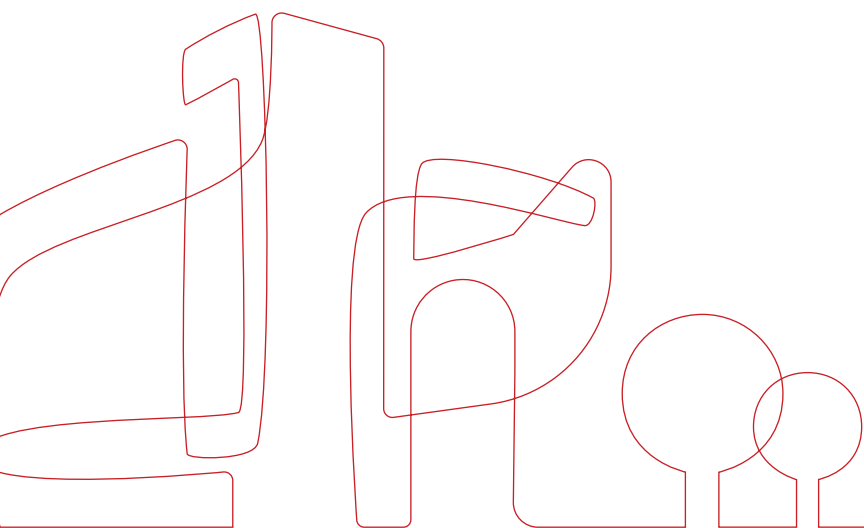




Samhällsbyggnadsbolaget



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Q4

JANUARI-DECEMBER 2024

Perioden i sammandrag

Året

Perioden i korthet, kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkterna uppgick till 3 708 mkr (4 581).
- Hyresintäkterna ökade med 5,5 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 2 572 mkr (3 209).
- Driftnettot ökade med 7,1 procent i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser uppgick till 1 728 mkr (2 304).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 546 mkr (1 222).
- Resultat före skatt uppgick till -7 174 mkr (-20 722), varav:
 - Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill ingår med 1 627 mkr (2 241) inklusive förvärvs- och omstruktureringskostnader på -25 mkr (-90).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -5 422 mkr (-13 321).
 - Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt uppgår till -351 mkr (-227) och Nedskrivning goodwill uppgår till -1 076 mkr (-).
 - Resultat från joint ventures och intresseföretag ingår med -1 611 mkr (-5 560).

- Finansiella poster ingår med 98 mkr (-1 258) varav resultat från förtidsinlösen av lån ingår med 1 138 mkr (36) och valutakursdifferenser med -328 mkr (-144).
- Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -193 mkr (-2 580).
- Periodens resultat uppgick till -6 153 mkr (-21 874) efter avdrag för uppskjuten skatt om 1 646 mkr (2 796) och aktuell skatt om -625 mkr (-443), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -4,54 kr (-16,00) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 55 653 mkr (73 205).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 12 598 mkr (18 635), motsvarande 8,66 kr (12,81) per aktie före utspädning.

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- Den 1 oktober meddelade SBB att man tar hem den ekonomiska förvaltningen med en förväntad årlig besparing på 25 mkr, med full effekt från och med 2026.
- Den 18 oktober noterades SBB:s dotterbolag Sveafastigheter på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sveafastigheter är ett nyckelinnehav för SBB inom affärsområde bostäder. Erbjudandet, inklusive övertilldelningsoptionen, omfattade 88 miljoner aktier motsvarande 44 procent av det totala antalet aktier i

Sveafastigheter. Erbjudandepriset uppgick till 39,5 kr. Efter noteringen av Sveafastigheter har stabiliseringsagenten vidtagit stabiliseringsåtgärder och per den 31 december 2024 äger SBB ca 122,4 miljoner aktier i Sveafastigheter, motsvarande 61,2 procent. Försäljningen inbringade 3 065 mkr.

- Den 24 oktober mottog SBB en avstämningskrivelse från Finansinspektionen angående den granskning avseende årsredovisningen 2021 som Nämnden för svensk redovisningstillsyn överlämnade till Finansinspektionen i april 2024. Granskningen, som redogjorts för i tidigare årsredovisningar, rör vissa värderingar av fastigheter och förvärv upptagna i årsredovisningarna för räkenskapsåren 2021 respektive 2020.

SBB har inkommit med svar till Finansinspektionen den 19 november. Det slutliga utfallet av dessa granskningar kan inte bedömas idag, utan kommer adresseras i den finansiella rapporteringen för 2025 eller senare, beroende på när granskningarna slutförs.
- Den 25 oktober ingick SBB och K2A avtal om att avyttra fastigheterna del av Ångpannan 10, Ångpannan 12 samt del av Västerås 1:202 i Västerås till Intea med bedömt frånträde under andra kvartalet 2025. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen bedöms frigöra omkring 300 mkr i likvida medel.

55,7 MDKR

Fastighetsvärde
31 december 2024

5,5 %

Hyrestillväxt i jämförbart bestånd
januari-december 2024

7,1 %

Driftnettoökning i jämförbart bestånd
januari-december 2024

92,8 MDKR

Total fastighetsexponering
inkl. andel av ej konsoliderade innehav
31 december 2024

8,66 KR

Långsiktigt substansvärde per aktie
31 december 2024

2,43 %

Snittränta
31 december 2024

- I november erhöll SBB:s intressebolag, Public Property Invest ASA, investment grade betyget BBB med positiva utsikter från Fitch.
- I november ingick SBB avtal om att avyttra fastigheterna Västerås Sågklingan 6 och Flen Vävsleden 21 till Nordisk Renting. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 679 mkr och en total likvid om cirka 672 mkr. Fastigheterna är obelånade vilket innebär att hela transaktionslikviden tillfaller SBB.
- Under november och december mottog SBB ytterligare brev från obligationsinnehavare som uttryckt sin avsikt att accelerera euroobligationer under EMTN-programmen. Sammanlagt uppgår de respektive hävdade innehaven till ett totalt nominellt belopp om cirka 128 mEUR. Efter kvartalets utgång har berörda obligationsinnehavare återkallat samtliga rättsliga förfaranden.
- I december tillsattes valberedningen inför årsstämman 2025 bestående av Ilija Batljan, Rikard Svensson, Leif West, Christopher Johansson och Lennart Sten.
- Den 10 december lämnade SBB återköps- och utbyteserbjudande avseende utvalda obligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 32,5 Mdkr samt hybridobligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 12,8 Mdkr. Resultatet av erbjudandena offentliggjordes den 18 december och innebär i korthet att 95 procent av de utestående befintliga seniora icke-säkerställda obligationerna deltog i erbjudandet och 93 procent av de utestående obligationerna byttes från obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och ersattes av obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ). Utfallet av utbyteserbjudandet för befintliga Eurohybridobligationer innebär att 3 750 mkr i hybridobligationer byttes ut mot 1 772 mkr i nya icke-säkerställda obligationer med fem procent fast ränta och med förfall 2029. Totalt återköptes befintliga seniora icke-säkerställda obligationer om 1 274 mkr med förfall i januari 2025. De nyemitterade obligationerna har efter utbytet fått kreditbetygen CCC/CCC+ av S&P respektive Fitch.
- SBB har under december månad förvärvat sina samägares 50 procentiga aktieandelar i två bolag som tidigare ägts tillsammans med Magnolia Bostad och Sveaviken. Fastighetsvärdet uppgår till 2 162 mkr och SBB får i samband med tillträdena en positiv total likviditetseffekt om 5 mkr.
- SBB och Genova har i december via sitt samägda bolag avtalat om att avyttra byggrätter i Nacka Strand till Besqab. Köpeskillingen uppgår till totalt cirka 194 mkr och transaktionen bedöms innebära en positiv resultatseffekt om minst 30 mkr samt ökad likviditet för det samägda bolaget.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Obligationsinnehavaren som accelererat EMTN-obligationer som emitterats under EMTN-programmen 2020 och 2021 samt påkallat rättsligt förfarande har återkallat samtliga sina rättsliga förfaranden gentemot SBB.

SBB nyckeltal

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-10-01 2024-12-31	2023-10-01 2023-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Marknadsvärde fastigheter, mkr	55 653	73 205	55 653	73 205
Antal fastigheter	853	1 172	853	1 172
Antal kvm, tusental	2 232	3 048	2 232	3 048
Överskottsgrad, %	69	75	68	71
Direktavkastning, %	4,9	4,8	4,9	4,8
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd, %	5,5	8,8	7,2	6,2
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	7,1	10,9	9,6	6,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	94,2	91,5	94,2
Genomsnittlig kontraktslängd, WAULT; samhälls- och utbildningsfastigheter, år	8	7	8	7
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, mkr	3 708	4 581	792	1 069
Driftnetto, mkr	2 572	3 209	537	713
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, mkr	-6 153	-18 370	-878	-2 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	546	1 222	199	-276
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	12 217	17 622	12 217	17 622
Avkastning på eget kapital, %	-19	-44	-3	-8
Belåningsgrad, %	61	54	61	54
Säkerställd belåningsgrad, %	20	18	20	18
Soliditet, %	31	34	31	34
Justerad soliditet, %	32	36	32	36
Ej pantsatt kvot, ggr	1,24	1,60	1,24	1,60
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3	-	-
Aktierelaterade nyckeltal				
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	11 115	16 108 ²⁾	11 115	16 108 ²⁾
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	7,64	11,07 ²⁾	7,64	11,07 ²⁾
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	7,64	11,07 ²⁾	7,64	11,07 ²⁾
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	12 598	18 635 ²⁾	12 598	18 635 ²⁾
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	8,66	12,81 ²⁾	8,66	12,81 ²⁾
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	8,66	12,81 ²⁾	8,66	12,81 ²⁾
EPRA Earnings (Företagsspecifik), mkr	-1 169	-1 607 ¹⁾	-870	2 217 ¹⁾
EPRA Earnings (EPS) (Företagsspecifik), kr/aktie	-0,80	-1,10 ¹⁾	-0,60	1,52 ¹⁾
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted) (Företagsspecifik), kr/aktie	-0,80	-1,10 ¹⁾	-0,60	1,52 ¹⁾
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	8,5	5,8	8,5	5,8
Resultat per stamaktie A och B, kr	-4,54	-16,00 ¹⁾	-0,73	-2,46 ¹⁾
Resultat per stamaktie D, kr	2,00	2,00	0,5	0,5
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 345 401	1 454 615 648	1 454 412 988
Genomsnittligt antal stamaktier D	170 804 921	193 865 905	149 208 126	193 865 905
Antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 615 648	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal stamaktier D	149 208 126	193 865 905	149 208 126	193 865 905

1) Nyckeltalet har beräknats inklusive Avvecklad verksamhet

2) Nyckeltalet har uppdaterats då bolaget har ändrat redovisningsprincip för hantering av emissionskostnader. Se Eget kapital sid. 23 för mer information.

VD har ordet

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

Driftnetto i jämförbart bestånd ökade med 7,1 procent

Intäkterna och driftnettot minskar jämfört med föregående år, vilket beror på att SBB valt att sälja tillgångar och amortera på skuld för att förbättra den finansiella ställningen. I jämförbart bestånd ökar intäkterna med 5,5 procent under perioden och driftnettot ökar med 7,1 procent.

Aktiva åtgärder för fortsatt tillväxt avseende samhällsfastigheter

Totalt har inflationen varit knappt 20 procent de senaste tre åren och SBB har fått god hyrestillväxt tack vare inflationsindexerade hyresavtal avseende samhällsfastigheter.

Nu dämpas farten i ekonomin vilket innebär att mer resurser behövs och kommer att läggas på att bibehålla befintliga och att erhålla nya hyresgäster. Ett mål är att återkommande generera projektvinster samt att höja hyresintäkter genom högre hyresnivå, större ytor och lägre vakans.

En åtgärd vi genomför är att flytta ansvaret för kassaflödesfastigheter med betydande utvecklingspotential från förvaltningsorganisationen till SBB:s projekt och fastighetsutvecklingsavdelning, som kan driva värdeskapande åtgärder. Uthyrningsgraden var 92 procent vid årsskiftet och endast små förändringar noterades under fjärde kvartalet. Jag bedömer att SBB med en rad strukturarbeten bakom sig har större förutsättningar för att flytta resurser till fastighetsförädling, vilket leder till högre utnyttjande av fastighetsbeståndet.

Under 2024 avyttrade SBB flera projekt, som realiserades med gott resultat. Till exempel tog SBB tillsammans med K2A fram ett projekt där en central fastighet i Västerås ska utvecklas till cirka 34 600 kvm toppmoderna hållbara lokaler med Kriminalvården som hyresgäst. Vi har avtalat om att sälja projektet med tillträde under 2025 där likviditetstillskottet förväntas bli 300 mkr under kommande år.

Ett annat exempel är SBB:s försäljning av de av SBB utvecklade äldreboendena Sågklingan 6 i Västerås och Väskeden 21 i Fle. Överenskommet fastighetsvärde om 679 mkr ska jämföras med totala projektkostnader om 573 mkr. Projektvinsten blev således 106 mkr eller 19 procent.

Bostadshyror med potential

SBB har samlat huvuddelen av bostäderna i Sveafastigheter, där fokus på kärnverksamheten och stordriftsfördelar kommer att ge ytterligare positiva effekter på intäkter och kostnader. Utöver det äger SBB fortsatt bostadsfastigheter direkt och i JV med Morgan Stanley med ett totalt fastighetsvärde om cirka 6 mdkr.



Över långa tidsserier stiger bostadshyror i Sverige snabbare än inflationen, där en förklaringsfaktor är att vi ett normalår får reallöneökningar och välfärdsförbättring. På kort sikt finns chans till extra god hyresutveckling då bostadshyror som regel reagerar på generella prisökningar i samhället, vilka varit betydande de senaste åren.

Allt som allt ser det ljus ut för bostäder under 2025.

Stärkt organisation, höga centrala kostnader

Dotterbolag och intressebolag har fått kvalificerad personal och förbättrad struktur. Centrala funktioner för finans, juridik och ekonomi har tillförts resurser med syftet att höja kvaliteten och genomföra strukturella förbättringar. Vid årsskiftet slutfördes insourcing av ekonomisk förvaltning och implementering av ekonomisystem vilket initialt driver kostnader men på sikt ger besparingar om 25 mkr per år.

De centrala administrationskostnaderna har påverkats av flertalet komplexa strukturer,

hög förändringstakt samt legala processer. En väsentlig del av kostnaderna kommer direkt eller indirekt från den avklarade tvisten med en opportunistisk fond rörande villkor i SBB:s obligationslån. Tvisten skapade ett för externa bedömare osäkert rättsläge som nästintill omöjliggjorde kapitalanskaffning via moderbolaget, vilket föranledde mer komplexa åtgärder.

Målet är att fram till utgången av 2025 höja kvaliteten och normalisera den centrala kostnadsnivån, vilket innebär en kraftig sänkning. Den avklarade rättstvisten ökar möjligheten till att använda kostnadseffektiva strukturer och att enklare agera i såväl bank- som kapitalmarknad.

Snittränta 2,4 procent

SBB har fortsatt förmånlig finansiering med låg genomsnittlig ränta. I slutet av kvartalet var snitträntan 2,4 procent och den genomsnittliga förfallotiden 3,1 år. Exklusive Sveafastigheter ligger snitträntan på 2,2 procent.

Skuld som förfaller efter 2026 har en genomsnittlig ränta om 2,4 procent. Kommande år bedöms lånevolymen minska, vilket ger lägre finansiella kostnader.

Under 2024 återköpte och omstrukturerade SBB obligationer i flera omgångar vilket totalt innebar 6,5 mdkr i ökat värde för aktieägarna.

Eget kapital tillskötts genom nyemissioner i Sveafastigheter och Public Property Invest, vilket tillsammans med en bättre struktur skapat en bättre finansiell situation för SBB-koncernen och dess intressenter.

Ökad förmåga att förbättra den finansiella situationen

Mycket talar för att kapitalanskaffning generellt i fastighetsbranschen kommer att ske på attraktiva nivåer under 2025 avseende såväl eget som lånat kapital. Bolagen har under året en god möjlighet att förbättra sin finansiella riskprofil eller planera offensiva satsningar.

När riskpremier sjunker och när fler planerar offensiva satsningar påverkas fastighetspriser positivt. För SBB innebär detta att 2024 troligen var det sista året med en negativ värdeutveckling på fastigheter för denna konjunkturcykel. Totalt har SBB:s fastighetsvärde sjunkit med 4,4 procent eller 3,2 mdkr under 2024. Och med totalt 20,8 procent sedan toppen 2022. Under fjärde kvartalet 2024 var värdena i princip oförändrade. Värdeförändringen kan också jämföras med en inflation om cirka 20 procent sedan slutet av 2021.

Kostnaden för nyupplåning har utvecklats positivt för fastighetsbolag under 2024. De kortfristiga marknadsräntorna i SEK sjönk under 2024 med 1,5 procentenheter, från 4 till 2,5 procent, och har fortsatt att sjunka efter årsskiftet. De femåriga räntorna både började och slutade 2024 på knappt 2,5 procent.

Kreditmarginalerna för femåriga fastighetsobligationer med kreditrating BBB halverades under 2024 från 3 procent till 1,5 procent. Det gör att allt fler emissioner av obligationer genomförs och att fastighetsbolagen kan passa på att stärka likviditet och förlänga sin ränte- och kapitalbindning till förmånliga villkor. Utbud och prissättning på bankfinansiering är mer tjrörgrlig men rör sig helt klart i rätt riktning.

Starkt kapitalmarknad, sjunkande refinansieringsrisker och på sikt positiva värdeförändringar på fastigheter ger SBB ökad förmåga att sänka skuldsättning och öka likviditeten. Att fortsätta förbättra den finansiella situationen är prioriterat för SBB. SBB har identifierat ej strategiska tillgångar om tio miljarder som ska säljas över tid. Det är främst bostadstillgångar exklusive Sveafastigheter som planeras att avyttras och utlåning till delägda strukturer som ej kommer att förlängas. Det ger ytterligare renodling samt likviditet för kommande låneförfall.

” SBB har operationell styrka och ökad förmåga att förbättra den finansiella situationen.”

Transparens, finansieringsmöjligheter, fokus på kärnverksamheten

Av finansiella skäl skapade SBB två joint ventures med Castlelake under 2024 utöver det som redan ingåtts med Morgan Stanley under 2023. Sedan dess har förutsättningarna i marknaden förbättrats avsevärt och en potentiell upplösning av strukturerna bedöms kunna påverka SBB:s intjäning markant positivt.

Sammantaget har SBB minskat antalet delägda strukturer kraftigt och löst upp samarbeten för 20 mdkr under 2024. Syftet med denna renodling är att skapa stora transparenta bolag med fokus på sin kärnverksamhet och med god tillgång på såväl eget som lånat kapital. Renodlingen kommer fortsätta.

Under 2024 samlades huvuddelen av SBB:s bostadsfastigheter i dotterbolaget Sveafastigheter som därefter noterades på Nasdaq First North. Sveafastigheter är nu Sveriges största renodlade bostadsbolag på aktiemarknaden med god tillgång till kapital. Jag tror driftnettot har extra goda förutsättningar att utvecklas starkt tack vare god generell hyresutveckling i marknaden samt planerade förbättringsåtgärder. Projektverksamheten inom Sveafastigheter kommer skörda vinster under 2025 och framåt, det är jag övertygad om. Finansiellt är Sveafastigheter starkt med 42 procent belåningsgrad och en snittränta på 3,27 procent.

Nordiqs, SBB:s intressebolag inom utbildningsfastigheter, har börjat ge aktieutdelning samt växer genom förvärv. Under 2024 erhöll Nordiqs finansiering investment grade betyget BBB+ och har numera löst all banksskuld och bolaget har lånat 17 miljarder med genomsnittlig löptid på 13 år i kapitalmarknaden. Såväl Nordiqs som Sveafastigheter kan nu utan finansiell stress förbättra den löpande verksamheten. De kan även dra nytta av sina ledande plattformar och sin finansiella styrka för att hitta tillkommande affärsmöjligheter.

SBB:s tredje stora affärsområde vid sidan av bostäder och utbildningsfastigheter är samhällsfastigheter, där äldreboenden är den största exponeringen. Behovet av äldreboenden kommer öka oavsett konjunkturläge. Det känns tryggt att SBB:s fastigheter generellt har låg nedsiderisk i kassaflödet, i stället finns det potential för högre intäkter.

Under andra kvartalet 2024 deltog SBB i börsintroduktionen av Public Property Invest som nu, utifrån sin starka position kan utöka sitt fastighetsbestånd och förbättra verksamheten. Ett tecken på att vi är på rätt väg är att Public Property Invest fick ratingbetyget investment grade BBB av Fitch under december. Ett mål för kommande år är att skapa rätt förutsättningar för alla tillgångar inom segmentet. Vi har börjat, men är långt från klara med att strukturera SBB:s samhällsfastigheter.

Förbättringsarbetet fortsätter i medvind

SBB har duktiga medarbetare som gör ett väldigt bra jobb. Att genomföra alla de förändringar som SBB gör kräver dedikerad personal med hög arbetskapacitet och kompetens.

SBB har ett högkvalitativt fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftöverskott. Vi har kommit en bra bit på väg mot en transparent och effektiv bolagsstruktur där fastigheterna erhåller långsiktig finansiering till rimligt pris.

Sjunkande fastighetspriser och en kärv finansieringsmarknad präglade 2023 och första halvåret 2024. Min bedömning är att vinden vände i marknaden i mitten på 2024, och det tar ett antal kvartal innan det börjar synas i alla siffror. Vi fortsätter att jobba hårt för våra aktieägare och övriga intressenter och känner oss trygga i bolagets strategiska åtgärder och operationella fokus.

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.

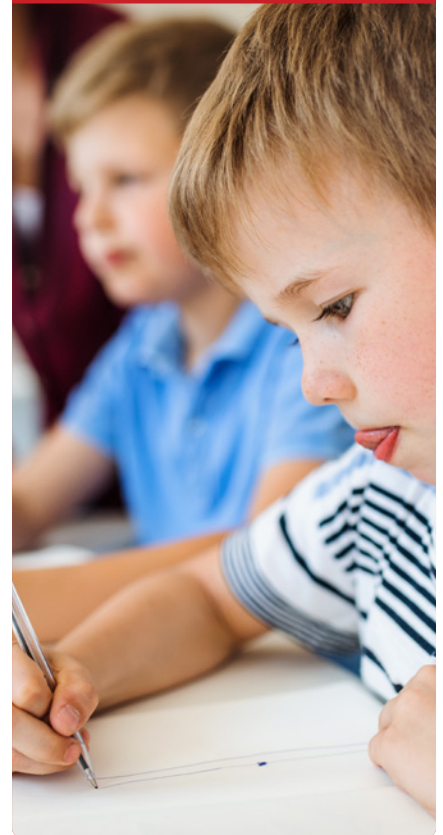
Samhälle



Bostad



Utbildning



Fastighetsexponering

92,8 MDKR

Fastighetsexponering inklusive andel av ej konsoliderade innehav

MDKR	Konsoliderade fastigheter, efter avdrag minoritet	Andel av fastigheter i väsentliga innehav	Andel av fastigheter i övriga innehav	Totalt
Samhälle	24,1	18,6	1,8	44,4
Bostad	31,0	6,0	2,5	39,4
Utbildning	0,6	19,3	-	19,9
Minoritet	-10,9	-	-	-10,9
Total	44,7	43,9	4,2	92,8

Mer information finns på sid. 8

Innehav

Konsoliderade innehav

Belopp i mkr	Fastighetsbeståndet			SBB:s exponering		
	Marknadsvärde	Hyresintäkter ³⁾	Driftnetto ³⁾	Marknadsvärde	Hyresintäkter	Driftnetto
Samhälle						
Äldreboende	6 289	450	370	6 289	450	370
LSS	4 818	335	293	4 818	335	293
Statlig infrastruktur och Kommunhus	4 572	263	206	4 572	263	206
Sjukhus & vårdcentral	3 142	272	188	3 142	272	188
Offentliga kontor	1 922	207	125	1 922	207	125
Övrigt	1 666	30	25	1 666	30	25
Projekt- och byggrättsfastigheter	1 665	141	56	1 665	141	56
Delsumma samhälle	24 074	1 697	1 263	24 074	1 697	1 263
Bostäder						
Hyresbostäder	25 131	1 570	1 065	25 131	1 570	1 065
Projekt- och byggrättsfastigheter	5 855	-	-	5 855	-	-
Delsumma bostäder	30 986	1 570	1 065	30 986	1 570	1 065
Utbildning						
Förskola	114	7	6	114	7	6
Grundskola/Gymnasium	345	28	21	345	28	21
Universitet	-	-	-	-	-	-
Projekt- och byggrättsfastigheter	134	-	-	134	-	-
Delsumma utbildning	593	35	27	593	35	27
Summa konsoliderat innehav	55 653	3 303	2 354	55 653	3 303	2 354
Minoritetens andel av konsoliderat innehav				-10 918	-576	-387
SBB:s exponering av konsoliderat innehav				44 736	2 727	1 967

Väsentliga ej konsoliderade innehav

Belopp i mkr	SBB:s andel av stamaktier	Fastighetsbeståndet			SBB:s exponering		
		Marknadsvärde	Hyresintäkter ³⁾	Driftnetto ³⁾	Marknadsvärde	Hyresintäkter	Driftnetto
Samhälle							
SBB Social Facilities AB	100,0%	9 452	660	502	9 452	660	502
SBB Infrastructure AB ¹⁾	100,0%	5 424	393	297	5 424	393	297
Public Property Invest ASA	35,16%	10 550	751	676	3 710	264	238
Bostad							
SBB Residential Property AB	100,0%	5 967	392	260	5 967	392	260
Utbildning							
Nordiqs AB	49,84%	38 739	2 478	2 070	19 308	1 235	1 031
Summa väsentliga ej konsoliderade innehav		70 132	4 673	3 805	43 860	2 943	2 328
SBB:s exponering av konsoliderat innehav och väsentliga ej konsoliderade innehav				88 596	5 670	4 295	

Övriga ej konsoliderade innehav ²⁾

Belopp i mkr	Fastighetsbeståndet			SBB:s exponering		
	Marknadsvärde	Hyresintäkter ³⁾	Driftnetto ³⁾	Marknadsvärde	Hyresintäkter	Driftnetto
Samhälle	-	-	-	1 764	109	34
Bostad	-	-	-	2 463	154	66
Utbildning	-	-	-	-	-	-
Summa övriga ej konsoliderade innehav				4 227	263	99
SBB:s fastighetsexponering inklusive andel av ej konsoliderade innehav				92 823	5 933	4 395

1) SBB Infrastructure äger fastigheter i Sverige till ett marknadsvärde om 5,4 miljarder kronor. SBB Infrastructure har utöver detta ytterligare säkerhet om 3,7 miljarder kronor 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) Övriga investeringar. Inneheten avser: Heba, JM, Studentbostäder i Norden, KlaraBo, Arlandastad, Preservium Property, Origa Care, Solon Eiendom, och One publicus.

3) Hyresintäkter och driftnetto är enligt intjäningsförmåga.



Samhälle

SBB äger en ledande och skalbar plattform specialiserad på ägande och förvaltning av fastigheter med offentligt finansierad verksamhet. Beståndet består främst av vård- och omsorgsboenden, LSS-fastigheter och offentliga kontor, vilka utmärker sig genom växande efterfrågan, inflationssäkrade kassaflöden och minimal risk för hyresförluster.

Konsoliderat innehav

24,1 MDKR
Fastighetsvärde

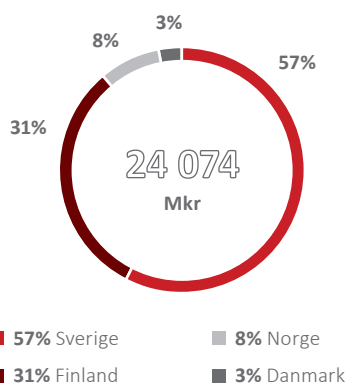
5,63 %
Direktavkastning

8 år
Genomsnittlig kontraktslängd, WAULT

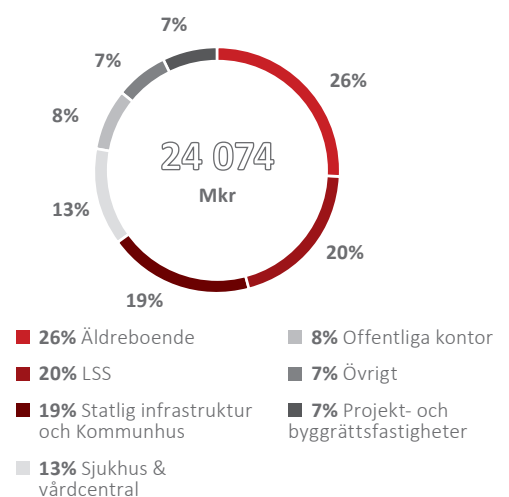
- Attraktiv demografi där SBB verkar, vilket skapar möjligheter till tillväxt samt minimerar risk för vikande efterfrågan.
- Fastigheterna har långa hyresavtal med offentliga och offentligt finansierade hyresgäster.
- Med 26 procent av beståndet bestående av äldreboenden finns en ständigt ökande efterfrågan på dessa tillgångar drivet av en åldrande befolkning.
- Hyrorna stiger vanligtvis mer än inflationen tack vare nästintill full inflationsindexering och hyresgästanpassningar.
- SBB har en erfaren förvaltnings- och projektorganisation som ständigt arbetar för att skapa ytterligare värde och trivsel för våra hyresgäster.

Information om SBB:s direktägda fastighetsbestånd finns på sid. 26-27.

Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per kategori



Joint ventures och intresseföretag

18,6 MDKR

SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

5,7 MDKR

SBB:s nettoinvestering i väsentliga innehav

	Public Property Invest ASA ¹⁾		SBB Infrastructure AB ^{1) 2)}		SBB Social Facilities AB ^{1) 3)}	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Väsentliga joint ventures och intresseföretag						
SBB:s ägarandel, %	35,16	44,84	100	-	100	-
Förvaltningsresultat	100	199	-278	-	-154	-
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-10	-405	-657	-	-440	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag ¹⁾	115	-405	-657	-	-440	-
Fastighetsbestånd						
Innehavets fastighetsbestånd	10 550	8 229	5 424	-	9 452	-
SBB:s ägarandel, %	35,16	44,84	100	-	100	-
SBB:s andel av fastighetsbestånd	3 710	3 690	5 424	-	9 452	-
Investering						
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 960	1 261	170	-	70	-
Fordran på joint ventures och intressebolag	-	-	-	-	3 478	-
Nettoinvestering	1 960	1 261	170	-	3 548	-
					2024-01-01	2023-01-01
Övriga joint ventures och intresseföretag					2024-12-31	2023-12-31
Utgående redovisat värde, kapitalandel, mkr					612	477
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat					109	-62
Resultat från joint venture och intresseföretag, mkr ¹⁾					47	-293

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 sid. 32-33.

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

Public Property Invest ASA

Bolaget äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norge, Sverige och Finland primärt inom segmenten rättsväsende och offentliga kontor. En fastighetsplattform med tillväxtpotentialer 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 samarbets- och finansieringsavtal. Avtalet mellan parterna föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehaven redovisas som joint venture.

Bostad

SBB äger och förvaltar, genom sitt innehav i Sveafastigheter, hyresrätter i svenska tillväxtområden. Kombinationen av hög efterfrågan och starka underliggande drivkrafter resulterar i en låg riskprofil och ett stadigt växande driftsöverskott över tid.

Konsoliderat innehav

31¹⁾ MDKR
Fastighetsvärde

4,24 %
Direktavkastning

1 482 kr
Snitthyra per kvm

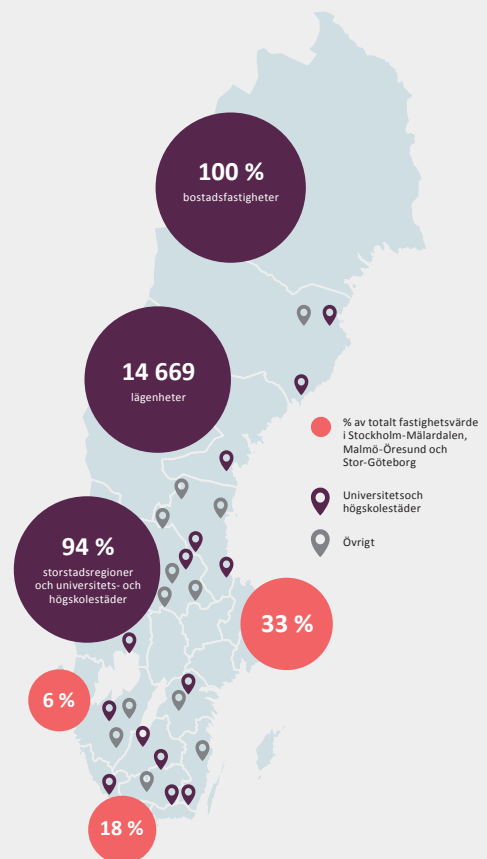
1) Varav 28,1 mdkr hänförligt till Sveafastigheter.

Sveafastigheter

Sveafastigheter är ett av Sveriges största renodlade bostadsbolag med 14 669 lägenheter i förvaltning. Fastighetsbeståndet består av en bredd av hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige. Husen förvaltas och utvecklas med ett närvarande och lokalt engagemang av den egna förvaltningsorganisationen. Sveafastigheter utvecklar och bygger nya hållbara bostäder där efterfrågan på bostäder är som störst. Sveafastigheter har 1 030 lägenheter i pågående byggnation och 6 844 lägenheter i projektutveckling där 93 procent ligger i Stockholm/Mälardalen.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Under kvartalet noterades bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market.
- Under kvartalet har bankskuld om 1 077 mkr refinansierats med nya lån med förfalldatum under 2027 och avtal gällande en kreditfacilitet om 1 000 mkr ingåtts.
- I december erhöll bolaget en markanvisning om cirka 100 bostäder i Huvudsta i Solna.
- Under kvartalet färdigställdes nybyggnation av 120 lägenheter i Skellefteå.
- Efter kvartalet har Sveafastigheters CFO Martina Lous-Christensen avgått.



Information om SBB:s direktägda fastighetsbestånd finns på sid. 26-27.

Joint ventures och intresseföretag

6,0 MDKR

SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

3,0 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Väsentliga joint ventures och intresseföretag (mkr)		
SBB:s ägarandel, % ¹⁾	100	100
Förvaltningsresultat	-169	-46
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-238	-643
Resultat från joint ventures och intresseföretag ²⁾	80	-643
Fastighetsbestånd		
Innehavets fastighetsbestånd	5 967	6 000
SBB:s ägarandel, %	100	100
SBB:s andel av fastighetsbestånd	5 967	6 000
Investering		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	2 937	2 797
Fordran på joint ventures och intressebolag	76	53
Nettoinvestering	3 013	2 850
Övriga joint ventures och intresseföretag		
Redovisat värde, kapitalandel, mkr	1 200	3 164
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat, mkr	-215	-556
Resultat från joint ventures och intressebolag, mkr ²⁾	146	-4 210

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

2) 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 sid. 32-33.



Utbildning

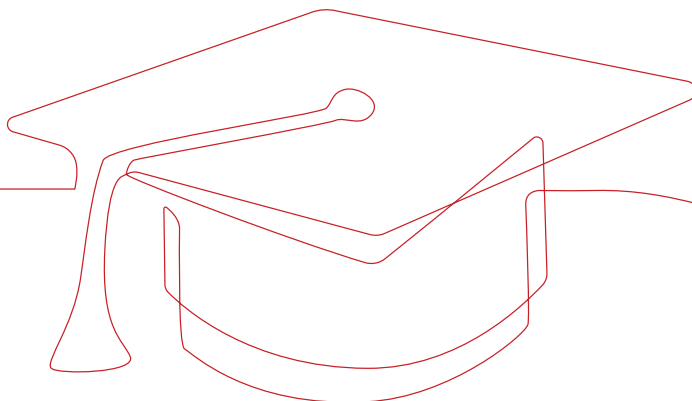
SBB äger nära femtio procent av Nordiqus, Europas största fastighetsbolag inriktad på social infrastruktur för den offentliga utbildningssektorn. Långa indexerade hyresavtal skapar stabil intjäning.

Konsoliderat innehav

0,6 MDKR
Fastighetsvärde

- SBB investerar primärt i utbildningsfastigheter genom sitt ägande Nordiqus vars fastighetsbestånd inom utbildning uppgår till 38 739 mkr. Se sida 14 för mer information.
- Däröver direktäger SBB utbildningsfastigheter i Sverige och Danmark om sammanlagt 593 mkr (622). Se sida 26-27 för mer information.

Konsoliderat innehav	Marknadsvärde, mkr	
	2024-12-31	2023-12-31
Sverige	426	465
Danmark	167	158
Totalt	593	622



Joint ventures och intresseföretag

19,3 MDKR

SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

13,8 MDKR

SBB:s nettoinvestering i väsentliga innehav

Väsentliga joint ventures och intresseföretag	Nordiqus AB	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
SBB:s ägarandel, %	49,84	49,84
Förvaltningsresultat	586	21
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-770	-417
Resultat från joint ventures och intresseföretag ¹⁾	-903	-10
Fastighetsbestånd		
Innehavets fastighetsbestånd	38 739	40 784
SBB:s ägarandel, %	49,84	49,84
SBB:s andel av fastighetsbestånd	19 308	20 327
Investering		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	8 603	9 892
Fordran på joint ventures och intressebolag ²⁾	4 115	3 908
Nettoinvestering, redovisat värde	12 718	13 800
Upplupen anskaffningskostnad, fordran ²⁾	1 108	1 344
Nettoinvestering	13 826	15 144

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

2) Fordrans redovisat värde uppgår till 4 115 mkr. Fordrans nominella belopp uppgår till 5 222 mkr.

Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på sid. 32-33.

- SBB äger 49,84 procent av Nordiqus med ett totalt fastighetsvärde om 38,7 miljarder kronor.
- Nordiqus samägs med Brookfield, en av världens största infrastrukturinvestorer.
- 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

EDUCATIONAL INFRASTRUCTURE

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 framtida generationer de bästa förutsättningarna och de mest studiefrämjande miljöerna.

Händelser under kvartalet

- Under det fjärde kvartalet förvärvade Nordiqus två fastigheter i Göteborgsområdet för en köpeskilling om ca 500 MSEK.
- Snitthyran är 1 949 kr per kvm och en återstående kontraktstid om 11,3 år.
- Under 2024 har 300 mkr investerats i beståndet. Total beslutad projektvolym uppgår till cirka 1 mdkr.
- Arbete pågår med hyresgäst Anpassning och utbyggnation av Mosjö skola i Örebro.

Hyresgästen har flyttat in i 2 av 3 etapper och arbeten pågår nu i sista etappen med bland annat kök, matsal och salar för slöjd och musik.

- Under året har Nordiqus jobbat med en strategisk plan för att stärka fokuset på arbetsmiljön i alla fastigheter, både i projekt och förvaltning. Exempelvis genomfördes säkerhetsutbildningar, riskanalyser och under fjärde kvartalet lanserade Nordiqus en egen app för arbetsmiljörapportering.



Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet				
Hysesintäkter	3 708	4 581	792	1 069
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-874	-1 021	-184	-256
Underhåll	-189	-257	-51	-81
Fastighetsskatt	-74	-95	-21	-19
Driftnetto	2 572	3 209	537	713
Övriga förvaltningsintäkter	135	-	90	-
Administration	-1 054	-878	-324	-294
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-25	-90	-11	-51
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 627	2 241	292	368
Värdeförändringar fastigheter	-5 422	-13 321	-69	-2 828
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-351	-227	-	-26
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-23	-17	-5	-14
Rörelseresultat	-5 245	-11 324	218	-2 499
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 611	-5 560	-293	-1 198
<i>varav förvaltningsresultat</i>	-325	195	-229	-121
<i>varav värdeförändring</i>	-1 680	-2 485	-189	-1 594
<i>varav skatt</i>	-215	207	-50	165
<i>varav försäljningsresultat</i>	372	-3 416	221	24
<i>varav nedskrivning och omvärdering</i>	238	-469	-47	-79
<i>varav upplösning negativ goodwill</i>	-	407	-	407
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-223	-	12	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	692	266	249	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 387	-1 406	-366	-430
Resultat av förtidslösen lån	1 138	36	-42	149
Valutakursdifferenser	-328	-144	-387	1 024
Tomträtsavgälder	-17	-10	-5	-4
Värdeförändringar finansiella instrument	-193	-2 580	1	-495
Resultat före skatt	-7 174	-20 722	-613	-3 365
Aktuell skatt	-625	-443	-124	39
Uppskjuten skatt	1 295	2 569	-142	468
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	351	227	-	26
PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet	-6 153	-18 370	-878	-2 833
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet	-	-3 505	-	-482
PERIODENS RESULTAT	-6 153	-21 874	-878	-3 314
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-6 033	-22 339	-953	-3 348
Innehav utan bestämmande inflytande	-120	464	74	32
PERIODENS RESULTAT	-6 153	-21 874	-878	-3 314
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet	-4,54	-13,59	-0,73	-2,13
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet	-4,54	-13,59	-0,73	-2,13
Resultat per stamaktie D, kvarvarande verksamhet	2,00	2,00	0,50	0,50
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet	-	-2,41	-	-
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet	-	-2,41	-	-
Resultat per stamaktie D, avvecklad verksamhet	-	-	-	-
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	-4,54	-16,00	-0,73	-2,46
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	-4,54	-16,00	-0,73	-2,46
Resultat per stamaktie D, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	2,00	2,00	0,50	0,50

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Periodens resultat	-6 153	-21 874	-878	-3 314
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>				
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	-51	-175	36	-
Omräkningsdifferenser	-532	-1 057	-188	-368
PERIODENS TOTALRESULTAT	-6 736	-23 105	-1 030	-3 684
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-6 616	-23 571	-1 105	-3 716
Innehav utan bestämmande inflytande	-120	464	74	32
PERIODENS TOTALRESULTAT	-6 736	-23 105	-1 030	-3 684

Kommentarer koncernens resultaträkning

Hyrestillväxt 5,5 procent i jämförbart bestånd

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 3 708 mkr (4 581). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Av hyresintäkterna avsåg 2 184 mkr (2 937) samhälle, 1 511 mkr (1 621) bostäder och 13 mkr (23) utbildning.

Uthyrningsgrad på 91,5 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 91,5 procent (94,2). Nedgången består till stor del av att tillgångar med hög uthyrningsgrad har sålts till joint ventures och att bostadsprojekt färdigställts, som innan uthyrningen är klar har lägre uthyrningsgrad. Nedgången beror även på viss minskad efterfrågan från offentliga hyresgäster. Den genomsnittliga kontraktslängden för fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning var 8 år (7).

Driftnettot stiger 7,1 procent i jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 1,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Driftnettot har en positiv trend drivet av god hyrestillväxt och lägre tillväxt i kostnader. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 137 mkr (-1 372).

Administrationskostnader och Förvävs- och omstruktureringskostnader

Periodens administrationskostnader uppgick till -1 054 mkr (-878).

Förvävs- och omstruktureringskostnader uppgick till -25 mkr (-90). Dessa kostnader avser kostnader som är direkt hänförliga till genomförda och pågående omstruktureringar. Periodens omstruktureringskostnader avser etableringen av egen ekonomisk förvaltning. Hade dessa kostnader redovisats som Administrationskostnader hade Administrationskostnader uppgått till -1 079 mkr (-968).

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -5 422 mkr (-13 321), varav -3 304 mkr (-11 763) avser orealiserade värdeförändringar, motsvarande -4,5 procent i perioden. I den orealiserade värdeförändringen har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytteknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av högre avkastningskrav. Det viktade avkastningskravet har under perioden stigit från 5,19 procent till 5,28 procent.

Periodens realiserade värdeförändring uppgår till -2 118 mkr (-1 557), varav -1 084 mkr avser en redovisningsmässig förlust vid skapandet av två joint venture bolag med Castlelake innefattande fastigheter om 15 212 mkr. Totalt skapat värde under innehavstiden fram till och med avyttringstillfället uppgår till 944 mkr. Realiserade värdeförändringar beräknas utifrån senaste redovisade värdet och inte utifrån anskaffningsvärde.

I realiserad värdeförändring ingår även en redovisningsmässig förlust om -874 mkr avseende tillskjutandet av fastigheter till Public Property Invest ASA (PPI) i samband med PPIs nyemission och börsnotering.

Goodwill

Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt uppgår till -351 mkr (-227). Nedskrivning av goodwill har gjorts uppgående till -1 076 mkr (-) inom segmentet Samhälle.

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till -1 611 mkr (-5 560). Se vidare information på sid 32-33.

Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar under 2023 upplösning av negativ goodwill hänförligt till Nordiqus. Se avsnitt *Avvecklade verksamheter* på sida 17 för mer information.

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag uppgår till -223 mkr (-) och avser bedömda kreditförluster. Periodens konstaterade kreditförluster uppgår till -11 mkr (-) och avser tidigare befarade kreditförluster.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till 98 mkr (-1 258). Förändringen beror till största del på resultat hänförligt till återköp av obligationer, valutakursdifferenser samt värdeförändringar relaterat till finansiella instrument.

Räntenettet uppgår till -695 mkr (-1 140). Förändringen är främst hänförlig till högre ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag.

Finansnettot inkluderar resultat av förtidslösen av lån om 1 138 mkr (36) för perioden. Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -328 mkr (-144). 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-10-01 2024-12-31	2023-10-01 2023-12-31
Finansnetto				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	692	266	249	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 387	-1 406	-366	-430
Räntenetto	-695	-1 140	-118	-342
Resultat förtidslösen lån	1 138	36	-42	149
Valutakursdifferenser	-328	-144	-387	1 024
Tomträtsavgälder	-17	-10	-5	-4
Finansnetto	98	-1 258	-551	827

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick för perioden till -193 mkr (-2 580) vilket är främst hänförligt till en negativ värdeförändring av derivat om -278 mkr (-2 199) samt en negativ kursutveckling på aktierna i portföljen främst drivet av innehaven i Studentbostäder och Arlandastad.

Periodens resultat

Periodens resultat före skatt uppgick till -7 174 mkr (-20 722). Skatt på periodens resultat uppgick till 1 021 mkr (2 353), varav -625 mkr (-443) avsåg aktuell skatt och 1 646 mkr (2 796) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till fastigheter och underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv uppgick till 351 (227). Periodens resultat efter skatt uppgick till -6 153 mkr (-21 874).

Avvecklad verksamhet

Den 24 september 2023 ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning av ytterligare 1,16 procent av aktierna i Nordiqus. Försäljningen var föremål för sedvanliga fullföljandevillkor vilka var uppfyllda den 22 november 2023, från vilket datum resterande innehav redovisats som intresseföretag.

Vid avyttringstidpunkten bedömdes det preliminära verkliga värdet till 10 643 mkr, varvid det preliminära realisationsresultatet bedömdes till -543 mkr.

SBB har under fjärde kvartalet 2024 färdigställt förvärvsanalysen. I samband med detta har det verkliga värdet vid avyttringstidpunkten fastställts till 9 901 mkr, varvid realisationsresultatet har fastställts till -1 285 mkr.

I samband med detta har skillnaden mellan verkligt värde av nettotillgångarna och beräknat anskaffningsvärde (negativ goodwill) om 407 mkr lösts upp. Upplösningen redovisas som Resultat från joint ventures och intresseföretag inom Kvarvarande verksamhet.

Färdigställandet av förvärvsanalysen har skett genom omräkning av tidigare perioder. Se sida 42 för mer information.

Periodens resultat hänförlig till den avvecklade verksamheten uppgick till - mkr (-3 505).

Segmentredovisning

Helår, 2024

Perioden 2024-01-01 - 2024-12-31 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	2 184	1 511	13	3 708	-	3 708
Fastighetskostnader	-558	-573	-6	-1 137	-	-1 137
Driftnetto	1 626	938	8	2 572	-	2 572
Övriga förvaltningsintäkter	59	53	23	135	-	135
Administration	-	-	-	-	-1 054	-1 054
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-25	-25
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 685	991	31	2 707	-1 079	1 627
Värdeförändringar fastigheter	-3 921	-1 461	-40	-5 422	-	-5 422
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-351	-	-	-351	-	-351
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-1 076	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-	-23	-	-23	-	-23
Rörelseresultat	-3 664	-492	-9	-4 166	-1 079	-5 245
Resultat från joint venture och intresseföretag	-935	226	-903	-1 611	-	-1 611
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	12	-235	-	-223	-	-223
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	692	692
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-594	-594
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-193	-193
Resultat före skatt	-4 586	-502	-912	-6 001	-1 174	-7 174
Skatt	-	-	-	-	1 021	1 021
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-4 586	-502	-912	-6 001	-152	-6 153
Förvaltningsfastigheter	24 074	30 986	593	55 653	-	55 653
Investeringar	485	697	3	1 184	-	1 184
Värde per kvm (kr)	21 045	29 242	20 868	24 934	-	24 934
Överskottsgrad	74%	62%	58%	69%	-	69%

Helår, 2023

Perioden 2023-01-01 - 2023-12-31 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	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- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-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	-10	-5 560	-	-5 560
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	266	266
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-1 524	-1 524
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-2 580	-2 580
Resultat före skatt	-4 990	-10 806	-120	-15 917	-4 807	-20 722
Skatt	-	-	-	-	2 353	2 353
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-4 990	-10 806	-120	-15 917	-2 454	-18 370
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%

Perioden 2023-01-01 - 2023-12-31 (Mkr)	Kvarvarande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen
			inkl. Avvecklad verksamhet						inkl. Avvecklad verksamhet
Hysesintäkter	4 581	2 086	6 667	2 937	1 621	2 109	6 667	-	6 667
Fastighetskostnader	-1 372	-321	-1 693	-732	-634	-327	-1 693	-	-1 693
Driftnetto	3 209	1 766	4 974	2 205	987	1 783	4 974	-	4 974
Administration	-878	-60	-938	-	-	-	-	-938	-938
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-90	-142	-232	-	-	-	-	-232	-232
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 241	1 564	3 805	2 205	987	1 783	4 974	-1 169	3 805
Värdeförändringar fastigheter	-13 321	-2 931	-16 253	-6 295	-6 899	-3 058	-16 253	-	-16 253
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-227	-571	-797	-202	-24	-571	-797	-	-797
Nedskrivning goodwill	-	-1 794	-1 794	-	-	-1 794	-1 794	-	-1 794
Resultat bostadsproduktion	-17	-	-17	-	-17	-	-17	-	-17
Rörelseresultat	-11 324	-3 732	-15 057	-4 292	-5 953	-3 641	-13 887	-1 169	-15 057
Resultat från joint venture och intresseföretag	-5 560	-	-5 560	-698	-4 853	-10	-5 560	-	-5 560
Ränteintäkter och liknande resultatposter	266	5	270	-	-	-	-	270	270
Räntekostnader och liknande	-1 524	-565	-2 088	-	-	-	-	-2 088	-2 088
Värdeförändringar finansiella instrument	-2 580	-	-2 580	-	-	-	-	-2 580	-2 580
Resultat före skatt	-20 722	-4 292	-25 015	-4 990	-10 806	-3 651	-19 447	-5 567	-25 015
Skatt	2 353	790	3 142	-	-	-	-	3 142	3 142
Resultat från försäljning, avvecklad verksamhet	-	-2	-2	-	-	-	-	-2	-2
Periodens resultat	-18 370	-3 505	-21 875	-4 990	-10 806	-3 651	-19 447	-2 428	-21 875
Förvaltningsfastigheter	73 205	-	73 205	44 101	28 482	622	73 205	-	73 205
Investeringar	2 520	359	2 880	1 305	1 207	368	2 880	-	2 880
Värde per kvm (kr)	24 014	-	24 014	22 449	26 979	22 029	24 014	-	24 014
Överskottsgrad	70%	85%	75%	75%	61%	85%	75%	-	75%

Fjärde Kvartalet, 2024

Perioden 2024-10-01 - 2024-12-31 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen
						totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	429	350	13	792	-	792
Fastighetskostnader	-103	-151	-1	-255	-	-255
Driftnetto	327	199	12	537	-	537
Övriga förvaltningsintäkter	69	20	-	90	-	90
Administration	-	-	-	-	-324	-324
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-11	-11
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	396	219	12	627	-334	292
Värdeförändringar fastigheter	-331	246	16	-69	-	-69
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	-5	-	-5	-	-5
Rörelseresultat	64	460	29	552	-334	218
Resultat från joint venture och intresseföretag	-248	103	-148	-293	-	-293
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	12	-	-	12	-	12
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	249	249
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-800	-800
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	1	1
Resultat före skatt	-172	563	-119	272	-885	-613
Skatt	-	-	-	-	-266	-266
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-172	563	-119	272	-1 151	-878
Förvaltningsfastigheter	24 074	30 986	593	55 653	-	55 653
Investeringar	76	308	2	386	-	386
Värde per kvm (kr)	21 045	29 242	20 868	24 934	-	24 934
Överskottsgrad	76%	57%	93%	68%	-	68%

Fjärde Kvartalet, 2023

Perioden 2023-10-01 - 2023-12-31 (Mkr)				Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
	Samhälle	Bostäder	Utbildning			
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	706	357	6	1 069	-	1 069
Fastighetskostnader	-201	-152	-3	-356	-	-356
Driftnetto	505	205	3	713	-	713
Administration	-	-	-	-	-294	-294
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-51	-51
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	505	205	3	713	-345	368
Värdeförändringar fastigheter	-1 497	-1 268	-62	-2 828	-	-2 828
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-26	-	-	-26	-	-26
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	-14	-	-14	-	-14
Rörelseresultat	-1 018	-1 076	-59	-2 154	-345	-2 499
Resultat från joint venture och intresseföretag	-269	-919	-10	-1 198	-	-1 198
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	88	88
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	739	739
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-495	-495
Resultat före skatt	-1 287	-1 995	-69	-3 353	-13	-3 365
Skatt	-	-	-	-	533	533
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-1 287	-1 995	-69	-3 353	520	-2 833
Förvaltningsfastigheter	44 101	28 482	622	73 205	-	73 205
Investeringar	212	367	2	582	-	582
Värde per kvm (kr)	22 449	26 979	22 029	24 014	-	24 014
Överskottsgrad	72%	57%	49%	67%	-	67%

Perioden 2023-10-01 - 2023-12-31 (Mkr)	Kvar-varande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl avvecklad verksamhet				Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen inkl avvecklad verksamhet
				Samhälle	Bostäder	Utbildning			
Hysesintäkter	1 069	333	1 402	706	357	339	1 402	-	1 402
Fastighetskostnader	-356	-56	-412	-201	-152	-59	-412	-	-412
Driftnetto	713	278	991	505	205	281	991	-	991
Administration	-294	-13	-307	-	-	-	-	-307	-307
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-51	-	-51	-	-	-	-	-51	-51
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	368	265	633	505	205	281	991	-358	633
Värdeförändringar fastigheter	-2 828	-654	-3 482	-1 393	-1 328	-761	-3 482	-	-3 482
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-26	-	-26	-26	-	-	-26	-	-26
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-14	-	-14	-	-14	-	-14	-	-14
Rörelseresultat	-2 499	-389	-2 890	-914	-1 137	-480	-2 531	-358	-2 890
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 198	-	-1 198	-269	-919	-10	-1 198	-	-1 198
Ränteintäkter och liknande resultatposter	88	4	92	-	-	-	-	92	92
Räntekostnader och liknande	739	-85	654	-	-	-	-	654	654
Värdeförändringar finansiella instrument	-495	-	-495	-	-	-	-	-495	-495
Resultat före skatt	-3 365	-470	-3 837	-1 183	-2 055	-490	-3 729	-107	-3 837
Skatt	533	-10	523	-	-	-	-	523	523
Resultat från försäljning, avvecklad verksamhet	-	509	509	-	-	-	-	509	509
Periodens resultat	-2 833	29	-2 805	-1 183	-2 055	-490	-3 729	925	-2 805
Förvaltningsfastigheter	73 205	-	73 205	44 101	28 482	622	73 205	-	73 205
Investeringar	551	24	575	212	337	27	575	-	575
Värde per kvm (kr)	24 014	-	24 014	22 449	26 979	22 029	24 014	-	24 014
Överskottsgrad	67%	83%	71%	72%	57%	83%	71%	-	71%

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	1 264	2 692
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 264	2 692
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	55 653	73 205
Nyttjanderätt tomträtt	563	393
Inventarier	131	106
Summa materiella anläggningstillgångar	56 347	73 704
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	15 551	17 591
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	7 456	4 839
Derivat	291	481
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	719	849
Andra långfristiga fordringar	350	1 965
Summa finansiella anläggningstillgångar	24 368	25 724
Summa anläggningstillgångar	81 980	102 120
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	240	155
Kortfristiga fordringar		
Derivat	34	203
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	13	185
Kundfordringar	68	100
Aktuell skattefordran	-	260
Övriga fordringar	1 188	347
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168	392
Summa kortfristiga fordringar	1 471	1 487
Likviditetsplaceringar	371	214
Likvida medel	2 491	3 845
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	2 862	4 060
Tillgångar som innehas för försäljning	309	-
Summa omsättningstillgångar	4 882	5 702
SUMMA TILLGÅNGAR	86 862	107 822

Kommentarer

Goodwill

Goodwill uppgår vid periodens utgång till 1 264 mkr (2 692). Under perioden har nedskrivning gjorts om -1 076 mkr (-), inom segmentet Samhälle. Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt uppgår till -351 mkr (-227). Vid periodens utgång är 244 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 som vid förvärvet avsåg minskade finansierings- och administrationskostnader. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 55 653 mkr per 2024-12-31 (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 viktat avkastningskrav på 5,28 procent (5,19) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 317 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 26-27.

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
Hysesvärde	+/- 5%	2 910 / -2 908
Driftkostnader	+/- 5%	-921 / 927
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-1 969 / 2 178
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-1 932 / 2 163

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde 2024-01-01	73 205
Förvärv	6 127
Varav upplösning av joint ventures och intresseföretag	5 431
Varav övriga förvärv	696
Investeringar	1 184
Försäljningar	-21 715
Varav bildande av joint ventures och intresseföretag	-15 212
Varav tillskott till joint ventures och intresseföretag	-1 696
Varav försäljning till minoritetsägare	-3 096
Varav övriga försäljningar	-1 711
Orealiserade värdeförändringar	-3 304
Omklassificering	-91
Omräkningsdifferens	247
Verkligt värde vid periodens slut	55 653

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 ASA och Nordiq AB. För mer information se sid 32-33.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 15 551 mkr (17 591) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 7 456 mkr (4 839).

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodohavanden och uppgick till 2 491 mkr (3 845) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 371 mkr (214). Spärrade likvida medel uppgick till 13 mkr (16).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	165	165
Övrigt tillskjutet kapital	26 624	26 624
Reserver	-1 447	-915
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-13 125	-8 252
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 217	17 622
Hybridobligation	7 879	15 741
Övriga reserver	715	1 036
Innehav utan bestämmande inflytande	5 774	2 445
Summa eget kapital	26 585	36 845
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	13 833	11 116
Obligationslån	34 328	40 540
Derivat	184	264
Uppskjutna skatteskulder	1 824	2 726
Leasingskulder tomrätter	542	378
Övriga långfristiga skulder	138	92
Summa långfristiga skulder	50 849	55 116
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 982	7 861
Obligationslån	4 594	2 576
Derivat	6	1 290
Leverantörsskulder	47	121
Leasingskulder tomrätter	20	15
Aktuella skatteskulder	360	99
Övriga skulder	570	726
Beslutad utdelning	-	2 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	847	1 040
Summa kortfristiga skulder	9 427	15 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	86 862	107 822

Kommentarer

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 12 217 mkr (17 622). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 26 585 mkr (36 845). Se mer information på sid 23-24.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2024-12-31 netto till 1 824 mkr (2 726) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Utgående underskott i koncernen uppgick till totalt 5 125 mkr per 2024-12-31. Under perioden har underskott om totalt 721 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 55 737 mkr (62 093), varav 16 815 mkr (18 977) avsåg skulder till kreditinstitut och 38 922 mkr (43 116) avsåg obligationslån. Under perioden har återköp av obligationer gjorts med nominellt belopp om totalt 4,9 mdkr (-).

Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 34-36.

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	-	-	-	-22 339	-22 339	-	-	464	-21 875
Övrigt totalresultat	-	-	-1 057	-175	-1 232	-	-	-	-1 232
Periodens totalresultat	-	-	-1 057	-22 514	-23 571	-	-	464	-23 107
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-5	-5	-	-	-	-5
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	99	99	-	-	-	99
Konvertering av tvingande konvertibel	-	12	-	-11	1	-	-	-	1
Valutavvärdering hybridobligation	-	-	-	44	44	-	-44	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 482	-2 482	-	-	-	-2 482
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-548	-548	-	-	-	-548
Innehållen ränta Hybridobligation	-	-	-	358	358	-	-	-	358
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	9 840	9 840
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-98	-98	-	-	-10 552	-10 648
Utgående eget kapital 2023-12-31	165	26 624	-915	-8 252	17 622	15 741	1 036	2 445	36 845
Ingående eget kapital 2024-01-01	165	26 624	-915	-8 252	17 622	15 741	1 036	2 445	36 845
Periodens resultat	-	-	-	-6 033	-6 033	-	-	-120	-6 153
Övrigt totalresultat	-	-	-532	-51	-583	-	-	-	-583
Periodens totalresultat	-	-	-532	-6 084	-6 616	-	-	-120	-6 736
Emission teckningsoptioner	-	-	-	12	12	-	-	-	12
Återköp D-aktier	-	-	-	-352	-352	-	-	-	-352
Utdelning, återköpta D-aktier	-	-	-	89	89	-	-	-	89
Valutavvärdering hybridobligation	-	-	-	-497	-497	-	497	-	-
Inlösen hybridobligationer	-	-	-	5 544	5 544	-7 862	-818	-	-3 137
Skatteeffekter inlösen hybridobligation	-	-	-	-918	-918	-	-	-	-918
Utdelning hybridobligation avseende 2023	-	-	-	-357	-357	-	-	-	-357
Återföring utdelning hybridobligation avseende 2023, återköpta obligationer	-	-	-	57	57	-	-	-	57
Utdelning hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-105	-105	-	-	-	-105
Tillskott från minoritet	-	-	-	-2 721	-2 721	-	-	5 677	2 956
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	460	460	-	-	-2 228	-1 768
Utgående eget kapital 2024-12-31	165	26 624	-1 447	-13 125	12 217	7 879	715	5 774	26 585

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Övriga reserver består av omräkningsdifferenser avseende Hybridobligationer.

3) Utdelning på hybridobligationen har pausats enligt pressmeddelande 29 december 2023 samt 3 juli 2024, motsvarande uppskjuten utdelning (ränta) per 2024-12-31 uppgår till 268 111 069 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 2024-12-31 till 26 585 mkr (36 845).

Hybridobligationer

I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 8 594 mkr. Nominellt värde för hybridobligationer är 7 879 mkr. Under perioden har återköp av hybridobligationer gjorts med ett nominellt belopp om 7 862 mkr (0).

Uppskjuten utdelning (ränta) på hybridobligationer uppgick vid årets början till 357 mkr (-), varav 57 mkr (-) är hänförligt till utdelning av hybridobligationer som under perioden återköpts. Uppskjuten utdelning på hybridobligationer avseende 2024 som under perioden har realiserats uppgår till 105 mkr. Under perioden har upplupen utdelning om totalt 405 mkr avseende hybridobligationer betalats.

Reserver

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde 156 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Återköp D-aktier

SBB genomförde under perioden 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 5 774 mkr (2 445). Förändringen är främst hänförlig till notering och ägarspridning av det tidigare helägda dotterbolaget Sveafastigheter AB (publ). Innehav utan bestämmande inflytande utgörs även utav minoritetsandelar i ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där Sveafastigheter inte äger samtliga aktier i bolagen. Det gör att SBB redovisar en minoritetsandel avseende dessa bolag.

Soliditet

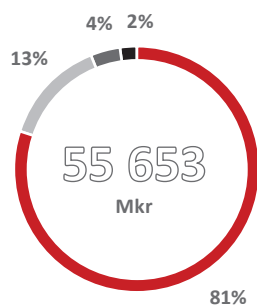
Soliditeten uppgick till 31 procent (34), den justerade soliditeten till 32 procent (36) och belåningsgraden till 61 procent (54).

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	-7 174	-20 722	-613	-3 365
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	-	-6 090	-	-2 268
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	19	6	5	-
Värdförändringar fastigheter	5 422	18 051	69	5 281
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	351	797	-	26
Nedskrivning goodwill	1 076	1 794	-	-
Resultat bostadsproduktion	23	17	5	14
Resultat från joint ventures och intresseföretag	1 611	5 560	293	1 198
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	223	-	-12	-
Värdförändringar finansiella instrument	193	2 580	-1	495
Finansnetto	-98	1 818	551	-747
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	382	283	250	-
Erlagd ränta	-1 432	-2 236	-420	-803
Erhållen ränta	314	220	52	136
Betald skatt	-364	-856	21	-241
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	546	1 222	199	-276
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-727	1 057	-324	944
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-45	-929	437	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-226	1 350	313	514
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-1 118	-2 901	-376	-524
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-1 762	-1 629	-417	-507
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	11 714	12 675	427	8 219
Investeringar/försäljning inventarier	-44	-75	1	-3
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-612	2 470	-53	193
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-384	781	-473	790
Kassaflöden från finansiella tillgångar	551	-194	93	-360
Förändring andra långfristiga fordringar	-	-998	-	-41
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 345	10 129	-800	7 767
Finansieringsverksamheten				
Emission teckningsoptioner	12	-	-	-
Återköp teckningsoptioner	-	-5	-	-1
Återköp D-aktier	-352	-	-	-
Inlösen tvingande konvertibel	-	1	-	-
Inlösen hybridobligationer	-3 137	-	-1 491	-
Utbetald utdelning	-2 133	-1 659	-	-
Utbetald utdelning hybridobligationer	-405	-	-	-
Avyttring till minoriteter	-	9 057	-	19
Tillskott från minoriteter	2 956	-	2 938	-
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-
Upptagna lån	8 237	21 544	5 420	394
Amortering av lån	-14 640	-38 885	-5 422	-6 326
Förändring cash collaterals	-	-2 048	-	-617
Förändringar övriga långfristiga skulder	-26	-52	-7	-77
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 487	-12 047	1 440	-6 609
Periodens kassaflöde, kvarvarande verksamhet	-1 368	-568	953	1 673
Likvida medel vid periodens början	3 845	4 429	1 522	2 186
Periodens kassaflöde kvarvarande verksamhet	-1 368	-568	953	1 673
Valutakurs likvida medel	14	-16	16	-14
Likvida medel vid periodens slut	2 491	3 845	2 491	3 845

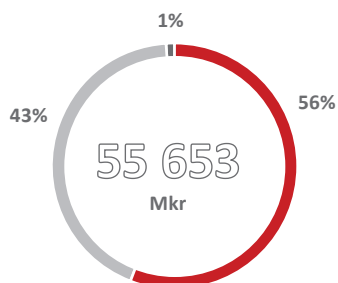
Fastighetsbeståndet

Fastighetsvärde per land



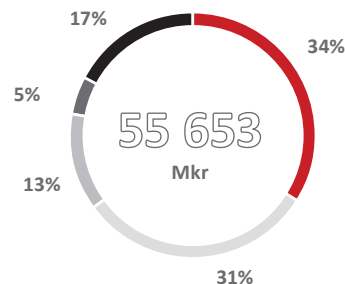
- 81% Sverige
- 13% Finland
- 4% Norge
- 2% Danmark

Fastighetsvärde per segment



- 56% Bostad
- 43% Samhälle
- 1% Utbildning

Fastighetsvärde per region



- 34% Universitetsorter
- 31% Stockholm/Mälardalen
- 13% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 5% Göteborg/Malmö
- 17% Övriga tillväxtstäder

Hyresintäkter per affärsområde

Största hyresgäster (samhälle och utbildning)

Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Esperi	122	7,0%
Finska staten	109	6,3%
Attendo	94	5,4%
Skellefteå Kommun	66	3,8%
Humana	63	3,6%
Region Skåne	40	2,3%
Danska staten	39	2,2%
Mehiläinen Oy	36	2,1%
Västerås Kommun	34	2,0%
Region Dalarna	29	1,7%
Karlskrona kommun	29	1,6%
Svenska staten	28	1,6%
Helsingfors huvudstadsregion	26	1,5%
Västra Nylands välfärdsområde	25	1,5%
Ambea	24	1,4%
Norra Österbottens välfärdsområde	24	1,4%
Norlandia	24	1,4%
Bodens Kommun	24	1,4%
Anocca AB	24	1,4%
Göteborgs Stad	24	1,4%
20 största hyresgäster	884	51,0%
Övriga	849	49,0%
Total	1 732	100,0%

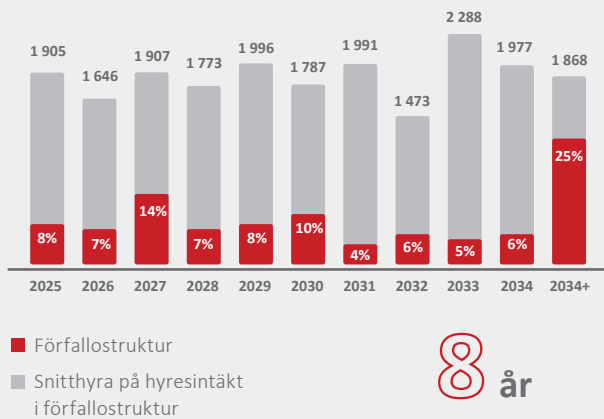
Största kommuner (bostad)

Kommun	Antal lägenheter	Antal tkvm	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Linköping	1 535	109	147	9,4%
Skellefteå	1 482	105	136	8,7%
Helsingborg	941	65	94	6,0%
Västerås	656	38	79	5,0%
Höganäs	744	57	78	5,0%
Falun	724	47	69	4,4%
Karlskrona	371	43	61	3,9%
Stockholm	431	33	57	3,7%
Borås	506	39	54	3,4%
Haninge	367	22	53	3,4%
Södertälje	440	25	46	3,0%
Kävlinge	407	27	41	2,6%
Umeå	482	27	40	2,6%
Sundbyberg	199	20	38	2,4%
Landskrona	368	28	35	2,3%
Nacka	244	14	34	2,2%
Nykvarn	322	16	31	2,0%
Borlänge	318	20	29	1,9%
Sollentuna	206	9	28	1,8%
Avesta	475	32	28	1,8%
20 största kommuner	11 218	774	1 181	75,2%
Övriga	3 710	285	389	24,8%
Total	14 928	1 060	1 570	100,0%

Fastighetsbeståndet

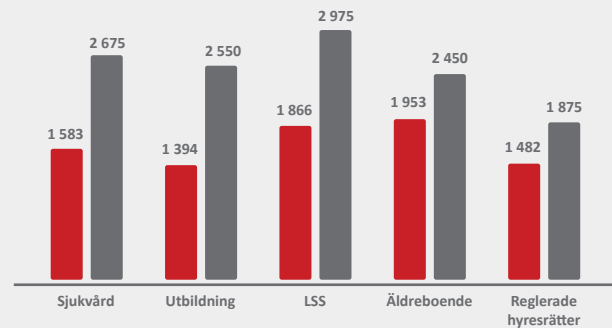
Affärsområde	Fastighetsbeståndet				Intjäningsförmåga				Löptid hyresavtal	Initial direktavkastning
	Yta, tkvm	Marknadsvärde	kr/kvm	Byggrätts- och projektvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyresintäkt	kr/kvm	Driftnetto		
Samhälle										
Sverige	707	13 807	17 331	1 548	90%	876	1 239	610	10	4,98%
Norge	85	2 019	22 857	80	95%	116	1 365	100	10	5,18%
Finland	309	7 553	24 292	37	90%	638	2 064	499	6	6,64%
Danmark	42	695	16 390	-	99%	67	1 577	52	4	7,55%
Totalt Samhälle	1 144	24 074	19 589	1 665	91%	1 697	1 484	1 263	8	5,63%
Bostad										
Universitetsorter	429	10 406	20 711	1 514	94%	591	1 377	385	-	4,33%
Stockholm/Mälardalen	256	12 736	35 077	3 747	93%	492	1 922	369	-	4,11%
Göteborg/Malmö	228	5 354	23 213	69	97%	330	1 449	224	-	4,25%
Övriga städer	146	2 490	13 425	525	79%	157	1 071	86	-	4,36%
Totalt Bostäder	1 060	30 986	23 716	5 855	92%	1 570	1 482	1 065	-	4,24%
Utbildning										
Sverige	18	426	16 164	134	100%	22	1 230	17	12	5,97%
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	167	16 173	-	100%	13	1 257	9	9	5,67%
Totalt Utbildning	28	593	16 167	134	100%	35	1 240	27	11	5,86%
Totalt	2 232	55 653	21 505	7 654	92%	3 303	1 480	2 354	8	4,90%

Kontraktslängd Samhälle / Utbildning



8 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 detaljplanelprocesser 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	66%	186 852	-	246 830	216 650	650 332	1 137 680	1 749
Samhällsfastigheter	86%	479 540	-	424 280	655 024	1 558 844	1 455 209	934
Utbildning	54%	332 725	-	136 785	227 447	696 957	208 365	299
Totalt	76%	999 117	-	807 895	1 099 121	2 906 133	2 801 254	964
SBB:s andel av totalt	100%					2 392 113	2 119 861	886



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

Samhälle

52% upparbetningsgrad pågående produktion

10,4% 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%	5 312	1	16	15	260	21	239	6,0%	5,6%
Samhälle, JV	50%	7 038	1	12	10	275	250	25	4,4%	3,5%
Totalt	74%	12 350	2	28	24	535	271	264	5,2%	4,5%
SBB:s andel av totalt	100%	8 831		22	19	398	146	251	5,5%	4,9%

Investeringar i befintligt bestånd

	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Samhälle	6 891	1	7	125	125	0	5,3%

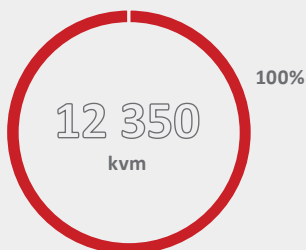
Pågående projektutveckling

	SBB:s andel	Antal kvm
Samhälle	100%	59 712
Samhälle, JV	50%	45 146
Totalt	77%	104 858
SBB:s andel av totalt	100%	82 285

Byggrättsutveckling

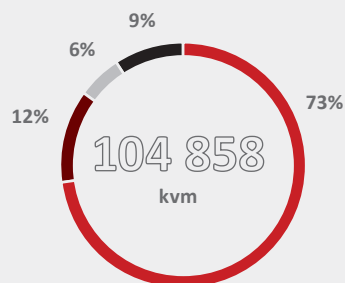
Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Samhälle	100%	364 215	-	358 120	592 824	1 315 159	899 396	684
Samhälle, JV	64,0%	115 325	-	66 160	62 200	243 685	555 813	2 281
Totalt	86%	479 540	-	424 280	655 024	1 558 844	1 455 209	934
SBB:s andel av totalt	100%					1 486 410	1 255 209	844

Geografisk fördelning pågående produktion (inkl. joint ventures)



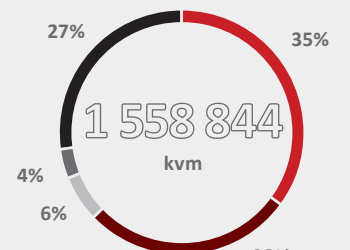
100% Stockholm/Mälardalen

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl. joint ventures)



73% Stockholm/Mälardalen
12% Universitetsstäder
6% Göteborg/Malmö
9% Övriga tillväxtstäder

Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)



35% Stockholm/Mälardalen
28% Universitetsstäder
6% Göteborg/Malmö
4% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
27% Övriga tillväxtstäder

Bostad

55% uppbyggnadsgrad pågående produktion

11,8% 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%	208	11 188	1	33	28	530	430	99	6,3%	5,2%
Bostad, Sveafastigheter	100%	1 030	48 159	6	134	114	2 167	1 011	1 156	6,0%	5,1%
Totalt	100%	1 238	59 347	7	167	142	2 697	1 441	1 255	6,2%	5,3%
SBB:s andel av totalt	100%	1 238	59 347		167	142	2 697	1 441	1 255	6,2%	5,3%

Investeringar i befintligt bestånd

	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Bostad	62 957	6	8	133	115	18	6,3%

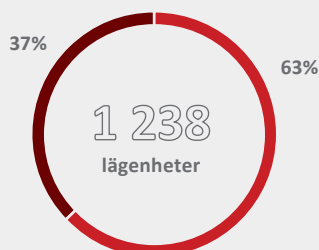
Pågående projektutveckling (exklusive bostadsrätter)

	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm
Bostad	100%	1 446	80 141
Bostad, Sveafastigheter	100%	5 544	294 958
Bostad, JV	52%	1 782	96 032
Totalt	91%	8 772	471 131
SBB:s andel av totalt	100%	7 922	423 770

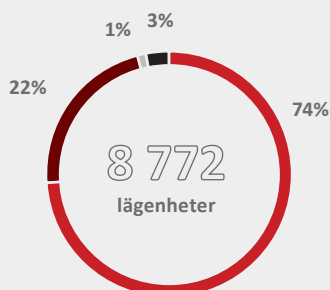
Byggrättsutveckling

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%	7 600	-	28 000	47 300	82 900	128 968	1 556
Bostad, Sveafastigheter	100%	117 382	-	94 890	131 850	344 122	243 452	707
Bostad, JV	49,5%	61 870	-	123 940	37 500	223 310	765 260	3 427
Totalt	66%	186 852	-	246 830	216 650	650 332	1 137 680	1 749
SBB:s andel av totalt	100%					560 982	751 541	1 340

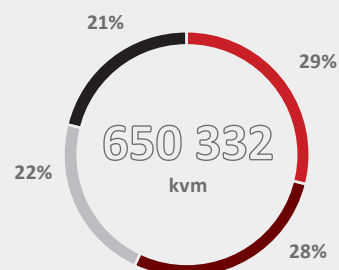
Geografisk fördelning pågående produktion (inkl. joint ventures)



Geografisk fördelning projektutveckling (inkl. joint ventures)



Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)



Utbildning

Investeringar i befintligt bestånd

	SBB:s andel	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direkt-avkastning (DN)
Nordiqus	49,8%	24 380	8	25	423	347	76	5,9%
SBB:s andel av totalt	100,0%	12 151		12	211	173	38	5,9%

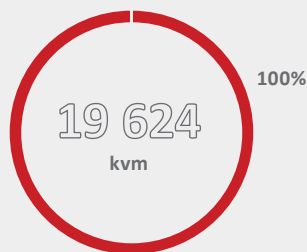
Pågående projektutveckling

	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

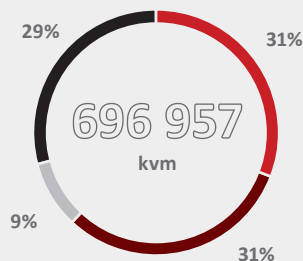
Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Utbildning	100%	7 000	-	-	3 530	10 530	18 465	1 754
Utbildning, JV	49,8%	325 725	-	136 785	223 917	686 427	189 900	277
Totalt	54%	332 725	-	136 785	227 447	696 957	208 365	299
SBBs andel av totalt	100%					344 721	113 111	328

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl. joint ventures)



■ 100% Stockholm/Mälardalen

Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)



■ 31% Stockholm/Mälardalen
■ 31% Universitetsstäder
■ 9% Göteborg/Malmö
■ 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 ASA, 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 samarbets- och finansieringsavtal. Avtalet mellan parterna föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehaven redovisas som joint venture.

Public Property Invest ASA

Public Property Invest ASA 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 äger 35,16 procent och redovisar innehavet som intresseföretag.

SBB Residential Property AB

SBB Residential Property AB äger en bostadsportfölj 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. Aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehavet 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.

Den 24 september 2023 ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning om 1,16 procent av aktierna i Nordiqus. Affären fullföljdes den 22 november 2023. Försäljningen medförde att SBB förlorade det tidigare bestämmande inflytandet, och redovisar från och med tidpunkten för försäljningen innehavet i Nordiqus som ett intresseföretag. SBB äger 49,84 procent och resterande del ägs av Brookfield.

Redovisat värde andelar i intressebolag och joint ventures

Belopp i Mkr	2024-12-31			
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa
Redovisat värde, 2024-01-01	1 739	5 961	9 892	17 591
Årets anskaffningar	262	1	-	262
Aktieägartillskott	1 798	206	-	2 003
Årets utdelningar	-6	-	-376	-382
Årets avyttringar	-1	-1 885 ¹⁾	-	-1 887
Valutakursdifferens	-43	-	-	-43
Övrigt totalresultatet	-	-	-51	-51
Nedskrivningar och omvärdering av andel	63	308	-93	278
Resultatandel	-998	-453	-770	-2 221
Redovisat värde, 2024-12-31	2 811	4 137	8 603	15 551

1) Avser främst upplösning av JV med Kåpan Bostad, Sveaviken och Magnolia.

Affärsområde	Samhälle		Samhälle		Samhälle		Bostad		Utbildning	
	SBB Social Facilities AB		SBB Infrastructure AB		Public Property Invest ASA		SBB Residential Property AB		Nordiqus AB	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
SBB:s ägarandel, %	100 %	-	100 %	-	35,16 %	44,84 %	100 %	100 %	49,84 %	49,84 %
Hysesintäkter, mkr	383	-	308	-	651	578	373	138	2 380	244
Driftnetto, mkr	324	-	241	-	588	472	225	82	1 991	199
Förvaltningsresultat, mkr	-154	-	-278	-	100	199	-169	-46	822	43
Periodens resultat, mkr	-440	-	-657	-	10	-903	-238	-643	-1 308	-937
SBB:s ägarandel av förvaltningsresultat, mkr	-154	-	-278	-	37	89	-169	-46	410	21
SBB:s ägarandel av resultat, mkr	-440	-	-657	-	-10	-405	-238	-643	-770	-418
Marknadsvärde fastigheter, mkr	9 452	-	5 424	-	10 550	8 229	5 967	6 000	38 739	40 538
Antal fastigheter	98	-	164	-	72	48	212	172	654	652
Antal kvm, tusental	441	-	261	-	395	297	284	284	1 337	1 327
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	-	94	-	97	95	93	92	95	96
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,4	-	5,0	-	5,1	5,2	N/A	N/A	12,4	12,6
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	5 693	-	5 188	-	5 823	5 434	2 417	2 360	22 275	21 271
Snittränta, %	6,30	-	7,64	-	5,18	4,50	13,00	13,00	4,00	3,65
Kapitalbinding, år	1,12	-	1,14	-	4,09	1,20	3,63	4,63	5,41	2,30
Räntebinding, år	0,25	-	0,25	-	3,87	1,48	3,63	4,63	8,34	8,75

1) Exklusive efterställda ägarlån

	Samhälle		Samhälle		Samhälle		Bostad		Utbildning	
	SBB Social Facilities AB		SBB Infrastructure AB		Public Property Invest ASA		SBB Residential Property AB		Nordiqus AB	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	70	-	170	-	1 960	1 261	2 937	2 797	8 603	9 892
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	3 478	-	-	-	-	-	76	53	4 115	3 908

Affärsområde	2024-01-01 – 2024-12-31				2023-01-01 – 2023-12-31			
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat								
<i>Förvaltningsresultat</i>	-371	-247	292	-325	108	65	21	195
<i>Värdeförändring</i>	-448	-206	-1 026	-1 680	-621	-1 305	-560	-2 485
<i>Skatt</i>	-179	-	-36	-215	46	40	121	207
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-998	-453	-770	-2 221	-467	-1 199	-418	-2 083
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	371	-	372	-169	-3 246	-	-3 416
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	63	308	-133	238	-62	-407	407	-62
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-935	226	-903	-1 611	-698	-4 853	-10	-5 560

Affärsområde	2024-10-01 – 2024-12-31				2023-10-01 – 2023-12-31			
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat								
<i>Förvaltningsresultat</i>	-181	-116	68	-229	-5	-138	21	-121
<i>Värdeförändring</i>	-40	-11	-137	-189	-284	-750	-560	-1 594
<i>Skatt</i>	-26	15	-39	-50	38	6	121	165
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-247	-113	-108	-468	-252	-881	-418	-1 551
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	221	-	221	-	24	-	24
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-1	-5	-40	-47	-17	-62	407	328
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-248	103	-148	-293	-269	-919	-10	-1 198

Finansiering

SBB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftnetto, för perioden var ökningen 7,1 procent i jämförbart bestånd. Huvuddelen av SBB:s finansiering är långfristig och till goda villkor. Snitträntan var 2,43 procent vid periodens utgång. SBB har minskat skulderna med 6 356 mkr till 55 737 mkr under de senaste tolv månaderna.

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. Finanspolicy:n reglerar rapportering, uppföljning och kontroll. Alla finansfrågor av strategisk betydelse behandlas av styrelsen.

Räntebärande skulder minskade med 6 356 mkr

SBB har minskat skulderna med 6 356 mkr under perioden. Belåningsgraden är 61 procent per 2024-12-31. Under fjärde kvartalet lämnade SBB ett återköps- och utbyteserbjudande avseende utvalda värdepapper där investerarna bjöds in att byta ut sina befintliga obligationer emitterade av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (Publ) och SBB Treasury Oy till nya obligationer emitterade av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ). Utbyteserbjudandet riktade sig till investerare med innehav i dessa utvalda seniora icke-säkerställda obligationer och hybrider. Syftet med transaktionen var att genomföra en riskminimering av negativa effekter, vid ett negativt domslut, i den då pågående rättsvisten. Detta genom att erbjuda investerarna att flytta sina innehav närmare Bolagets tillgångar. De nya obligationerna har något förändrade villkor, bland annat är dom inte föremål för så kallad cross acceleration baserat på utfallet av den då pågående rättsvisten. Dessutom testas covenanten endast vid specifika tillfällen, t.ex om Bolaget avser att ta upp ny skuld, så kallad incurrence based covenants, till skillnad från tidigare då detta testades kvartalsvis. I

Likviditet

Vid periodens slut uppgick den tillgängliga likviditeten till 4 991 Mkr, fördelat på 2 491 Mkr i likvida medel och 2 500 Mkr i kreditfaciliteter, medan likviditetsplaceringar uppgick till 371 Mkr. Under första halvåret sattes finansieringen av Sveafastigheter på plats. Det starka intresset från bankernas sida bygger på att Sveafastigheter är ett bolag med en stark finansiell ställning och konservativ finansiell planering. Under fjärde kvartalet genomfördes en lyckad ägarspridning av Sveafastigheter, vilket har gett SBB ytterligare likviditet om drygt 3 mdkr.

SBB tecknade i fjärde kvartalet en ny kreditfacilitet med en ram om 2 500 mkr med en skandinavisk bank. SBB genomförde också under det fjärde kvartalet en försäljning som under det första kvartalet tillför bolaget cirka 500 mkr och ytterligare 172 mkr under första halvåret 2025. I samband med SBB:s upplösning och förvärv av två JV samarbeten i december utökades bolagets bankfinansiering med totalt 982 mkr genom två nordiska banker. 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 börjat ge aktieutdelning samt växer genom förvärv. Under 2024 erhöll Nordiqus finansiering investment grade betyget BBB+ och har numera löst all bankskuld och bolaget har lånat 17 miljarder med genomsnittlig löptid på 13 år i kapitalmarknaden. SBB har under år 2024 erhållit 376 mkr i kontant utdelning från Nordiqus avseende SBB:s innehav av aktieslag A. Sammantaget konstateras att SBB har behov av att förbättra likviditeten 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

Nyckeltal	policy	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skuld, mkr		55 737	62 093
Belåningsgrad	< 50%	61%	54%
Säkerställd belåningsgrad	< 30%	20%	18%
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,8	2,0	2,1
Likviditet, mkr	> 1 000	4 991 ¹⁾	3 845
Kapitalbindning, år	2-5	2,9	3,6
Räntebindning, år		3,1	3,4

1) Likviditet innefattar Likvida medel, 2 491 mkr, samt tillgängliga kreditfaciliteter om 2 500 mkr.

erbjudandet deltog 95 procent av utestående obligationer och 93 procent av de utestående obligationerna byttes ut. Obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och SBB Treasury Oy ersattes därmed av obligationer emitterade av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB. Marknadsvärdet på SBB:s skulder är lägre än det bokförda värdet, vilket innebär att SBB skapar eget kapital när obligationer återköps i förtid. Under perioden bidrog återköp till 6,5 mdkr till aktieägarnas egna kapital.

SBB avser att på bilateral nivå utbyta obligationer emitterade av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), SBB Treasury Oy och Offentliga Hus i Norden AB (publ) mot någon av de obligationer som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) nyligen har emitterat.

Behov att höja kreditbetygen

Den nuvarande ratingen på moderbolaget är från S&P CCC med negative outlook och från Fitch CCC. De nyemitterade obligationerna i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) har efter utbytet fått kreditbetygen CCC/CCC+ av S&P respektive Fitch. Det innebär att obligationsinvestorerna har fått en högre rating och en strukturellt förbättrad position i förhållande till koncernens tillgångar genom att delta i obligationsbytet. Bolaget har som helhet behov av ett högre kreditbetyg. Det förutsätter lägre skuldsättning och förbättrad likviditet.

att avyttra enskilda fastigheter. SBB bedömer att fastighetsmarknaden kommer att vara starkare framöver och att antalet transaktioner ökar. Det beror delvis på en allt starkare kreditmarknad, där villkor blir förmånligare och där volymerna ökar. På ett års sikt är det troligt att SBB kunna genomföra ett flertal mindre, och någon större, försäljning som aggregerat blir väsentlig volym till rimliga villkor.

SBB är för närvarande mycket restriktiva till nya förvärv. De kommande förvärven är hänförliga till tidigare ingångna avtal, om totalt belopp 25 mkr. En restriktiv förvärvssyn och en försiktig hållning till nya investeringar resulterar i att kassaflödet från fastighetsverksamheten kan disponeras till annat.

Banklån som förfaller bedöms kunna refinansieras, vilket också skett under perioden. Förlängs inte banklån, så frigörs fullgod pant som kan användas för lån av nya finansierare. SBB har visat att bolaget trots en svår marknad under 2022 - 2024 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.

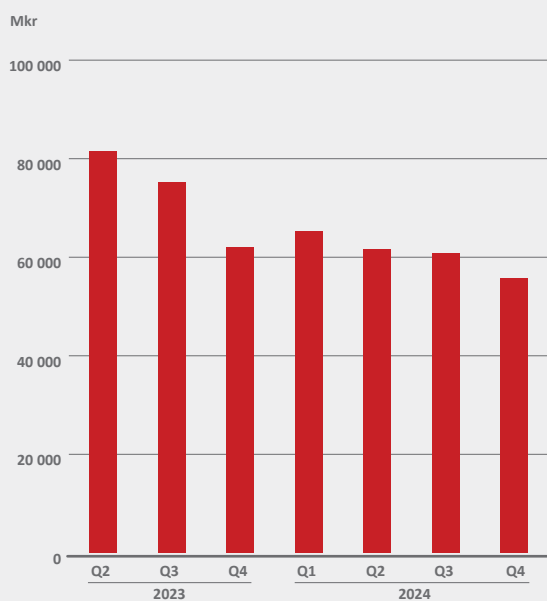
Att fortsätta förbättra den finansiella situationen är prioriterat för SBB. SBB har identifierat ej strategiska tillgångar om tio miljarder som ska säljas över tid. Det är främst bostadstillgångar exklusive Sveafastigheter och utlåning till delägda strukturer. Det ger en ytterligare renodling samt likviditet för kommande lånefall.

Ränte- och kapitalbindning

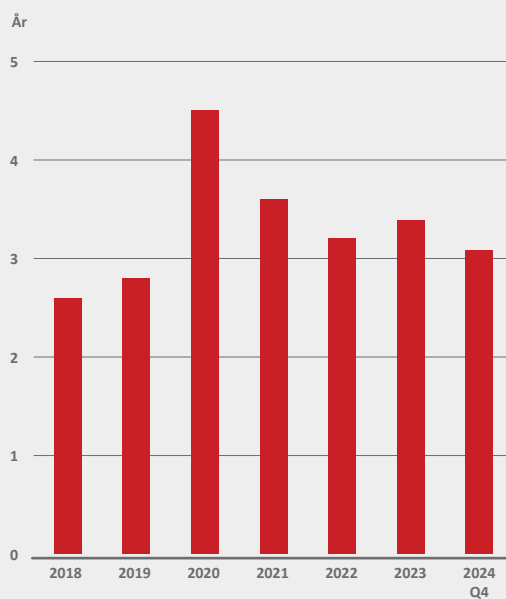
En långsiktig finansiering har fördelen att räntekostnaden förändras långsamt när räntor stiger. SBB:s snittränta om 2,43 procent är väsentligt lägre än rådande marknadsräntor. Framförallt har SBB gynnsam ränta på sin långsiktiga obligationsfinansiering.

Under de senaste 24 månaderna har skuldsättningen minskat med 31 348 mkr. SBB arbetar aktivt för att minska den absoluta skuldnivån. Genom att lösa lån vid förfall minskas effekten av det höjda ränteläget.

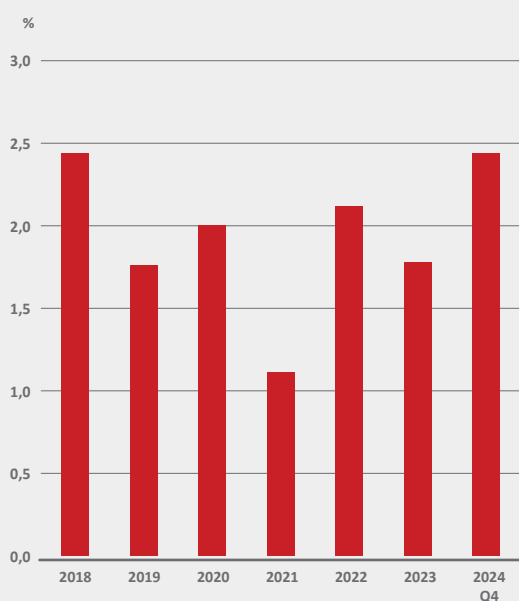
Skuld



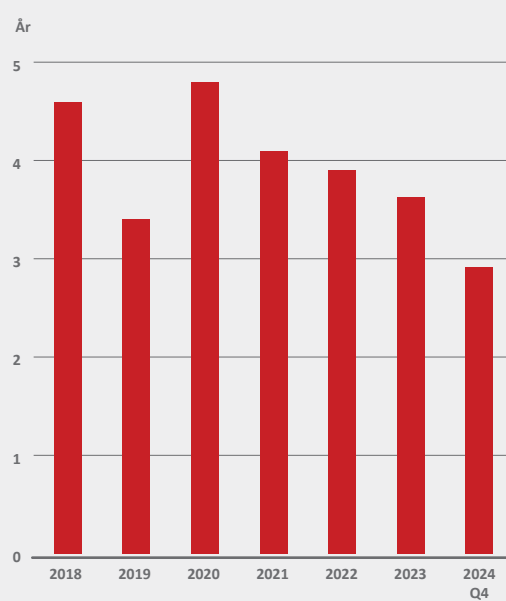
Räntebindning



Snittränta



Kapitalbindning



Kapitalbindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %
Kv1 2025	3 643	1 630	5 273	9%
Kv2 2025	509	400	909	2%
Kv3 2025	368	614	983	2%
Kv4 2025	145	342	487	1%
Kommande 12 mån	4 666	2 986	7 652	14%
2026	5 905	3 424	9 329	17%
2027	9 642	9 094	18 735	33%
2028	7 975	460	8 435	15%
2029	10 846	67	10 913	19%
2030	-	67	67	0%
2031	-	67	67	0%
2032	-	67	67	0%
>2032	574	504	1 078	2%
Totalt	39 607	16 736	56 343	100%

Räntebindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %	Inklusive räntesäkringar ¹⁾	Andel, inklusive räntesäkringar %	Snittränta inklusive räntesäkringar %
2025	5 171	11 056	16 227	29%	5 474	10%	7%
2026	5 905	261	6 166	11%	8 776	16%	2%
2027	9 136	5 419	14 555	26%	17 590	31%	3%
2028	7 975	-	7 975	14%	11 145	20%	1%
2029	10 846	-	10 846	19%	12 215	22%	2%
2030	-	-	-	-	582	1%	1%
2031	-	-	-	-	-	-	-
2032	-	-	-	-	-495/507 ²⁾	-	6,42/4,67%
>2032	574	-	574	1%	574	1%	4%
Totalt	39 607	16 736	56 343	100%	56 368	100%	2,43%

1) Inklusive cross currency basis swaps.

2) En intäktsdel och kostnadsdel kopplat till räntederivat.

Avstämning nominell skuld

(mkr)	Andel, %
Långfristiga skulder	
Skulder hänförliga till kreditinstitut	13 833 25%
Obligationslån	34 328 62%
Kortfristiga skulder	
Skulder hänförliga till kreditinstitut	2 982 5%
Obligationslån	4 594 8%
Summa räntebärande skulder	55 737 100%
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	606
Total nominell skuld	56 343

SBB:s hållbarhetsarbete

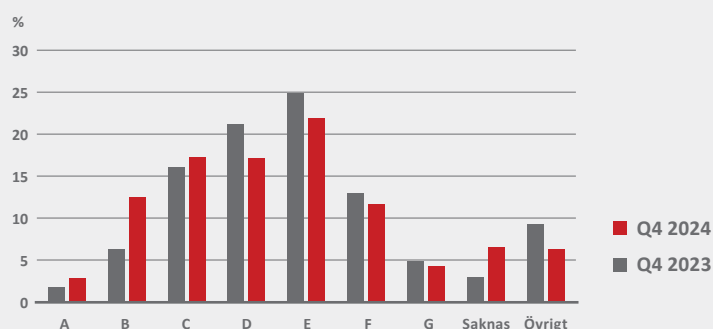
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort genom att vara en av de största nordiska aktörerna för social infrastruktur. 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.

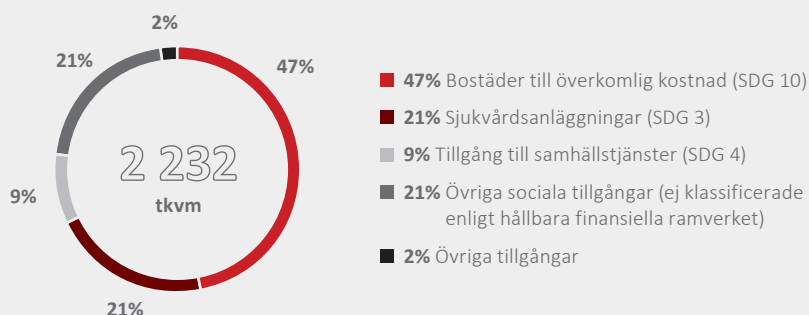
Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska den egna klimatpåverkan. SBB driver ett intensivt och målinriktat arbete för att förbättra energiprestandan i hela fastighetsbeståndet med särskilt fokus på de 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 31 december ägde SBB sociala tillgångar om 2 197 tkvm. Av dessa har 1 736 tkvm klassificerats som signifikant bidragande till uppfyllandet av FN: globala mål för hållbar utveckling av tredje part vilket möjliggör för hållbar finansiering av dessa tillgångar.

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

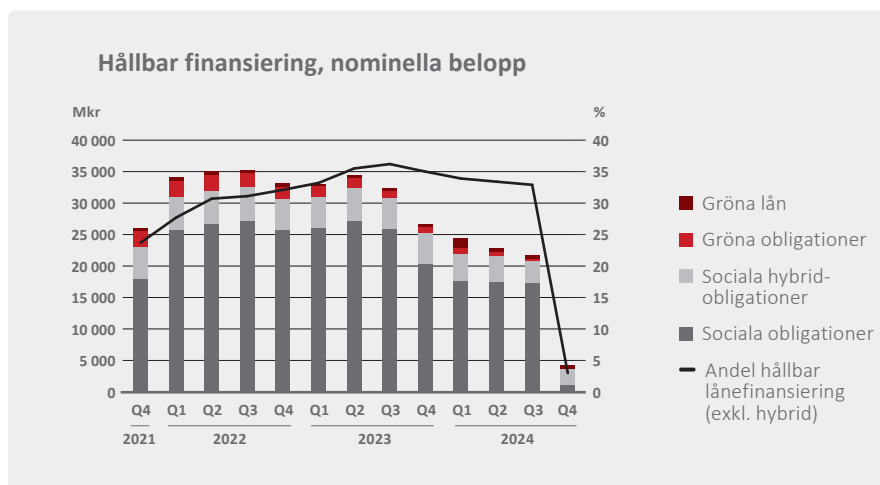
S – Social hållbarhet

- 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

Per 31 december utgjorde sociala obligationer, gröna obligationer och gröna lån 3 procent av den totala skuldportföljen, avser nominella belopp (exklusive sociala hybridobligationer). Det är betydligt mindre än föregående kvartal och beror på att SBB under det fjärde kvartalet bjöd in till och slutförde ett återköps- och utbytteserbjudande till ägare av utvalda värdepapper, däribland hållbara obligationer. En majoritet av SBB:s gröna och sociala obligationer har därmed återköpts eller bytts ut mot nya obligationer som inte är kopplade till det hållbara finansiella ramverket.



Energianvändning MWh

	Samhälle		Bostäder		Utbildning	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Jämförbart bestånd, graddagskorrigerad						
El	23 143	23 268	13 511	12 603	84	92
Värme	21 438	21 561	40 022	40 258	-	-
Kyla	38	37	-	-	-	-
Summa	44 620	44 866	53 533	52 861	84	92
Förändring (%)	-0,5%		1,3%		-9,1%	
Urvalets storlek (antal fastigheter)	92	92	142	142	2	2
Urvalets storlek (area)	347 013	347 013	523 261	523 261	6 213	6 213
Intensitet (kWh/kvm)	128,58	129,29	102,31	101,02	13,54	14,89

Pågående nybyggnadsprojekt Q4 2024

	Antal / antal kvm	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade	Antal solceller	Andel bergvärme
Antal projekt	3	-	0%	3	100%	100%	33%
Antal kvm	20 070	-	0%	20 070	100%	100%	42%

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	2	4	449	513	13	4	415	238	-	-	-	-	0,5%
Värmepump	1	3	-	283	1	-	289	-	-	-	-	-	0,2%
Energieffektiv värme och ventilation	6	1	558	550	33	11	2 345	700	-	1	-	4	1,2%
Styr och reglerteknik	3	1	580	50	9	2	311	80	1	-	100	-	0,3%
Energieffektiv belysning	4	1	693	22	-	-	-	-	-	6	-	113	0,2%
Övriga	3	4	211	11	1	-	70	-	-	2	-	292	0,2%
Summa	19	14	2 491	1 429	57	17	3 430	1 018	1	9	100	409	2,6%

Aktien och ägarna

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Per 31 december 2024 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 638 157 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. SBB genomförde under andra kvartalet 2024 ett återköpsprogram av stamaktier av serie D. Totalt återköptes 44 657 779 stamaktier av serie D, vilka klassificeras som aktier i eget förvar. Stängningskursen på stamaktien av serie B var 4,53 kr, serie D var 6,595 kr per 2024-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 6 590 mkr och serie D var 984 mkr. SBB:s aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt cirka 28 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 147 mkr. SBB arbetar aktivt med

sina investerarelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

	Betalkurs, kr	
	2024-12-31	2023-12-31
B-aktier	4,53	5,06
D-aktier	6,60	6,05

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-dec 2024	jan-dec 2023
B-aktier	147	269
D-aktier	11	13

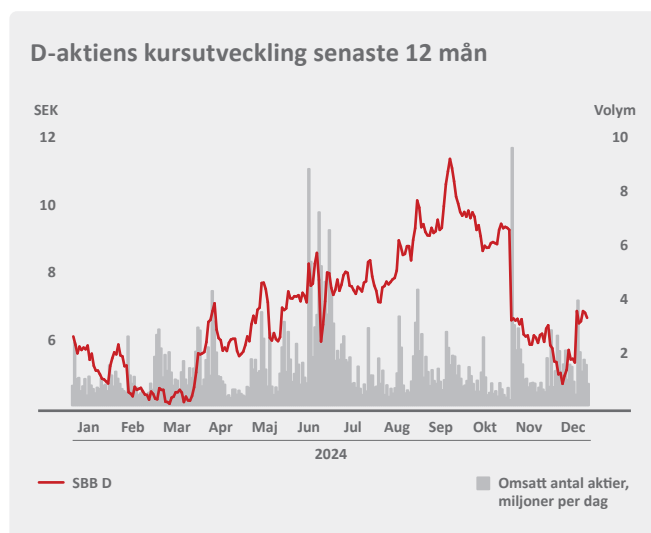
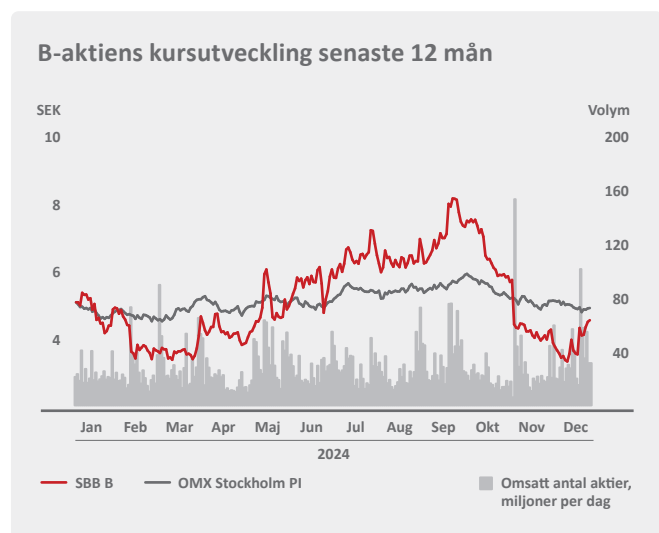
Ägarna

Vid utgången av fjärde kvartalet 2024 fanns 194 858 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 14,5 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2023. Aktiekapitalet uppgick per 31 december 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. Stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av Serie A och B, dock högst två kr per aktie och år. Om utdelningen per stamaktie av Serie D understiger två kronor per aktie och år ska utdelningsbegränsningen räknas upp med ett belopp med vilket utdelningen understigit två kronor. Vid årsstämma den 28 juni 2024 beslutades att inte lämna någon utdelning. Vid årsstämma som är planerad till den 13 maj 2025 kommer utdelningsbegränsningen för stamaktier av Serie D, allt annat lika, uppgå till fyra kr.

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 2024-12-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, procent	Röster, procent
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	8,30%	31,60%
Dragfast AB	36 163 467	37 000 000	-	4,44%	11,27%
Arvid Svensson Invest Vanguard	42 444 700	24 199 429	-	4,04%	12,68%
Sven-Olof Johansson	-	48 869 148	6 749 115	3,37%	1,57%
Avanza Pension	22 315 456	32 684 544	-	3,34%	7,23%
Futur Pension	-	32 554 601	18 104 108	3,07%	1,43%
Handelsbanken Fonder	-	32 840 065	2 317 411	2,13%	0,99%
BlackRock	-	30 333 727	4 249 482	2,10%	0,98%
Marjan Dragicevic	-	26 934 552	224	1,63%	0,76%
Swedbank Försäkring	-	26 000 000	-	1,58%	0,73%
Gösta Welandson med bolag	-	21 463 028	3 458 194	1,51%	0,70%
Thomas Kjessler med bolag	-	23 146 364	224 000	1,42%	0,66%
Storebrand Fonder	-	16 428 400	-	1,00%	0,46%
Frederik W. Mohn	-	16 313 258	-	0,99%	0,46%
Övriga	-	15 000 000	-	0,91%	0,42%
Övriga	-	834 179 121	113 075 592	60,17%	28,03%
Totalt antal utestående aktier	209 977 491	1 244 638 157	149 208 126	100%	100%
Aktier i eget förvar	-	-	44 657 779		
Totalt antal aktier	209 977 491	1 244 638 157	193 865 905	100%	100%

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 ¹⁾ 2023-12-31	2024-10-01 2024-12-31	2023-10-01 2023-12-31
Nettoomsättning	347	202	261	109
Personalkostnader	-99	-83	-27	-27
Övriga rörelsekostnader	-452	-582	-111	-313
Rörelseresultat	-204	-462	123	-231
Resultat från finansiella poster				
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-928	-3 787	-860	-105
Kreditförluster på fordringar på intresseföretag/joint ventures	-11	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	25 988	10 297	8 744	4 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 667	-9 744	-6 305	-4 106
Resultat av förtidslösen lån	425	-117	1	-5
Valutakursdifferenser	-1 417	527	-842	1 424
Värdoförändringar finansiella instrument	-238	-2 439	-96	-497
Resultat efter finansiella poster	-1 053	-5 725	766	787
Bokslutsdispositioner	-	192	-	192
Resultat före skatt	-1 053	-5 533	766	979
Skatt	194	284	22	126
PERIODENS RESULTAT	-859	-5 249	787	1 105

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 ¹⁾ 2023-12-31	2024-10-01 2024-12-31	2023-10-01 2023-12-31
Periodens resultat	-859	-5 249	787	1 105
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-859	-5 249	787	1 105

1) SBB har för moderbolagets räkning identifierat fel i tidigare perioder avseende felaktig eliminering av utdelning från intressebolag samt felaktig periodisering av administrationskostnader. I enlighet med IAS 8 har felen korrigerats i den period som felet uppstod. Fel avseende utdelning från intressebolag uppgår avseende 2022 till 304 mkr och avseende 2023 till 270 mkr. Rättelsen påverkar moderbolagets egna kapital positivt. Fel avseende administrationskostnader uppgår för 2023 till -153 mkr och påverkar moderbolagets egna kapital negativt. Ovanstående fel har inte påverkat koncernens resultat och finansiella ställning i tidigare perioder och inte heller innevarande period.

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling, ekonomi och finanshantering. Bolaget har 54 anställda. Personalkostnader och övriga kostnader uppgick sammanlagt till -551 mkr (-665).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2024-12-31	2023-12-31 ¹⁾
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	14 764	28 378
Andelar i intressebolag/joint ventures	1 226	10 443
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	-	4 612
Uppskjutna skattefordringar	-	774
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17 794	752
Derivat	234	470
Övriga långfristiga fordringar	-	1 382
Summa finansiella anläggningstillgångar	34 017	46 810
Summa anläggningstillgångar	34 017	46 810
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	13	726
Derivat	34	203
Kundfordringar	17	1
Aktuella skattefordringar	102	52
Övriga fordringar	239	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82	151
Summa kortfristiga fordringar	487	1 147
Likviditetsplaceringar	341	173
Kassa och bank	1 323	3 463
Summa omsättningstillgångar	2 152	4 783
SUMMA TILLGÅNGAR	36 170	51 593
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	165	165
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	27 724	27 712
Balanserat resultat	-22 457	-20 665
Hybridobligation	8 297	16 480
Årets resultat	-859	-5 249
Summa fritt eget kapital	12 706	18 275
Summa eget kapital	12 871	18 439
Obeskattade reserver	85	85
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 353	1 798
Obligationslån	1 689	22 058
Skulder till intressebolag/joint ventures	107	-
Derivat	161	264
Skulder hos koncernbolag	13 263	2 042
Summa långfristiga skulder	17 574	26 162
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	594	2 244
Obligationslån	4 630	685
Derivat	6	1 290
Leverantörsskulder	-	5
Övriga skulder	40	156
Skuld utdelning	-	2 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	372	394
Summa kortfristiga skulder	5 641	6 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 170	51 593

1) SBB har för moderbolagets räkning identifierat fel i tidigare perioder avseende felaktig eliminering av utdelning från intressebolag samt felaktig periodisering av administrationskostnader. I enlighet med IAS 8 har felen korrigerats i den period som felet uppstod. Fel avseende utdelning från intressebolag uppgår avseende 2022 till 304 mkr och avseende 2023 till 270 mkr. Rättelsen påverkar moderbolagets egna kapital positivt. Fel avseende administrationskostnader uppgår för 2023 till -153 mkr och påverkar moderbolagets egna kapital negativt. Ovanstående fel har inte påverkat koncernens resultat och finansiella ställning i tidigare perioder och inte heller innevarande period.

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.

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, sid 68-69.

Avyttring Nordiqus 2023

Den 24 september 2023 ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning av ytterligare 1,16

procent av aktierna i Nordiqus. Den 22a november 2023 avkonsoliderades Nordiqus och redovisas efter det datumet som ett intresseföretag. Förvärvet har beaktats såsom ett rörelseförvärv i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv.

Vid avyttringstidpunkten bedömdes det preliminära verkliga värdet till 10 643 mkr, varvid det preliminära realisationsresultatet, redovisat inom Avvecklad verksamhet, bedömdes till -543 mkr.

SBB har under fjärde kvartalet 2024 färdigställt förvärvsanalysen. I samband med detta har det verkliga värdet vid avyttringstidpunkten fastställts till 9 901 mkr, varvid realisationsresultatet, redovisat inom Avvecklad verksamhet, har fastställts till -1 285 mkr.

Färdigställandet av förvärvsanalysen har skett genom omräkning av tidigare perioder. Detta innefattar omräkning av Resultat från joint ventures och intresseföretag, redovisat inom Kvarvarande verksamhet.

Transaktioner med närtstående

Fordringar på joint ventures och intresseföretag uppgår till 7 456 mkr, varav Nordiqus 4 115 mkr. SBB har en långfristig fordran på Nordiqus om 5 222 mkr som förfaller januari 2029. Fordran är redovisat inom raden *Fordran på joint ventures och intressebolag*. Låneavtalet innehåller restriktioner som innebär att räntan på lånet begränsas av Nordiqus totala räntekostnader. Som följd av detta belöper lånet för närvarande

med 0 procent ränta. SBB har i samband med utställandet av lånet redovisat lånet till verkligt värde med en bedömd ränta om 5,7 procent.

SBB har under året tillhandahållit förvaltningstjänster till Joint ventures och intressebolag om 135 mkr, varav Nordiqus 23 mkr. Dessa har redovisats inom raden Övriga förvaltningsintäkter.

SBB har under år 2024 erhållit 376 mkr i kontant utdelning från Nordiqus avseende SBB:s innehav av aktieslag A.

Nordiqus har under 2024 även lämnat en engångsutdelning om 1 097 mkr avseende aktieslag B, av vilket SBB saknar ägande.

Enligt Nordiqus bolagsordning har C-aktier rätt till utdelning före B- respektive A-aktier till ett sammantaget belopp motsvarande fastställt krav rörande återvinning, skadestånd eller återbäring enligt aktiebolagslagen och som riktas mot Nordiqus uppräknat med 9,5 procent från och med dagen då återvinnings-, skadestånds, eller återbäringskravet slutligt fastställts fram till och med den dag då C-aktierna erhållit utdelning.

B-aktier har förtur till utdelning framför A-aktier till ett sammanlagt belopp om 1 063 mkr uppräknat med 9,5 procent fram till och med dagen då B-aktierna mottagit utdelning.

I och med engångsutdelningen om 1 097 mkr har B-aktierna inte längre någon förtursrätt till utdelning och B-aktien har därmed konverterats till en A-aktie.

Omräkning av tidigare perioder

I samband med färdigställandet av förvärvsanalysen av Nordiqus har tidigare perioder räknats om. Skillnader mot tidigare publicerade rapporter redovisas i tabeller bredvid. Se avsnitt *Resultat från joint ventures* och *intresseföretag* på sida 16, samt avsnitt *Avvecklad verksamhet* på sida 17, för mer information.

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2023-01-01 – 2023-12-31		Skillnad
	Delårsrapport 2024 Q4	Årsredovisning 2023	
Resultat från intresseföretag/JV	-5 560	-6 017	457
varav förvaltningsresultat	195	169	26
varav värdeförändring	-2 485	-2 498	13
varav skatt	207	196	11
varav försäljningsresultat	-3 416	-3 416	-
varav nedskrivning och omvärdering	-469	-469	-
varav upplösning negativ goodwill	407	-	407
Resultat före skatt	-20 722	-21 179	457
PERIODENS RESULTAT, kvarvarande verksamhet	-18 370	-18 827	457
Avvecklad verksamhet	-3 505	-2 763	-742
PERIODENS RESULTAT	-21 874	-21 590	-285

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2023-12-31		Skillnad
	Delårsrapport 2024 Q4	Årsredovisning 2023	
Andelar i intresseföretag/joint ventures	17 591	17 876	-285
Summa anläggningstillgångar	102 120	102 405	-285
SUMMA TILLGÅNGAR	107 822	108 107	-285
Summa eget kapital	36 845	37 131	-285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	107 822	108 107	-285

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 19 februari 2025

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 19 februari 2025 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.

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav

Total fastighetsexponering avser redovisade värdet Förvaltningsfastigheter med avdrag för den del av Förvaltningsfastigheter som implicit belöper innehavare utan bestämmande inflytande minoritet, med tillägg för SBB:s andel av väsentliga innehav i Joint Ventures och intressebolag samt SBB:s andel av övriga innehav i Joint Ventures och intressebolag.

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

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser, kr

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

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

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd, %

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd, %

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

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta (snittränta), %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital 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 och övrig goodwill.

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. resultat för förtidslösen av lån, valutakursdifferenser och leasingkostnader.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Soliditet, %

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

Säkerställd belåningsgrad, %

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

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav, kr

Summa av konsoliderat fastighetsinnehav med tillägg för SBBs andel av ej konsoliderat innehav.

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 driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

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 samhälls- och utbildningsfastigheter (WAULT), år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhälls- och utbildningsfastigheter.
Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

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	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Periodens resultat	-6 153	-21 874	-878	-3 314
IB Eget kapital	36 845	63 337	26 645	50 354
UB Eget kapital	26 585	36 845	26 585	36 845
Genomsnittligt eget kapital	31 715	50 091	26 615	43 599
Avkastning på eget kapital	-19%	-44%	-3%	-8%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skuld	55 737	62 093
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 862	-4 060
Räntebärande nettoskuld	52 875	58 033
Balansomslutning	86 862	107 822
Belåningsgrad	61%	54%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (helår)	2 348	3 081
Förvaltningsfastigheter	55 653	73 205
Byggrätter och pågående projekt	-7 654	-8 603
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	47 999	64 602
Direktavkastning	4,9%	4,8%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	2 572	3 209
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	1 766
Justering till normaliserat driftnetto	-224	-1 893
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 348	3 081

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	1 264	2 692
Ej pantsatt fastighetsvärde	15 601	31 609
Nyttjanderätt tomträtt	563	393
Inventarier	131	106
Uppskjutna skattefordringar	1 027	1 074
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	24 077	24 962
Likviditetsplaceringar	371	214
Kundfordringar och övriga fordringar	1 256	447
Derivat	325	684
Ej pantsatta tillgångar	44 617	62 181
Ej säkerställda lån	38 583	42 771
Likvida medel	-2 491	-3 845
Netto icke säkerställd senior skuld	36 092	38 926
Ej pantsatt kvot	1,24	1,60

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	3 305	4 278
Hysesvärde enligt intjäningsförmågan	3 611	4 543
Ekonomisk uthyrningsgrad	91,5%	94,2%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Periodens resultat	-6 153	-21 874	-878	-3 314
Orealiserad värdeförändring fastigheter, kvarvarande verksamhet	3 304	11 763	69	2 743
Orealiserad värdeförändring fastigheter, avvecklad verksamhet	-	2 931	-	965
Vinst/förlust avyttring fastigheter, kvarvarande verksamhet	2 118	1 556	-	596
Skatt på resultat avyttringar	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill, kvarvarande verksamhet	1 076	-	-	-
Nedskrivning goodwill, avvecklad verksamhet	-	2 365	-	2 365
Värdeförändringar finansiella instrument	-945	2 544	42	346
Skatt på EPRA-justeringar	-1 408	-5 754	-161	-1 309
Justering för intresseföretag/joint ventures	1 353	5 777	111	443
Justering för minoritetsandelar	53	20	54	-381
EPRA Earnings	-602	-672	-764	2 453
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 345 401	1 454 615 648	1 454 412 988
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 345 401	1 454 615 648	1 454 412 988
EPRA Earnings per stamaktie A och B	-0,41	-0,46	-0,53	1,69
EPRA Earnings per stamaktie A och B efter utspädning	-0,41	-0,46	-0,53	1,69
Företagsspecifika justeringar				
Resultat hänförligt till D-aktier	-298	-388	-75	-97
Resultat hänförligt till hybridobligation	-268	-548	-32	-139
EPRA Earnings (Företagsspecifik)	-1 169	-1 607	-870	2 217
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B	-0,80	-1,10	-0,60	1,52
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B efter utspädning	-0,80	-1,10	-0,60	1,52

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet				
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 627	2 241	292	368
Ränteintäkter och liknande resultatposter	692	266	249	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 387	-1 406	-366	-430
Resultat förtidslösen lån	1 138	36	-42	149
Tomträtsavgälder	-17	-10	-5	-4
Förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures	-325	195	-229	-121
Förvaltningsresultat, kvarvarande verksamhet	1 728	1 323	-101	51
Avvecklad verksamhet				
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-	1 564	-	265
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	5	-	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-582	-	-106
Tomrättavgälder	-	-6	-	-1
Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser	1 728	2 304	-101	213

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto	2 572	3 209	537	678
Avgår; Driftnetto förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-648	-1 035	-51	-161
Driftnetto jämförbart bestånd	1 924	2 174	486	518
Driftnetto jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	1 796	1 959	443	488
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd	128	214	43	30
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	7,1%	10,9%	9,6%	6,1%

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hyresintäkter	3 708	4 581	792	1 019
Avgår; Hyresintäkter förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-930	-1 583	-57	-333
Hyresintäkter jämförbart bestånd	2 779	2 998	735	686
Hyresintäkter jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	2 634	2 757	686	646
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd	144	241	49	40
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	5,5%	8,8%	7,2%	6,2%

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

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	26 585	36 845
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf. till goodwill	1 580	2 407
Summa	28 165	39 251
Balansomslutning	86 862	107 822
Justerad soliditet	32%	36%

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet				
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 627	2 241	292	368
Resultat från intresseföretag/joint ventures exkl. värdeförändringar efter skatt	-258	217	-182	-755
Resultat före finansiella poster	1 369	2 458	110	-386

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet				
Periodens resultat	-6 153	-18 370	-878	-2 833
Resultat hänförligt till D-aktier	-298	-388	-75	-97
Resultat hänförligt till hybridobligation	-268	-548	-32	-131
Resultat hänförligt till minoritetsandel	120	-464	-74	-32
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-6 600	-19 769	-1 059	-3 093
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 345 401	1 454 615 648	1 454 412 988
Resultat per stamaktie A och B	-4,54	-13,59	-0,73	-2,13
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 345 401	1 454 615 648	1 454 412 988
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-4,54	-13,59	-0,73	-2,13

Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Avvecklad verksamhet				
Periodens resultat	-	-3 505	-	-482
Resultat hänförligt till D-aktier	-	-	-	-
Resultat hänförligt till hybridobligation	-	-	-	-
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-	-	-	-
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-	-3 505	-	-482
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 345 401	1 454 615 648	1 454 412 988
Resultat per stamaktie A och B	-	-2,41	-	-0,33
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 345 401	1 454 615 648	1 454 412 988
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-	-2,41	-	-0,33

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

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Periodens resultat	-6 153	-21 874	-878	-3 314
Resultat hänförligt till D-aktier	-298	-388	-75	-97
Resultat hänförligt till hybridobligation	-268	-548	-32	-131
Resultat hänförligt till minoritetsandel	120	-464	-74	-32
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-6 600	-23 274	-1 059	-3 574
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 345 401	1 454 615 648	1 454 412 988
Resultat per stamaktie A och B	-4,54	-16,00	-0,73	-2,46
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 345 401	1 454 615 648	1 454 412 988
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-4,54	-16,00	-0,73	-2,46

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	16 816	18 976
Obligationslån	38 922	43 117
Räntebärande skuld	55 737	62 093

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skuld	55 737	62 093
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 862	-4 060
Räntebärande nettoskuld	52 875	58 033

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	1 627	2 241
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	-	1 564
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet	-258	-240
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 369	3 565
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	692	266
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	-	5
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	-1 387	-1 406
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	-	-582
Summa Räntenetto	-695	-1 717
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	2,1

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet		
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 627	2 241
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt	-258	-240
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 369	2 001
Kvarvarande verksamhet		
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	692	266
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån)	-1 387	-1 406
Summa Räntenetto	-695	-1 140
Räntetäckningsgrad, (ggr)	2,0	1,8

Soliditet

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Eget kapital	26 585	36 845
Balansomslutning	86 862	107 822
Soliditet	31%	34%

Substansvärde

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)		
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Eget kapital	26 585	36 845
Hybridobligation	-8 594	-16 777
Innehav utan bestämmande inflytande	-5 774	-2 445
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligation	12 217	17 622
Återläggning av derivat	-135	870
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-244	-319
Övrig goodwill	-1 021	-2 373
Stämpelskatt	228	220
Återläggning av uppskjuten skatt	1 824	2 726
Avdrag uppskjuten skatt	-615	-491
Totalt substansvärde	12 255	18 255
Antal aktier A + B + D	1 603 823 774	1 648 481 553
Totalt substansvärde per aktie	7,64	11,07
Aktuellt substansvärde per D-aktie ¹⁾	7,64	11,07
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 140	2 147
Totalt substansvärde	12 255	18 255
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	11 114	16 108
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	7,64	11,07
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	7,64	11,07
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)		
Totalt substansvärde	12 255	18 255
Återläggning övrig goodwill	1 021	2 373
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	615	491
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt	13 890	21 118
Antal aktier A + B + D	1 603 823 774	1 648 481 553
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)	8,66	12,81
Långsiktigt substansvärde per D-aktie ¹⁾	8,66	12,81
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 292	2 484
Totalt substansvärde	13 890	21 118
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	12 598	18 635
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	8,66	12,81
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	8,66	12,81
Antal stamaktier A + B	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal D-aktier	149 208 126	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.

2) Nyckeltalet har uppdaterats då bolaget har ändrat redovisningsprincip för hantering av emissionskostnader. Se Eget kapital s. 24 för mer information.

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	16 816	18 976
Säkerställda övriga lån	339	345
Summa säkerställda skulder	17 155	19 322
Balansomslutning	86 862	107 822
Säkerställd belåningsgrad	20%	18%

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	55 653	73 205
Förvaltningsfastigheter konsoliderat innehav	55 653	73 205
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 918	-
SBB: exponering av konsoliderat innehav	44 736	73 205
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Väsentliga innehav		
<i>SBB Residential Property AB</i>		
Förvaltningsfastigheter	5 967	6 000
SBB:s ägarandel	100 %	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	5 967	6 000
<i>SBB Kåpan Bostad AB</i>		
Förvaltningsfastigheter	-	6 693
SBB:s ägarandel	-	50 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Kåpan Bostad AB	-	3 347
<i>Public Property Invest ASA</i>		
Förvaltningsfastigheter	10 550	8 229
SBB:s ägarandel	35,16%	44,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	3 710	3 690
<i>Nordiqus AB</i>		
Förvaltningsfastigheter	38 739	40 358
SBB:s ägarandel	49,84%	49,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus AB	19 308	20 114
<i>SBB Infrastructure AB</i>		
Förvaltningsfastigheter	5 424	-
SBB:s ägarandel	100 %	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Infrastructure AB	5 424	-
<i>SBB Social Facilities AB</i>		
Förvaltningsfastigheter	9 452	-
SBB:s ägarandel	100 %	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Social Facilities AB	9 452	-
Förvaltningsfastigheter	55 653	73 205
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 918	-
SBB: exponering av konsoliderat innehav	44 736	73 205
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	5 967	6 000
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Kåpan Bostad AB	-	3 347
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	3 710	3 690
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus AB	19 308	20 114
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Infrastructure AB	5 424	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Social Facilities AB	9 452	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Övriga innehav	4 227	6 274
Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav	92 822	112 630

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	2 572	3 209	550	713
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	1 766	-	278
Driftnetto, total verksamhet	2 572	4 974	550	990
Hysesintäkter, kvarvarande verksamhet	3 708	4 581	805	1 069
Hysesintäkter, avvecklad verksamhet	-	2 086	-	333
Hysesintäkter, total verksamhet	3 708	6 667	805	1 402
Överskottsgrad	69%	75%	68%	71%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2024-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av realiserade och realiserade värdeförändringar 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 2024-12-31.

- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2024-12-31.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures-bolag/intressebolag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Totalt
Hysesintäkter	1 697	1 570	35	3 303
Driftkostnader	-317	-429	-6	-753
Underhåll	-68	-53	-2	-124
Fastighetsskatt	-49	-23	-1	-73
Driftnetto	1 263	1 065	27	2 354
Administration				-476
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures- och intressebolag				1 878
<i>per stamaktie</i>				1,14
Resultat från joint ventures/intressebolag				612
Finansiella intäkter				55
Finansiella kostnader ¹⁾				-1 291
Rörelseresultat				1 254
<i>per stamaktie</i>				0,76
Utdelning hybridobligationer				-301
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-144
Resultat hänförligt till stamaktieägare				809
<i>per stamaktie</i>				0,49

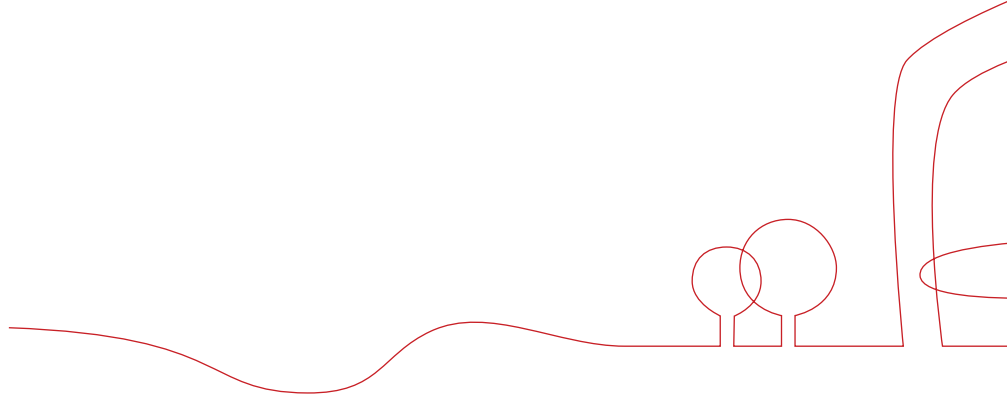
1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en ränta om 3,00% för de lån som kassan användes för att amortera efter periodens utgång.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures och intressebolag									
	Nordiqus AB	Public Property Invest ASA	SBB Residential Property AB	SBB Infra-structure AB	SBB Social Facilities AB	Origa Care	Preservium Property	One Publicus	Solon Eiendom	Övriga joint ventures-bolag
SBB:s andel av stamaktier	49,84%	35,16%	100,0% ¹⁾	100,0% ²⁾	100,0% ²⁾	34,0%	34,7%	31,2%	25,0%	50,0%
Förvaltningsresultat	967	279	-	-105	106	19	41	17	-	9
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s kapitalandel	482	98	-	-105	106	7	14	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. Aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.

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



Samhällsbyggnadsbolaget

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q1 2025	2025-05-13
Årsstämma 2025	2025-05-13
Delårsrapport Q2 2025	2025-08-20
Delårsrapport Q3 2025	2025-11-07

Kontakt

Leiv Synnes
VD

Helena Lindahl
IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se