

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Q3

JANUARI–SEPTEMBER 2024

Perioden i sammandrag

Nio månader

Perioden i korthet, kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkterna uppgick under perioden till 2 926 mkr (3 512).
- Hyresintäkterna ökade med 5,9 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 2 045 mkr (2 496).
- Driftnettot ökade med 7,4 procent i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser uppgick till 1 803 mkr (1 272).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 310 mkr (806).
- Resultat före skatt uppgick till -6 721 mkr (-17 357), varav:
 - Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill ingår med 1 300 mkr (1 873) inklusive förvärvs- och omstruktureringskostnader på -14 mkr (-39).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -5 353 mkr (-10 493).
 - Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt uppgår till -351 mkr (-201) och Nedskrivning goodwill uppgår till -1 076 mkr (-).
 - Resultat från joint ventures och intresseföretag ingår med -1 443 mkr (-4 362).
 - Finansiella poster ingår med 649 mkr (-2 085) varav resultat från förtidsinlösen av lån ingår med 1 181 mkr (-113) och valutakursdifferenser med 59 mkr (-1 168).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -193 mkr (-2 085).
- Periodens resultat uppgick till -5 434 mkr (-15 536) efter avdrag för uppskjuten skatt om 1 788 mkr (2 303) och aktuell skatt om -501 mkr (-482), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -3,92 kr (-11,47) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 53 867 mkr (73 205).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 14 350 mkr (18 888), motsvarande 9,87 kr (12,99) per aktie före utspädning.

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Den 19 juni 2024 offentliggjorde SBB sin avsikt att genomföra en obligatorisk betalning av uppskjuten ränta avseende hybridobligationer. Betalningen av uppskjuten ränta skedde den 3 juli 2024.
- Den 2 juli betalades den vinstutdelning som beslutades av Årsstämman den 28 april 2023 ut. Avstämningsdagen var den 27 juni 2024.
- Den 3 juli beslutade SBB att, i enlighet med villkoren för hybridobligationerna, senarelägga räntebetalningarna på samtliga hybridobligationer.
- Den 5 juli genomfördes utbyteserbjudande av obligationer där innehavare av obligationer och hybridobligationer utgivna av SBB:s moderbolag samt SBB Treasury Oy erbjöds möjlighet att utbyta befintliga obligationer mot likvid och obligationer utgivna av dotterbolaget Sveafastigheter. Sammanlagt utbyttes obligationer och hybridobligationer till ett nominellt värde om 275 mEUR, 721 mSEK och 40 mNOK. Transaktionerna gav upphov till en realisationsvinst om 1,7 mdkr. Av detta är 0,4 mdkr hänförligt till obligationer och har redovisats som resultat förtidslösen lån, samt 1,3 mdkr hänförligt till hybridobligationer som har redovisats som ökning av eget kapital hänförligt till stamaktieägarna i tredje kvartalet.
- Den 28 augusti meddelades att SBB:s intressebolag Nordiqus säkrat en refinansiering om 8,6 mdkr. Det möjliggjordes av att Nordiqus finansiering erhållit en investment grade rating baserad på metod för kreditvärdering av infrastruktur.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- 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 övertilldelningsoptioner,

omfattade 88 miljoner aktier motsvarande 44 procent av det totala antalet aktier i Sveafastigheter. Erbjudandepriiset uppgick till 39,5 kr. Efter noteringen av Sveafastigheter har stabiliseringsagenten vidtagit stabiliseringsåtgärder, vilket resulterat i att SBB per den 27 november 2024 äger 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, vilka har reviderats av Bolagets revisor.

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 2024 eller senare, beroende på när processerna 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.
- 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 Sägklingan 6 och Flen Vävscheden 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.

53,9 MDKR

Fastighetsvärde
30 september 2024

5,9 %

Hyrestillväxt i jämförbart bestånd
januari-september 2024

7,4 %

Driftnettoökning i jämförbart bestånd
januari-september 2024

102,5 MDKR

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

9,87 KR

Långsiktigt substansvärde per aktie
30 september 2024

2,33 %

Snittränta
30 september 2024

SBB nyckeltal

	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	53 867	76 198	53 867	76 198	73 205
Antal fastigheter	846	1 833	846	1 833	1 172
Antal kvm, tusental	2 200	4 392	2 200	4 392	3 048
Överskottsgrad, %	70	76 ¹⁾	73	81	75
Direktavkastning, %	4,9	4,7 ¹⁾	4,9	4,7 ¹⁾	4,8
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd, %	5,9	9,5	3,1	8,7	8,8
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	7,4	12,5	3,7	13,2	10,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	96,3	91,6	96,3	94,2
Genomsnittlig kontraktslängd, WAULT; samhälls- och utbildningsfastigheter, år	8	10	8	10	7
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, mkr	2 926	3 512	805	1 195	4 581
Driftnetto, mkr	2 045	2 496	589	927	3 209
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, mkr	-5 434	-15 536	-2 005	-2 473	-18 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	310	806	323	276	1 222
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	14 433	20 649	14 433	20 649	17 909
Avkastning på eget kapital, %	-17	-33	-7	-9	-43
Belåningsgrad, %	62	52 ¹⁾	62	52 ¹⁾	54
Säkerställd belåningsgrad, %	19	19 ¹⁾	19	19 ¹⁾	18
Soliditet, %	31	36 ¹⁾	31	36 ¹⁾	34
Justerad soliditet, %	33	40 ¹⁾	33	40 ¹⁾	37
Ej pantsatt kvot, ggr	1,34	1,76 ¹⁾	1,34	1,76 ¹⁾	1,60
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,6 ¹⁾	-	-	2,1
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	12 821	17 445 ³⁾	12 821	17 445 ³⁾	16 363
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	8,81	11,99 ³⁾	8,81	11,99 ³⁾	11,25
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	8,81	11,99 ³⁾	8,81	11,99 ³⁾	11,25
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	14 350	21 014 ³⁾	14 350	21 014 ³⁾	18 888
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	9,87	14,45 ³⁾	9,87	14,45 ³⁾	12,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	9,87	14,45 ³⁾	9,87	14,45 ³⁾	12,99
EPRA Earnings (Företagsspecifik), mkr	-327	-243 ²⁾	157	840 ²⁾	-1 322 ²⁾
EPRA Earnings (EPS) (Företagsspecifik), kr/aktie	-0,22	-0,17 ²⁾	0,11	0,58 ²⁾	-0,91 ²⁾
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted) (Företagsspecifik), kr/aktie	-0,22	-0,17 ²⁾	0,11	0,58 ²⁾	-0,91 ²⁾
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	8,4	3,7	8,4	3,7	5,8
Resultat per stamaktie A och B, kr	-3,92	-13,55 ²⁾	-1,36	-3,27 ²⁾	-15,81 ²⁾
Resultat per stamaktie D, kr	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 254 329	1 454 615 648	1 454 310 545	1 454 345 401
Genomsnittligt antal stamaktier D	178 056 399	193 865 905	149 208 126	193 865 905	193 865 905
Antal stamaktier A och B	1 454 615 648	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	193 865 905

1) Nyckeltalet har beräknats inklusive Tillgångar som innehas för försäljning

2) Nyckeltalet har beräknats inklusive Avvecklad verksamhet

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

VD har ordet

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

Starka bolag växer fram

SBB har genom att Sveafastigheter noterades på Nasdaq First North tagit ytterligare ett stort steg i vår strategi att skapa tydligare fokus i kärnaffären och optimera finansieringen. Sveafastigheter är nu Sveriges största renodlade bostadsbolag på aktiemarknaden och har en ledning som fokuserar på att förbättra driftnettot utifrån ett långsiktigt perspektiv. Kommande år tror jag driftnettot har extra goda förutsättningar att utvecklas starkt tack vare god generell hyresutveckling i marknaden samt planerade förbättringsåtgärder. Finansiellt är Sveafastigheter starkt med fyrtio procent i belåningsgrad och en snittränta på tre procent vilket gör att vi har ambitionen att de ska erhålla en investment grade rating under 2025.

Nordiqus, SBB:s intressebolag inom utbildningsfastigheter, har redan finansierat verksamheten med investment grade finansiering. Såväl Nordiqus 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 samt att växa organiskt.

SBB:s tredje stora affärsområde vid sidan av bostäder och utbildningsfastigheter är samhällsfastigheter. Under andra kvartalet deltog SBB i börsintroduktionen av Public Property Invest ASA som nu utifrån en stark position kan utöka sitt fastighetsbestånd och förbättra verksamheten. Ett mål för kommande år är att skapa rätt förutsättningar för alla tillgångar inom segmentet. Ett tecken på att vi är på rätt väg är att PPI fick investment grade betyget BBB- med positiva utsikter av Fitch under november. Vi har börjat, men är långt från klara med att strukturera SBB:s samhällsfastigheter.

Dra nytta av stark projektverksamhet

En stor volym av SBB:s bostadsprojekt och bostadsbyggrätter finns numera i dotterbolaget Sveafastigheter, som är erkänt duktiga på bostadsutveckling. Bland annat har de fått priser inom hållbarhet och för mest nöjda hyresgäster i nyproduktion. Sveafastigheter har fått byggrätter för 2 351 lägenheter markanvisat mellan år 2021 och 2023.

SBB har tillsammans med K2A tagit 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 SBB:s del av vinsten uppgår till 210 miljoner och likviditetstillskottet förväntas bli 300 miljoner under kommande år.

I november signerade SBB försäljning av de av SBB utvecklade äldreboendena Sågklingan 6 i Västerås och Vävskeden 21 i Flen. Köpeskillingen



var 679 mkr vilket ska jämföras med totala projektkostnader om 573 mkr. Projektvinsten blev således 106 mkr eller 19 procent.

SBB har kvar en gedigen projekt- och fastighetsutvecklingsportfölj samt en mängd identifierade kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential. Jag bedömer att med en rad strukturarbeten bakom oss ha större förutsättningar för att flytta mer resurser till fastighetsförädling. Målet är att återkommande generera projektvinster samt att höja hyresintäkter genom högre hyresnivå, större ytor och lägre vakans.

Fokus på kärnverksamheten

Förvaltningsorganisationen ska enbart fokusera på kärnverksamheten, att hyra ut lokaler, genomföra investeringar i samråd med nya

och befintliga hyresgäster samt i övrigt ge god service till hyresgäster. SBB har minskat antalet samarbeten avsevärt och koncentrerat innehaven till större enheter i syfte att göra administrationen mer effektiv. Av och till kan skäl finnas för nya samarbeten men den långsiktiga trenden är renodling och ökad transparens.

Stärkt organisation

SBB har stärkt upp sin organisation väsentligt. Dotterbolag och intressebolag har fått kvalificerad personal och förbättrad struktur. Centrala funktioner för finans, juridik och ekonomi har tillförts resurser. Vid årsskiftet slutförs insourcing av ekonomisk förvaltning och implementering av ekonomisystem vilket på sikt ska ge årliga besparingar om 25 mkr per år.

De centrala administrationskostnaderna har påverkats av flertalet komplexa strukturer, hög förändringstakt samt legala processer. Målet är att fram till utgången av 2025 normalisera de centrala kostnaderna. Alla förändringar har sina utmaningar, men förändringarna vi gör nu kommer leda till lägre kostnader och högre kvalitet på sikt.

Marknaden skiftar

Vinden har helt klart vänt i kapitalmarknaden för svenska fastighetsbolag. Exempelvis har deras kreditmarginaler halverats till 1,4 procent i år för obligationer i SEK och med kreditbetyget BBB. Samtidigt ser vi att fastighetsbolag nu i ökad utsträckning kan anskaffa eget kapital för att stärka sin finansiella ställning eller för offensiva satsningar. Det här är en väsentlig förbättring jämfört med tidigare.

Min tro är att kreditmarknaden förbättras ytterligare efter årsskiftet, där de ledande fastighetsbolagen når allt lägre kreditmarginaler. Med viss eftersläpning leder bättre kapitaltillgång till en större efterfrågan på fastigheter. Detta kommer i sin tur få en positiv påverkan på fastighetsvärderingar.

Lägre marknadsräntor ger högre värderingar och billigare finansiering, men indikerar även en avmattning i ekonomin som leder till lägre inflation och lägre hyreshöjningar i indexerade hyreskontrakt samt till svagare efterfrågan på framför allt kommersiella lokaler. För SBB innebär detta att mer resurser behöver läggas på att bibehålla befintliga och att erhålla nya hyresgäster.

Bostadssegmentet förväntas ha en fin utveckling framöver då hyresutvecklingen de senaste åren inte hängt med de generella prisökningarna, och förväntas hämta igen detta under kommande år. Det kan få betydande effekter. Över långa tidsserier stiger bostadshyror i Sverige snabbare än inflationen, där en förklaringsfaktor är att vi ett normalår får reallöneökningar och välfärdsförbättring.

Driftnetto i jämförbart bestånd ökade med 7,4 procent

Intäkterna och driftnettot minskar jämfört med föregående år, vilket beror på att SBB valt att sälja tillgångar för att förbättra den finansiella ställningen. I jämförbart bestånd så ökar intäkterna med 5,9 procent under perioden och driftnettot ökar med 7,4 procent.

Uthyrningsgraden sjunker något under kvartalet till 92 procent, vilket främst beror på färdigställda bostadsprojekt där uthyrning pågår och på kommande projekt där vi tomställer fastigheten. Exklusive projekt så har uthyrningsgraden påverkats något negativt av ökade vakanser inom offentliga kontor.



De åtgärder vi gör nu kommer att rusta SBB för framtiden på ett mycket bättre sätt.”

Värdeförändringar

Under året har värdeförändringarna varit cirka -4,4 procent och under kvartalet har nedgången mattats av och är endast -0,8 procent. Vi noterar att ett stort antal bolag redovisat stigande värden under kvartalet vilket visar på den allmänna trenden och ett allt positivare sentiment. Vår bedömning är att vi under fjärde kvartalet kommer att se antingen oförändrade värden eller stigande värden vilket är en trend vi kommer att fortsätta se under 2025 i takt med fallande räntor och högre likviditet i transaktionsmarknaden.

Snittränta om 2,33 procent

SBB har fortsatt en lång finansiering med låga genomsnittliga räntor. I slutet av kvartalet var snitträntan 2,33 procent och den genomsnittliga förfallotiden 3,3 år. Den skuld som förfaller efter 2026 har en genomsnittlig ränta om 2,37 procent. Vi arbetar aktivt med att minska de räntebärande skulderna och förbättra bolagets finansiella ställning. Genom att vid förfall välja att amortera i stället för att refinansiera tillser vi att det tar längre tid för det högre ränteläget att slå igenom i SBB:s räntekostnader. Exklusive Sveafastigheter ligger snitträntan på 1,98 procent.

Förbättrad finansieringsstruktur

Nordiqus bestånd av utbildningsfastigheter med långa kontrakt lämpar sig för långsiktig finansiering. Under året har amerikansk kapitalmarknadsfinansiering med investment grade genomförts på löptider från tio till femton år. Nordiqus har löst alla lån med nordiska banker delvis på grund av att de inte erbjuder lika långsiktig finansiering.

Flerbostadshus i Sverige har tillgång till en säker kapitalkälla i form av bankernas bolåneinstitut. Under finanskrisen var bankernas bolåneinstitut en av de finansieringskällor som verkligen fungerade. De flesta av SBB:s bostäder ligger numera i Sveafastigheter som finansieras av bolåneinstitut till övervägande del. Sveafastigheters kapitalstruktur möjliggör att kapitalmarknaden kan konkurrera med bolåneinstitut.

SBB:s finansieringsstruktur visade sig sårbar när efterfrågan på obligationer minskade och när den tänkta finansieringen inte heller kunde upptas från banker. Breddningen av ägandet i Nordiqus och Sveafastigheter medför förbättrade lånevillkor men även att kapital tillförts, som bland annat använts till att minska obligations-skuld. Arbetet med att skapa optimal finansiering är inte klar, men resultatet kommer vara att SBB har tillgång till flertalet kapitalkällor och att beroendet av dessa är mindre än vad som varit fallet. De åtgärder vi gör nu kommer att rusta SBB för framtiden på ett mycket bättre sätt.

Grundlöst krav från opportunistisk hedgefond

SBB:s tvist med en enskild opportunistisk fond närmar sig beslut i engelsk domstol. Ärendet tas upp av domstolen i januari och dom förkunnas troligen i mars 2025. Den opportunistiska fonden anser att icke kassaflödespåverkande värdeförändringar i samriskföretag ska räknas med i kassaflödesmättet räntetäckningsgrad. Ingen annan av SBB:s obligationsägare eller banker anser att värdeförändringar ska räknas med i ett sådant kassaflödesmått. SBB tillbakavisade genom pressmeddelande den 31 maj 2023 påståendena om att SBB skulle ha brutit mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen och anser därför att de mottagna kraven från den opportunistiska fonden är grundlösa och den inställningen kvarstår.

Finansiell stabilitet prioriteras

SBB:s främsta prioritering är att uppnå en stabil finansiell position. Åtgärder genomförs löpande inom ramen för den nya strategin, som ska leda till bättre likviditet och en mer rimlig finansiering. Sjunkande fastighetspriser och en kärv finansieringsmarknad har varit utmanande de senaste åren när SBB arbetat mot en starkare finansiell situation. Min tro är att arbetet med att förbättra den finansiella situationen blir lättare framöver.

Leiv Synnes
Verkställande Direktör

Börsnoteringen av Sveafastigheter

Den 18 oktober inleddes handeln för Sveafastigheter AB (publ) ("Sveafastigheter") på Nasdaq First North Premier Growth Market, vilket markerar bolagets inträde som börsnoterat bolag. Sveafastigheter har innan noteringen varit ett helägt dotterbolag inom SBB-koncernen. Sveafastigheter blir ett nyckelinnehav för SBB inom affärsområdet bostäder.

En notering och breddning av Sveafastigheters aktieägarbas ger bolaget goda förutsättningar att dra nytta av sin unika marknadsposition och få rätt förutsättningar för tillväxt. Med en fokuserad ledning avses verksamheten effektiviseras med ökad lönsamhet som följd, vilket både SBB och övriga aktieägare i Sveafastigheter drar nytta av.

Från SBB:s perspektiv var ägarspridningen en fortsättning på strategin att decentralisera koncernstrukturen genom att etablera hel- och delägda affärsenheter. SBB gynnas av att etablera affärsenheter som självständigt kan öka flexibiliteten avseende finansiering, förbättra den finansiella rapporteringen, öka specialiseringen, möjliggöra snabbare beslutsfattande, främja ett närmare samarbete med hyresgäster och ytterligare skapa värde. Vidare förväntar sig SBB att noteringen kommer att stärka balansräkningen och därigenom förbättra SBB:s finansiella ställning.

Om Sveafastigheter

Bolagets affärsidé är att äga, aktivt förvalta och bygga attraktiva hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige med fokus på hyresgästers frivsel, Bolagets lönsamhet samt ett lokalt samhällsengagemang och starkt hållbarhetsarbete. Med

en egen och lokal förvaltningsorganisation fokuserar Sveafastigheter på aktiv fastighetsförvaltning för att driva organisk lönsam tillväxt med fokus på nöjda hyresgäster och kostnadskontroll. Dessutom har Sveafastigheter utvecklat en väl standardiserad process för renoveringar och utvärderar kontinuerligt lägenheter när de är vakanta. Bolaget har en historik av att genomföra renoveringar med god lönsamhet, vilket skapar värde för både hyresgäster och Bolaget.

Med en strukturell efterfrågan på bostäder i hela Sverige och i de regioner där Sveafastigheter äger fastigheter har Koncernen bedrivit och kommer även fortsättningsvis att bedriva nyproduktion av fastigheter, främst i Stockholm-Mälardalsregionen. Med en lång närvaro på marknaden har Sveafastigheters interna projektorganisation etablerat ett välrenommerat rykte för pålitlighet och ansvarstagande, vilket är avgörande i utvecklingsprocessen med kommuner. Sedan 2014 har Sveafastigheters projektorganisation genomfört projekt med ett fastighetsvärde på över 3,6 mdkr och en avkastning på investerat kapital om 16 procent.

Sveafastigheter, som bildades genom en sammanslagning av SBB:s bostadsfastighetsbolag, Sveafastigheter Bostadsutveckling, Hemvist och Unobo, äger direkt 27,7 mdkr i bostadstillgångar per 30 september 2024, varav 24,5 mdkr avser fastigheter fördelade på 14 547 lägenheter i 263 olika fastigheter. Därutöver har Sveafastigheter cirka 1 150 lägenheter under pågående byggnation som tillsammans med fastigheterna i förvaltning kommer att generera ett driftnetto med en årlig intjäningsförmåga om cirka 1 017 mkr. Sveafastigheters ambition är att fortsätta skapa värde för aktieägarna

och har som mål att över en konjunkturcykel uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt om minst 12 procent i substansvärde per stamaktie. Sveafastigheter strävar efter att uppnå detta mål genom att fokusera på en effektiv fastighetsförvaltning med fokus på nöjda hyresgäster, ökad ekonomisk uthyrningsgrad och minskade kostnader samt genom att renovera minst 2 000 lägenheter under de kommande fem åren. Därutöver, och för att stödja substansvärde-tillväxten, har Sveafastigheter som mål att under de kommande fem åren byggstarta minst 600–800 lägenheter årligen och kontinuerligt öka projektportföljen genom att erhålla minst 800 markanvisningsavtal för nyproduktion årligen. Som ett resultat av detta siktar Sveafastigheter på att öka överskottsgraden, inklusive fastighetsadministration, till över 70 procent inom de kommande fem åren och samtidigt, över tid, bibehålla en stark balansräkning med en belåningsgrad mellan 40–50 procent.

SBB fortsätter att konsolidera Sveafastigheter. För mer information om Sveafastigheter under perioden, se sida 11.



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

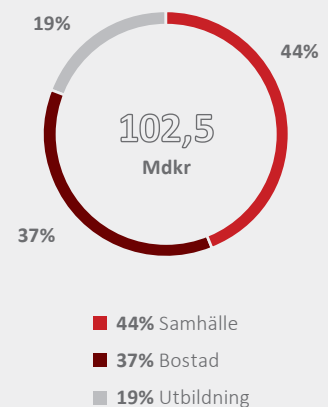
102,5 MDKR

Fastighetsexponering inklusive andel av ej konsoliderade innehav

MDKR	Marknadsvärde	Andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav	Andel av fastighetsbestånd i övriga innehav
Samhälle	24,8	18,4	1,8
Bostad	28,5	5,9	3,5
Utbildning	0,6	19,1	-
Total	53,9	43,4	5,3

Mer information finns på sid. 8

Fastighetsexponering



Innehav

Belopp i mkr	SBB:s andel av stamaktier	Fastighetsbeståndet			SBB:s exponering		
		Marknadsvärde	Hyresintäkter ⁴⁾	Driftnetto ⁴⁾	Marknadsvärde	Hyresintäkter	Driftnetto
Konsoliderade innehav							
<i>Samhälle</i>							
Äldreboende	100,0%	6 659	465	395	6 659	465	395
LSS	100,0%	4 791	328	290	4 791	328	290
Statlig infrastruktur och Kommunhus	100,0%	4 564	258	204	4 564	258	204
Sjukhus & vårdcentral	100,0%	3 198	273	195	3 198	273	195
Offentliga kontor	100,0%	1 908	202	123	1 908	202	123
Övrigt	100,0%	1 673	30	27	1 673	30	27
Projekt- och byggrättsfastigheter	100,0%	2 037	141	49	2 037	141	49
Delsumma samhälle	100,0%	24 830	1 697	1 283	24 830	1 697	1 283
<i>Bostäder</i>							
Hyresbostäder	100,0%	22 665	1 405	939	22 665	1 405	939
Projekt- och byggrättsfastigheter	100,0%	5 799	-	-	5 799	-	-
Delsumma bostäder	100,0%	28 465	1 405	939	28 465	1 405	939
<i>Utbildning</i>							
Förskola	100,0%	114	7	7	114	7	7
Grundskola/Gymnasium	100,0%	339	27	20	339	27	20
Universitet	-	-	-	-	-	-	-
Projekt- och byggrättsfastigheter	100,0%	119	-	-	119	-	-
Delsumma utbildning	100,0%	573	35	27	573	35	27
Summa konsoliderat innehav		53 867	3 137	2 249	53 867	3 137	2 249
Övriga ej konsoliderade innehav³⁾							
<i>Samhälle</i>							
SBB Social Facilities AB	100,0%	9 458	648	464	9 458	648	464
SBB Infrastructure AB ¹⁾	100,0%	5 458	388	264	5 458	388	264
Public Property Invest ASA ²⁾	36,26%	9 475	669	602	3 435	242	218
<i>Bostad</i>							
SBB Residential Property AB	100,0%	5 942	371	194	5 942	371	194
<i>Utbildning</i>							
Nordiqus AB	49,84%	38 325	2 403	2 035	19 101	1 198	1 014
Summa väsentliga ej konsoliderade innehav		68 657	4 479	3 559	43 394	2 847	2 154
Totalt konsoliderat innehav och väsentliga ej konsoliderade innehav		122 524	7 616	5 808	97 261	5 984	4 404
Övriga ej konsoliderade innehav³⁾							
Samhälle		-	-	-	1 768	109	33
Bostad		-	-	-	3 483	206	108
Utbildning		-	-	-	-	-	-
Summa övriga ej konsoliderade innehav		-	-	-	5 251	315	142
Totalt		122 524	7 616	5 808	102 513	6 300	4 546

1) SBB Infrastructure äger fastigheter i Sverige till ett marknadsvärde om 5,5 miljarder kronor. SBB Infrastructure har utöver detta ytterligare säkerhet om 3,6 miljarder kronor från SBB i form av fastigheter värderade till 3,6 miljarder kronor för det lån bolaget innehar. Portföljen drivs och förvaltas av SBB Infrastructure genom ett förvaltningsavtal med SBB.

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

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

4) 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

24,8 MDKR
Fastighetsvärde

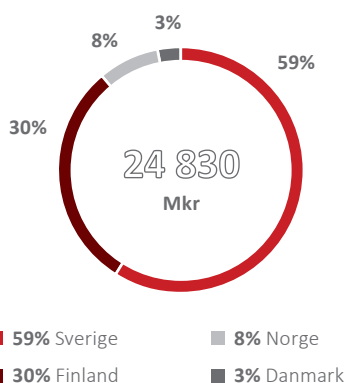
5,63 %
Direktavkastning

8 år
Genomsnittlig kontraktslängd, WAULT

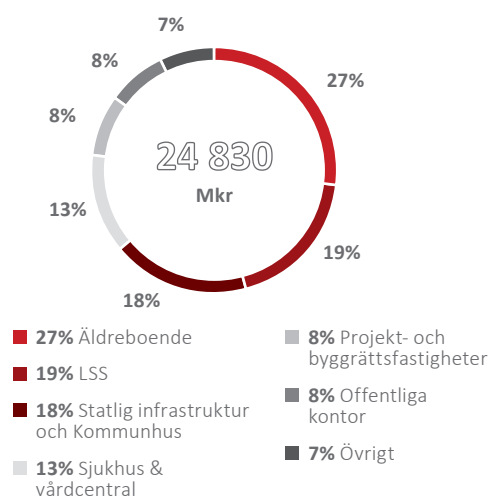
- Attraktiv demografi där SBB verkar, vilket skapar möjligheter till tillväxt samt minimerar risk för vikande efterfrågan.
- Fastigheterna har långa hyresavtal med offentliga och offentligt finansierade hyresgäster.
- Med 27 procent av beståndet bestående av äldreboenden finns en ständigt ökande efterfrågan 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. 27-28.

Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per kategori



Joint ventures och intresseföretag

18,4 MDKR

SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

5,3 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 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30
Väsentliga joint ventures och intresseföretag						
SBB:s ägarandel, %	36,26	44,84	100	-	100	-
Förvaltningsresultat	80	170	-170	-	-67	-
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-87	-258	-485	-	-170	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag ¹⁾	40	-258	-485	-	-307	-
Fastighetsbestånd						
Innehavets fastighetsbestånd	9 475	8 857	5 458	-	9 458	-
SBB:s ägarandel, %	36,26	44,84	100	-	100	-
SBB:s andel av fastighetsbestånd	3 435	3 971	5 458	-	9 458	-
Investering						
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 870	1 486	5	-	203	-
Fordran på joint ventures och intressebolag	-	-	-	-	3 348	-
Nettoinvestering	1 870	1 486	5	-	3 551	-
					2024-01-01	2023-01-01
Övriga joint ventures och intresseföretag					2024-09-30	2023-09-30
Utgående redovisat värde, kapitalandel, mkr					626	564
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat					127	44
Resultat från joint venture och intresseföretag, mkr ¹⁾					65	-171

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. 33-34.

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

Public Property Invest ASA

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



SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB

SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB är joint venturebolag tillsammans med Castlelake, med stöd av Atlas SP Partners. Bolagen äger och förvaltar offentliga fastigheter. Bolagen bildades under första halvåret 2024 i samband med ingående av 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

28,5¹⁾ MDKR
Fastighetsvärde

4,14 %
Direktavkastning

1 383 kr
Snitthyra per kvm

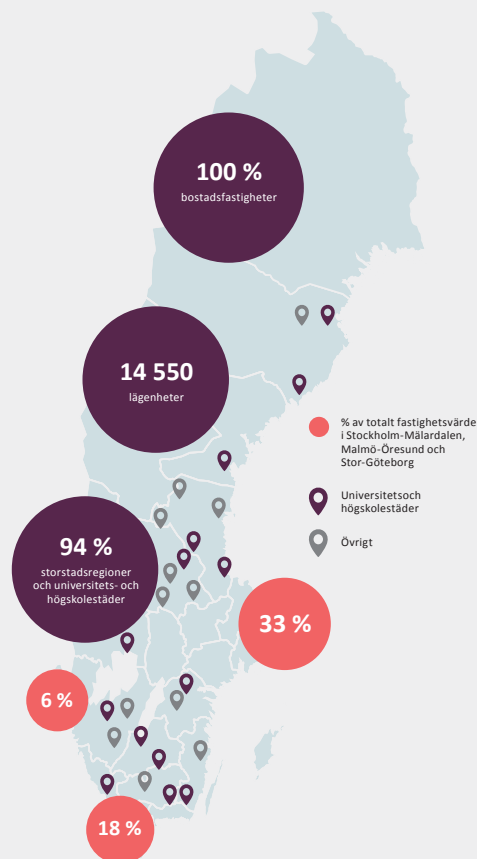
1) Varav 27,7 mdkr hänförligt till Sveafastigheter.

Sveafastigheter

Sveafastigheter är ett av Sveriges största renodlade bostadsbolag med 14 547 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 1 150 lägenheter i pågående byggnation och 6 680 lägenheter i projektutveckling där 93 procent ligger i Stockholm/Mälardalen.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Under kvartalet byggstartades tre nyproduktionsprojekt i Stockholm, Nacka respektive Skellefteå. Projekten omfattar totalt 540 lägenheter med ett totalt beräknat årligt hyresvärde vid färdigställande om 82 mkr.
- Under kvartalet färdigställdes 80 lägenheter i ett nyproduktionsprojekt i Karlstad med ett årligt hyresvärde om 8 mkr.
- Efter kvartalet har bolagets aktier noterats på Nasdaq First North Premier Growth Market. Vid noteringen tillkom över 10 000 nya aktieägare.
- Efter kvartalet har Sveafastigheter refinansierat bankskuld med förfall under 2024 med nya lån med förfalldatum under 2027. Vidare har bolaget ingått avtal gällande en kreditfacilitet om 1 000 mkr.



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

Joint ventures och intresseföretag

5,9 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 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30
Väsentliga joint ventures och intresseföretag (mkr)		
SBB:s ägarandel, % ¹⁾	100	100
Förvaltningsresultat	-102	-20
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-190	10
Resultat från joint ventures och intresseföretag ²⁾	135	10
Fastighetsbestånd		
Innehavets fastighetsbestånd	5 942	6 088
SBB:s ägarandel, %	100	100
SBB:s andel av fastighetsbestånd	5 942	6 088
Investering		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	2 987	3 520
Fordran på joint ventures och intressebolag	23	-
Nettoinvestering	3 010	3 520
Övriga joint ventures och intresseföretag		
Redovisat värde, kapitalandel, mkr	1 235	1 604
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat, mkr	-151	-37
Resultat från joint ventures och intressebolag, mkr ²⁾	-12	-3 647

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. 33-34.



Utbildning

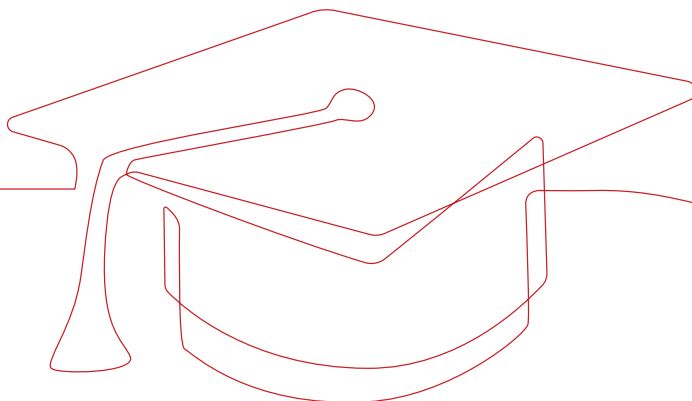
SBB äger nära femtio procent av Europas största fastighetsbolag inriktad på social infrastruktur för den offentliga utbildningssektorn. Långa indexerade hyresavtal skapar stabil intjäning.

Konsoliderat innehav

0,6 MDKR
Fastighetsvärde

- SBB investerar primärt i utbildningsfastigheter genom sitt ägande Nordiqus vars fastighetsbestånd inom utbildning uppgår till 38 325 mkr. Se sida 14 för mer information.
- Däröver direktäger SBB utbildningsfastigheter i Sverige och Danmark om sammanlagt 573 mkr (622). Se sida 27-28 för mer information.

Konsoliderat innehav	Marknadsvärde, mkr	
	2024-09-30	2023-12-31
Sverige	412	465
Danmark	161	158
Totalt	573	622



Joint ventures och intresseföretag

19,1 MDKR

SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

14,3 MDKR

SBB:s nettoinvestering i väsentliga innehav

	Nordiqus AB	
	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30
Väsentliga joint ventures och intresseföretag		
SBB:s ägarandel, %	49,84	-
Förvaltningsresultat	469	-
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-662	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag ¹⁾	-879	-
Fastighetsbestånd		
Innehavets fastighetsbestånd	38 325	-
SBB:s ägarandel, %	49,84	-
SBB:s andel av fastighetsbestånd	19 101	-
Investering		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	9 085	-
Fordran på joint ventures och intressebolag ²⁾	4 073	-
Nettoinvestering, redovisat värde	13 158	-
Upplupen anskaffningskostnad, fordran ²⁾	1 168	-
Nettoinvestering	14 326	-

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

2) Fordrans redovisat värde uppgår till 4 073 mkr. Fordrans nominella belopp uppgår till 5 251 mkr.

Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på sid. 33-34.

- SBB äger 49,84 procent av Nordiqus med ett totalt fastighetsvärde på 38,3 miljarder kronor.
- Nordiqus samägs med Brookfield, en av världens största infrastrukturinvesteringar.
- 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 framtidens generationer de bästa förutsättningarna och de mest studiefrämjande miljöerna.

Händelser under kvartalet

- Tredje kvartalet 2024 inleddes med att Nordiqus genomförde sin första refinansiering motsvarande ca 8.6 mdkr med private placement obligationer i SEK och NOK fördelat på löptider om 10 till 15 år.
- Snitthyran är 1 944 kr per kvm och år med en återstående kontraktstid om 12 år.
- Under 2024 har 194 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.
- Hälsovetenskapligt Centrum har invigt sina nya anpassade lokaler i Guldheden, Göteborg. I dessa lokaler kommer läkare och psykiatriker att utbildas, det kommer även att bedrivas forskning för att främja och förbättra folkhälsan.
- Hyresgäst Anpassning av Noblaskolan i Boden genomfördes med bland annat nya klassrum, ny ventilation och belysning samt ny multisportplan på skolgården.
- Sommaren 2024 erbjöd Nordiqus 65 ungdomar sommarjobb, där de tillsammans med Nordiqus samarbetspartners hjälpte till att sköta om och underhålla våra förskolor och skolor under sommarlovet.



Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2024-01-01	2023-01-01	2024-07-01	2023-07-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Hysesintäkter	2 926	3 512	805	1 195	4 581
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-690	-764	-157	-190	-1 021
Underhåll	-138	-176	-40	-54	-257
Fastighetsskatt	-54	-76	-19	-23	-95
Driftnetto	2 045	2 496	589	927	3 209
Administration	-730	-584	-208	-284	-878
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-14	-39	21	-14	-90
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 300	1 873	401	628	2 241
Värdeförändringar fastigheter	-5 353	-10 493	-913	-3 522	-13 321
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-351	-201	-31	-123	-227
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-1 076	-	-
Resultat bostadsproduktion	-18	-4	-4	-2	-17
Rörelseresultat	-5 499	-8 825	-1 623	-3 018	-11 324
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 443	-4 362	-364	-701	-6 017
<i>varav förvaltningsresultat</i>	-87	316	-136	-179	169
<i>varav värdeförändring</i>	-1 365	-891	-247	-380	-2 498
<i>varav skatt</i>	-165	43	-114	36	196
<i>varav försäljningsresultat</i>	150	-3 440	43	-3	-3 416
<i>varav nedskrivning och omvärdering</i>	24	-390	90	-176	-469
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-235	-	-188	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	443	177	242	38	266
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 021	-976	-290	-253	-1 406
Resultat av förtidslösen lån	1 181	-113	382	-1	36
Valutakursdifferenser	59	-1 168	88	944	-144
Tomrättsavgälder	-13	-5	-4	-1	-10
Värdeförändringar finansiella instrument	-193	-2 085	-160	-136	-2 580
Resultat före skatt	-6 721	-17 357	-1 917	-3 129	-21 179
Aktuell skatt	-501	-482	-164	-117	-443
Uppskjuten skatt	1 437	2 102	45	649	2 569
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	351	201	31	123	227
PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet	-5 434	-15 536	-2 005	-2 473	-18 827
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet	-	-3 022	-	-2 289	-2 763
PERIODENS RESULTAT	-5 434	-18 559	-2 005	-4 762	-21 590
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	-5 240	-18 991	-1 917	-4 669	-22 054
Innehav utan bestämmande inflytande	-194	432	-88	-94	464
PERIODENS RESULTAT	-5 434	-18 559	-2 005	-4 762	-21 590
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet	-3,92	-11,47	-1,36	-1,80	-13,91
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet	-3,92	-11,47	-1,36	-1,80	-13,91
Resultat per stamaktie D, kvarvarande verksamhet	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet	-	-2,08	-	-1,57	-1,90
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet	-	-2,08	-	-1,57	-1,90
Resultat per stamaktie D, avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	-3,92	-13,55	-1,36	-3,37	-15,81
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	-3,92	-13,55	-1,36	-3,37	-15,81
Resultat per stamaktie D, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2024-01-01	2023-01-01	2024-07-01	2023-07-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Periodens resultat	-5 434	-18 559	-2 005	-4 762	-21 590
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>					
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	-87	-175	-146	3	-175
Omräkningsdifferenser	-344	-689	-	201	-1 057
PERIODENS TOTALRESULTAT	-5 865	-19 423	-2 151	-4 558	-22 822
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	-5 671	-19 855	-2 063	-4 464	-23 286
Innehav utan bestämmande inflytande	-194	432	-88	-94	464
PERIODENS TOTALRESULTAT	-5 865	-19 423	-2 151	-4 558	-22 822

Kommentarer koncernens resultaträkning

Hyrestillväxt 5,9 procent i jämförbart bestånd

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 2 926 mkr (3 512). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Av hyresintäkterna avsåg 1 755 mkr (2 231) samhälle, 1 161 mkr (1 264) bostäder och 10 mkr (17) utbildning.

Uthyrningsgrad på 91,6 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 91,6 procent (96,3). 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 (10).

Driftnettot stiger 7,4 procent i jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 2,7 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Driftnettot har en positiv trend tack vare god hyrestillväxt och lägre tillväxt i kostnader. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -881 mkr (-1 016).

Administrationskostnader och Förvävs- och omstruktureringskostnader

Periodens administrationskostnader uppgick till -730 mkr (-584).

Förvävs- och omstruktureringskostnader uppgick till -14 mkr (-39). 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 -744 mkr (-623).

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -5 353 mkr (-10 493), varav -3 235 mkr (-9 021) avser orealiserade värdeförändringar, motsvarande -4,4 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 genomsnittliga avkastningskravet har under perioden stigit från 5,19 procent till 5,28 procent.

Periodens realiserade värdeförändring uppgår till -2 118 mkr (-1 472), varav -1 061 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 904 mkr. Realiserade värdeförändringar beräknas utifrån senaste redovisade värdet och inte utifrån anskaffningsvärde.

I realiserad värdeförändring ingår även redovisningsmässig förlust om -855 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 (-201). Nedskrivning av goodwill gjorts uppgående till -1 076 mkr (-) inom segmentet Samhälle.

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till -1 443 mkr (-4 362). Se vidare information på sid 33-34.

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag uppgår till -235 mkr (-) och avser bedömda kreditförluster. Periodens konstaterade kreditförluster uppgår till - (-).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till 649 mkr (-2 085). Förändringen beror till största del på resultat hänförligt till återköp av obligationer, valutakursdifferenser samt värdeförändring finansiella instrument.

Räntenettet uppgår till -578 mkr (-799). Förändringen är främst hänförlig till högre ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag.

Finansnettot inkluderar resultat av förtidslösen av lån om 1 181 mkr (-113) för perioden. Under perioden redovisades valutakursdifferenser om 59 mkr (-1 168). 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 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Finansnetto					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	443	177	242	38	266
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 021	-976	-290	-253	-1 406
Räntenetto	-578	-799	-48	-215	-1 140
Resultat förtidslösen lån	1 181	-113	382	-1	36
Valutakursdifferenser	59	-1 168	88	944	-144
Tomträttsavgälder	-13	-5	-4	-1	-10
Finansnetto	649	-2 085	418	727	-1 258

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick för perioden till -193 mkr (-2 085) vilket är främst hänförligt till värdeförändring av derivat om -278 mkr (-835) och beror på en positiv kursutveckling på aktierna i portföljen främst drivit av innehaven i Studentbostäder och Arlandastad.

Periodens resultat

Periodens resultat före skatt uppgick till -6 721 mkr (-17 357). Skatt på periodens resultat uppgick till 936 mkr (1 620), varav -501 mkr (-482) avsåg aktuell skatt och 1 437 mkr (2 102) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till fastigheter och underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv uppgick till 351 (201). Periodens resultat efter skatt uppgick till -5 434 mkr (-18 559).

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 redovisat som intresseföretag. Periodens resultat hänförlig till den avvecklade verksamheten uppgick till - mkr (-3 022).

Segmentredovisning

Perioden januari–september, 2024

Perioden 2024-01-01 - 2024-09-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	1 755	1 161	10	2 926	-	2 926
Fastighetskostnader	-455	-422	-5	-882	-	-882
Driftnetto	1 299	739	5	2 045	-	2 045
Administration	-	-	-	-	-730	-730
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-14	-14
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 299	739	5	2 045	-745	1 300
Värdeförändringar fastigheter	-3 590	-1 707	-56	-5 353	-	-5 353
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-351	-	-	-351	-	-351
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-1 076	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-	-18	-	-18	-	-18
Rörelseresultat	-3 718	-986	-51	-4 754	-745	-5 499
Resultat från joint venture och intresseföretag	-687	123	-879	-1 443	-	-1 443
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-188	-47	-	-235	-	-235
Ränteintäkter	-	-	-	-	443	443
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	206	206
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-193	-193
Resultat före skatt	-4 593	-910	-930	-6 433	-289	-6 721
Skatt	-	-	-	-	1 287	1 287
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-4 593	-910	-930	-6 433	998	-5 434
Förvaltningsfastigheter	24 830	28 465	573	53 867	-	53 867
Investeringar	408	389	1	799	-	799
Värde per kvm (kr)	21 486	28 620	20 133	24 725	-	24 725
Överskottsgrad	74%	64%	54%	70%	-	70%

Perioden januari–september, 2023

Perioden 2023-01-01 - 2023-09-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	2 231	1 264	17	3 512	-	3 512
Fastighetskostnader	-532	-482	-3	-1 016	-	-1 016
Driftnetto	1 700	782	14	2 496	-	2 496
Administration	-	-	-	-	-584	-584
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-39	-39
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 700	782	14	2 496	-623	1 873
Värdeförändringar fastigheter	-4 787	-5 642	-65	-10 493	-	-10 493
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-	-201	-201
Resultat bostadsproduktion	-	-4	-	-4	-	-4
Rörelseresultat	-3 087	-4 864	-51	-8 003	-824	-8 825
Resultat från joint venture och intresseföretag	-429	-3 934	-	-4 362	-	-4 362
Ränteintäkter	-	-	-	-	177	177
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-2 262	-2 262
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-2 085	-2 085
Resultat före skatt	-3 515	-8 798	-51	-12 364	-4 994	-17 357
Skatt	-	-	-	-	1 821	1 821
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-3 515	-8 798	-51	-12 364	-3 173	-15 536
Förvaltningsfastigheter	46 195	29 356	648	76 199	-	76 199
Investeringar	1 142	910	6	2 058	-	2 058
Värde per kvm (kr)	23 261	27 957	24 403	24 881	-	24 881
Överskottsgrad	76%	62%	82%	71%	-	71%

Perioden 2023-01-01 - 2023-09-30 (Mkr)	Kvarvarande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl		Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen inkl Avvecklad verksamhet
			Avvecklad verksamhet	Avvecklad verksamhet						
Hysesintäkter	3 512	1 753	5 265		2 231	1 264	1 770	5 265	-	5 265
Fastighetskostnader	-1 016	-265	-1 281		-532	-482	-268	-1 281	-	-1 281
Driftnetto	2 496	1 488	3 984		1 700	782	1 502	3 984	-	3 984
Administration	-584	-47	-631		-	-	-47	-47	-584	-631
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-39	-142	-180		-	-	-142	-142	-39	-180
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 873	1 299	3 172		1 700	782	1 313	3 795	-623	3 172
Värdeförändringar fastigheter	-10 493	-2 277	-12 771		-4 787	-5 642	-2 342	-12 771	-	-12 771
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-201	-571	-772		-	-	-571	-571	-201	-772
Nedskrivning goodwill	-	-1 794	-1 794		-	-	-1 794	-1 794	-	-1 794
Resultat bostadsproduktion	-4	-	-4		-	-4	-	-4	-	-4
Rörelseresultat	-8 825	-3 343	-12 169		-3 087	-4 864	-3 394	-11 346	-824	-12 169
Resultat från joint venture och intresseföretag	-4 362	-	-4 362		-429	-3 934	-	-4 362	-	-4 362
Ränteintäkter	177	1	178		-	-	-	-	178	178
Räntekostnader och liknande	-2 262	-480	-2 743		-	-	-	-	-2 743	-2 743
Värdeförändringar finansiella instrument	-2 085	-	-2 085		-	-	-	-	-2 085	-2 085
Resultat före skatt	-17 357	-3 822	-21 180		-3 515	-8 798	-3 394	-15 708	-5 473	-21 180
Skatt	1 821	799	2 620		-	-	-	-	2 620	2 620
Periodens resultat	-15 536	-3 022	-18 559		-3 515	-8 798	-3 394	-15 708	-2 853	-18 559
Förvaltningsfastigheter	76 199	42 091	118 290		46 172	29 378	42 739	118 290	-	118 290
Investeringar	2 058	355	2 413		1 142	910	361	2 413	-	2 413
Värde per kvm (kr)	24 881	31 661	26 933		23 249	27 978	31 519	26 933	-	26 933
Överskottsgrad	71%	85%	76%		76%	62%	85%	76%	-	76%

Tredje Kvartalet, 2024

Perioden 2024-07-01 - 2024-09-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	421	380	3	805	-	805
Fastighetskostnader	-94	-121	-1	-216	-	-216
Driftnetto	327	259	2	589	-	589
Administration	-	-	-	-	-208	-208
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	21	21
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	327	259	2	589	-188	401
Värdeförändringar fastigheter	-512	-401	0	-913	-	-913
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-31	-	-	-31	-	-31
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-1 076	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-	-4	-	-4	-	-4
Rörelseresultat	-1 292	-146	2	-1 435	-188	-1 623
Resultat från joint venture och intresseföretag	-131	-85	-149	-365	-	-365
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-188	-	-	-188	-	-188
Ränteintäkter	-	-	-	-	242	242
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	176	176
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-160	-160
Resultat före skatt	-1 611	-231	-146	-1 988	71	-1 917
Skatt	-	-	-	-	-87	-87
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-1 611	-231	-146	-1 988	-17	-2 005
Förvaltningsfastigheter	25 144	28 151	573	53 867	-	53 867
Investeringar	83	104	3	190	-	190
Värde per kvm (kr)	21 757	28 304	20 133	24 725	-	24 725
Överskottsgrad	78%	68%	66%	73%	-	73%

Tredje Kvartalet, 2023

Perioden 2023-07-01 - 2023-09-30 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar		Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet							
Hyresintäkter	762	428	4	1 195	-	-	1 195
Fastighetskostnader	-139	-128	0	-268	-	-	-268
Driftnetto	623	300	4	927	-	-	927
Administration	-	-	-	-	-284	-	-284
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-14	-	-14
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	623	300	4	927	-299	-	628
Värdeförändringar fastigheter	-1 910	-1 569	-43	-3 522	-	-	-3 522
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-	-	-123	-	-123
Resultat bostadsproduktion	-	-2	-	-2	-	-	-2
Rörelseresultat	-1 287	-1 270	-39	-2 597	-422	-	-3 018
Resultat från joint venture och intresseföretag	-222	-480	-	-701	-	-	-701
Ränteintäkter	-	-	-	-	38	-	38
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	689	-	689
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-136	-	-136
Resultat före skatt	-1 509	-1 750	-39	-3 298	169	-	-3 129
Skatt	-	-	-	-	656	-	656
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-1 509	-1 750	-39	-3 298	824	-	-2 473
Förvaltningsfastigheter	46 195	29 356	648	76 199	-	-	76 199
Investeringar	219	275	1	495	-	-	495
Värde per kvm (kr)	23 261	27 957	24 403	24 881	-	-	24 881
Överskottsgrad	82%	70%	92%	78%	-	-	78%

Perioden 2023-07-01 - 2023-09-30 (Mkr)	Kvarvarande verksamhet	Avvecklade verksamhet	Koncernen inkl avvecklade verksamhet	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar		Koncernen inkl avvecklade verksamhet
Hyresintäkter	1 195	598	1 793	762	428	602	1 793	-	-	1 793
Fastighetskostnader	-268	-72	-339	-139	-128	-72	-339	-	-	-339
Driftnetto	927	526	1 454	623	300	530	1 454	-	-	1 454
Administration	-284	-15	-299	-	-	-	-	-299	-	-299
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-14	-9	-23	-	-	-	-	-23	-	-23
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	628	503	1 131	623	300	530	1 454	-322	-	1 131
Värdeförändringar fastigheter	-3 522	-965	-4 486	-1 910	-1 569	-1 008	-4 486	-	-	-4 486
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-123	-571	-694	-	-	-	-	-694	-	-694
Nedskrivning goodwill	-	-1 794	-1 794	-	-	-	-	-1 794	-	-1 794
Resultat bostadsproduktion	-2	-	-2	-	-2	-	-2	-	-	-2
Rörelseresultat	-3 018	-2 827	-5 845	-1 287	-1 270	-478	-3 034	-2 810	-	-5 843
Resultat från joint venture och intresseföretag	-701	-	-701	-222	-480	-	-701	-	-	-701
Ränteintäkter	38	-	38	-	-	-	-	38	-	38
Räntekostnader och liknande	689	-162	527	-	-	-	-	527	-	527
Värdeförändringar finansiella instrument	-136	-	-136	-	-	-	-	-136	-	-136
Resultat före skatt	-3 129	-2 988	-6 117	-1 509	-1 750	-478	-3 735	-2 381	-	-6 115
Skatt	656	699	1 355	-	-	-	-	1 355	-	1 355
Periodens resultat	-2 473	-2 289	-4 762	-1 509	-1 750	-478	-3 735	-1 028	-	-4 762
Förvaltningsfastigheter	76 199	42 092	118 290	46 195	29 356	42 739	118 290	-	-	118 290
Investeringar	495	94	589	219	275	96	589	-	-	589
Värde per kvm (kr)	24 881	31 662	26 933	23 261	27 957	31 519	26 933	-	-	26 933
Överskottsgrad	78%	88%	81%	82%	70%	88%	81%	-	-	81%

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 avseende uppskjuten skatt	-202	-24	-	-227	-	-227
Resultat bostadsproduktion	-	-17	-	-17	-	-17
Rörelseresultat	-4 292	-5 953	-110	-10 357	-968	-11 324
Resultat från joint venture och intresseföretag	-698	-4 853	-467	-6 017	-	-6 017
Ränteintäkter	-	-	-	-	266	266
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-1 524	-1 524
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-2 580	-2 580
Resultat före skatt	-4 990	-10 806	-577	-16 374	-4 807	-21 179
Skatt	-	-	-	-	2 353	2 353
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-4 990	-10 806	-577	-16 374	-2 454	-18 827
Förvaltningsfastigheter	44 101	28 482	622	73 205	-	73 205
Investeringar	1 305	1 207	8	2 520	-	2 520
Värde per kvm (kr)	22 449	26 979	22 029	24 014	-	24 014
Överskottsgrad	75%	61%	73%	70%	-	70%

Perioden 2023-01-01 - 2023-12-31 (Mkr)	Kvarvarande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl. Avvecklad verksamhet	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen 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 omstruktureringskostnader	-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 avseende uppskjuten skatt	-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	-6 017	-	-6 017	-698	-4 853	-467	-6 017	-	-6 017
Ränteintäkter	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	-21 179	-4 292	-25 472	-4 990	-10 806	-4 108	-19 904	-5 568	-25 472
Skatt	2 353	790	3 142	-	-	-	-	3 142	3 142
Resultat från försäljning, avvecklad verksamhet	-	740	740	-	-	-	-	740	740
Periodens resultat	-18 827	-2 763	-21 590	-4 990	-10 806	-4 108	-19 904	-1 686	-21 590
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%

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	1 264	2 717	2 692
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 264	2 717	2 692
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	53 867	76 198	73 205
Nyttjanderätt tomträtt	562	435	393
Inventarier	195	101	106
Summa materiella anläggningstillgångar	54 624	76 735	73 704
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	16 010	9 000	17 876
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	8 211	896	4 839
Derivat	247	1 083	481
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	891	804	849
Andra långfristiga fordringar	415	1 917	1 965
Summa finansiella anläggningstillgångar	25 773	13 700	26 009
Summa anläggningstillgångar	81 661	93 151	102 405
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	240	155	155
Kortfristiga fordringar			
Derivat	71	260	203
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	12	13	185
Kundfordringar	54	66	100
Aktuell skattefordran	262	164	260
Övriga fordringar	471	426	347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	305	693	392
Summa kortfristiga fordringar	1 176	1 622	1 487
Likviditetsplaceringar	295	184	214
Likvida medel	1 522	2 187	3 845
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	1 816	2 371	4 060
Tillgångar som innehas för försäljning	-	42 635	-
Summa omsättningstillgångar	3 232	46 783	5 702
SUMMA TILLGÅNGAR	84 894	139 934	108 107

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 (-201). 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 53 867 mkr per 2024-09-30 (73 205). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield Realkapital och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,28 procent (5,19) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 357 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 27-32.

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%	2 507 / -2 517
Driftkostnader	+/- 5%	-777 / 776
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-1 837 / 2 021
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-1 758 / 1 954

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde 2024-01-01	73 205
Förvärv	4 080
Varav upplösning av joint ventures och intresseföretag	3 404
Varav övriga förvärv	677
Investeringar	798
Försäljningar	-20 984
Varav bildande av joint ventures och intresseföretag	-15 212
Varav tillskott till joint ventures och intresseföretag	-1 699
Varav försäljning till minoritetsägare	-3 096
Varav övriga försäljningar	-978
Orealiserade värdeförändringar	-3 233
Omklassificering	-92
Omräkningsdifferens	93
Verkligt värde vid periodens slut	53 867

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 Nordiqus AB. För mer information se sid 33-34.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 16 010 mkr (17 876) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 8 211 mkr (4 839).

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodohavanden och uppgick till 1 522 mkr (3 845) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 295 mkr (214). Spärrade likvida medel uppgick till 16 mkr (16).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	165	165	165
Övrigt tillskjutet kapital	26 624	26 624	26 624
Reserver	-1 258	-547	-915
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-11 099	-5 593	-7 967
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	14 433	20 649	17 909
Hybridobligation	11 251	15 741	15 741
Övriga reserver	921	1 570	1 036
Innehav utan bestämmande inflytande	40	12 394	2 445
Summa eget kapital	26 645	50 354	37 131
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12 688	12 614	11 116
Obligationslån	32 471	42 446	40 540
Derivat	289	406	264
Uppskjutna skatteskulder	1 396	3 208	2 726
Leasingskulder tomträtter	542	419	378
Övriga långfristiga skulder	120	113	92
Summa långfristiga skulder	47 506	59 205	55 116
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 094	6 391	7 861
Företagscertifikat	-	55	-
Obligationslån	6 289	6 956	2 576
Derivat	42	1 289	1 290
Leverantörsskulder	74	150	121
Tomträtter	20	16	15
Aktuella skatteskulder	213	89	99
Övriga skulder	237	1 548	726
Beslutad utdelning	-	2 133	2 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	774	1 320	1 040
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	10 429	-
Summa kortfristiga skulder	10 743	30 374	15 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	84 894	139 934	108 107

Kommentarer

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 14 433 mkr (17 909). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 26 645 mkr (37 131).

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 2024-09-30 netto till 1 396 mkr (2 726) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Utgående underskott i koncernen uppgick till ett värde om totalt 3 205 mkr per 2024-09-30. Under perioden har underskott om totalt 2 623 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 54 542 mkr (62 093), varav 15 782 mkr (18 977) avsåg skulder till kreditinstitut och 38 760 mkr (43 116) avsåg obligationslån. Under perioden har återköp av obligationer gjorts med nominellt belopp om totalt 3,6 mdkr (-).

Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 35-37.

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Eget kapital hänförligt till hybridobligationer			Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel ³⁾	Totalt	Hybridobligation ³⁾	Övriga reserver ²⁾		
Ingående eget kapital 2023-01-01⁴⁾	165	26 612	142	16 905	43 825	15 741	1 080	2 691	63 337
Periodens resultat	-	-	-	-18 991	-18 991	-	-	432	-18 559
Övrigt totalresultat	-	-	-689	-175	-864	-	-	-	-864
Periodens totalresultat	-	-	-689	-19 166	-19 854	-	-	433	-19 423
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	182	182	-	-	-	182
Konvertering av tvingande konvertibel	-	12	-	-11	1	-	-	-	1
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-490	-490	-	490	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 482	-2 482	-	-	-	-2 482
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-417	-417	-	-	-	-417
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	9 840	9 840
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-110	-110	-	-	-570	-680
Utgående eget kapital 2023-09-30	165	26 624	-547	-5 593	20 649	15 741	1 570	12 394	50 354
Periodens resultat	-	-	-	-3 063	-3 063	-	-	32	-3 031
Övrigt totalresultat	-	-	-368	-	-368	-	-	-	-368
Periodens totalresultat	-	-	-368	-3 063	-3 431	-	-	32	-3 399
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-1	-1	-	-	-	-1
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-83	-83	-	-	-	-83
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	534	534	-	-534	-	-
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-131	-131	-	-	-	-131
Innehållen ränta hybridobligation	-	-	-	358	358	-	-	-	358
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	12	12	-	-	-9 982	-9 970
Utgående eget kapital 2023-12-31	165	26 624	-915	-7 967	17 909	15 741	1 036	2 445	37 131
Ingående eget kapital 2024-01-01	165	26 624	-915	-7 967	17 909	15 741	1 036	2 445	37 131
Periodens resultat	-	-	-	-5 240	-5 240	-	-	-194	-5 434
Övrigt totalresultat	-	-	-344	-87	-431	-	-	-	-431
Periodens totalresultat	-	-	-344	-5 327	-5 671	15 741	1 036	-194	-5 865
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-567	-567	-	-	-	-567
Emission teckningsoptioner	-	-	-	12	12	-	-	-	12
Återköp D-aktier	-	-	-	-352	-352	-	-	-	-352
Utdelning, återköpta D-aktier	-	-	-	89	89	-	-	-	89
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-323	-323	-	323	-	-
Inlösen hybridobligationer	-	-	-	3 281	3 281	-4 490	-438	-	-1 647
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	-	-	-	-	-	-	-	18	18
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	460	460	-	-	-2 228	-1 767
Utgående eget kapital 2024-09-30	165	26 624	-1 258	-11 099	14 433	11 251	921	40	26 645

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 2024-09-30 uppgår till 236 598 377 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 2024-09-30 till 26 645 mkr (37 131).

Hybridobligationer

I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 12 172 mkr. Nominellt värde för hybridobligationer är 11 251 mkr. Under perioden har återköp av hybridobligationer gjorts med ett nominellt belopp om 4 490 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 62 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 40 mkr (2 445). Förändringen är främst hänförlig till försäljningen av Unobo. Innehav utan bestämmande inflytande utgörs främst 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

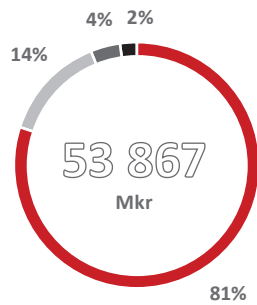
Soliditeten uppgick till 31 procent (34), den justerade soliditeten till 33 procent (37) och belåningsgraden till 62 procent (54).

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2024-01-01	2023-01-01	2024-07-01	2023-07-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	-6 721	-17 357	-1 917	-3 129	-21 179
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-6 090
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	14	6	4	4	6
Värdeförändringar fastigheter	5 353	10 493	913	3 522	18 051
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	351	201	31	123	797
Nedskrivning goodwill	1 076	-	1 076	-	1 794
Resultat bostadsproduktion	18	4	4	2	17
Resultat från joint ventures och intresseföretag	1 443	4 362	364	701	6 017
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	235	-	188	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	193	2 085	159	136	2 580
Finansnetto	-649	2 085	-418	-727	1 818
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	132	283	1	1	283
Erlagd ränta	-1 012	-957	-101	-177	-2 236
Erhållen ränta	262	83	116	-62	220
Betald skatt	-385	-482	-98	-117	-856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	310	806	323	276	1 222
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-367	113	-85	805	1 057
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-482	-771	-298	-272	-929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-539	148	-61	810	1 350
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-742	-2 022	-176	-516	-2 901
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-1 345	-1 044	309	-369	-1 629
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	11 287	4 455	-390	4 526	12 675
Investeringar/försäljning inventarier	-45	-72	-45	-1	-75
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-559	2 277	-386	-3 807	2 470
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	89	-9	194	467	781
Kassaflöden från finansiella tillgångar	458	166	117	183	-194
Förändring andra långfristiga fordringar	-	-957	15	106	-998
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 143	2 795	-363	589	10 129
Finansieringsverksamheten					
Emission teckningsoptioner	12	-	-	-	-
Återköp teckningsoptioner	-	-4	-	-	-5
Återköp D-aktier	-352	-	-	-	-
Inlösen tvingande konvertibel	-	1	-	3	1
Inlösen hybridobligationer	-1 646	-	-933	-	-
Utbetald utdelning	-2 133	-1 659	-2 133	-7	-1 659
Utbetald utdelning hybridobligationer	-405	-	-405	-	-
Avyttring till minoriteter	-	9 038	-	384	9 057
Tillskott från minoriteter	18	-	-	-	-
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-47	-	-
Upptagna lån	2 817	21 023	-	-2 266	21 544
Amortering av lån	-9 218	-32 559	-280	945	-38 885
Förändring cash collateralas	-	-1 431	-	-75	-2 048
Förändringar övriga långfristiga skulder	-19	25	19	-250	-52
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 926	-5 565	-3 779	-1 264	-12 047
Periodens kassaflöde, kvarvarande verksamhet	-2 322	-2 622	-4 203	134	-568
Likvida medel vid periodens början	3 845	4 429	5 747	1 679	4 429
Periodens kassaflöde kvarvarande verksamhet	-2 322	-2 622	-4 203	134	-568
Periodens kassaflöde avvecklad verksamhet	-	381	-	374	-
Valutakurs likvida medel	-2	-2	-22	-	-16
Likvida medel vid periodens slut	1 522	2 187	1 522	2 187	3 845
<i>varav Likvida medel hänförligt till Avvecklad verksamhet</i>	-	438	-	438	-

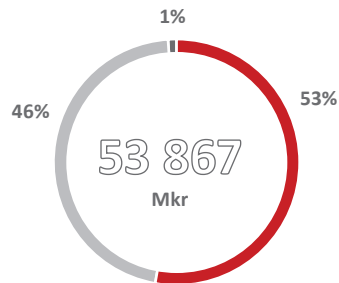
Fastighetsbeståndet

Fastighetsvärde per land



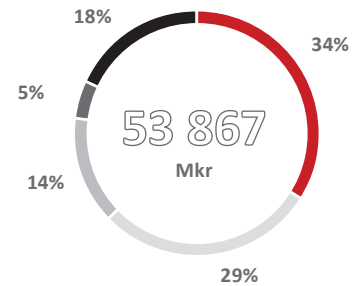
- 81% Sverige
- 14% Finland
- 4% Norge
- 2% Danmark

Fastighetsvärde per segment



- 53% Bostad
- 46% Samhälle
- 1% Utbildning

Fastighetsvärde per region



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

Hyresintäkter per affärsområde

Största hyresgäster (samhälle och utbildning)

Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Esperi	115	6,6%
Finska staten	106	6,1%
Attendo	103	6,0%
Skellefteå Kommun	65	3,8%
Humana	64	3,7%
Region Skåne	39	2,3%
Danska staten	38	2,2%
Västerås Kommun	36	2,1%
Mehiläinen Oy	35	2,0%
Region Dalarna	28	1,6%
Karlskrona kommun	28	1,6%
Svenska staten	28	1,6%
Helsingfors huvudstadsregion	25	1,5%
Västra Nylands välfärdsområde	25	1,4%
Ambea	24	1,4%
Norlandia	24	1,4%
Bodens Kommun	24	1,4%
Anocca AB	24	1,4%
Norra Österbottens välfärdsområde	24	1,4%
Göteborgs Stad	23	1,3%
20 största hyresgäster	878	50,7%
Övriga	853	49,3%
Total	1 732	100,0%

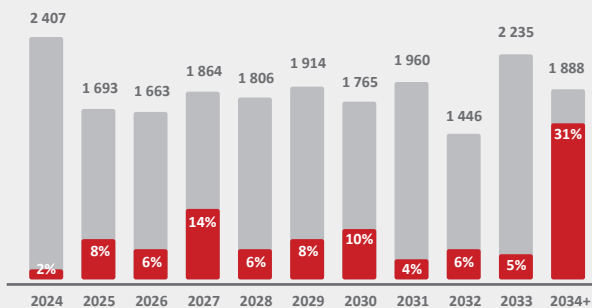
Största kommuner (bostad)

Kommun	Antal lägenheter	Antal tkvm	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Linköping	1 535	109	141	10,0%
Skellefteå	1 362	99	121	8,6%
Helsingborg	941	65	87	6,2%
Höganäs	744	57	75	5,4%
Västerås	656	38	75	5,3%
Falun	724	47	64	4,5%
Karlskrona	371	43	60	4,3%
Stockholm	431	33	55	3,9%
Borås	506	39	51	3,6%
Haninge	367	22	45	3,2%
Södertälje	440	25	44	3,1%
Kävlinge	407	27	39	2,8%
Sundbyberg	199	20	37	2,6%
Umeå	482	27	37	2,6%
Landskrona	366	28	34	2,4%
Nykvarn	322	16	30	2,1%
Borlänge	317	20	28	2,0%
Avesta	475	32	28	2,0%
Norrtälje	271	19	25	1,8%
Eskilstuna	198	14	24	1,7%
20 största kommuner	11 114	779	1 099	78,2%
Övriga	3 325	237	306	21,8%
Total	14 439	1 016	1 405	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	719	14 690	17 770	1 920	91%	896	1 247	627	11	4,91%
Norge	85	1 992	22 536	79	97%	114	1 343	99	9	5,15%
Finland	310	7 468	23 988	38	90%	622	2 008	506	6	6,80%
Danmark	42	680	16 043	-	98%	65	1 537	52	4	7,65%
Totalt Samhälle	1 156	24 830	19 723	2 037	91%	1 697	1 469	1 283	8	5,63%
Bostad										
Universitetsorter	424	10 269	20 364	1 642	92%	549	1 295	359	-	4,17%
Stockholm/Mälardalen	218	10 458	31 512	3 578	94%	394	1 806	289	-	4,20%
Göteborg/Malmö	228	5 261	22 788	72	96%	311	1 367	210	-	4,05%
Övriga städer	146	2 476	13 456	507	80%	151	1 031	80	-	4,06%
Totalt Bostäder	1 016	28 465	22 308	5 799	92%	1 405	1 383	939	-	4,14%
Utbildning										
Sverige	18	412	16 155	119	100%	22	1 213	17	13	5,86%
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	161	15 557	-	100%	13	1 218	10	9	6,14%
Totalt Utbildning	28	573	15 938	119	100%	35	1 215	27	11	5,96%
Totalt	2 200	53 867	20 868	7 955	92%	3 137	1 426	2 249	8	4,90%

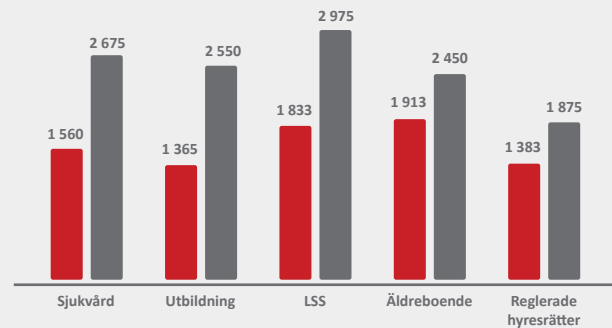
Kontraktslängd Samhälle / Utbildning



■ Förfallstruktur
■ Snitthyra på hyresintäkt i förfallstruktur

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 samhällservice.

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	-	255 530	208 295	650 677	1 147 102	1 763
Samhällsfastigheter	87%	443 040	-	424 280	634 714	1 502 034	1 515 888	1 009
Utbildning	54%	332 725	-	136 785	227 447	696 957	241 580	347
Totalt	76%	962 617	-	816 595	1 070 456	2 849 668	2 904 570	1 019
SBB:s andel av totalt	100%					2 335 648	2 207 394	945



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

Samhälle

80% upparbetningsgrad pågående produktion

26,8% avkastning kvarvarande investering

Pågående nyproduktion

	SBB:s andel	Antal kvm	Antal projekt	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (hyra)	Direktavkastning (DN)
Samhälle	100%	6 406	1	17	16	244	174	71	7,1%	6,6%
Samhälle, JV	50%	7 038	1	12	10	275	218	57	4,4%	3,5%
Totalt	74%	13 444	2	29	26	520	392	128	5,6%	5,0%
SBB:s andel av totalt	100%	9 925		23	21	382	283	99	6,1%	5,5%

Investeringar i befintligt bestånd

	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Samhälle	6 891	1	7	125	121	4	5,3%

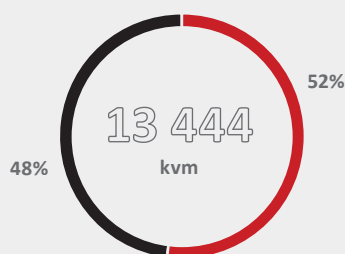
Pågående projektutveckling

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

Byggrättsutveckling

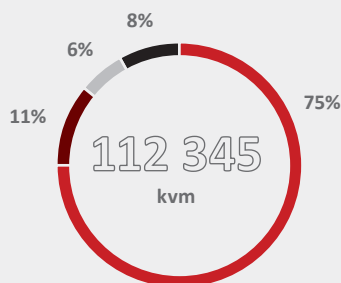
Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Samhälle	100%	327 715	-	358 120	572 514	1 258 349	955 256	759
Samhälle, JV	64.3%	115 325	-	66 160	62 200	243 685	560 633	2 301
Totalt	87%	443 040	-	424 280	634 714	1 502 034	1 515 888	1 009
SBB:s andel av totalt	100%					1 429 600	1 315 888	920

Geografisk fördelning pågående produktion (inkl. joint ventures)



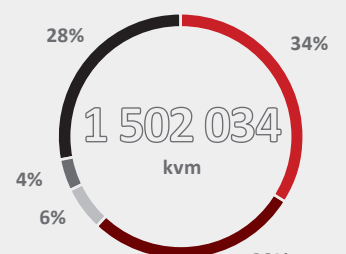
- 52% Stockholm/Mälardalen
- 48% Övriga tillväxtstäder

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl. joint ventures)



- 75% Stockholm/Mälardalen
- 11% Universitetsstäder
- 6% Göteborg/Malmö
- 8% Övriga tillväxtstäder

Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)



- 34% Stockholm/Mälardalen
- 28% Universitetsstäder
- 6% Göteborg/Malmö
- 4% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 28% Övriga tillväxtstäder

Bostad

48% upparbetningsgrad pågående produktion

9,9%

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%	1 150	54 384	6	141	118	2 329	1 002	1 327	6,0%	5,1%
Bostad, JV	50%	208	11 188	1	33	28	530	412	118	6,3%	5,2%
Totalt	91%	1 358	65 572	7	174	146	2 858	1 414	1 445	6,1%	5,1%
SBB:s andel av totalt	100%	1 254	59 978		157	132	2 593	1 208	1 386	6,1%	5,1%

Investeringar i befintligt bestånd

	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Bostad	60 533	5	8	124	100	24	6,1%

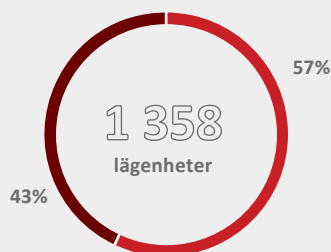
Pågående projektutveckling (exklusive bostadsrätter)

	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm
Bostad	100%	7 262	390 207
Bostad, JV	47%	2 359	128 252
Totalt	89%	9 621	518 459
SBB:s andel av totalt	100%	8 367	450 146

Byggrättsutveckling

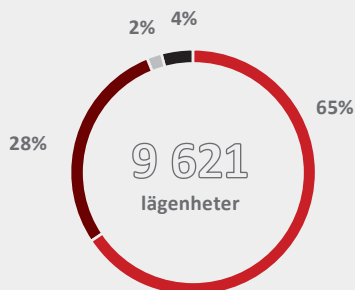
Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Bostad	100%	124 982	-	131 590	170 795	427 367	383 581	898
Bostad, JV	49.5%	61 870	-	123 940	37 500	223 310	763 521	3 419
Totalt	66%	186 852	-	255 530	208 295	650 677	1 147 102	1 763
SBB:s andel av totalt	100%					561 327	761 833	1 357

Geografisk fördelning pågående produktion (inkl. joint ventures)



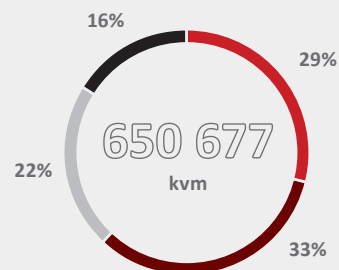
- 57% Stockholm/Mälardalen
- 43% Universitetsstäder

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl. joint ventures)



- 65% Stockholm/Mälardalen
- 28% Universitetsstäder
- 2% Göteborg/Malmö
- 4% Övriga tillväxtstäder

Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)



- 29% Stockholm/Mälardalen
- 33% Universitetsstäder
- 22% Göteborg/Malmö
- 16% Övriga tillväxtstäder

Utbildning

Investeringar i befintligt bestånd

	SBB:s andel	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direkt-avkastning (DN)
Nordiqus	49.84%	24 380	8	25	413	308	105	6,0%
SBB:s andel av totalt	100.0%	12 151		12	206	153	52	6,0%

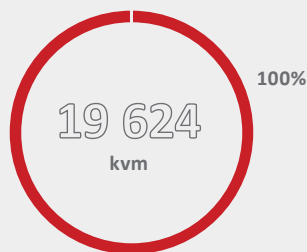
Pågående projektutveckling

	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

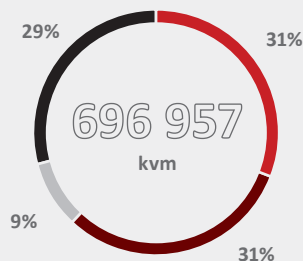
Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (tkr)	Per kvm (kr)
Utbildning	100%	7 000	-	-	3 530	10 530	18 480	1 755
Utbildning, JV	49.8%	325 725	-	136 785	223 917	686 427	223 100	325
Totalt	54%	332 725	-	136 785	227 447	696 957	241 580	347
SBB:s andel av totalt	100%					344 721	129 673	376

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 36,26 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.

Belopp i Mkr	2024-09-30			
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa
Redovisat värde, 2024-01-01	1 739	5 961	10 176	17 876
Årets anskaffningar	262	-	-	262
Aktieägartillskott	1 454	147	-	1 601
Årets utdelningar	-6	-	-126	-132
Årets avyttringar	-	-1 860	-	-1 860
Valutakursdifferens	-58	-	-	-58
Övrigt totalresultatet i eget kapital	-	-	-86	-87
Nedskrivningar och omvärdering av andel	-73	313	-217	24
Resultatandel	-614	-340	-662	-1 617
Redovisat värde, 2024-09-30	2 703	4 221	9 085	16 010

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
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30
SBB:s ägarandel, %	100 %	-	100 %	-	36,26%	44,84%	100 %	100 %	49,84%	-
Hysesintäkter, mkr	218	-	212	-	478	440	279	50	1 786	-
Driftnetto, mkr	189	-	163	-	430	376	176	32	1 494	-
Förvaltningsresultat, mkr	-67	-	-170	-	80	170	-102	-20	469	-
Periodens resultat, mkr	-170	-	-485	-	-204	-573	-190	-460	-1 329	-
SBB:s ägarandel av förvaltningsresultat, mkr	-67	-	-170	-	30	77	-102	13	234	-
SBB:s ägarandel av resultat, mkr	-170	-	-485	-	-87	-258	-190	10	-662	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	9 458	-	5 458	-	9 475	8 857	5 942	6 088	38 325	-
Antal fastigheter	98	-	164	-	61	48	212	215	652	-
Antal kvm, tusental	441	-	261	-	368	297	284	284	1 330	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	-	94	-	97	95	92	91	96	-
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,5	-	5,2	-	4,6	5,4	N/A	N/A	12,1	-
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	5 693	-	5 187	-	4 715	5 709	2 457	2 360	21 612	-
Snittränta, %	6,75	-	8,00	-	6,04	4,82	13,00	13,00	3,83	-
Kapitalbinding, år	1,65	-	1,39	-	3,20	1,47	3,88	4,88	5,73	-
Räntebinding, år	0,25	-	0,25	-	1,54	1,75	3,88	4,88	8,80	-

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	
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	203	-	5	-	1 870	1 486	2 987	3 520	9 085	-
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	3 348	-	-	-	-	-	23	-	4 073	-

Affärsområde	2024-01-01 – 2024-09-30				2023-01-01 – 2023-09-30				2023-01-01 – 2023-12-31			
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat												
<i>Förvaltningsresultat</i>	-190	-130	234	-87	114	202	-	316	108	65	-5	169
<i>Värdeförändring</i>	-272	-195	-898	-1 365	-337	-555	-	-891	-621	-1 305	-573	-2 498
<i>Skatt</i>	-153	-15	3	-165	8	34	-	43	46	40	110	196
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-614	-340	-662	-1 617	-214	-318	-	-533	-467	-1 199	-467	-2 133
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	150	-	150	-169	-3 271	-	-3 440	-169	-3 246	-	-3 416
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-73	313	-217	24	-45	-345	-	-390	-62	-407	-	-469
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-687	123	-879	-1 443	-429	-3 934	-	-4 362	-698	-4 853	-467	-6 017

Affärsområde	2024-07-01 – 2024-09-30				2023-07-01 – 2023-09-30						
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa	Samhälle	Bostad	Utbildning	Summa			
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat											
<i>Förvaltningsresultat</i>				-144	-65	73	-136	28	-206	-	-179
<i>Värdeförändring</i>				-9	-60	-179	-247	-172	-208	-	-380
<i>Skatt</i>				-69	-2	-42	-114	10	24	-	36
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat				-221	-127	-149	-497	-133	-389	-	-523
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag				-	43	-	43	-43	40	-	-3
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag				90	-	-	90	-45	-131	-	-176
Resultat från joint ventures och intresseföretag				-131	-85	-149	-365	-222	-480	-	-702

Finansiering

SBB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftnetto, för perioden var ökningen 7,4 procent i jämförbart bestånd. Huvuddelen av SBB:s finansiering är långfristig och till goda villkor, snitträntan var 2,33 procent vid periodens utgång. SBB har minskat skulderna med 20 707 mkr till 54 542 mkr under de senaste tolv månaderna varav minskningen var 7 551 mkr under perioden.

Finansfunktionen

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

Räntebärande skulder minskade med 7 551 mkr

SBB har minskat skulderna med 7 551 mkr under perioden. Belåningsgraden är 62 procent per 2024-09-30. Marknadsvärdet på SBB:s skulder är lägre än det bokförda värdet, vilket innebär att SBB skapar bokfört eget kapital när obligationer återköps i förtid. Under perioden bidrog återköp till 4,5 mdkr till aktieägarnas egna kapital.

Likviditet

Den tillgängliga likviditeten vid periodens slut var 1 816 mkr, likviditetsplaceringar uppgick till 295 mkr. Under våren har finansieringen av Sveafastigheter kommit på plats. Det starka intresset från bankernas sida bygger på att Sveafastigheter är ett bolag med en stark finansiell ställning och konservativ finansiell planering. Efter periodens utgång genomfördes en lyckad ägarspridning av Sveafastigheter vilket har givit SBB ytterligare likviditet om drygt 3 mdkr. Efter kvartalets utgång har SBB tecknat en ny kreditfacilitet med en ram om 2 500 mkr med en skandinavisk bank som kan utnyttjas. SBB har efter kvartalets utgång genomfört en försäljning som under det fjärde kvartalet tillför bolaget ca 500 mkr och 172 mkr under 2025. 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. Under perioden har Nordiqus erhållit en infrastrukturrell investment grade rating och tack vare den kunnat emittera obligationer i SEK och NOK motsvarande ett värde om 8,6 mdkr med 10- till 15-åriga löptider. Under det fjärde kvartalet kommer Nordiqus att ge utdelning till sina ägare vilket kommer förstärka likviditeten hos SBB med 250 mkr.

Sammantaget konstateras att SBB har behov av att förbättra likviditeten och den generella finansiella ställningen. SBB har en långsiktig plan som kommer att generera ändamålsenlig likviditet.

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

SBB bedömer att fastighetsmarknaden kommer att vara starkare 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

Nyckeltal	policy	2024-09-30	2023-12-31
Räntebärande skuld, mkr	-	54 542	62 093
Belåningsgrad	< 50%	62%	54%
Säkerställd belåningsgrad	< 30%	19%	18%
Räntetäckningsgrad (inkl. avvecklad verksamhet), ggr	> 1,8	1,7	2,1
Likviditet, mkr	> 1 000	1 816	3 845
Kapitalbindning, år	2-5	3,3	3,6
Räntebindning, år		3,0	3,4

Behov att höja kreditbetygen

Kreditbetygen från både S&P och Fitch sänktes under 2023 från BBB till CCC+ med negativa framtidsutsikter. S&P har under 2024 sänkt kreditbetyget ytterligare till SD. Kreditbetyget från Fitch är oförändrat CCC+ med negativa framtidsutsikter. SBB verkar för att på sikt återfå ett kreditbetyg om lägst BBB-, motsvarande Investment Grade. Det förutsätter bland annat lägre skuldsättning och förbättrad likviditet.

sikt är det troligt att SBB kunnat genomföra ett flertal mindre försäljningar och någon större transaktion som aggregerat blir väsentlig volym till rimliga villkor.

SBB är för närvarande mycket restriktiva till nya förvärv. De kommande förvärven är hänförliga till tidigare ingångna avtal, om totalt belopp 140 mkr. En restriktiv förvärvssyn och en försiktig hållning till nya investeringar resulterar i att kassaflödet från fastighetsverksamheten kan disponeras till annat.

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

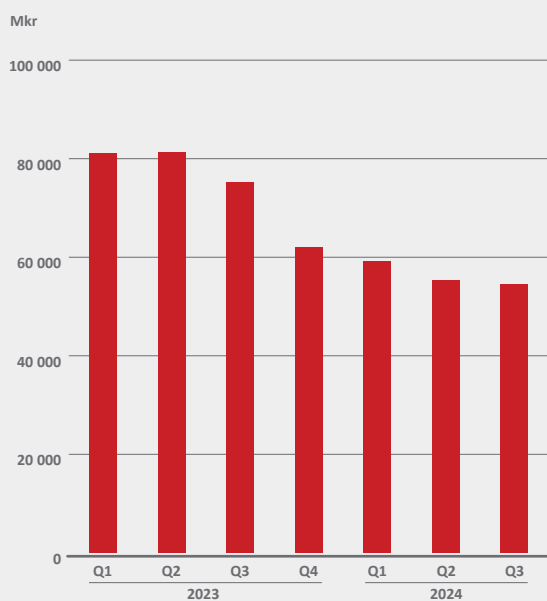
Bolaget vidtar åtgärder och driver processer som syftar till att stärka bolagets förutsättningar för att hantera kortfristig finansiering, skapa förutsättningar för ny långsiktig finansiering, samt förbättra den generella finansiella ställningen. Skulle dessa processer inte kunna fullföljas på det sätt styrelsen och ledningen avser föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att finansiera verksamheten givet bolagets framtidsplaner. Baserat på det arbete som görs kring ny finansiering är styrelse och ledning övertygade om att antagande om fortsatt drift fortsatt föreligger.

Ränte- och kapitalbindning

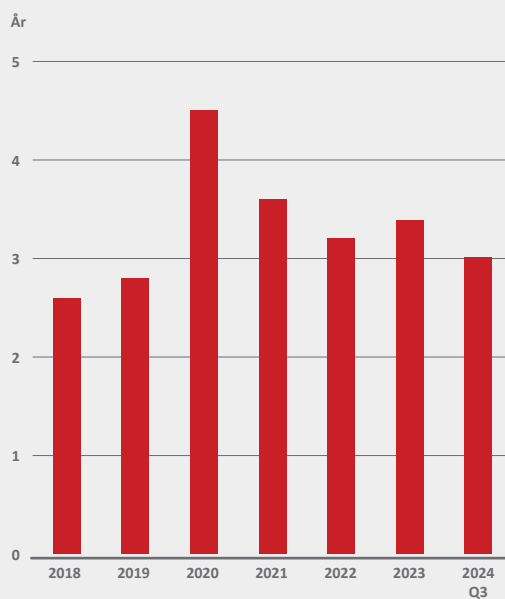
En långsiktig finansiering har fördelen att räntekostnaden förändras långsamt när räntor stiger. SBB:s snittränta om 2,33 procent är väsentligt lägre än rådande marknadsräntor. Framförallt har SBB gynnsam ränta på sin långsiktiga obligationsfinansiering.

Under de senaste 24 månaderna har skuldsättningen minskat med 40 834 mkr. SBB arbetar aktivt för att minska den absoluta skuldnivån. Genom att lösa lån vid förfall minskas effekten av det höjda ränteläget.

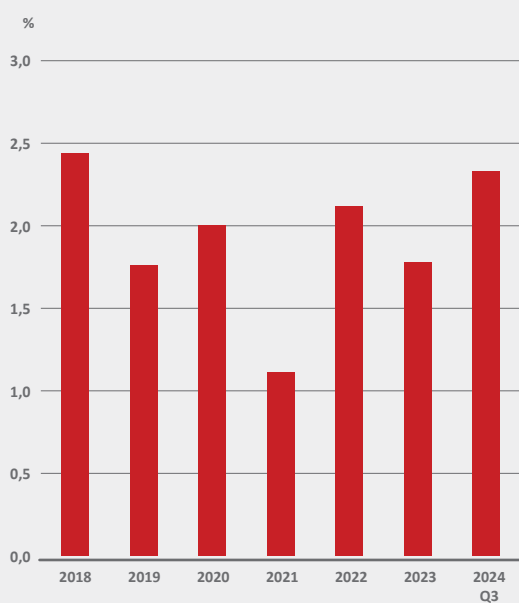
Skuld



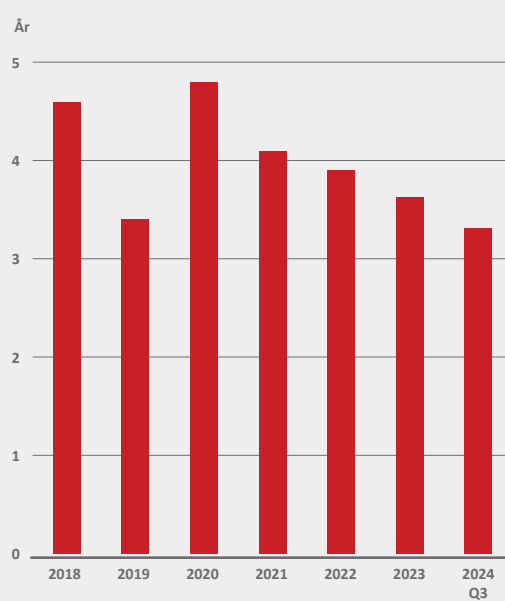
Räntebindning



Snittränta



Kapitalbindning



Kapitalbindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %
Kv4 2024	455	2 417	2 873	5%
Kv1 2025	5 009	32	5 040	9%
Kv2 2025	506	32	538	1%
Kv3 2025	365	597	962	2%
Kommande 12 mån	6 335	3 078	9 413	17%
Kv4 2025	145	32	177	0%
2026	5 623	2 819	8 442	15%
2027	9 682	5 968	15 650	29%
2028	7 845	337	8 183	15%
2029	8 925	89	9 013	17%
2030	-	88	88	0%
2031	-	1 062	1 062	2%
> 2031	565	2 191	2 756	5%
Totalt	39 119	15 665	54 785	100%

Räntebindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %	Inklusive räntesäkringar ¹⁾	Andel, inklusive räntesäkringar %	Snittränta inklusive räntesäkringar %
2024	2 550	10 059	12 609	23%	2 244	4%	5,52%
2025	4 617	-	4 617	9%	7 892	14%	2,80%
2026	5 623	261	5 884	11%	8 184	15%	2,28%
2027	8 995	5 345	14 340	26%	17 403	32%	2,78%
2028	7 845	-	7 845	14%	8 545	16%	1,02%
2029	8 925	-	8 925	16%	9 371	17%	1,53%
2030	-	-	-	0%	582	1%	2,14%
2031	-	-	-	0%	-	0%	0,00%
>2031	565	-	565	1%	610	1%	3,09%
Totalt	39 119	15 665	54 785	100%	54 831	100%	2,33%

1) Inklusive cross currency basis swaps.

Avstämning nominell skuld

	Mkr	Andel, %
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	12 688	23%
Obligationslån	32 471	59%
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	3 094	6%
Obligationslån	6 289	12%
Summa räntebärande skulder	54 542	100%
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	243	
Total nominell skuld	54 785	

SBB:s hållbarhetsarbete

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

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

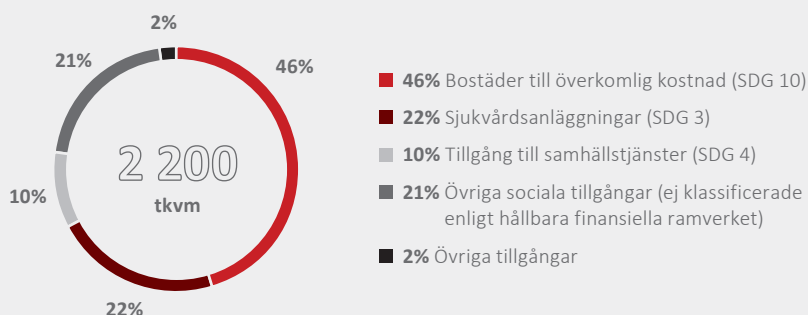
Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska den egna klimatpåverkan. SBB driver ett intensivt och målinriktat arbete för att förbättra energiprestandan i hela fastighetsbeståndet med särskilt fokus på de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

Social hållbarhet är en viktig del i vårt löfte att bygga ett bättre samhälle. Per 30 september ägde SBB sociala tillgångar, klassificerade enligt det hållbara finansiella ramverket, med en yta om 1 702 tkvm.

Energiklass, andel av marknadsvärde



Sociala tillgångar



Våra övergripande mål

E – Klimat och miljö

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

S – Social hållbarhet

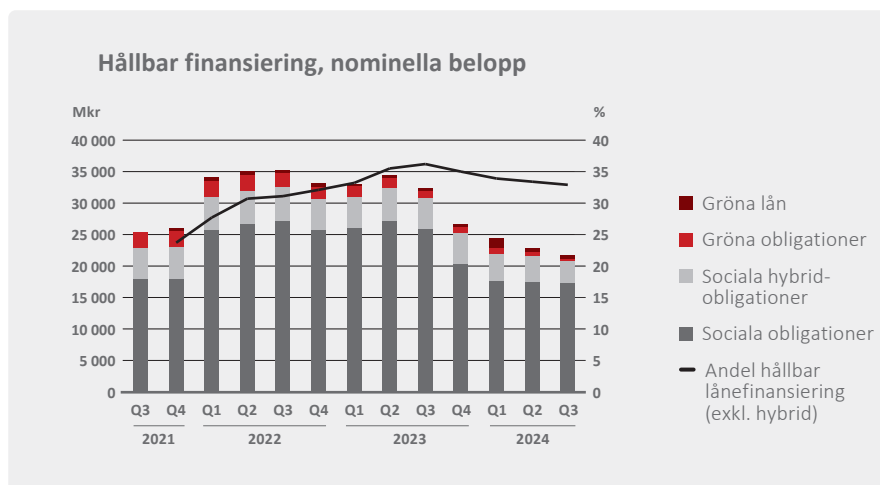
- Noll allvarliga personsador och noll dödsfall, avser all intern och extern personal som verkar inom SBB:s arbetsplatser och projekt.
- Goda arbetsvillkor för all intern och extern personal som verkar inom SBB:s arbetsplatser och projekt, i linje med relevanta kollektivavtal
- Robusta processer för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

G – Styrning och finansiering

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

De olika tillgångsslagen har av det oberoende institutet Institutional Shareholder Services (ISS) bedömts bidra signifikant till FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG) nummer 3, 4 och 10. Utöver detta äger SBB även samhällsfastigheter om 462 tkvm som ännu inte har klassificerats enligt det hållbara finansiella ramverket.

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



Energianvändning MWh

	Samhälle		Bostäder		Utbildning	
	2023-10-01 2024-09-30	2022-10-01 2023-09-30	2023-10-01 2024-09-30	2022-10-01 2023-09-30	2023-10-01 2024-09-30	2022-10-01 2023-09-30
Jämförbart bestånd, graddagskorrigerad						
El	23 222	23 467	12 776	11 772	86	121
Värme	19 649	19 483	42 448	43 964	-	-
Kyla	39	38	-	-	-	-
Summa	42 910	42 988	55 223	55 736	86	121
Förändring (%)	-0,2%		-0,9%		-29,5%	
Urvalets storlek (antal fastigheter)	89	89	137	137	2	2
Urvalets storlek (area)	333 545	333 545	502 327	502 327	6 213	6 213
Intensitet (kWh/kvm)	128,65	128,88	109,94	110,96	13,77	19,55

Pågående nybyggnadsprojekt Q3 2024

	Antal / antal kvm	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade	Antal solceller	Andel bergvärme
Antal projekt	2	-	0%	2	100%	100%	50%
Antal kvm	14 758	-	0%	14 758	100%	100%	57%

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	11	-	1 000	-	6	1	1 170	44	-	-	-	-	0,7%
Värmepump	2	-	400	-	2	4	150	218	1	-	50	-	0,2%
Energieffektiv värme och ventilation	33	-	2 600	-	6	1	1 333	90	-	-	-	-	1,2%
Styr och reglerteknik	4	-	300	-	4	1	630	80	1	1	100	80	0,4%
Energieffektiv belysning	-	-	-	-	3	1	169	8	-	-	-	-	0,1%
Övriga	2	-	70	-	4	3	211	101	-	1	-	-	0,1%
Summa	52	-	4 370	-	25	11	3 663	541	2	2	150	80	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, Large Cap. Per 30 september 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 nu klassificeras som aktier i eget förvar. Kursen på stamaktien av serie B var 7,33 kr, serie D var 9,73 kr per 2024-09-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 10 662 mkr och serie D var 1 886 mkr. SBB:s aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 9 månaderna har i genomsnitt cirka 28,2 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 150,7 mkr.

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

	Betalkurs, kr	
	2024-09-30	2023-09-30
B-aktier	7,33	4,00
D-aktier	9,73	4,31

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-sep 2024	jan-sep 2023
B-aktier	150,6	308,0
D-aktier	12,3	15,1

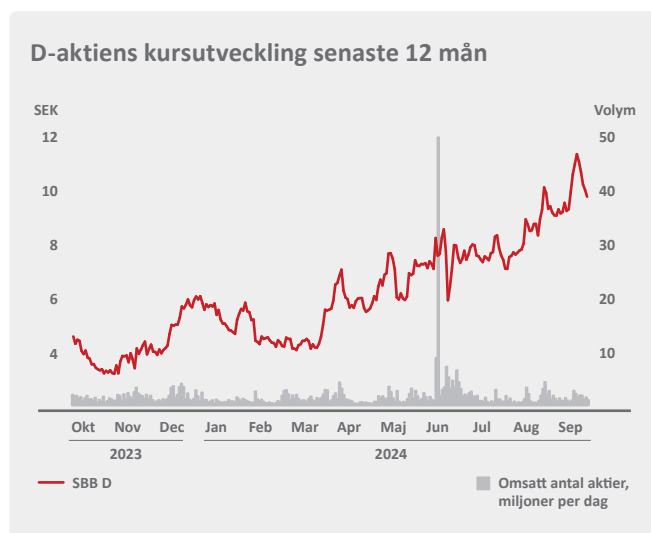
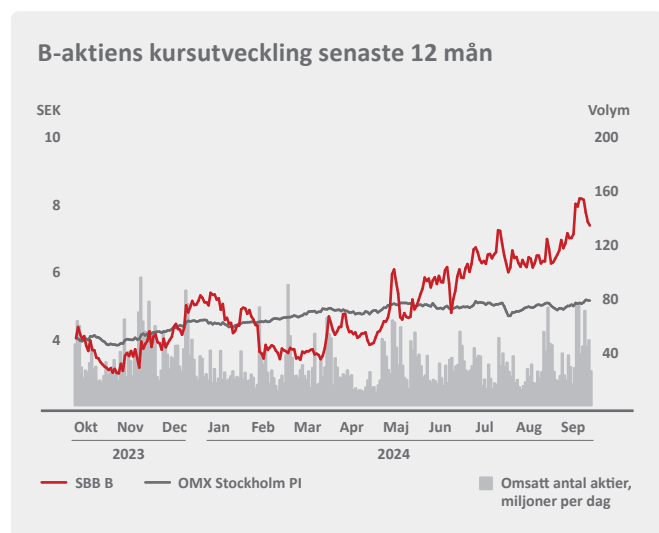
Ägarna

Vid utgången av andra kvartalet 2024 fanns 210 257 kända aktieägare, motsvarande en minskning

om 11,6 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2023. Aktiekapitalet uppgick per 30 september 2024 till 165 mkr med ett kvotvärde på 0,10 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämman med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och serie D. Innehavare av stamaktierna av serie D har kumulativ företrädesrätt rätt till utdelning motsvarande fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år. Den kumulativa företrädesrätten uppgår vid periodens utgång till 1kr / aktie, sammanlagt 149 mkr.

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 2024-09-30

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, procent	Röster, procent
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	8,53	32,01
Arvid Svensson Invest	42 444 700	24 199 429	-	4,16	12,84
Dragfast AB	36 163 467	32 100 000	-	4,26	11,27
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3,43	7,32
Avanza Pension	-	39 916 537	18 310 348	3,63	1,67
Vanguard	-	48 574 781	6 778 672	3,45	1,58
Handelsbanken Fonder	-	39 331 447	4 145 386	2,71	1,24
Futur Pension	-	31 770 122	2 347 261	2,13	0,98
BlackRock	-	28 239 311	-	1,76	0,81
Swedbank Försäkring	-	20 185 746	3 530 781	1,48	0,68
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,46	0,67
Marjan Dragicevic	-	22 000 000	-	1,37	0,63
Storebrand Fonder	-	16 525 736	-	1,03	0,47
Thomas Kjessler med bolag	-	16 428 400	-	1,02	0,47
Lennart Schuss	-	14 576 410	-	0,91	0,42
Övriga	-	828 267 410	112 841 678	58,68	26,94
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	-	-

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 ¹⁾ 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 ¹⁾ 2023-12-31
Nettoomsättning	86	93	19	25	202
Personalkostnader	-72	-56	-30	-17	-83
Övriga rörelsekostnader	-340	-269	-76	-129	-582
Rörelseresultat	-326	-232	-86	-121	-462
Resultat från finansiella poster					
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-69	-3 682	-69	-46	-3 787
Kreditförluster på fordringar på intresseföretag/joint ventures	-11	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17 243	5 990	7 231	2 194	10 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18 362	-5 638	-7 237	-2 250	-9 744
Resultat av förtidslösen lån	425	-112	381	-5	-117
Valutakursdifferenser	-576	-897	395	961	527
Värdeförändringar finansiella instrument	-142	-1 942	-126	-519	-2 439
Resultat efter finansiella poster	-1 818	-6 512	490	-214	-5 727
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	192
Resultat före skatt	-1 818	-6 512	490	214	-5 535
Skatt	172	158	-291	332	284
PERIODENS RESULTAT	-1 647	-6 354	199	547	-5 252

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 ¹⁾ 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 ²⁾ 2023-12-31
Periodens resultat	-1 647	-6 354	199	547	-5 252
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-1 647	-6 354	199	547	-5 252

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 felet 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 51 anställda. Personalkostnader och övriga kostnader uppgick sammanlagt till -413 mkr (-325).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2024-09-30	2023-09-30 ¹⁾	2023-12-31 ¹⁾
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 551	36 501	28 378
Andelar i intressebolag/joint ventures	10 808	844	10 443
Fordringar hos koncernföretag	20 181	6 321	-
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	3 999	123	4 612
Uppskjutna skattefordringar	381	733	774
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	157	717	752
Derivat	311	1 063	470
Övriga långfristiga fordringar	-	1 173	1 382
Summa finansiella anläggningstillgångar	37 388	47 474	46 810
Summa anläggningstillgångar	37 388	47 474	46 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	12	555	726
Derivat	78	260	203
Kundfordringar	12	35	1
Aktuella skattefordringar	94	60	52
Övriga fordringar	73	37	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38	146	151
Summa kortfristiga fordringar	308	1 092	1 147
Likviditetsplaceringar	243	148	173
Kassa och bank	931	1 433	3 463
Summa omsättningstillgångar	1 483	2 674	4 783
SUMMA TILLGÅNGAR	38 870	50 148	51 593
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	165	165	165
Fritt eget kapital			
Överkursfond	27 724	27 711	27 712
Balanserat resultat	-24 193	-20 841	-20 665
Hybridobligation	11 875	16 519	16 480
Årets resultat	-1 647	-6 354	-5 252
Summa fritt eget kapital	13 760	17 035	18 275
Summa eget kapital	13 926	17 203	18 439
Obeskattade reserver	85	85	85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 241	1 856	1 798
Obligationslån	13 760	23 312	22 058
Derivat	239	406	264
Skulder hos koncernbolag	-	-	2 042
Summa långfristiga skulder	16 240	25 574	26 162
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	581	2 313	2 244
Företagscertifikat	-	55	-
Obligationslån	6 289	214	685
Derivat	42	1 289	1 290
Leverantörsskulder	4	10	5
Övriga skulder	7	797	156
Skuld utdelning	-	2 133	2 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 697	475	394
Summa kortfristiga skulder	8 621	7 286	6 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 870	50 148	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 felet 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.

I Tilläggsuppgifter

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

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

Stockholm den 27 november 2024

Lennart Sten
Styrelsens ordförande

Hans Runesten
Styrelseledamot

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Lars Rodert
Styrelseledamot

Lennart Schuss
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Verkställande direktör

Denna 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 27 november 2024 kl. 08:00 CEST.

Leiv Synnes, VD, ir@sbbnorden.se

Helena Lindahl, IR, ir@sbbnorden.se

Revisors granskningsrapport

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org.nr 556981–7660

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i delårsrapporten på sidan 35, av vilken det framgår att bolaget har behov av att förbättra likviditeten och den generella finansiella ställningen. Skulle de åtgärder som planeras inte kunna genomföras enligt plan, finns det risk för att tillräcklig likviditet och finansiering inte erhålls i tillräcklig omfattning, och därmed finns det risk för att fortsatt drift inte föreligger.

Vi vill också fästa uppmärksamheten på information som lämnas i delårsrapporten på sidan 43, av vilket det framgår att en av obligationsägarna inom EMTN-programmen för 2020 och 2021 under året inlett en rättslig prövning där Obligationsägaren i sitt krav yrkar att dess obligationsinnehav har förfallit till betalning då Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB enligt obligationsinnehavarens uppfattning har brutit mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen. För det fall att utfallet i den rättsliga prövningen skulle resultera i att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB anses ha brutit mot villkoret om räntetäckningsgrad finns det ytterligare risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger.

Dessa ovan förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Stockholm den 27 november 2024

Ernst & Young AB
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Definitioner

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill, räntederivat och tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland och med avdrag för bedömd uppskjuten skatt om 5,15 procent med undantag för bostäder som har ett bedömt avdrag om 0 procent.
Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.
Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, % (solvency ratio)

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt kvot, ggr

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

Ej pantsatt fastighetsvärde, kr

Redovisat marknadsvärde minus marknadsvärdet för pantsatta fastigheter.

EPRA

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

EPRA Earnings, kr

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

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser, kr

Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill inkl. 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.

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

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

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-07-01	2023-07-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Periodens resultat	-5 434	-18 559	-2 005	-4 762	-21 590
IB Eget kapital	37 131	63 337	30 038	54 719	63 337
UB Eget kapital	26 645	50 354	26 645	50 354	37 131
Genomsnittligt eget kapital	31 888	56 846	28 341	52 537	50 234
Avkastning på eget kapital	-17%	-33%	-7%	-9%	-43%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Räntebärande skuld	54 542	75 249	62 093
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-1 816	-2 371	-4 060
Räntebärande nettoskuld	52 726	72 878	58 033
Balansomslutning	84 894	139 934	108 107
Belåningsgrad	62%	52%	54%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (helår)	2 249	5 131	3 081
Förvaltningsfastigheter	53 867	76 198	73 205
Förvaltningsfastigheter, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning	-	42 092	-
Byggrätter och pågående projekt	-7 955	-10 226	-8 603
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	45 912	108 064	64 602
Direktavkastning	4,9%	4,7%	4,8%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	2 045	2 496	3 209
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	1 488	1 766
Uppräkning av driftnetto till helår	682	1 328	-
Justering till normaliserat driftnetto	-477	-181	-1 893
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 249	5 131	3 081

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	1 264	2 717	2 692
Ej pantsatt fastighetsvärde	21 549	61 431	31 609
Nyttjanderätt tomträtt	562	435	393
Nyttjanderätt tomträtt, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning	-	391	-
Inventarier	195	101	106
Inventarier, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning	-	2	-
Uppskjutna skattefordringar	660	1 374	1 074
Uppskjutna skattefordringar, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning	-	7	-
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	23 797	12 380	25 247
Likviditetsplaceringar	295	184	214
Kundfordringar och övriga fordringar	787	656	447
Kundfordringar och övriga fordringar, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning	-	53	-
Derivat	318	1 343	684
Ej pantsatta tillgångar	49 427	81 075	62 466
Ej säkerställda lån	38 424	48 334	42 771
Likvida medel	-1 522	-2 187	-3 845
Netto icke säkerställd senior skuld	36 903	46 147	38 926
Ej pantsatt kvot	1,34	1,76	1,60

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	3 137	6 498	4 278
Hysesvärde enligt intjäningsförmågan	3 425	6 749	4 543
Ekonomisk uthyrningsgrad	91,6%	96,3%	94,2%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat	-5 434	-18 559	-2 005	-4 762	-21 590
Orealiserad värdeförändring fastigheter, kvarvarande verksamhet	3 235	9 021	458	2 440	11 763
Orealiserad värdeförändring fastigheter, avvecklad verksamhet	-	2 277	-	965	2 931
Vinst/förlust avyttring fastigheter, kvarvarande verksamhet	2 118	1 473	455	1 082	1 556
Skatt på resultat avyttringar	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill, kvarvarande verksamhet	1 076	-	1 076	-	-
Nedskrivning goodwill, avvecklad verksamhet	-	2 365	-	2 365	2 365
Värdeförändringar finansiella instrument	-988	2 197	-223	137	2 544
Skatt på EPRA-justeringar	-1 247	-2 363	194	-1 309	-5 754
Justering för intresseföretag/joint ventures	1 374	4 458	256	443	5 777
Justering för minoritetsandelar	-1	-404	5	-381	20
EPRA Earnings	133	465	217	979	-387
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 254 329	1 454 615 648	1 454 310 545	1 454 345 401
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 254 329	1 454 615 648	1 454 310 545	1 454 345 401
EPRA Earnings per stamaktie A och B	0,09	0,32	0,15	0,67	-0,27
EPRA Earnings per stamaktie A och B efter utspädning	0,09	0,32	0,15	0,67	-0,27
Företagsspecifika justeringar					
Resultat hänförligt till D-aktier	-224	-291	-75	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-237	-417	14	-139	-548
EPRA Earnings (Företagsspecifik)	-327	-243	157	743	-1 322
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B	-0,22	-0,17	0,11	0,51	-0,91
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B efter utspädning	-0,22	-0,17	0,11	0,51	-0,91

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 300	1 873	401	628	2 241
Ränteintäkter och liknande resultatposter	443	177	242	38	266
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 021	-976	-290	-253	-1 406
Resultat förtidslösen lån	1 181	-113	382	-1	36
Tomträtsavgälder	-13	-5	-4	-1	-10
Förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures	-87	316	-136	-178	169
Förvaltningsresultat, kvarvarande verksamhet	1 803	1 272	595	233	1 296
Avvecklad verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-	1 299	-	503	1 564
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	1	-	0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-476	-	-162	-582
Tomrättavgälder	-	-5	-	-1	-6
Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser	1 803	2 092	595	574	2 277

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto	2 045	2 496	589	927	3 209
Avgår; Driftnetto förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-600	-697	-81	-274	-1 035
Driftnetto jämförbart bestånd	1 445	1 799	508	653	2 174
Driftnetto jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	1 346	1 599	490	577	1 959
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd	99	200	18	76	214
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	7,4%	12,5%	3,7%	13,2%	10,9%

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	2024-07-01	2023-07-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Hyresintäkter	2 926	3 512	805	1 195	4 581
Avgår; Hyresintäkter förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-862	-1 035	-127	-359	-1 583
Hyresintäkter jämförbart bestånd	2 064	2 477	678	836	2 998
Hyresintäkter jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	1 949	2 262	658	769	2 757
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd	116	216	20	67	241
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	5,9%	9,5%	3,1%	8,7%	8,8%

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	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Eget kapital	26 645	50 354	37 131
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf. till goodwill	1 152	2 586	2 407
Uppskjuten skatt, redovisad inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	2 634	-
Summa	27 797	55 574	39 537
Balansomslutning	84 894	139 934	108 107
Justerad soliditet	33%	40%	37%

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-07-01	2023-07-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 300	1 873	401	628	2 241
Resultat från intresseföretag/joint ventures exkl. värdeförändringar efter skatt	-69	96	-108	-258	-240
Resultat före finansiella poster	1 231	1 969	293	371	2 001

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-07-01	2023-07-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Periodens resultat	-5 434	-15 536	-2 005	-2 473	-18 827
Resultat hänförligt till D-aktier	-224	-291	-75	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-237	-417	14	-139	-548
Resultat hänförligt till minoritetsandel	194	-432	88	94	-464
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-5 700	-16 676	-1 977	-2 615	-20 226
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 254 329	1 454 615 648	1 454 310 545	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B	-3,92	-11,47	-1,36	-1,80	-13,91
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 254 329	1 454 615 648	1 454 310 545	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-3,92	-11,47	-1,36	-1,80	-13,91

Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-07-01	2023-07-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Avvecklad verksamhet					
Periodens resultat	-	-3 022	-	-2 289	-2 763
Resultat hänförligt till D-aktier	-	-	-	-	-
Resultat hänförligt till hybridobligation	-	-	-	-	-
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-	-	-	-	-
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-	-3 022	-	-2 289	-2 763
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 254 329	1 454 615 648	1 454 310 545	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B	-	-2,08	-	-1,57	-1,90
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 254 329	1 454 615 648	1 454 310 545	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-	-2,08	-	-1,57	-1,90

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

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2024-07-01	2023-07-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Periodens resultat	-5 434	-18 559	-2 005	-4 762	-21 590
Resultat hänförligt till D-aktier	-224	-291	-75	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-237	-417	14	-139	-548
Resultat hänförligt till minoritetsandel	194	-432	88	94	-464
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-5 700	-19 698	-1 977	-4 904	-22 989
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 254 329	1 454 615 648	1 454 310 545	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B	-3,92	-13,55	-1,36	-3,37	-15,81
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 254 329	1 454 615 648	1 454 310 545	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-3,92	-13,55	-1,36	-3,37	-15,81

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	15 782	19 005	18 976
Skulder till kreditinstitut, redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	6 405	-
Säkerställda övriga lån, redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	382	-
Obligationslån	38 760	49 402	43 117
Företagscertifikat	-	55	-
Räntebärande skuld	54 542	75 249	62 093

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Räntebärande skuld	54 542	75 249	62 093
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-1 816	-2 371	-4 060
Räntebärande nettoskuld	52 726	72 878	58 033

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2023-10-01	2022-10-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	1 668	2 430	2 241
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	265	1 709	1 564
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet	-186	501	-240
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 747	4 640	3 565
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	532	235	266
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	4	2	5
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	-1 451	-1 375	-1 406
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	-106	-605	-582
Summa Räntenetto	-1 021	-1 743	-1 717
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,7	2,6	2,1

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2023-10-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet			
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 668	2 430	2 241
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt	-186	501	-240
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 482	2 931	2 001
Kvarvarande verksamhet			
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	532	235	266
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån)	-1 451	-1 375	-1 406
Summa Räntenetto	-919	-1 140	-1 140
Räntetäckningsgrad, (ggr)	1,6	2,5	1,8

Soliditet

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Eget kapital	26 645	50 354	37 131
Balansomslutning	84 894	139 934	108 107
Soliditet	31%	36%	34%

Substansvärde

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30 ¹⁾	2023-12-31
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)			
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Eget kapital	26 645	50 354	37 131
Hybridobligation	-12 172	-17 311	-16 777
Innehav utan bestämmande inflytande	-40	-12 394	-2 445
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligation	14 433	20 649	17 909
Återläggning av derivat	13	352	870
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-244	-622	-319
Övrig goodwill	-1 020	-2 095	-2 373
Stämpelskatt	224	228	220
Återläggning av uppskjuten skatt	1 396	3 208	2 726
Avdrag uppskjuten skatt	-666	-1 950	-491
Totalt substansvärde	14 136	19 770	18 542
Antal aktier A + B + D	1 603 823 774	1 648 481 553	1 648 481 553
Totalt substansvärde per aktie	8,81	11,99	11,25
Aktuellt substansvärde per D-aktie ¹⁾	8,81	11,99	11,25
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 315	2 325	2 181
Totalt substansvärde	14 136	19 770	18 543
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	12 821	17 445	16 361
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	8,81	11,99	11,25
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	8,81	11,99	11,25
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)			
Totalt substansvärde	14 136	19 770	18 542
Återläggning övrig goodwill	1 020	2 095	2 373
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	666	1 950	491
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt	15 822	23 815	21 406
Antal aktier A + B + D	1 603 823 774	1 648 481 553	1 648 481 553
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)	9,87	14,45	12,99
Långsiktigt substansvärde per D-aktie ¹⁾	9,87	14,45	12,99
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 472	2 801	2 517
Totalt substansvärde	15 822	23 815	21 406
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	14 350	21 014	18 888
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	9,87	14,45	12,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	9,87	14,45	12,99
Antal stamaktier A + B	1 454 615 648	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905	193 865 905

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

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	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	15 782	19 005	18 976
Skulder till kreditinstitut, <i>redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning</i>	-	6 405	-
Säkerställda övriga lån	336	740	345
Säkerställda övriga lån, <i>redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning</i>	-	382	-
Summa säkerställda skulder	16 118	26 532	19 322
Balansomslutning	84 894	139 934	108 107
Säkerställd belåningsgrad	19%	19%	18%

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	53 867	76 198	73 205
Förvaltningsfastigheter, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning	-	42 092	-
Förvaltningsfastigheter, inklusive Förvaltningsfastigheter redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning	53 867	118 290	73 205
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Väsentliga innehav			
<i>SBB Residential Property AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 942	6 088	6 000
SBB:s ägarandel	100 %	100 %	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	5 942	6 088	6 000
<i>SBB Kåpan Bostad AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	-	6 615	6 693
SBB:s ägarandel	-	50 %	50 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Kåpan Bostad AB	-	3 308	3 347
<i>Public Property Invest ASA</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 475	8 857	8 229
SBB:s ägarandel	36,26%	44,84%	44,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	3 435	3 971	3 690
<i>Nordiqus AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	38 325	-	40 358
SBB:s ägarandel	49,84%	-	49,84%
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus AB	19 101	-	20 114
<i>SBB Infrastructure AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 458	-	-
SBB:s ägarandel	100 %	-	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Infrastructure AB	5 458	-	-
<i>SBB Social Facilitites AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 458	-	-
SBB:s ägarandel	100 %	-	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Social Facilitites AB	9 458	-	-
Förvaltningsfastigheter, inklusive Förvaltningsfastigheter redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning	53 867	118 290	73 205
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	5 942	6 088	6 000
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Kåpan Bostad AB	-	3 308	3 347
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	3 435	3 971	3 690
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqus AB	19 101	-	20 114
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Infrastructure AB	5 458	-	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Social Facilitites AB	9 458	-	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Övriga innehav	5 251	6 742	6 274
Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav	102 513	138 399	112 630

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	2 045	2 496	589	927	3 209
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	1 488	-	526	1 766
Driftnetto, total verksamhet	2 045	3 984	589	1 453	4 974
Hysesintäkter, kvarvarande verksamhet	2 926	3 512	805	1 195	4 581
Hysesintäkter, avvecklad verksamhet	-	1 753	-	598	2 086
Hysesintäkter, total verksamhet	2 926	5 265	805	1 793	6 667
Överskottsgrad	70%	76%	73%	81%	75%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2024-09-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet 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 2024-09-30.

- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2024-09-30.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures-bolag/intressebolag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Totalt
Hyresintäkter	1 697	1 405	35	3 137
Driftkostnader	-303	-374	-5	-682
Underhåll	-75	-70	-2	-147
Fastighetsskatt	-36	-22	0	-59
Driftnetto	1 283	939	27	2 249
Administration				-420
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures- och intressebolag				1 829
<i>per stamaktie</i>				1,11
Resultat från joint ventures/intressebolag				580
Finansiella intäkter				81
Finansiella kostnader ¹⁾				-1 240
Rörelseresultat				1 251
<i>per stamaktie</i>				0,76
Utdelning hybridobligationer				-408
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				0
Resultat hänförligt till stamaktieägare				842
<i>per stamaktie</i>				0,51

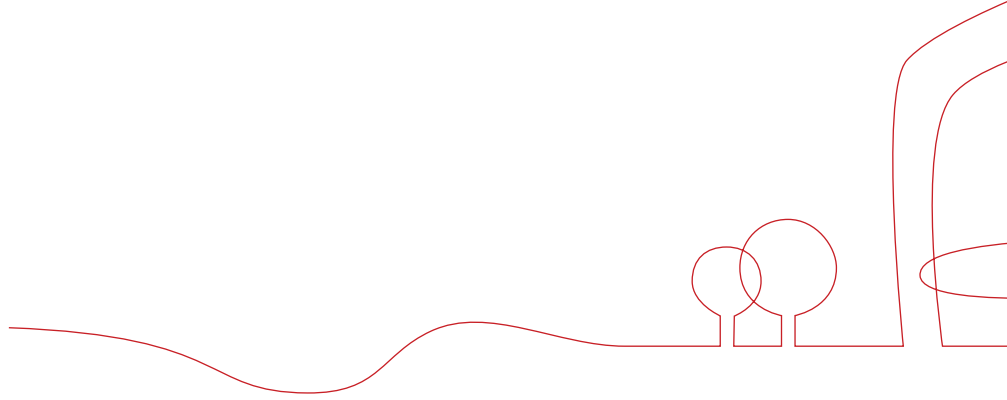
1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,33% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2024-09-30.

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%	36,26%	100,0% ¹⁾	100,0% ²⁾	100,0% ²⁾	34,0%	34,7%	31,2%	25,0%	50,0%
Förvaltningsresultat	1 028	282	-	-136	71	18	41	17	-	9
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s kapitalandel	512	102	-	-136	71	6	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 Q4 2024	2025-02-19
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