

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET
I NORDEN HOLDING AB (PUBL)

Q1

JANUARI–MARS 2025

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2025-01-01 2025-03-31	2024-06-26 2024-12-31
Hysesintäkter		780	1 489
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-237	-352
Underhåll		-51	-86
Fastighetsskatt		-18	-38
Driftnetto		474	1 014
Övriga förvaltningsintäkter		100	85
Administration		-237	-419
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill		339	680
Värdeförändringar fastigheter		-223	-572
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt		-11	-31
Nedskrivning av goodwill		-	-1 076
Resultat bostadsproduktion		-	-9
Rörelseresultat		104	-1 008
Resultat från joint ventures och intresseföretag		-18	-993
varav resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		426	487
varav värdeförändring fastigheter		70	-429
varav finansiella poster		-554	-981
varav värdeförändring finansiella instrument		-	25
varav skatt		40	-97
varav försäljningsresultat		-	-218
varav nedskrivning och omvärdering		-	220
Kreditförluster på fordringar på joint ventures		9	-176
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	341	389
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-384	-1 427
Valutakursdifferenser		1 753	-23
Tomträttsavgälder		-5	-9
Värdeförändringar finansiella instrument		-79	-21
Resultat före skatt		1 721	-3 267
Aktuell skatt		-176	-177
Uppskjuten skatt		7	127
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv		11	31
PERIODENS RESULTAT		1 562	-3 287
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 559	-3 273
Innehav utan bestämmande inflytande		3	-14
PERIODENS RESULTAT		1 562	-3 287

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2025-01-01 2025-03-31	2024-06-26 2024-12-31
Periodens resultat		1 562	-3 287
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat			
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag		-4	-62
Omräkningsdifferenser		-255	-46
PERIODENS TOTALRESULTAT		1 302	-3 395
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 300	-3 381
Innehav utan bestämmande inflytande		3	-14
PERIODENS RESULTAT		1 302	-3 395

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2025-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		1 233	1 244
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 233	1 244
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5	51 700	52 387
Nyttjanderätt tomträtt		591	548
Inventarier		129	131
Summa materiella anläggningstillgångar		52 420	53 066
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	7	13 803	13 592
Fordringar på joint ventures och intresseföretag		7 869	7 563
Derivat		66	57
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	704	718
Långfristiga fordringar till andra SBB-bolag	9	86	-
Andra långfristiga fordringar		363	350
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 890	22 281
Summa anläggningstillgångar		76 543	76 591
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter		216	240
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		66	47
Kortfristiga fordringar till andra SBB-bolag	9	1 043	-
Övriga fordringar		626	1 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		252	151
Summa kortfristiga fordringar		1 988	1 220
Likviditetsplaceringar	6	30	30
Likvida medel		672	1 106
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar		702	1 136
Tillgångar som innehas för försäljning		322	309
Summa omsättningstillgångar		3 228	2 905
SUMMA TILLGÅNGAR		79 771	79 496

Belopp i MKR	Not	2025-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKUDLER			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		14 718	14 718
Reserver		-301	-46
Balanserad vinst inkl. årets totalresultat		7 256	5 724
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare		21 674	20 396
Hybridobligation		298	298
Innehav utan bestämmande inflytande		5 703	5 774
Summa eget kapital		27 674	26 468
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 543	11 480
Obligationslån	11	31 303	33 094
Övriga säkerställda skulder	11	333	336
Derivat		16	23
Uppskjutna skatteskulder		1 937	1 990
Leasingskulder tomträtter		570	528
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	9	-	438
Övriga långfristiga skulder		47	132
Summa långfristiga skulder		45 749	48 022
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 411	2 388
Derivat		71	-
Leverantörsskulder		162	50
Leasingskuld tomträtter		21	20
Aktuella skatteskulder		453	386
Kortfristiga skulder till andra SBB-bolag	9	-	1 067
Övriga skulder		600	613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		628	484
Summa kortfristiga skulder		6 347	5 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKUDLER		79 771	79 496

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt			
Ingående eget kapital, 2024-06-26	-	-	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-3 273	-3 273	-	-14	-3 287
Övrigt totalresultat	-	-	-46	-62	-109	-	-	-109
Periodens totalresultat	-	-	-46	-3 335	-3 381	-	-14	-3 395
Nyemission	1	-	-	-	1	-	-	1
Aktieägartillskott	-	14 718	-	-	14 718	-	-	14 718
Transaktioner med andra SBB-bolag	-	-	-	11 793	11 793	575	168	12 537
Inlösen avseende del av hybridobligation	-	-	-	59	59	-278	-	-218
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	-73	-73	-	-40	-113
Avyttring till minoritet	-	-	-	-2 721	-2 721	-	5 660	2 939
Utgående eget kapital, 2024-12-31	1	14 718	-46	5 723	20 396	298	5 774	26 468
Ingående eget kapital, 2025-01-01	1	14 718	-46	5 723	20 396	298	5 774	26 468
Periodens resultat	-	-	-	1 559	1 559	-	3	1 562
Övrigt totalresultat	-	-	-255	-4	-259	-	-	-259
Periodens totalresultat	-	-	-255	1 555	1 300	-	3	1 302
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	42	42	-	-74	-32
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-8	-8	-	-	-8
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-23
Utgående eget kapital, 2025-03-31	1	14 718	-301	7 256	21 674	298	5 703	27 674

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-03-31	2024-06-26 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 721	-3 267
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Avskrivningar	5	9
Värdeförändringar fastigheter	223	572
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	11	31
Nedskrivning av goodwill	-	1 076
Resultat bostadsproduktion	-	9
Resultat från joint ventures och intresseföretag	18	993
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-9	176
Värdeförändringar finansiella instrument	79	21
Finansnetto	-1 705	1 070
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	-	251
Erlagd ränta	-178	-1 370
Erhållen ränta	133	198
Betald skatt	-105	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	194	-253
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	297	-241
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	93	448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	583	-47
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-203	-545
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-6	-491
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	290	676
Investeringar/försäljning inventarier	-2	-44
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-121	-8 915
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-168	-5 163
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-25	-523
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-235	-15 003
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	1
Aktieägartillskott	-	14 718
Inlösen avseende del av hybridobligation	-	-218
Avyttring till minoritet	-23	2 939
Inlösta minoritetsandelar	-32	-
Transaktioner med andra aktieägare	-	1 185
Förändringar i skulder till andra SBB-bolag	-2 630	-2 652
Upptagna lån	2 026	4 479
Amortering lån	-38	-4 370
Förändringar övriga långfristiga skulder	-84	74
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-780	16 156
Periodens kassaflöde	-434	1 106
Likvida medel vid periodens början	1 106	-
Periodens kassaflöde	-434	1 106
Valutakursändring i likvida medel	-	-
Likvida medel vid periodens slut	672	1 106

Noter

NOT 1 Tilläggsuppgifter

Allmän information

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), org nr 559487-8703, med dess dotterbolag, fortsättningsvis kallat SBB Holding-koncernen, bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Yttersta moderbolag är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981-7660, fortsättningsvis kallat SBB-koncernen.

Företaget bildades den 12 juni 2024 och registrerades vid Bolagsverket den 26 juni 2024. Koncernen bildades 28 juni 2024 då samtliga dotterföretag förvärvades från närstående bolag.

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.

Segmentsredovisning

SBB har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i fyra segment. Från och med första kvartalet 2025 har segmentindelningen gjorts om och utgörs numera av Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Jämförelsesiffror har omklassificerats i enlighet med den nya segmentsindelningen.

Samma redovisningsprinciper har använts för det nya segmentet som i SBBs senaste årsredovisning.

NOT 2 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-Holding koncernens Årsredovisning 2024, sida 4-9.

NOT 3 Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Viktiga händelser under första kvartalet

- Inga väsentliga händelser under första kvartalet.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- I april har SBB och K2A genom sitt gemensamma bolag sålt fastigheten del av Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande det nya Kriminalvårdens Hus som uppförs med Kriminalvården som hyresgäst. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen kommer frigöra omkring 345 mkr i likvida medel.
- I april 2025 förvärvade SBB Holding-koncernen 75 631 366 aktier i Public Property Invest ASA (PPI) från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, vilket motsvarade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s samtliga aktier i PPI, till ett värde av 1 173 mkr.
- SBB Holding-koncernen har i maj 2025 ingått avtal avseende att förvärva ytterligare 39 808 989 aktier i PPI till ett värde motsvande 744 mnok.

NOT 4 Segmentsredovisning

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) har för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i fyra segment och utgörs av Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. Under perioden har segmentsindelningen ändrats till att även inkludera Utveckling, se 6 för mer information.

Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Perioden 2025-01-01 – 2025-03-31						Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment		
Hysesintäkter	313	396	5	65	780	-	780
Fastighetskostnader	-80	-189	-2	-34	-306	-	-306
Driftnetto	233	207	3	31	474	-	474
Övriga förvaltningsintäkter	19	23	-	-	42	59	100
Administration	-	-	-	-	-	-237	-237
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	252	230	3	31	518	-178	339
Värdeförändringar fastigheter	-86	-150	5	7	-223	-	-223
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-11	-	-	-	-11	-	-11
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	155	80	8	39	283	-178	104
Resultat från joint venture och intresseföretag	-119	-	139	-38	-18	-	-18
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-1	-	-	10	9	-	9
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	-	341	341
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-384	-384
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-5	-5
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	1 753	1 753
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-79	-79
Resultat före skatt	35	80	147	11	274	1 448	1 721
Skatt	-	-	-	-	-	-158	-158
Periodens resultat	35	80	147	11	274	1 290	1 562
Förvaltningsfastigheter	16 306	30 218	431	4 745	51 700	-	51 700
Investeringar	25	209	-	46	281	-	281
Värde per kvm (kr)	21 805	28 386	18 435	17 163	24 477	-	24 477

Perioden 2024-06-26 – 2024-12-31						Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment		
Hysesintäkter	643	712	10	125	1 489	-	1 489
Fastighetskostnader	-142	-266	-3	-66	-476	-	-476
Driftnetto	501	447	7	59	1 014	-	1 014
Övriga förvaltningsintäkter	74	8	3	-	85	-	85
Administration	-	-	-	-	-	-419	-419
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	575	454	62	59	1099	-419	680
Värdeförändringar fastigheter	-113	-237	1	-223	-572	-	-572
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-	-1 076	-	-1 076
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-31	-	-	-	-31	-	-31
Resultat bostadsproduktion	-	-9	-	-	-9	-	-9
Rörelseresultat	-645	208	63	-164	-588	-419	-1 008
Resultat från joint venture och intresseföretag	-978	111	-102	198	-993	-	-993
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-176	-	-	-	-176	-	-176
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	-	389	389
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-1 427	-1 427
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-9	-9
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-23	-23
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-21	-21
Resultat före skatt	-1 799	319	-39	34	-1 756	-1 510	-3 267
Skatt	-	-	-	-	-	-19	-19
Periodens resultat	-1 799	319	-39	34	-1 756	-1 529	-3 287
Förvaltningsfastigheter	16 973	30 175	434	4 804	52 387	-	52 387
Investeringar	161	392	5	43	600	-	600
Värde per kvm (kr)	22 598	28 344	18 563	17 691	24 821	-	24 821

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 51 700 mkr per 2025-03-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,22 procent använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 153 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR

Ingående verkligt värde 2025-01-01	52 387
Förvärv	6
Investeringar	274
Försäljningar	-346
Orealiserade värdeförändringar	-122
Omräkningsdifferens	-500
Verkligt värde vid periodens slut	51 700

Fastighetsbeståndet vid periodens slut

	Fastighetsbeståndet				Intjäningsförmåga					
Affärsområde	Yta, kvm	Marknads- värde	kr/kvm	Byggrätts- och projektvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyres- intäkt	kr/kvm	Driftnetto	Löptid hyresavtal	Initial direkt- avkastning
Bostäder										
Universitetsorter	430	10 072	21 222	952	95%	600	1 396	398	-	4,37%
Stockholm/Mälardalen	256	12 589	35 821	3 410	96%	517	2 018	389	-	4,24%
Göteborg/Malmö	228	5 324	23 223	34	97%	332	1 457	216	-	4,08%
Övriga städer	151	2 409	15 299	102	82%	167	1 107	91	-	3,96%
Totalt Bostäder	1 065	30 393	24 325	4 498	94%	1 616	1 518	1 095	-	4,23%
Samhälle										
Sverige	390	7 592	18 472	386	91%	498	1 276	357	11	4,96%
Norge	66	1 679	25 460	-	96%	103	1 567	95	9	5,64%
Finland	249	6 202	24 792	21	95%	521	2 088	428	6	6,92%
Danmark	42	657	15 504	-	99%	62	1 456	48	4	7,32%
Totalt Samhälle	748	16 131	21 027	407	94%	1 184	1 583	928	8	5,90%
Utbildning										
Sverige	13	272	20 858	-	100%	20	1 545	16	13	5,88%
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	159	15 338	-	100%	12	1 188	9	9	5,65%
Totalt utbildning	23	431	18 414	-	100%	32	1 387	25	11	5,79%
Utveckling										
Sverige	203	3 797	8 852	2 000	74%	148	729	68	3	3,81%
Norge	13	174	7 160	78	61%	4	280	(0)	2	-0,15%
Finland	60	774	12 647	14	61%	71	1 190	33	7	4,33%
Danmark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt utveckling	276	4 745	9 594	2 093	69%	223	807	101	6	3,82%
Totalt	2 112	51 700	21 164	6 997	92%	3 055	1 446	2 149	8	4,81%

Känslighetsanalys

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

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresvärde	+/- 5%	2 419 / -2 423
Fastighetskostnader	+/- 5%	-739 / 746
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 119 / 1 190
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 885 / 2 106

NOT 6 Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar

Belopp i MKR	2025-03-31	2024-12-31
Amido AB	14	5
Arlandastad Group AB (publ)	30	30
Ecoclimate Group AB	6	10
Heba Fastighets AB (publ)	27	36
JM AB (publ)	39	45
KlaraBo Sverige AB	108	111
Zenergy AB	1	1
Noterade andelar värderade till verkligt värde	225	239
Onoterade andelar värderade till verkligt värde	509	509
Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar	734	748
Varav finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	704	718
Varav likviditetsplaceringar	30	30

NOT 7 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i MKR	2025-03-31	2024-12-31
Preservium Property AB	106	103
Noterade andelar i joint ventures och intresseföretag	106	103
Bolivo AB	103	102
Nordiqs AB	8 738	8 603
Odalen Humana Upphandling 1 AB	117	112
Origo Care AB (publ)	114	113
SBB Infrastructure AB	193	170
SBB Residential Property AB	3 040	2 937
SBB Social Facilities AB	46	70
SBB Genova Gåshaga Holding AB	111	112
SBB Genova Nackahusen AB	132	123
Slagborn Utvecklings AB	176	203
Solon Eiendom AS	621	634
Övriga onoterade andelar i joint ventures och intresseföretag	308	312
Onoterade andelar i joint ventures och intresseföretag	13 698	13 490
Andelar i joint ventures och intresseföretag	13 803	13 592

NOT 8 Finansnetto

Räntetäkter och liknande poster

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-03-31	2024-06-26 2024-12-31
Räntetäkter övriga SBB-bolag	113	4
Räntetäkter från joint ventures och intresseföretag	225	375
Räntetäkter från tillgodohavanden på bankkonton och övrigt	3	10
Summa räntetäkter redovisade enligt effektivräntemetoden	341	389
Utdelningar från aktier och andelar	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	-
Räntetäkter och liknande poster	341	389

Räntekostnader och liknande poster

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-03-31	2024-06-26 2024-12-31
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-70	-1 026
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-	-106
Räntekostnader, andra SBB-bolag	-70	-1 132
Räntekostnader, obligationslån	-159	-67
Räntekostnader, banklån	-139	-252
Periodisering av uppläggningsavgifter	-33	-21
Summa räntekostnader redovisade enligt effektivräntemetoden	-401	-340
Räntekostnader hänförliga till skulder värderade till verkligt värde	-	23
Övriga räntekostnader	17	22
Räntekostnader och liknande poster	-384	-1 427

Finansnetto

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-03-31	2024-06-26 2024-12-31
Räntetäkter och liknande poster, externa	228	385
Räntekostnader och liknande poster, externa	-314	-295
Räntenetto, extern	-86	90
Räntetäkter och liknande poster, övriga SBB-bolag	113	4
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-70	-1 026
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-	-106
Räntenetto, övriga SBB-bolag	43	-1 128
Summa räntenetto	-43	-1 038
Tomträttsavgäld	-5	-9
Valutakursdifferenser	1 753	-23
Finansnetto	1 705	-1 070

NOT 9 Mellanhavanden till övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2025-03-31	2024-12-31
Efterställt ägarlån	-3 541	-3 541
Övriga långfristiga fordringar(+)/skulder(-) med övriga SBB-bolag	3 627	3 103
Långfristiga fordringar(+)/skulder(-) till andra SBB-bolag	86	-438
Övriga kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) med övriga SBB-bolag	1 043	-1 067
Kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) till andra SBB-bolag	1 043	-1 067
Nettfordran/skuld till andra SBB-bolag	1 129	-1 504

Efterställt ägarlån till SBB löper med en ränta på 8 procent per år. Skulden förfaller till betalning den 31 december 2030. Övriga mellanhavanden till andra SBB-bolag löper med en ränta på för närvarande 8,58 procent per år. SBB Holding koncernen har rätt att när som helst återbetala det efterställda ägalånet helt eller delvis under förutsättning att återbetalningen sker med annat betalningsmedel än överföring av kontanter och är när som helst kompatibel med SBB Holding koncernens nuvarande obligationer.

NOT 10 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) och dess dotterbolag har eliminerats i koncernen och redovisas inte i denna not. Nedan följer poster som SBB Holding koncernen har ådragit sig under perioden med det tidigare moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och företag i den tidigare SBB Koncernen, kallade "övriga SBB-bolag" samt transaktioner med joint ventures och intresseföretag. För utestående mellanhavanden mot övriga SBB-bolag, se not 9.

Transaktioner med övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-03-31	2024-06-26 2024-12-31
Inköp av managementtjänster	-42	-119
Övriga förvaltningsintäkter	59	-
Ränteintäkter	113	4
Räntekostnader	-70	-1 132
Transaktioner med joint venture och intresseföretag		
Övriga förvaltningsintäkter	41	85
Ränteintäkter ¹⁾	284	477
Räntekostnader ¹⁾	-59	-102

1) Räntekostnader och ränteintäkter på fordringar samt skulder mot joint ventures och intresseföretag redovisas inom raden Ränteintäkter och liknande resultatposter.

NOT 11 Finansiering

Kapitalbindning

Belopp i MKR	Icke säkerställd skuld, nominellt	Säkerställd skuld, nominellt	Summa skulder, nominellt	Andel %
Q2 2025	-	4 001	4 001	8%
Q3 2025	-	40	40	0%
Q4 2025	-	342	342	1%
Q1 2026	-	40	40	0%
Kommande 12 månader	-	4 423	4 423	9%
Q2-4 2026	5 510	2 408	7 918	16%
2027	9 023	8 259	17 283	36%
2028	7 198	460	7 658	16%
2029	10 063	67	10 130	21%
>2029	-	687	687	1%
Summa	31 795	16 304	48 099	100%

Räntebindning

Belopp i MKR	Icke säkerställd skuld, nominellt	Säkerställd skuld, nominellt	Summa skulder, nominellt	Andel %	Inklusive räntesäkringar ²⁾	Andel, inklusive räntesäkringar, %	Snittränta, inklusive räntesäkringar %
2025	-	11 750	11 750	24%	5 710	12%	6,49%
2026	5 510	261	5 771	12%	6 283	13%	2,44%
2027	9 023	4 293	13 316	28%	14 577	30%	2,27%
2028	7 198	-	7 198	15%	8 018	17%	0,91%
2029	10 063	-	10 063	21%	13 580	28%	1,92%
>2029	-	-	-	-	-	-	-
Summa	31 795	16 304	48 099	100%	48 169	100%	2,47%

Snitträntan vid periodens slut var 2,47 procent, exklusive lån från övriga SBB-bolag.

2) Inklusive cross currency basis swaps

Avstämning av nominell skuld

	MKR	Andel %
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	11 543	24%
Övriga säkerställda skulder	333	1%
Obligationer	31 303	66%
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 411	9%
Summa räntebärande skulder	47 589	100%
Upplupna låneutgifter och överkurs/rabatter	510	
Summa nominell skuld	48 099	

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

Stockholm den 20 maj 2025

Leiv Synnes
Styrelseordförande

Helena Lindahl
VD, Styrelseledamot

Kevin St Hill
Styrelseledamot

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

Finansiella definitioner

Justerat resultat före skatt

Koncernens resultat före skatt från ordinarie verksamhet, justerat för avskrivningar, nedskrivningar, upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt, kostnader för fastighetsförsäljningar, förvärvs- och omstruktureringsskostnader, ränteintäkter och liknande poster, räntekostnader och liknande poster, värdeförändring (realiserad och/orealiserad) i fastigheter eller andra tillgångar, resultat från joint ventures och intresseföretag, valutakursdifferenser som ingår i resultatet före skatt, värdeförändring på derivatinstrument, resultat från förtida återbetalning av lån och poster av engångskaraktär eller exceptionella poster.

Nyckeltalet används för att illustrera resultaträkningsidan.

Justerade räntekostnader

Räntekostnader och liknande poster exklusive eventuella belopp hänförliga till efterställd aktieägarfinansiering.

Nyckeltalet används för att illustrera finansiella kostnader.

Konsoliderad belåningsgrad

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

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.

Räntetäckningsgrad

Justerat resultat före skatt i relation till Justerat räntenetto.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Justerat räntenetto

Justerade räntekostnader med avdrag för Ränteintäkter, netto.

Nyckeltalet används för att belysa finansiella kostnader.

Ränteintäkter, netto

Ränteintäkter och liknande poster samt utdelning från joint ventures och intresseföretag.

Nyckeltalet används för att belysa finansiella intäkter.

Nettoskuld

All skuldsättning oavsett form i den mån det relevanta beloppet redovisas som "skuldsättning" i enlighet med IFRS, dock alltid exklusive eventuell efterställd aktieägarfinansiering, uppskjuten skatteskuld och varje skuldbelopp avseende eventuella köpeskillingar för fastigheter, tillgångar eller tjänster vars betalning skjuts upp under en period av 90 dagar eller mindre minskat med likvida medel, noterade andelar värderade till verkligt värde, noterade andelar i joint ventures och intresseföretag samt noterade andelar, dotterbolag Sveafastigheter AB (publ).

Detta nyckeltal används för att belysa finansiell risk.

Säkerställd belåningsgrad

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell stabilitet.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-03-31	2024-06-26 2024-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	3 055	3 095
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	3 338	3 393
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5%	91,2%

Räntetäckningsgrad

Belopp i MKR	2024-04-01 2025-03-31 ¹⁾
Resultat före skatt	-3 773
Justeringar	
Avskrivningar	20
Värdeförändringar fastigheter	1 543
Nedskrivning av goodwill	1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	362
Resultat från joint ventures och intresseföretag	1 797
Kreditförluster på fordringar på joint ventures	203
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-861
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 681
Värdeförändringar finansiella instrument	104
Valutakursdifferenser	-1 836
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-
Resultat förtidsinlösen av lån	6
Justerat resultat före skatt	1 322
Justerat räntenetto	254
Räntetäckningsgrad	n/a²⁾

1) Proforma 2024-04-01 – 2024-09-30 samt Delårsperioder 2024-10-01 – 2025-03-31.
2) Räntetäckningsgrad går ej att beräkna då Justerat räntenetto är positivt.

Justerat räntenetto

Belopp i MKR	2024-04-01 2025-03-31 ¹⁾
Justerade räntekostnader	-858
Ränteintäkter, netto	1 112
Justerat räntenetto	254

1) Proforma 2024-04-01 – 2024-09-30 samt Delårsperioder 2024-10-01 – 2025-03-31.

Justerade räntekostnader

Belopp i MKR	2024-04-01 2025-03-31 ¹⁾
Räntekostnader och liknande poster	-2 681
Justeringar	
Räntekostnader, efterställt ägarlån	1 823
Justerade räntekostnader	-858

1) Proforma 2024-04-01 – 2024-09-30 samt Delårsperioder 2024-10-01 – 2025-03-31.

Ränteintäkter, netto

Belopp i MKR	2024-04-01 2025-03-31 ¹⁾
Ränteintäkter och liknande poster	861
Utdelning från joint ventures och intresseföretag ²⁾	251
Ränteintäkter, netto	1 112

1) Proforma 2024-04-01 – 2024-09-30 samt Delårsperioder 2024-10-01 – 2025-03-31.
2) I enlighet med kassaflödesanalysen.

Konsoliderad belåningsgrad

Belopp i MKR	Not	2025-03-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		15 954	13 868
Obligationslån		31 303	33 094
Övriga säkerställda skulder		333	336
Icke efterställda skulder till övriga SBB-bolag	9	-	-
Finansiella skulder		47 590	47 298
Likvida medel		-672	-1 106
Noterade andelar värderade till verkligt värde	6	-225	-239
Noterade andelar i intresseföretag och joint ventures	7	-106	-103
Noterade andelar, dotterbolag Sveafastigheter AB (publ) ¹⁾		-3 949	-4 396
Nettoskuld		42 638	41 454
Konsoliderad balansomslutning		79 771	79 496
Konsoliderad belåningsgrad, %		53	52

1) Kurs 2025-03-31: 32,0 kr/aktie x 123 405 838 aktier. (Aktiekurs 2024-12-31: 35,92 kr/aktie x 122 405 838 aktier)

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i MKR	2025-03-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	15 954	13 868
Övriga säkerställda skulder	333	336
Summa säkerställda skulder	16 287	14 204
Konsoliderad balansomslutning	79 771	79 496
Säkerställd belåningsgrad, %	20	18

Överskottsgrad, %

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-03-31	2024-06-26 2024-12-31
Driftnetto	534	1 014
Hysesintäkter	780	1 489
Överskottsgrad, %	68	68

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2025-03-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet 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 2025-03-31.

- Drifts- och underhållskostnader baseras på bedömda kostnader under normalår.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2025-03-31.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures-bolag/intresseföretag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

SBB Holding-koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Totalt
Hysesintäkter	1 184	1 616	32	223	3 055
Driftkostnader	-184	-444	-5	-94	-728
Underhåll	-40	-53	-2	-16	-111
Fastighetsskatt	-32	-24	-	-12	-68
Driftnetto	928	1 095	25	101	2 149
Administration					-477
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures- och intresseföretag					1 672
<i>per stamaktie</i>					<i>1,01</i>
Resultat från joint ventures/intresseföretag					545
Finansiella intäkter					55
Finansiella kostnader ¹⁾					-1 167
Rörelseresultat					1 105
<i>per stamaktie</i>					<i>0,67</i>
Ränta hybridobligationer					-28
Resultat hänförligt till minoritetsandelar					-143
Resultat hänförligt till stamaktieägare					934
<i>per stamaktie</i>					<i>0,57</i>

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,47 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2025-03-31.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures och intresseföretag								Totalt
	Nordiqus AB	SBB Residential Property AB	SBB Infra-structure AB	SBB Social Facilities AB	Origa Care	Preservium Property	One Publicus	Övriga joint ventures	
SBB Holding:s andel av stamaktier	49,84%	100,0% ¹⁾	100,0% ²⁾	100,0% ²⁾	34,0%	34,7%	31,2%	50,0%	
Förvaltningsresultat	967	-	-91	126	18	41	17	4	
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB Holding:s kapitalandel	482	-	-91	126	6	14	5	2	545

1) SBB Holding:s ägarandel avser SBB Holding: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 Holding-koncernen har ingått samarbets- och finansieringsavtal med Castlelake. Avtalet mellan parterna föreskriver gemensamt bestämmande inflytande varvid innehaven redovisas som joint venture.

Proformaredovisning

Proformaredovisningen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration av hur bildandet av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB ("Bolaget") och koncernens ("Koncernens") resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-30 september 2024 om förvärvet av bolagen från det tidigare moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("tidigare SBB koncernen") hade skett per 1 januari 2024. Några av bolagen från den tidigare SBB koncernen har exkluderats och inte överförs till Koncernen som del av förvärvet. Därtill förekommer bolag som initialt inkluderats men som har avyttrats och därför justerats för i transaktionen. Proformaredovisningen illustrerar Koncernens

resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-30 september 2024 om de bolagen hade varit exkluderade eller sålda redan per 1 januari 2024.

Proformaredovisningen återspeglar inte nödvändigtvis SBB Holding Koncernens faktiska resultat om förvärven hade genomförts vid ovan nämnda datum och proformaredovisningen ska inte ses som en indikation på Koncernens framtida resultat. Följaktligen bör en investerare inte fästa otillbörligt stor vikt vid de proformerade räkenskaperna. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med koncernens Delårsrapport jan-sept 2024, den oreviderade konsoliderade delårsrapporten för perioden 1 oktober - 31 december 2024 samt 1 januari - 31 mars 2025.

Bakgrund

Fram till och med 28 juni 2024, var följande företag direkt ägda dotterbolag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:

- Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (559084-4352), 100%
- Sörmlandsporten AB (556716-3034), 100%
- SBB i Norden AB (559053-5174), 100%
- Hemfosa Fastigheter AB (556917-4377), 100%
- SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB (556875-2173), 100%

Per 28 juni 2024, var dessa bolag sålda, "överföringen", till Bolaget som ägs av SBB Samhäll Norden 1 AB (559487-8695) och som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Överföringen skedde till revers och är baserad på bokförda värden av respektive dotterbolag i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Per 11 oktober 2024, förvärvade Bolaget lagerbolaget NQ Holding 1 AB.

Per 21 november 2024, förvärvade SBB NQ Holding 1 AB det tidigare moderbolagets aktier, 88%, i Fastighetsutveckling IB 132 AB (559384-7261), som äger 1,25% av de utestående aktierna i Nordiqus AB (559406-8313), till verkligt värde. Samtidigt förvärvade SBB NQ Holding 1 AB samtliga av det tidigare moderbolagets direkt ägda aktier i Nordiqus, 48,74%, till verkligt värde. I anslutning till aktieöverföringarna förvärvade NQ Holding 1 AB också fordringar avseende Nordiqus AB till verkligt värde från det tidigare moderbolaget.

En proformaredovisning, som beskriver en hypotetisk situation, har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration av hur transaktionerna ovan skulle kunna ha påverkat SBB Holding Koncerns resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-30 september 2024 om förvärvet av bolagen och fordringarna hade skett per 1 januari 2024.

Syftet med proformaredovisningen

Syftet med proformaredovisningen är att redovisa den hypotetiska påverkan som transaktionen kunde ha haft avseende Bolaget:

- SBB Holding Koncernens resultaträkning för niomånadersperiod med slut 30 september 2024 om de beskrivna transaktionerna ovan hade genomförts per 1 januari 2024.

Investerare bör vara medvetna om att den hypotetiska finansiella ställningen och det hypotetiska resultatet som anges i proformaredovisningen kan skilja sig från hur motsvarande information skulle ha sett ut i verkligheten om transaktionerna hade skett vid tidigare tillfällen.

Grunderna i proformaredovisningen

Proformaresultaträkningen för räkenskapsåret 2024 är baserad på:

- Den tidigare SBB Koncernens oreviderade resultaträkning för perioden 1 januari - 30 september 2024 som är hämtad från den tidigare SBB Koncernens delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2024. Detta har utgjort grunden justerad för de bolag som inte har överförts från den tidigare SBB Koncernen till Bolaget. Detta har också utgjort grunden för de bolag som initialt inkluderats i transaktionen och som senare har avyttrats och justerats för. De oreviderade resultaträkningarna för dessa bolag har hämtats från respektive bokföringssystem för perioden 1 januari - 30 september 2024.

- Justeringarna för att reflektera Hemvistbolagen och visa andra bolag som omvärderats till JVs tillsammans med övriga justeringar för inkluderande och exkluderande av övriga JVs har baserats på bolagens oreviderade resultaträkningar som hämtats från respektive bokföringssystem för perioden 1 januari - 30 september 2024.
- Justeringar för att reflektera administrativa kostnader respektive finansieringskostnader. De flesta av tidigare SBB Koncernens centrala funktioner har överförts som del av transaktionen. Relaterade historiska intäkter och kostnader har allokerats som del av transaktionen baserat på relevanta fördelningsnycklar vilket inkluderar kvadratmeter (m²), intäkter och antalet fastigheter. Det tidigare moderbolaget har redovisat kostnader inom administration som är föremål för ytterligare allokering som del av transaktionen. Proformaredovisningen har upprättats för att illustrera dessa justerade allokeringar och estimerade proformaeffekter. Befintliga finansieringskostnader i de förvärvade bolagen relaterat till intern upplåning gentemot den tidigare SBB Koncernen har reverserats och ersatts för att reflektera villkoren kopplat till den nya finansieringen i bolagen. För proformaändamål, har antagits att den nya finansieringen upptogs den 1 januari 2024. Den nya finansieringen är reflekterad på basis av en fast räntesats om 5 procent avseende icke efterställda skulder och 8 procent avseende efterställda skulder till ägare. Finansiering avseende Hemvistbolagen är baserad på en genomsnittlig räntesats om 4,68 procent.

Redovisningsprinciper och antaganden

SBB Holding Koncernen tillämpar IFRS Accounting Standards (IFRS såsom antagna av EU) vid upprättandet av den finansiella rapporteringen. Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärden utöver förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar som värderas och redovisas till verkligt värde.

Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats i proformaredovisningen. Vidare ingår det i proformaredovisningen kostnader av engångskaraktär direkt relaterade till förvärvet.

Ytterligare information om resultatet av proformaanalysen presenteras under avsnittet om "Proformajusteringar".

Proformajusteringar

Proformajusteringarnas övergripande natur beskrivs nedan. Ytterligare upplysningar återfinns i noter till proformaredovisningen. Samtliga proformajusteringar är återkommande om inget annat anges.

Skatt har reflekterats där tillämpligt för proformajusteringar och är baserad på en svensk bolagsskattesats om 20,6 procent.

Proformaredovisning jan-sept 2024

Belopp i MKR	Proforma 1 jan - 31 mars 2024	Proforma 1 apr -30 juni 2024	Proforma 1 juli-30 sept 2024	Totalt, proforma jan-sept 2024 ¹⁾
Hysesintäkter	773	797	757	2 326
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-232	-167	-162	-561
Underhåll	-39	-28	-38	-105
Fastighetsskatt	-18	-14	-18	-49
Driftnetto	484	588	539	1 612
Administration	-154	-209	-167	-530
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-6	-1	1	-6
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	324	378	373	1 075
Värdeförändringar fastigheter	-1 633	-780	-464	-2 877
Nedskrivning av goodwill	-	-	-1 076	-1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-320	-31	-351
Resultat bostadsproduktion	-1	-13	-4	-18
Rörelseresultat	-1 310	-735	-1 202	-3 247
Resultat från joint ventures och intresseföretag	72	-596	-861	-1 385
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-	-36	-188	-224
Ränteintäkter och liknande poster	85	72	255	412
Räntekostnader och liknande poster	-711	-702	-783	-2 196 ²⁾
Resultat av förtidslösen lån	-	-6	-	-6
Valutakursdifferenser	66	106	-3	169
Tomträttsavgälder	-6	-5	-4	-15
Värdeförändringar finansiella instrument	-13	-4	-118	-135
Resultat före skatt	-1 817	-1 906	-2 904	-6 628
Aktuell skatt	-68	-174	-112	-354
Upplösning uppskjuten skatt avseende goodwill	-	320	31	351
Uppskjuten skatt	-484	390	328	234
Rörelseresultat	-2 369	-1 369	-2 658	-6 396
Periodens resultat	-2 369	-1 369	-2 658	-6 396

1) Proformaredovisning 1 jan-30 sep 2024 avser proformaredovisning såsom redovisats i Delårsrapport Q3 September 2024 på sida 39.

2) Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -2 196 mkr varav -1 739 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -225 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder och -232 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 21 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

Rullande 12 månader

Proformaredovisning apr-juni 2024 samt juli-sept 2024, Delårsperiod okt-dec 2024 samt Delårsperiod jan-mars 2025

Belopp i MKR	Proforma 1 apr -30 juni 2024 ¹⁾	Proforma 1 juli-30 sep 2024 ¹⁾	Delårsperiod 1 okt-31 dec 2024 ²⁾	Delårsperiod 1 jan-31 mars 2025 ³⁾	Totalt, 12 månader
Hysesintäkter	797	757	732	780	3 066
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-167	-162	-190	-237	-756
Underhåll	-28	-38	-48	-51	-165
Fastighetsskatt	-14	-18	-20	-18	-70
Driftnetto	588	539	473	475	2 075
Övriga förvaltningsintäkter	-	-	71	100	171
Administration	-209	-167	-293	-237	-906
Förvärvs- och omstruktureringsskostnader	-1	1	-	-	-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	378	373	252	339	1 342
Värdeförändringar fastigheter	-780	-464	-76	-223	-1 543
Nedskrivning av goodwill	-	-1 076	-	-	-1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-320	-31	-	-11	-362
Resultat bostadsproduktion	-13	-4	-5	-	-22
Rörelseresultat	-735	-1 202	172	104	-1 661
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-596	-861	-322	-18	-1 797
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-36	-188	12	9	-203
Ränteintäkter och liknande poster	72	255	193	341	861
Räntekostnader och liknande poster	-702 ⁴⁾	-783 ⁴⁾	-812 ⁵⁾	-384 ⁶⁾	-2 681 ⁷⁾
Resultat av förtidslösen lån	-6	-	-	-	-6
Valutakursdifferenser	106	-3	-20	1 753	1 836
Tomträttsavgälder	-5	-4	-4	-5	-18
Värdeförändringar finansiella instrument	-4	-118	97	-79	-104
Resultat före skatt	-1 906	-2 904	-684	1 721	-3 773
Aktuell skatt	-174	-112	-57	-176	-519
Upplösning uppskjuten skatt avseende goodwill	320	31	-	11	362
Uppskjuten skatt	390	328	-201	7	524
Rörelseresultat	-1 369	-2 658	-942	1 562	-3 407
Periodens resultat	-1 369	-2 658	-942	1 562	-3 407

1) Proformaredovisning 1 jan-30 sep 2024 avser proformaredovisning såsom redovisats i Delårsrapport Q3 September 2024, sida 39. Se även sida 16 i denna rapport för uppdelning per kvartal.

2) Delårsperiod 1 okt-31 dec 2024 avser delårsperiod 1 okt-31 dec 2024, utan eventuella proformajusteringar såsom redovisats på sida 2 i Bokslutskommuniké 2024.

3) Delårsperiod 1 jan-31 mars 2025 avser delårsperiod 1 jan-31 mars 2025, utan eventuella proformajusteringar såsom redovisats på sida 2 i denna rapport.

4) Räntekostnader och liknande resultatposter för proformaperioden 1 april – 30 september 2024 uppgår till -1 485 mkr varav -1 160 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -150 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder och -194 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 19 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

5) Räntekostnader och liknande resultatposter för delårsperioden 1 oktober – 31 december 2024 uppgår till -810 mkr varav -593 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -52 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -167 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 2 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

6) Räntekostnader och liknande resultatposter för delårsperiod 1 januari – 31 mars 2025 uppgår till -384 mkr varav -70 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, 0 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder (ingår i ränteintäkter), -314 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 0 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

7) Räntekostnader och liknande resultatposter totalt för rullande 12 månader uppgår till -2 681 mkr varav -1 823 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -202 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -676 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 21 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.