-	277	263	110	-	983	-
Förvaltningsresultat, mkr	8	-	-122	-	128	131	-75	-	768	-
Periodens resultat, mkr	-46	-	-408	-	-233	-269	-134	-	-1 029	-
SBB:s ägarandel av förvaltningsresultat, mkr	8	-	-122	-	25	59	-75	-	383	-
SBB:s ägarandel av resultat, mkr	-46	-	-408	-	-98	-121	-134	-	-513	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	9 453	-	5 469	-	9 815	9 043	5 947	-	38 777	-
Antal fastigheter	98	-	164	-	61	48	212	-	652	-
Antal kvm, tusental	441	-	261	-	368	307	283	-	1 329	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96%	-	93%	-	93%	95%	92%	-	96%	-
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,6	-	5,3	-	4,8	5,6	E/T	-	12,3	-
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	5 597	-	5 103	-	5 520	5 665	2 360	-	21 494	-
Snittränta, %	6,73	-	8,00	-	5,47	4,82	13,00	-	3,65	-
Kapitalbindning, år	1,90	-	1,66	-	3,06	1,71	4,13	-	2,05	-
Räntebindning, år	0,25	-	0,25	-	1,51	1,60	4,13	-	8,51	-
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	311	-	8	-	1 929	1 576	3 042	-	9 381	-
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	3 402	-	-	-	-	-	19	-	4 043	-

1) Exklusive efterställda ägarlån.

Affärsområde	2024-01-01 – 2024-06-30				2023-01-01 – 2023-06-30				2023-01-01 – 2023-12-31			
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat												
<i>Förvaltningsresultat</i>	-46	-65	383	272	86	408	-	494	108	65	-5	169
<i>Värdeförändring</i>	-263	-135	-941	-1 340	-164	-347	-	-512	-621	-1 305	-573	-2 498
<i>Skatt</i>	-84	-13	45	-51	-2	10	-	8	46	40	110	196
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-393	-213	-513	-1 120	-80	71	-	-9	-467	-1 199	-467	-2 133
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	108	-	108	-126	-3 312	-	-3 438	-169	-3 246	-	-3 416
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-1 055	297	-217	-975	-	-214	-	-214	-62	-407	-	-469
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 448	191	-730	-1 987	-206	-3 455	-	-3 661	-698	-4 853	-467	-6 017

Affärsområde	2024-04-01 – 2024-06-30				2023-04-01 – 2023-06-30			
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat								
<i>Förvaltningsresultat</i>				27	44	206	-	250
<i>Värdeförändring</i>				-1 131	-36	-146	-	-182
<i>Skatt</i>				15	-5	8	-	3
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat				-1 091	3	69	-	72
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag				116	1	-3 312	-	-3 311
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag				-821	161	-214	-	-52
Resultat från joint ventures och intresseföretag				-1 795	166	-3 457	-	-3 292

Finansiering

SBB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftnetto, för perioden var ökningen 8,9 procent i jämförbart bestånd. Huvuddelen av SBB:s finansiering är långfristig och till goda villkor, snitträntan var 2,10 procent vid periodens utgång. SBB har minskat skulderna med 25 879 mkr till 55 389 mkr under de senaste tolv månaderna varav 6 704 mkr under perioden.

Finansfunktionen

Finansfunktionen ska stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för kapital på lång sikt. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ta upp nya lån för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och genom god kontroll och analys begränsa de finansiella riskerna. Arbetet styrs av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen en gång om året. Finanspolicyen reglerar rapportering, uppföljning och kontroll. Alla finansfrågor av strategisk betydelse behandlas av styrelsen. Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och SBB jobbar för att 100 procent av upplåningen på kapitalmarknaden och lånemarknaden blir hållbar till år 2030. Detta görs genom att ingå gröna lån samt att emittera sociala och gröna obligationer.

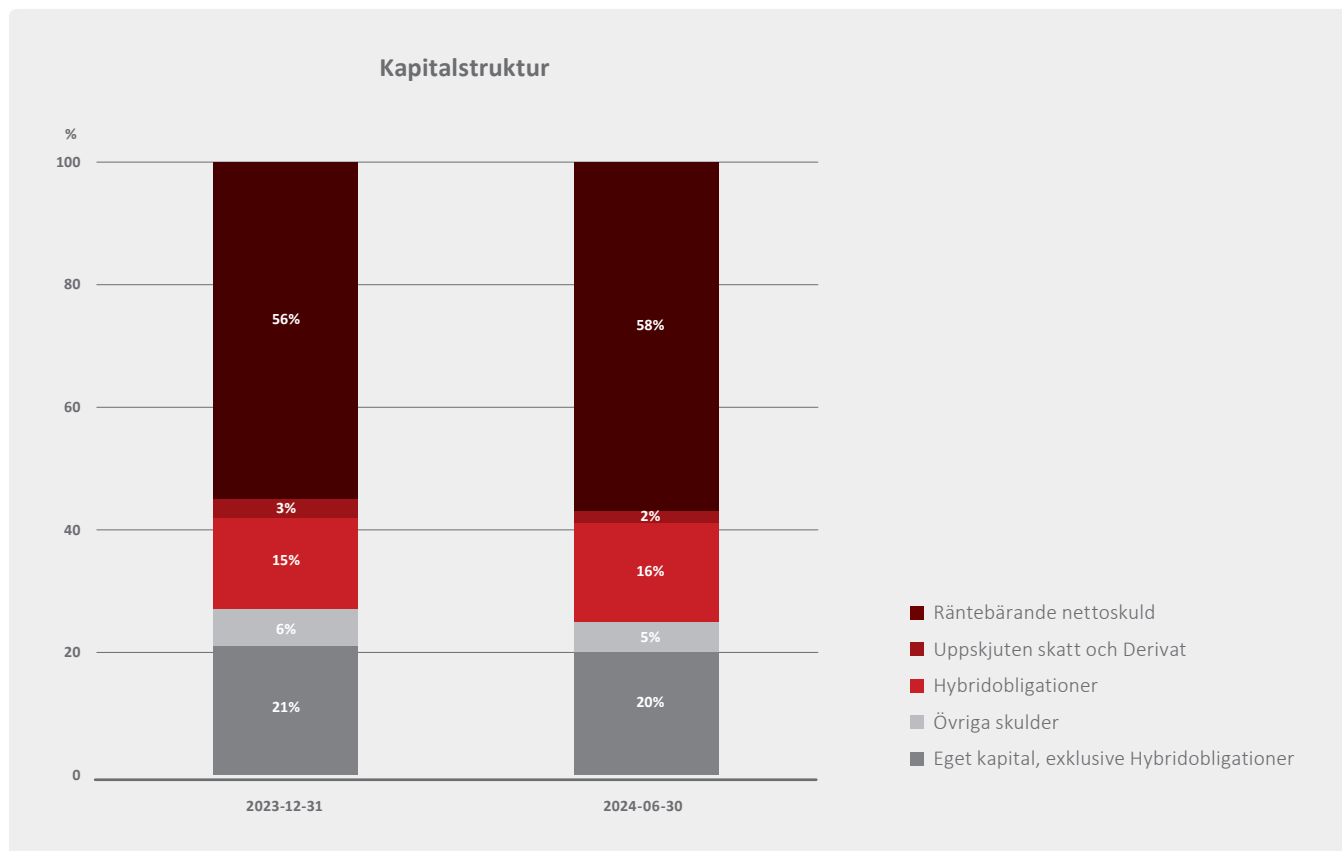
Räntebärande skulder minskade med 6 704mkr

SBB har minskat skulderna med 6 704 mkr under perioden. Belåningsgraden är 54% under perioden. Marknadsvärdet på SBB:s skulder är lägre än det bokförda värdet, vilket innebär att SBB skapar bokfört eget kapital när obligationer återköps i förtid. Under första halvåret bidrog återköp till 2,8 mdkr till aktieägarnas egna kapital. Återköp efter perioden bidrar med ytterligare 1,7 mdkr. SBB:s fastigheter externvärderas till marknadsvärde varje kvartal och tas upp till verkligt värde i balansräkningen.

Nyckeltal	policy	2024-06-30	2023-12-31
Räntebärande skuld, mkr	-	55 389	62 093
Belåningsgrad	< 50%	54%	54%
Säkerställd belåningsgrad	< 30%	18%	18%
Räntetäckningsgrad (inkl. avvecklad verksamhet), ggr	> 3,0	2,0	2,1
Likviditet, mkr		5 747	3 845
Kapitalbindning, år	2-5	3,5	3,6
Räntebindning, år		3,1	3,4

Behov att höja kreditbetygen

Kreditbetygen från både S&P och Fitch sänktes under 2023 från BBB till CCC+ med negativa framtidsutsikter. Efter periodens utgång har kreditbetyget sänkts ytterligare av S&P till SD. Kreditbetyget från Fitch är oförändrat CCC+ med negativa framtidsutsikter. SBB verkar för att på sikt återfå ett kreditbetyg om lägst BBB-, motsvarande "Investment Grade". Det förutsätter bland annat lägre skuldsättning och förbättrad likviditet.



Likviditet

Den tillgängliga likviditeten vid periodens slut var 5 747 mkr, likviditetsplaceringar uppgick till 207 mkr. Sammantaget konstateras att SBB har behov att förbättra likviditet och den generella finansiella ställningen. SBB har en långsiktigt plan som kommer att generera ändamålsenlig likviditet.

Trots en svår marknad under de senaste två åren har SBB genomfört ett stort antal affärer för att säkerställa tillräcklig likviditet. Större fastighetsbestånd har varit svåra att sälja, men SBB har haft möjligheter att avyttra enskilda fastigheter.

SBB bedömer att fastighetsmarknaden kommer att vara starkare för SBB framöver och att antalet transaktioner ökar. Det beror dels på en allt starkare kreditmarknad, där villkor blir förmånligare och där volymerna ökar. På ett års sikt är det troligt att SBB kunnat genomföra ett flertal mindre försäljningar och någon större transaktion som aggregerat blir väsentlig volym till rimliga villkor. SBB avser att löpande presentera fler försäljningar i takt med att de processerna slutförs.

SBB har under det senaste året arbetat med strategiska åtgärder för att stärka bolagets likviditet och finansiella ställning framför allt genom att skapa starka dotterbolag. Nordiqus har planenligt efter periodens utgång erhållit en infrastrukturell investment grade rating och har genom den kunnat göra en lyckad emission av obligationer i SEK och NOK motsvarande ett värde om 8,6 mdkr med 10- till 15-åriga löptider. Arbetet med ägarspridningen av Sveafastigheter fortskrider enligt plan. Under våren har finansieringen av

Sveafastigheter kommit på plats och vi konstaterar att vi har sju nordiska banker som kommer att vara med och finansiera Sveafastigheter. Det starka intresset från bankernas sida bygger på att Sveafastigheter är ett bolag med en stark finansiell ställning och konservativ finansiell planering. En lyckad ägarspridning av Sveafastigheter bedöms täcka de kapitalbehov som SBB har under 2024 och 2025.

SBB är för närvarande mycket restriktiva till nya förvärv. De kommande förvärven är hänförliga till tidigare ingångna avtal. Det och en försiktig hållning till nya investeringar ger att kassaflödet från fastighetsverksamheten kan disponeras till annat.

SBB:s likviditet påverkades under 2023 negativt av avvecklandet av kortfristig finansiering i form av till exempel företagscertifikat med tillhörande kreditfaciliteter. SBB har per 2024-06-30 inga utestående företagscertifikat.

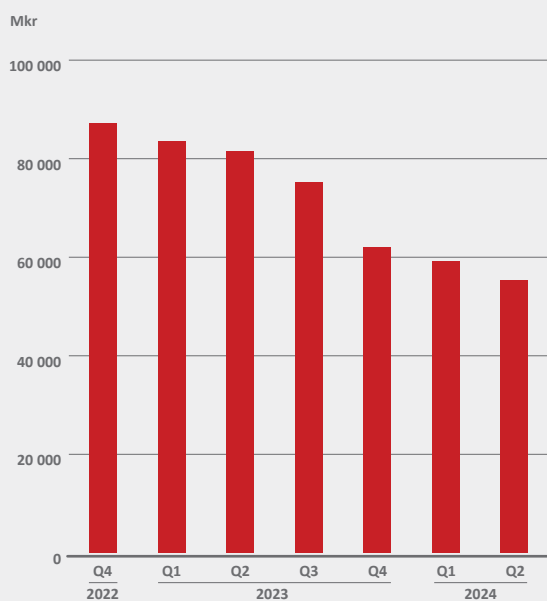
Generell osäkerhet i marknaden och specifik osäkerhet för SBB har gjort det svårt att förlänga banklån långt i förväg. Banklån som förfaller bedöms kunna refinansieras, vilket också skett under året. Förlängs inte banklån, så frigörs fullgod pant som kan användas för lån av nya finansörer. SBB har visat att bolaget trots en svår marknad under 2022 och 2023 kan attrahera såväl eget kapital som lånat kapital. SBB har inlett samarbeten med Brookfield och Morgan Stanley under 2023 samt Castlelake under 2024. SBB för ett flertal diskussioner om nya eller utvidgade samarbeten med syfte att ytterligare stärka SBB:s finansiella ställning.

Ränte- och kapitalbindning

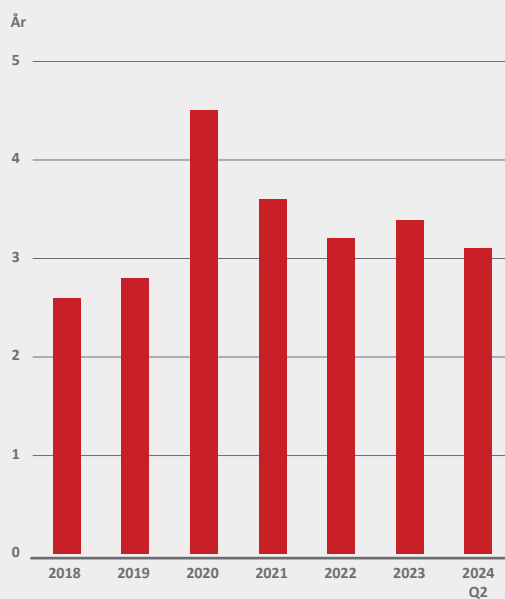
En långsiktig finansiering har fördelen att räntekostnaden förändras långsamt när räntor stiger. SBB:s snittränta om 2,10 procent är väsentligt lägre än rådande marknadsräntor. Framförallt har SBB gynnsam ränta på sin långsiktiga obligationsfinansiering.

Under de senaste arton månaderna har skuldsättningen minskat med 30 585 mkr. SBB arbetar aktivt för att minska den absoluta skuldnivån. Genom att lösa lån vid förfall minskas effekten av det höjda ränteläget.

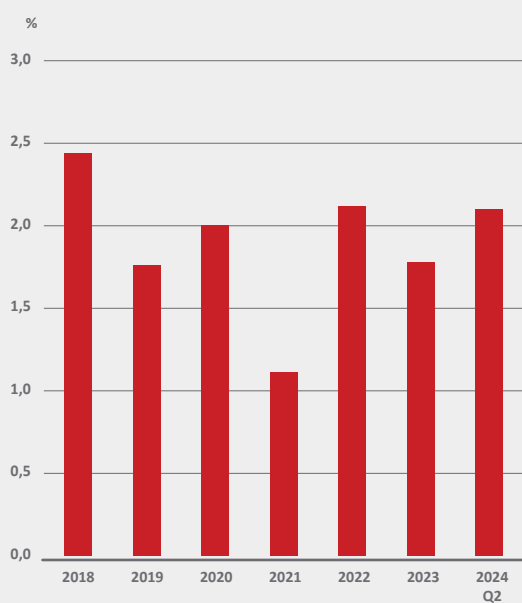
Skuld



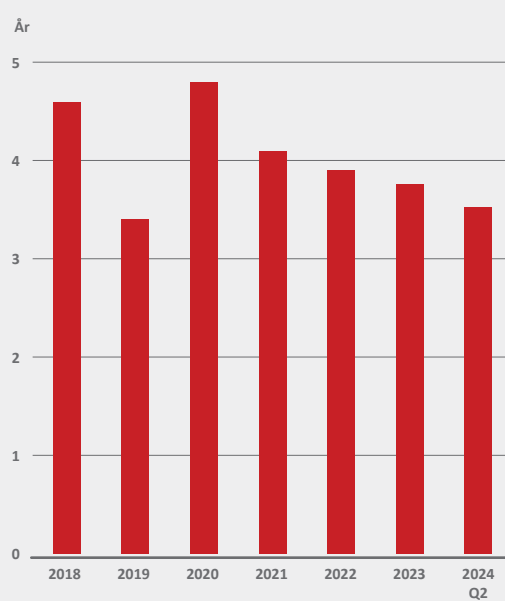
Räntebindning



Snittränta



Kapitalbindning



Kapitalbindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %
Kv3 2024	-	1 662	1 662	3%
Kv4 2024	472	1 288	1 761	3%
Kv1 2025	5 175	19	5 194	9%
Kv2 2025	534	19	553	1%
Kommande 12 mån	6 182	2 988	9 170	16%
Kv3-kv4 2025	544	606	1 150	2%
2026	5 680	2 771	8 451	15%
2027	9 421	6 154	15 575	28%
2028	7 892	339	8 231	15%
2029	9 036	90	9 127	16%
2030	-	90	90	0%
2031	-	1 064	1 064	2%
> 2031	568	2 218	2 786	5%
Totalt	39 324	16 320	55 644	100%

Räntebindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %	Inklusive räntesäkringar ¹⁾	Andel, inklusive ränte- säkringar %	Snittränta inklusive räntesäkringar %
2024	3 097	10 649	13 746	25%	5 040	9%	5,29%
2025	4 683	-	4 683	8%	7 970	14%	2,19%
2026	5 680	261	5 941	11%	8 241	15%	1,86%
2027	8 367	5 410	13 777	25%	16 058	29%	2,28%
2028	7 892	-	7 892	14%	8 392	15%	0,85%
2029	9 036	-	9 036	16%	8 764	16%	1,35%
2030	-	-	-	-	582	1%	0,64%
2031	-	-	-	-	-	-	-
>2031	568	-	568	1%	592	1%	2,85%
Totalt	39 324	16 320	55 644	100%	55 640	100%	2,10%

1) Inklusive cross currency basis swaps.

Avstämning nominell skuld

	Mkr	Andel, %
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	13 419	24%
Obligationslån	32 833	59%
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	3 002	5%
Obligationslån	6 134	11%
Summa räntebärande skulder	55 389	100%
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	256	
Total nominell skuld	55 644	

SBB:s hållbarhetsarbete

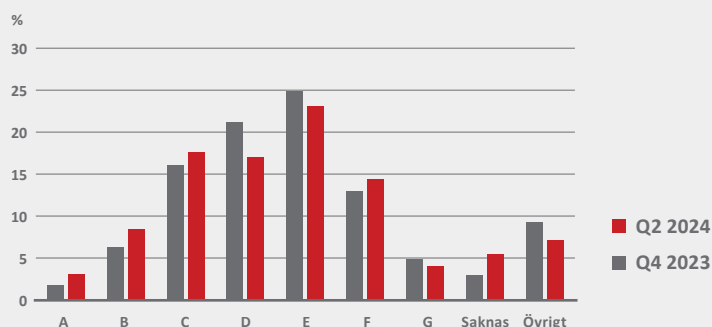
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort genom att vara den största nordiska aktören för social infrastruktur. SBB:s lokalt förankrade förvaltning ger en nära och direkt kundkontakt, och SBB:s storlek ger möjlighet att göra nödvändiga investeringar i fastigheterna.

Hållbarhet är en integrerad del av SBB:s affärsmodell och SBB strävar efter att vara världens mest hållbara fastighetsbolag. SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision för år 2030 som beskriver de långsiktiga målen och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen. Det envisa arbetet inom hållbarhet har gett resultat i form av förbättrad ESG-riskrating. Analysföretaget Sustainalytics har bedömt SBB:s ESG-risk som mycket låg, 10,6 (på en skala från 0 till 50, gränsen för försumbar risk går vid 10) och riskhanteringen anses vara stark. SBB ligger därmed i topp bland jämförbara bolag baserat på börsvärde.

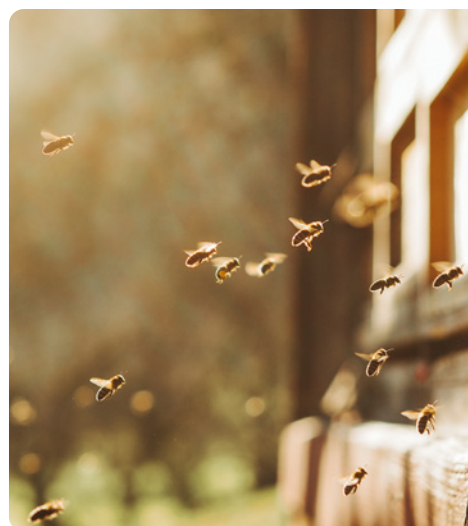
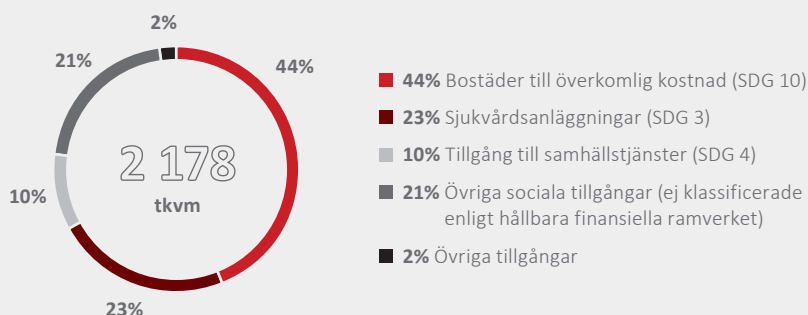
Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska den egna klimatpåverkan. SBB driver ett intensivt och målinriktat arbete för att förbättra energiprestandan i hela fastighetsbeståndet med särskilt fokus på de sämst presterande byggnaderna. En åtgärdsplan med konkreta åtgärder för varje enskild fastighet som ligger inom energiklass F eller G har utarbetats. Implementering av åtgärderna sker löpande, fokus under kommande kvartal är att öka takten i implementeringen ytterligare.

Social hållbarhet är en viktig del i vårt löfte att bygga ett bättre samhälle. Per 30 juni ägde SBB sociala tillgångar med en yta om 1 674 tkvm.

Energiklass, andel av marknadsvärde



Sociala tillgångar



Våra övergripande mål

E – Klimat och miljö

- Minskad energianvändning och klimatpåverkan med fem procent per år i jämförbart bestånd
- Minskade klimatutsläpp i Scope 3 med 30 % till 2025 och 60% till 2030 jämfört med basåret 2020.
- Minskad vattenanvändning i jämförbart bestånd med en procent per år
- Klimatanpassad fastighetsportfölj

S – Social hållbarhet

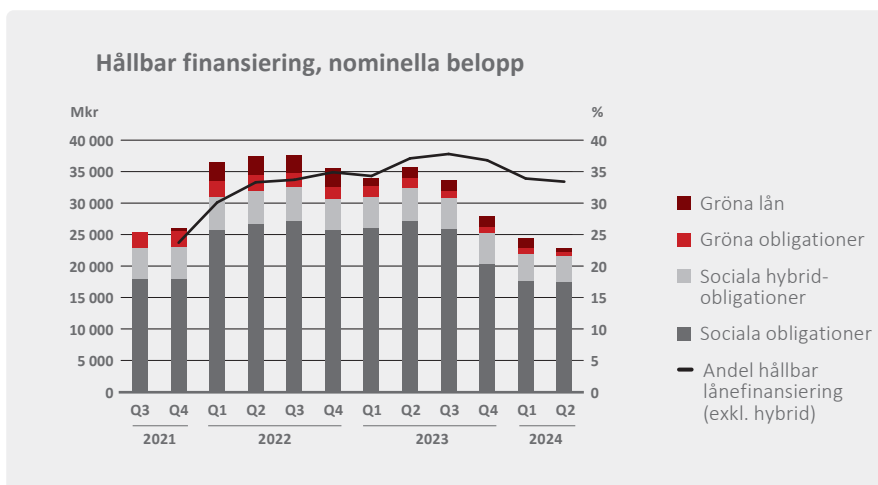
- Noll allvarliga personsador och noll dödsfall, avser all intern och extern personal som verkar inom SBB:s arbetsplatser och projekt.
- Goda arbetsvillkor för all intern och extern personal som verkar inom SBB:s arbetsplatser och projekt, i linje med relevanta kollektivavtal
- Robusta processer för att främja goda arbetsvillkor i hela leverantörskedjan

G – Styrning och finansiering

- 100 procent hållbar finansiering
- SBB ska klassificeras som grön aktie på Nasdaq Stockholm

De olika tillgångsslagen har av det oberoende institutet Institutional Shareholder Services (ISS) bedömts bidra signifikant till FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG) nummer 3, 4 och 10. Utöver detta äger SBB även samhällsfastigheter om 467 tkvm som ännu inte har klassificerats enligt det hållbara finansiella ramverket.

Vårt mål är att ha en god ekonomisk tillväxt utan att det medför negativa konsekvenser på klimatet och den sociala miljön. SBB fortsätter att satsa på hållbar finansiering genom att ingå gröna lån, emittera sociala och gröna obligationer samt att minska energianvändningen. Per 30 juni utgjorde sociala obligationer, gröna obligationer och gröna lån 33 procent av den totala skuldportföljen, avser nominella belopp (exklusive sociala hybridobligationer).



Energianvändning MWh

	Samhälle		Bostäder		Utbildning	
	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Jämförbart bestånd, graddagskorrigerad						
El	23 999	24 332	12 989	11 864	-	-
Värme	15 850	16 465	38 737	40 975	-	-
Kyla	33	41	-	-	-	-
Summa	39 882	40 839	51 726	52 839	-	-
Förändring (%)	-2,3%		-2,1%		-	-
Urvalets storlek (antal fastigheter)	84		157		-	-
Urvalets storlek (area)	326 791		387 866		-	-
Intensitet (kWh/m2)	122,04	124,97	133,36	136,23	-	-

Pågående nybyggnadsprojekt Q2 2024

	Antal / antal m2	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade	Antal solceller	Andel bergvärme
Antal projekt	3	-	0%	3	100%	100%	33%
Antal m2	24 938	-	0%	24 938	100%	100%	33%

Antal energiprojekt – pågående och färdigställda under kvartalet

	Samhälle				Bostäder				Utbildning				Totalt
	Antal pågående	Antal avslutade	Antal MWh pågående	Antal MWh avslutade	Antal pågående	Antal avslutade	Antal MWh pågående	Antal MWh avslutade	Antal pågående	Antal avslutade	Antal MWh pågående	Antal MWh avslutade	
Solceller	5	-	977	-	11	-	1 000	-	-	-	-	-	0,6%
Värmepump	6	-	318	-	2	-	400	-	1	1	50	90	0,3%
Energieffektiv värme och ventilation	6	1	1 243	44	33	-	2 600	-	1	-	-	20	1,2%
Styr och reglerteknik	5	-	540	-	4	-	300	-	1	-	100	-	0,3%
Energieffektiv belysning	2	1	154	8	-	-	-	-	1	-	-	2	0,0%
Övriga	6	-	311	-	2	-	70	-	-	-	-	-	0,1%
Summa	30	2	3 543	52	52	-	4 370	-	2	3	150	112	2,4%

Aktien och ägarna

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Per 30 juni uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 638 157 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därtöver 209 977 491 stamaktier av serie A. SBB genomförde under kvartalet ett återköpsprogram av stamaktier av serie D. Totalt återköptes 44 657 779 stamaktier av serie D vilka nu klassificeras som aktier i eget förvar. Kursen på stamaktien av serie B var 5,39 kr, serie D var 7,09 kr per 2024-06-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 7 840 mkr och serie D var 1 375 mkr.

SBB:s aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt cirka 31,5 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 136,6 mkr.

SBB arbetar aktivt med sina investerarrationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

	Betalkurs, kr	
	2024-06-30	2023-06-30
B-aktier	5,39	4,13
D-aktier	7,09	4,50

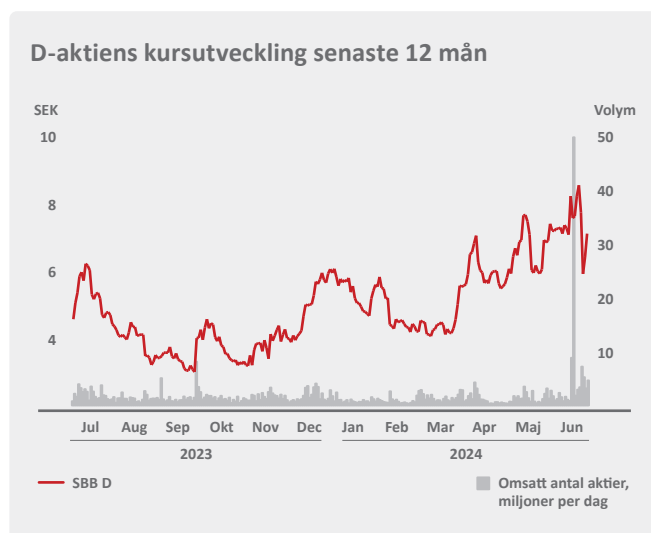
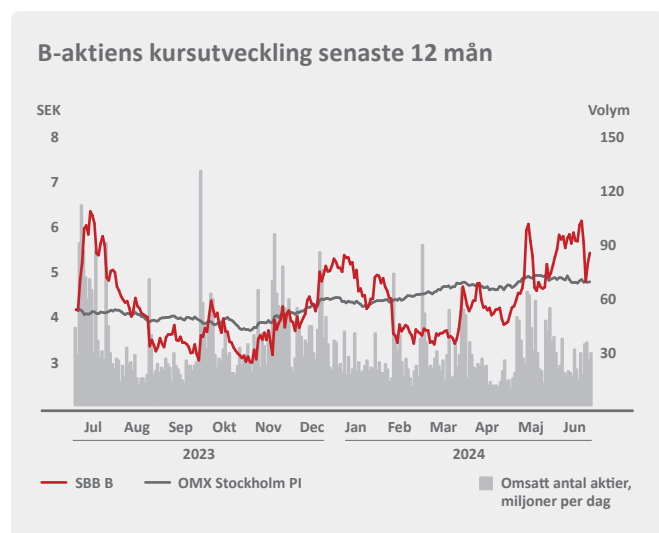
	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-jun 2024	jan-jun 2023
B-aktier	136,6	407,2
D-aktier	9,4	19,6

Ägarna

Vid utgången av andra kvartalet 2024 fanns 212 393 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 16,5 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2023. Aktiekapitalet uppgick per 30 juni 2024 till 165 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. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

Aktier i eget förvar

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



Ägarstrukturen per 2024-06-30

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	8,53	32,01
Arvid Svensson Invest	42 444 700	24 199 429	-	4,16	12,84
Dragfast AB	36 163 467	25 000 000	-	3,81	11,07
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3,43	7,32
Vanguard	-	46 529 954	6 348 018	3,30	1,51
Avanza Pension	-	28 903 505	16 197 481	2,81	1,29
BlackRock	-	42 996 146	-	2,68	1,23
Handelsbanken Fonder	-	38 721 457	4 087 996	2,67	1,23
Futur Pension	-	32 293 489	2 377 851	2,16	0,99
Swedbank Försäkring	-	27 177 906	3 900 819	1,94	0,89
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,46	0,67
Marjan Dragicevic	-	22 000 000	-	1,37	0,63
Lennart Schuss	-	20 943 334	-	1,31	0,60
Cardano Asset Management	-	17 647 604	-	1,10	0,51
Storebrand Fonder	-	17 234 098	-	1,07	0,49
Övriga	-	818 468 407	115 141 961	58,21	26,72
Totalt antal utestående aktier				100	100
Aktier i eget förvar	-	-	44 657 779		
Totalt antal aktier	209 977 491	1 244 638 157	193 865 905		

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	67	68	58	33	202
Personalkostnader	-43	-39	-25	-18	-83
Övriga rörelsekostnader	-265	-139	-192	-47	-428
Rörelseresultat	-240	-110	-159	-32	-309
Resultat från finansiella poster					
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-11	-3 636	-11	-3 636	-3 787
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10 012	3 526	5 071	2 588	10 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11 125	-3 383	-5 658	-2 499	-9 744
Resultat av förtidslösen lån	44	-112	-	-108	-117
Valutakursdifferenser	-971	-1 858	156	-1 618	527
Värdeförändringar finansiella instrument	-16	-1 423	-17	-659	-2 439
Resultat efter finansiella poster	-2 308	-6 997	-619	-5 965	-5 843
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	192
Resultat före skatt	-2 308	-6 997	-619	-5 965	-5 651
Skatt	462	-174	80	-214	284
PERIODENS RESULTAT	-1 846	-7 171	-539	-6 179	-5 368

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat	-1 846	-7 171	-539	-6 179	-5 368
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-1 846	-7 171	-539	-6 179	-5 368

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 36 anställda. Personalkostnader och övriga kostnader uppgick sammanlagt till -389 mkr (-178).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35 180	36 106	28 378
Andelar i intressebolag/joint ventures	10 321	575	10 443
Fordringar hos koncernföretag	-	7 740	-
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	4 412	463	4 612
Uppskjutna skattefordringar	952	457	774
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	737	1 374	752
Derivat	481	1 279	470
Övriga långfristiga fordringar	-	1 010	1 382
Summa finansiella anläggningstillgångar	52 083	49 004	46 810
Summa anläggningstillgångar	52 083	49 004	46 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	441	-	726
Derivat	159	207	203
Kundfordringar	6	34	1
Aktuella skattefordringar	80	45	52
Övriga fordringar	13	500	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	386	110	151
Summa kortfristiga fordringar	1 085	897	1 147
Likviditetsplaceringar	169	160	173
Kassa och bank	4 528	1 294	3 463
Summa omsättningstillgångar	5 782	2 350	4 783
SUMMA TILLGÅNGAR	57 865	51 354	51 593
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	165	165	165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	27 724	27 712	27 712
Balanserat resultat	-25 782	-21 854	-20 969
Hybridobligation	14 172	17 416	16 480
Årets resultat	-1 846	-7 171	-5 368
Summa fritt eget kapital	14 269	16 103	17 855
Summa eget kapital	14 434	16 269	18 020
Obeskattade reserver	85	85	85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 862	3 559	1 798
Obligationslån	15 694	23 795	22 058
Derivat	283	400	264
Skulder hos koncernbolag	14 121	-	2 462
Summa långfristiga skulder	32 959	27 754	26 582
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	585	837	2 244
Företagscertifikat	-	320	-
Obligationslån	6 134	1 455	685
Derivat	23	1 249	1 290
Leverantörsskulder	5	7	5
Övriga skulder	129	2 963	156
Skuld utdelning	2 133	-	2 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 378	415	394
Summa kortfristiga skulder	10 388	7 245	6 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 865	51 354	51 593

I Tilläggsuppgifter

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

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

Segmentredovisning

SBB har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Från och med tredje kvartalet 2023 har segmentindelningen gjorts om och utgörs numera av Samhälle, Bostäder och Utbildning. Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Jämförelsesiffror har omklassificerats i enlighet med den nya segmentindelningen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer. Dessa finns beskrivna i SBB:s Årsredovisning 2023, sida 68-69.

Den obligationsinnehavare som framställt krav under EMTN-programmen för 2020 och 2021 gentemot SBB har nu inlett formella rättsliga åtgärder. Obligationsinnehavarens innehav motsvarar cirka 46 miljoner euro i nominellt belopp fördelat över båda EMTN-programmen. Obligationsinnehavaren yrkar i sitt krav att dess obligationsinnehav har förfallit till betalning då SBB enligt obligationsinnehavarens uppfattning har brutit mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen. Rättegången gentemot SBB förväntas inledas den 13 januari 2025 och domslut förväntas erhållas i mars 2025.

SBB har sedan en tid tillbaka anlitat erfarna legala och finansiella rådgivare. SBB gör fortsatt bedömningen att bolaget inte bryter mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen, varvid SBB gör bedömningen att bolaget sannolikt kommer få rätt i den rättsliga prövningen som nu har initierats av obligationsinnehavaren. En rättslig prövning innefattar dock alltid ett osäkerhetsmoment då en domstol kan komma att göra en annan bedömning av en sakfråga. SBB gör sammantaget bedömningen att detta inte får en väsentlig påverkan av upprättandet av denna bokslutsrapport.

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 28 augusti 2024

Lennart Sten
Styrelsens ordförande

Hans Runesten
Styrelseledamot

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Lars Rodert
Styrelseledamot

Lennart Schuss
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Verkställande direktör

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

Leiv Synnes, VD, ir@sbbnorden.se

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 augusti 2024 kl. 08:00 CEST.

Helena Lindahl, IR, ir@sbbnorden.se

Definitioner

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr

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

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

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det 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.

EPRA

European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bl.a. sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

EPRA Earnings, kr

Periodens resultat efter utdelning till innehavare av D-aktier och ränta på hybridobligationer justerat för orealiserade värdeförändringar på fastigheter och vinst/förlust vid avyttring av fastigheter, skatt på resultat vid avyttringar, nedskrivning av goodwill, värdeförändringar finansiella instrument inkl. kostnader för förtidsinlösen lån, värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intressebolag och joint ventures, resultat hänförligt till minoritetsandelar med avdrag för skatt hänförligt till justeringarna.

Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser, kr

Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill inkl. ränteutgifter, räntekostnader, kostnader förtidsinlösen lån, tomträttsavgäld samt förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures.

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

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta (snittränta), %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld 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 (EPRA NRV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill hänförlig till uppskjuten skatt, räntederivat och tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland.

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

Nettoskuld, kr

Skulder till kreditinstitut, obligationslån samt företagscertifikat minskat med likvida medel och likviditetsplaceringar.

Resultat före finansiella poster, kr

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

Resultat per stamaktie A och B, kr

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

Räntebärande skuld

Skulder till kreditinstitut, obligationslån och företagscertifikat.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

BTA

Bruttoarea.

Direktavkastning (NIY), %

Driftnetto (rullande tolv 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 driftnettet 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.

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

Nyckeltalet beräknas i enlighet med EPRA:s definition, vilket möjliggör jämförelse med andra bolag.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter (WAULT), år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

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

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-04-01	2023-04-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Periodens resultat	-3 429	-13 796	-2 271	-9 897	-21 590
IB Eget kapital	37 131	63 337	34 379	67 703	63 337
UB Eget kapital	30 038	54 719	30 038	54 719	37 131
Genomsnittligt eget kapital	33 585	59 028	32 209	61 211	50 234
Avkastning på eget kapital	-10%	-23%	-7%	-16%	-43%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Räntebärande skuld	55 388	81 588	62 093
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-5 953	-1 885	-4 060
Räntebärande nettoskuld	49 435	79 703	58 033
Balansomslutning	91 583	152 844	108 107
Belåningsgrad	54%	52%	54%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (helår)	2 222	5 370	3 081
Förvaltningsfastigheter	54 417	130 799	73 205
Byggrätter och pågående projekt	-9 126	-11 816	-8 603
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	45 291	118 983	64 602
Direktavkastning	4,9%	4,5%	4,8%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	1 455	1 568	3 209
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	962	1 766
Uppräkning av driftnetto till helår	1 455	2 530	-
Justering till normaliserat driftnetto	-689	310	-1 893
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 222	5 370	3 081

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	2 372	5 205	2 692
Ej pantsatt fastighetsvärde	22 749	69 116	31 609
Nyttjanderätt tomträtt	547	842	393
Inventarier	97	106	106
Uppskjutna skattefordringar	966	1 762	1 074
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	25 754	9 947	25 247
Likviditetsplaceringar	207	206	214
Kundfordringar och övriga fordringar	743	1 423	447
Derivat	650	1 507	684
Ej pantsatta tillgångar	54 084	90 113	62 466
Ej säkerställda lån	38 618	51 935	42 771
Likvida medel	-5 747	-1 679	-3 845
Netto icke säkerställd senior skuld	32 871	50 256	38 926
Ej pantsatt kvot	1,65	1,79	1,60

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	3 100	6 866	4 278
Hysesvärde enligt intjäningsförmågan	3 342	7 132	4 543
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,8%	96,3%	94,2%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat	-3 429	-13 796	-2 271	-9 897	-21 590
Orealiserad värdeförändring fastigheter, kvarvarande verksamhet	2 777	7 894	845	5 515	11 763
Orealiserad värdeförändring fastigheter, avvecklad verksamhet	-	-	-	-	2 931
Vinst/förlust avyttring fastigheter, kvarvarande verksamhet	802	390	750	437	1 556
Skatt på resultat avyttringar	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill, kvarvarande verksamhet	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill, avvecklad verksamhet	-	-	-	-	2 365
Värdeförändringar finansiella instrument	-764	2 061	19	746	2 544
Skatt på EPRA-justeringar	-1 182	-1 054	-200	-828	-5 754
Justering för intresseföretag/joint ventures	1 752	3 305	685	2 787	5 777
Justering för minoritetsandelar	-6	-23	-6	-23	20
EPRA Earnings	-50	-1 224	-178	-1 264	-387
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 143 768	1 454 615 648	1 454 145 660	1 454 345 401
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 143 768	1 454 145 660	1 454 412 988	1 454 345 401
EPRA Earnings per stamaktie A och B	-0,03	-0,84	-0,12	-0,87	-0,27
EPRA Earnings per stamaktie A och B efter utspädning	-0,03	-0,84	-0,12	-0,87	-0,27
Företagsspecifika justeringar					
Resultat hänförligt till D-aktier	-149	-194	-52	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-251	-278	-125	-142	-548
EPRA Earnings (Företagsspecifik)	-449	-1 696	-356	-1 503	-1 322
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B	-0,31	-1,17	-0,24	-1,03	-0,91
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B efter utspädning	-0,31	-1,17	-0,24	-1,03	-0,91

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	899	1 323	385	730	2 241
Ränteintäkter och liknande resultatposter	201	140	42	88	266
Räntekostnader och liknande resultatposter	-730	-724	-309	-351	-1 406
Kostnader förtidslösen lån	798	-112	2	4	36
Tomträtsavgälder	-9	-5	-4	-	-10
Förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures	272	494	26	248	169
Förvaltningsresultat, kvarvarande verksamhet	1 430	1 116	142	717	1 296
Avvecklad verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-	796	-	369	1 564
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-313	-	-160	-582
Tomträtsavgälder	-	-3	-	-2	-6
Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser	1 430	1 596	142	925	2 277

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Eget kapital	30 038	54 719	37 131
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf. till goodwill	868	6 021	2 407
Summa	30 906	60 740	39 537
Balansomslutning	91 583	152 844	108 107
Justerad soliditet	34%	40%	37%

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	899	1 323	385	730	2 241
Resultat från intresseföretag/joint ventures exkl. värdeförändringar efter skatt	-234	-356	-1 110	-505	-240
Resultat före finansiella poster	664	967	-725	225	2 001

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Periodens resultat	-3 429	-13 064	-2 271	-9 040	-18 827
Resultat hänförligt till D-aktier	-149	-194	-52	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-251	-278	-125	-142	-548
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-106	-526	2	1 153	-464
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-3 934	-14 062	-2 447	-8 126	-20 226
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 143 768	1 454 615 648	1 454 145 660	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B	-2,70	-9,67	-1,68	-5,59	-13,91
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 143 768	1 454 615 648	1 454 145 660	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-2,70	-9,67	-1,68	-5,59	-13,91

Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Avvecklad verksamhet					
Periodens resultat	-	-733	-	-859	-2 763
Resultat hänförligt till D-aktier	-	-	-	-	-
Resultat hänförligt till hybridobligation	-	-	-	-	-
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-	-	-	-	-
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-	-733	-	-859	-2 763
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 143 768	1 454 615 648	1 454 145 660	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B	-	-0,50	-	-0,59	-1,90
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 143 768	1 454 615 648	1 454 145 660	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-	-0,50	-	-0,59	-1,90

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

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat	-3 429	-13 796	-2 271	-9 897	-21 590
Resultat hänförligt till D-aktier	-149	-194	-52	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-251	-278	-125	-142	-548
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-106	-526	2	1 153	-464
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-3 934	-14 794	-2 447	-8 984	-22 989
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 143 768	1 454 615 648	1 454 145 660	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B	-2,70	-10,17	-1,68	-6,18	-15,81
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 143 768	1 454 615 648	1 454 145 660	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-2,70	-10,17	-1,68	-6,18	-15,81

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		16 421	27 230
Obligationslån		38 967	54 038
Företagscertifikat		-	320
Räntebärande skuld		55 388	81 588

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Räntebärande skuld		55 388	81 588
Likvida medel och likviditetsplaceringar		-5 953	-4 060
Räntebärande nettoskuld		49 435	79 703

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	1 895	E/T	2 241
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	768	E/T	1 564
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet	-42	E/T	-134
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	2 621	4 956	3 939
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	360	E/T	266
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	4	E/T	5
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	-1 413	E/T	-1 406
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	-268	E/T	-582
Summa Räntenetto	-1 317	-1 736	-1 717
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	2,9	2,3

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Kvarvarande verksamhet			
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 895	4 233	2 241
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt	-42	724	134
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 853	4 956	2 375
Kvarvarande verksamhet			
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	360	222	266
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån)	-1 413	-1 958	-1 406
Summa Räntenetto	-1 053	-1 736	-1 140
Räntetäckningsgrad, (ggr)	1,8	2,9	2,1

Soliditet

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Eget kapital	30 038	54 719	37 131
Balansomslutning	91 583	152 844	108 107
Soliditet	33%	36%	34%

Substansvärde

Belopp i mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)			
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Eget kapital	30 038	54 719	37 131
Hybridobligation	-14 469	-17 716	-16 777
Innehav utan bestämmande inflytande	-168	-12 103	-2 445
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligation	15 400	24 900	17 910
Återläggning av derivat	-344	142	870
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-275	-1 316	-319
Övrig goodwill	-2 097	-3 889	-2 373
Stämpelskatt	225	234	220
Återläggning av uppskjuten skatt	1 143	7 337	2 726
Avdrag uppskjuten skatt	-651	-2 165	-491
Totalt substansvärde	13 401	25 243	18 543
Antal aktier A + B + D	1 603 823 774	1 648 092 439	1 648 481 553
Totalt substansvärde per aktie	8,36	15,32	11,25
Aktuellt substansvärde per D-aktie ¹⁾	8,36	15,32	11,25
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 247	2 969	2 181
Totalt substansvärde	13 401	25 243	18 543
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	12 154	22 274	16 363
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	8,36	15,32	11,25
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	8,36	15,31	11,25
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)			
Totalt substansvärde	13 401	25 243	18 543
Återläggning övrig goodwill	2 097	3 889	2 373
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	651	2 165	491
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt	16 149	31 297	21 407
Antal aktier A + B + D	1 603 823 774	1 648 092 439	1 648 481 553
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)	10,07	18,99	12,99
Långsiktigt substansvärde per D-Aktie ¹⁾	10,07	18,99	12,99
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 502	3 681	2 518
Totalt substansvärde	16 149	31 297	21 407
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	14 647	27 616	18 890
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	10,07	18,99	12,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	10,07	18,98	12,99
Antal stamaktier A + B	1 454 615 648	1 454 226 534	1 454 615 648
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 636 101	1 454 615 648
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905	193 865 905

1) Enligt bolagsordningen har A,B,D har 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	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	16 421	27 230	18 976
Säkerställda övriga lån	349	2 423	345
Summa säkerställda skulder	16 770	29 653	19 322
Balansomslutning	91 583	152 844	108 107
Säkerställd belåningsgrad	18%	19%	18%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-04-01	2023-04-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	1 455	1 568	720	826	3 209
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	962	-	498	1 766
Driftnetto, total verksamhet	1 455	2 530	720	1 323	4 974
Hysesintäkter, kvarvarande verksamhet	2 121	2 317	1 012	1 164	4 581
Hysesintäkter, avvecklad verksamhet	-	1 155	-	583	2 086
Hysesintäkter, total verksamhet	2 121	3 472	1 012	1 747	6 667
Överskottsgrad	69%	73%	71%	76%	75%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2024-06-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2024-06-30.

- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2024-06-30.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures-bolag/intressebolag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

Koncernens intjäningsförmåga

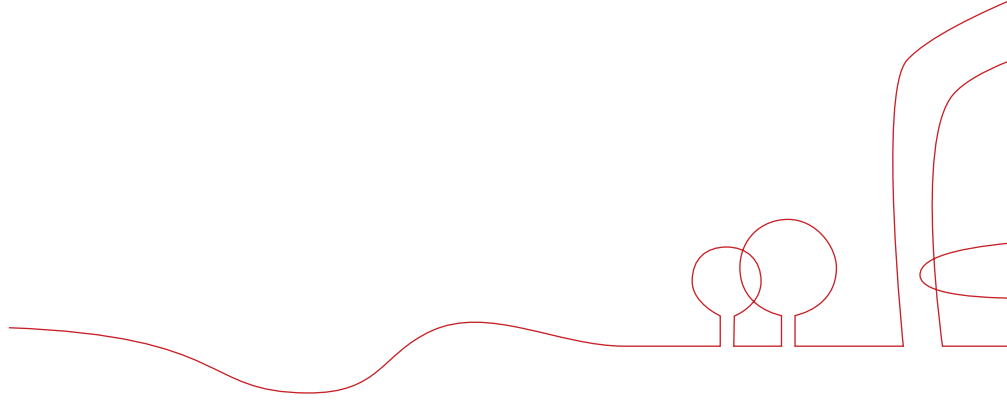
Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Totalt
Hyresintäkter	1 735	1 328	36	3 100
Driftkostnader	-309	-360	-5	-674
Underhåll	-75	-69	-2	-146
Fastighetsskatt	-36	-21	0	-58
Driftnetto	1 314	879	29	2 222
Administration				-421
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures- och intressebolag				1 801
per stamaktie A och B				1,24
Resultat från joint ventures/intressebolag				553
Finansiella intäkter				81
Finansiella kostnader ¹⁾				-1 045
Rörelseresultat				1 390
per stamaktie A och B				0,96
Utdelning hybridobligationer				-486
Utdelning D-aktier				-299
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				0
Resultat hänförligt till stamaktieägare				604
per stamaktie A och B				0,42

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,10% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2024-06-30.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures och intressebolag									
	Nordiqs AB	Public Property Invest AS	SBB Residential Property AB	SBB Infra-structure AB	SBB Social Facilities AB	Origa Care	Preservium Property	Publicus	Solon Eiendom	Övriga joint venturesbolag
SBB:s andel av stamaktier	49,84%	36,26%	100,0% ¹⁾	100,0%	100,0%	34,7%	34,7%	31,2%	25,0%	50,0%
Förvaltningsresultat	1 028	270	-	-130	38	34	37	17	-	9
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s kapitalandel	512	98	-	-130	38	12	13	5	-	4

1) SBB:s ägarandel avser SBB:s andel av stamaktier. Emitterade preferensaktier i SBB Residential Property AB redovisas som skuld inom SBB Residential Property AB. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.



Samhällsbyggnadsbolaget

Kommande rapporteringsstillfällen

Delårsrapport Q3 2024 **2024-11-27**

Delårsrapport Q4 2024 **2025-02-21**

Kontakt

Leiv Synnes
VD

Helena Lindahl
IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se