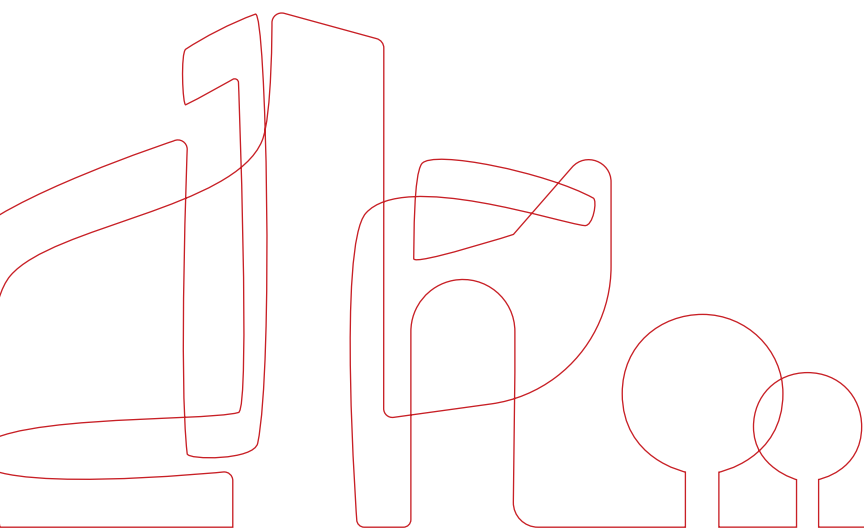




Samhällsbyggnadsbolaget



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Q1

JANUARI-MARS 2025

Perioden i sammandrag

Första kvartalet 2025

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 830 mkr (1 109). Hyresintäkterna ökade med 2,7 procent i jämförbart bestånd.
- Driftnettot uppgick till 510 mkr (736). Driftnettot ökade med 4,3 procent i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultat uppgick till 81 mkr (238).
- Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick till -36 mkr (-1 932)
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 585 mkr (-927).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -41 mkr (87).
- Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 283 mkr (136), varav Sveafastigheter 176 mkr (28). Förvärv av fastigheter uppgick till 6 mkr (201).

Viktiga händelser under första kvartalet

- Obligationsinnehavaren som accelererade obligationer som emitterats under EMTN-programmen 2020 och 2021 samt påkallat rättsligt förfarande har återkallat samtliga sina rättsliga förfaranden gentemot SBB. Den absoluta majoriteten av dessa obligationer ersattes under december 2024 av nya obligationer med mer ändamålsenliga villkor.
- Valberedningen förelår nyval av Han Suck Song och Tone K. Omsted som styrelseledamöter vid årsstämman den 13 maj 2025. Till omval föreslås Lennart Sten (ordförande), Ilija Batljan, Lennart Schuss, Lars Rodert och Hans Runesten som styrelseledamöter. Sven-Olof Johansson har avböjt omval med hänvisning till andra engagemang i bland annat Fastpartner och PPI.

Nyckeltal

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltning			
Förändring Hyresintäkter, jämförbart, %	2,7	3,9	5,5
Förändring Driftnetto, jämförbart, %	4,3	3,0	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	95,4	93,6
Administration i förhållande till hyresintäkt, %	17	19	23
Resultat per aktie			
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,06	0,16	0,42
Resultat per stamaktie A och B, SEK per aktie	0,81	-0,85	-4,54
Fastigheter			
Marknadsvärde fastigheter, mkr	55 061	67 343	55 653
Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %	4,8	4,9	4,9
Fastighetsexponering, inkl andel av ej konsoliderade innehav, mkr	92 484	109 607	92 822
Finansiell ställning			
Belåningsgrad, %	60	55	61
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,3	2,0
Långsiktigt substansvärde/aktie, kr	9,92	12,30	8,66
Avkastning			
Direktavkastning fastigheter, % ¹⁾	4,8	4,8	4,9
Värdeutveckling fastigheter, % ¹⁾	-2,9	-11,2	-4,1
Totalavkastning fastigheter, % ¹⁾	1,9	-6,5	0,8

1) Rullande 12 månader.

I Affärside

Att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden och bostäder i Sverige. Fastighetsbestånd ska generera ett stabilt ökande driftnetto.

I Finansiella mål

- **Substansvärde:** Generera tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år.
- **Driftnetto:** Driftnetto i jämförbart bestånd ska öka med minst KPI + 1 procent per år.
- **Rating:** Koncernen ska på lång sikt uppnå BBB- rating som lägst.
- **Ledande bolag:** Skapa effektiva och ledande bolag inom alla affärsområden, vars finansiering uppnår investment grade i kreditbetyg.
- **Energi:** Koldioxidneutrala år 2030 samt energieffektivisera fastigheter till 2030
 - Alla fastigheter når energiklass E som lägst
 - Förbättra majoriteten av fastigheter minst en energiklass

I Strategi

SBB ska skapa ledande bolag inom de fyra affärsområdena;

Samhälle



Bostad



Utbildning



Utveckling



Affärsområden ägs helt eller delvis med syfte att skapa operationellt fokus och stordriftsfördelar. Detta ska i sin tur leda till en högre lönsamhet än för branschen som helhet.

SBB:s senaste affärsområde ska ha hög kompetens inom affärsområdet Utveckling och därmed sin projektverksamhet. Där ska allokerat kapital minst generera 15 procents avkastning på eget kapital. Affärsområdet Utveckling begränsas till 10 procent av bolagets balansräkning. Att erbjuda samhället ett totalt erbjudande rörande befintliga fastigheter och utveckling av nya fastigheter skapar konkurrensfördelar.

Investeringsstrategi

Fastigheter, och andelar i fastighetsbolag, som förvärvas av SBB ska påverka vinsten positivt och minska operationell samt finansiell risk genom att bolagets verksamhet diversifieras.

Fokus ska ligga på långsiktiga avtal och relationer med hyresgäster från den offentliga sektorn samt hyresreglerade bostäder i Sverige. Dessa fastigheter har begränsad till ingen nedsidesrisk i hyresnivå. Istället finns vanligtvis en potential att höja hyran. Sammantaget leder detta till stabilt ökande hyresintäkter och låg risk.

Finansiell strategi

Finansiering optimeras för respektive verksamhet och bolag, vilket skapar en diversifierad anskaffning av eget och lånat kapital. SBB:s målsättning är låg finansiell risk som uppnås genom ett investment grade-betyg om lägst BBB-.

Moderbolagets egna kapital ska bestå av stamaktier av serie A, B och D samt hybridobligationer med syfte att optimera risk och avkastning för bolagets aktieägare. Stamaktier av serie D och hybridobligationer har en förutbestämd maximal avkastning medan stamaktier av serie A och B har en avkastning som fullt ut påverkas av bolagets resultat.

Hållbarhetsstrategi

SBB:s verksamhet ska vara långsiktigt hållbar. Det innebär att bolaget på ett ansvarsfullt och innovativt sätt ska skapa långsiktiga lösningar och värden. Hållbarhetsfrågor av strategisk vikt inkluderar:

- Fastigheternas energiprestanda
- Säkra, utvecklande och hälsosamma arbetsplatser för all personal
- Affärsetik och motverkande av korruption i alla led

VD har ordet

Driftnettot stiger med 4,3 procent i jämförbart bestånd under perioden och 26 procent sedan ingången av 2022.

Nya finansiella mål

Stigande driftnetto i jämförbart bestånd är det som långsiktigt ökar kassaflödet från fastigheter och därmed även genererar positiv värde-tillväxt i fastighetsbeståndet. Med andra ord en god totalavkastning från fastighetsverksamheten.

SBB:s målsättning är att öka driftnettot med minst en procentenhet mer än inflationen. Det är en viktig komponent till målet att generera en tillväxt i substansvärdet per aktie om minst 12 procent per år.

SBB och dess större självständiga dotterbolag och intressebolag ska verka för att ha ett investment grade betyg om BBB- eller bättre. Sådant betyg ges till bolag med stabil verksamhet och god tillgång till rimligt prissatt finansiering och signalerar att dess ägare kan förvänta sig god avkastning till låg risk.

Merparten av de fastigheter som SBB förvaltar direkt eller indirekt finansieras idag via bolag som har eller kan emittera obligationer med investment grade betyg, såsom Sveafastigheter, Nordiqus och PPI. När hela SBB når investment grade kreditbetyg finns förutsättningar för att återuppta utdelning till aktieägarna.

Driftnetto i jämförbart bestånd ökade med 4,3 procent

Lägre kostnader bidrar positivt till utvecklingen av driftnettot i jämförbart bestånd under kvartalet. Intäkterna ökar 2,7 procent i jämförbart bestånd och SBB tillsätter nu resurser och fokuserar på uthyrningsgraden och hyresnivån så att intäkterna får ökad möjlighet att utvecklas väl framöver.

Totalt sett minskar intäkterna och driftnettot jämfört med föregående år, vilket beror på att SBB nettosäljer tillgångar för att förbättra den finansiella ställningen. Den trenden kan komma att fortsätta i konsoliderat bestånd ett tag till, men fastighetsexponeringen kan trots det öka genom att intressebolagen nettoinvesterar.

Värdeutveckling -0,2 procent

SBB hade en värdeutveckling på -131 mkr, eller -0,2 procent, under första kvartalet för fastighetsbeståndet. Senaste halvåret har värderingarna därmed varit relativt konstanta efter en tidigare kraftig nedgång sedan 2021, nominellt med tjugo procent och realt med fyrtio procent. Min bedömning är att fastighetspriserna har goda chanser till viss återhämtning kommande kvartal.

Allt fler bolag har en finansiell ställning som möjliggör fastighetsförvärv och de har även tillgång till ny finansiering. Detta är faktorer som påverkar efterfrågan och marknadspriserna på fastigheter positivt. Utöver detta är ambitionen att skapa momentum i utveckling av fastighetsbeståndets värde genom minskad vakans och hyresökning.

Stärkt organisation, mål att sänka centrala kostnader

Självständiga dotterbolag och intressebolag har fått kvalificerad personal och förbättrad struktur vilket är en investering för framtiden. Moderbolagets centrala funktioner för finans, juridik och ekonomi har tillförts resurser med syftet att höja kvaliteten och att genomföra strukturella förbättringar. Det innefattar insourcing av ekonomisk förvaltning och implementering av ekonomisystem vilket skedde vid årsskiftet. Insourcingen driver initialt kostnader men ger därefter besparingar om 25 mkr per år. De centrala administrationskostnaderna påverkas fortsatt av flertalet komplexa strukturer, hög förändringstakt samt legala processer. Förändringstakten kommer efter innevarande år att avta, komplexa strukturer ska minska i omfattning samtidigt som vi lägger kostsamma processer bakom oss, till exempel tvisten med en opportunistisk fond rörande villkor i SBB:s obligationslån. Vi arbetar målmedvetet mot allt högre kvalitet och lägre kostnader i koncernens administration.



Det är glädjande att trenden går åt rätt håll för administrativa kostnader som för kvartalet uppgår till 17 procent av hyresintäkten jämfört med helåret 2024 då administrationskostnaden låg på 23 procent av hyresintäk-ten. En alltså hög nivå som vi strävar efter att minska.

Snittränta 2,5 procent

SBB har fortsatt förmånlig finansiering med låg genomsnittlig ränta om 2,5 procent i konsoliderat bestånd. SBB påverkas positivt av hög ränteintäkt från utlåning till intressebolag, däribland Nordiqus. Över tid ska denna utlåning avvecklas och likviden ska användas till att minska bolagets räntebärande skulder.

Räntekostnaderna i intressebolagen SBB Residential Property AB, SBB Social Facilities AB och SBB Infrastructure AB är höga då finansiering upptogs i en generellt svag upplåningsmarknad där SBB även påverkades markant negativt av den nu avslutade rättstvisten med en opportunistisk fond. Det finns idag goda förutsättningar till att inom ett år refinansiera dessa strukturer med väsentligt sänkta kostnader som följd.

Skulder minskar successivt

Under kvartalet återbetalades ett obligationslån om MEUR 283. Totalt minskade de räntebärande skulderna med 3 623 MSEK och belåningsgraden sjönk till 60 procent.

Nästa stora obligationslån om 485 MEUR förfaller i augusti 2026, vilket innebär god tid till att planera likviditetstärkande åtgärder som även förbättrar den finansiella ställningen generellt. I år planerar vi kunna genomföra ytterligare fastighetsförsäljningar av främst bostäder som vi inte sålt till Sveafastigheter. Vi ser även över möjligheten till att minska utlåningen till intressebolag. Ökad renodling, förbättrad likviditet och sjunkande skuldsättning är en klar målsättning. Arbetet underlättas naturligtvis av stärkt finansieringsmarknad och på sikt positiva värdeförändringar på fastigheter.

Förbättrad struktur skapar möjligheter

Sveafastigheter har möjlighet till kapitalmarknadsfinansiering och att nå en stark investment grade rating. Sänkta räntekostnader, ökat finansiell flexibilitet och minskad refinansieringsrisk blir följden av en lyckad etablering på kapitalmarknaden.

Nordiqs löste under första kvartalet den tidigare bankfinansieringen och har nu totalt lånat 17 miljarder med genomsnittlig löptid på 13 år på kapitalmarknaden. Nordiqs har framgångsrikt förvärvat fastigheter för 454 mkr och planerar ytterligare förvärv. Efter kvartalets utgång lämnade Nordiqs utdelning till sina ägare.

Public Property Invest har med hjälp av en noterad aktie och en investment grade rating anskaffat såväl eget, och lånat kapital och stärkt fastighetsbeståndet genom en rad transaktioner. Bolaget planerar att ge utdelning under året.

För att ytterligare specialisera sig och tillvarata möjligheter på marknaden ska SBB skapa två nya helägda bolag. Det ena bolaget SBB Samhälle skall fortsatt fokusera på att förvalta och utveckla kassaflödesfastigheter inom affärsområdet Samhälle. Det andra bolaget, SBB Utveckling, omfattar fastigheter där större insatser behöver läggas för att realisera respektive fastighets fulla potential. Tanken är att löpande realisera vinster från utvecklingsverksamheten. Genom SBB Utveckling skapas goda förutsättningar att fokuserat och strategiskt arbeta med att omvandla potential till långsiktigt värde.

I närtid har SBB genomfört en rad lyckade projekt. I april avyttrades ett projekt om 34 600 kvm toppmoderna hållbara lokaler med Kriminalvården som ny hyresgäst, i maj fästigställdes och invigdes ett vård- och omsorgsboende i Strängnäs om cirka 7 800 kvm med Humana som hyresgäst. Därutöver har SBB utöver verksamheten i Sveafastigheter, färdigställt bostadsprojekt i Mälardalen. Det finns goda möjligheter för ökad leverans av värdeskapande åtgärder inom SBB:s egna fastighetsbestånd. Därför tillskjuter SBB nu mer resurser till SBB:s projekt och fastighetsutvecklingsverksamhet.

”Självständiga dotterbolag och intressebolag har fått kvalificerad personal och förbättrad struktur vilket är en investering för framtiden.”

Hållbarhet fortsatt i fokus

SBB har fortsatt arbetet med att genomföra åtgärdsplanen för förbättrad energiprestanda som tagits fram för cirka 220 av bolagets fastigheter. Planen är långsiktig och kräver envist arbete under flera år, men redan nu går det att se resultat i form av ökade driftnetton i jämförbart bestånd genom minskad energianvändning och förbättrade energiklasser. Målet är att alla fastigheter ska ha energiklass E som lägst och att majoriteten av alla fastigheter ska förbättras minst en energiklass.

Leverans enligt plan fortsätter

Det är glädjande att konstatera att SBB varje kvartal levererar enligt den långsiktiga planen där slutprodukten är en transparent och effektiv bolagsstruktur där fastigheterna erhåller långsiktig finansiering till rimligt pris och där värde skapas till aktieägarna. Duktiga medarbetare med hög arbetskapacitet och kompetens genomför de förbättringar som krävs.

SBB har ett högkvalitativt fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftöverskott. Trots en omvärld som är osäker från tid till annan fortsätter driftnettot i jämförbart bestånd att utvecklas väl. Sedan ingången av år 2022 är ökningen 26 procent.

Leiv Synnes
Verkställande Direktör

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2025-03-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2025-03-31.

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

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Totalt
Hysesintäkter	1 386	1 616	33	228	3 262
Driftkostnader	-211	-444	-5	-94	-754
Underhåll	-48	-53	-2	-17	-121
Fastighetsskatt	-35	-24	0	-12	-71
Driftnetto	1 092	1 095	25	105	2 316
Administration					-483
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures och intresseföretag					1 833
<i>per stamaktie</i>					<i>1,11</i>
Resultat från joint ventures och intresseföretag					642
Finansiella intäkter					55
Finansiella kostnader ¹⁾					-1 292
Rörelseresultat					1 238
<i>per stamaktie</i>					<i>0,75</i>
Ränta hybridobligationer					-282
Resultat hänförligt till minoritetsandelar					-143
Resultat hänförligt till stamaktieägare					813
<i>per stamaktie</i>					<i>0,49</i>

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en ränta om 2,50% motsvarande det vägda genomsnittet i skuldportföljen vid periodens utgång.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures och intresseföretag									Totalt
	Nordiqs AB	Public Property Invest ASA	SBB Residential Property AB	SBB Infra-structure AB	SBB Social Facilities AB	Origa Care	Preservium Property	One Publicus	Övriga joint ventures-företag	
SBB:s andel av stamaktier	49,84%	35,15%	100,0% ¹⁾	100,0% ²⁾	100,0% ²⁾	34,0%	34,7%	31,2%	50,0%	-
Hysesintäkter	2 440	736	396	394	656	40	76	33	8	-
Driftnetto	2 031	663	264	299	499	38	67	32	6	-
Resultat före finansiella poster	1 894	596	251	284	474	38	67	32	6	-
Förvaltningsresultat	967	274	-	-91	126	18	41	17	4	-
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s kapitalandel	482	96	-	-91	126	6	14	5	2	642

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.

Konsoliderat fastighetsbestånd

Affärsområde Belopp i mkr	Fastighetsbestånd				Intjäningsförmåga				Löptid hyresavtal	Initial direkt- avkastning
	Yta, tkvm	Marknads- värde	kr/kvm	Byggräbts- och projekbtsvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyres- intäkt	kr/kvm	Drifbtsnetto		
Samhälle										
Sverige	506	10 804	20 500	428	92%	700	1 383	522	10	5,03%
Norge	66	1 679	25 460	-	96%	103	1 567	95	9	5,64%
Finland	249	6 202	24 792	21	95%	521	2 088	428	6	6,92%
Danmark	42	657	15 504	-	99%	62	1 456	48	4	7,32%
Totalt Samhälle	864	19 343	21 872	449	94%	1 386	1 604	1 092	8	5,78%
Bostad										
Universitetsorter	430	10 072	21 222	952	95%	600	1 396	398	-	4,37%
Stockholm/Mälardalen	256	12 605	35 821	3 426	96%	517	2 018	389	-	4,24%
Göteborg/Malmö	228	5 324	23 223	34	97%	332	1 457	216	-	4,08%
Övriga städer	151	2 409	15 299	102	82%	167	1 107	91	-	3,96%
Totalt Bostäder	1 065	30 409	24 325	4 514	94%	1 616	1 518	1 095	-	4,23%
Utbildning										
Sverige	13	274	20 727	-	100%	20	1 531	16	13	5,81%
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	159	15 338	-	100%	12	1 188	9	9	5,65%
Totalt Utbildning	24	433	18 360	-	100%	33	1 380	25	11	5,75%
Utveckling										
Sverige	208	3 928	9 050	2 044	75%	153	734	72	4	3,82%
Norge	13	174	7 160	78	61%	4	280	-0	2	-0,15%
Finland	60	774	12 647	14	61%	71	1 190	33	7	4,33%
Danmark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Utveckling	282	4 876	9 727	2 136	70%	228	810	105	6	3,82%
Totalt	2 234	55 061	21 473	7 099	92%	3 262	1 460	2 316	8	4,83%

Samhälle och Utbildning - Hyresintäkt per hyresgäst

Största hyresgäster	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Esperi	115	8,1%
Attendo	78	5,5%
Skellefteå Kommun	66	4,7%
Humana	61	4,3%
Finska staten	59	4,1%
Region Skåne	40	2,8%
Danska staten	36	2,6%
Västerås Kommun	34	2,4%
Region Dalarna	29	2,0%
Karlskrona kommun	29	2,0%
Svenska staten	27	1,9%
Mehiläinen Oy	27	1,9%
Bodens Kommun	24	1,7%
Helsingfors huvudstadsregion	24	1,7%
Norlandia	24	1,7%
Ambea	24	1,7%
Norra Österbottens välfärdsområde	23	1,6%
Göteborgs Stad	22	1,6%
Västra Nylands välfärdsområde	21	1,5%
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	20	1,4%
20 största hyresgäster	783	55,2%
Övriga	635	44,8%
Total	1 418	100,0%

Bostad - Hyresgäster per kommun

Största kommuner	Antal lägenheter	Antal tkvm	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Linköping	1 535	108	144	8,9%
Skellefteå	1 485	105	134	8,3%
Helsingborg	941	65	94	5,8%
Västerås	708	41	90	5,5%
Höganäs	744	57	81	5,0%
Falun	724	47	70	4,3%
Karlskrona	371	43	61	3,8%
Stockholm	431	35	58	3,6%
Haninge	367	22	58	3,6%
Borås	506	39	53	3,3%
Södertälje	440	25	47	2,9%
Nacka	304	17	45	2,8%
Umeå	604	30	45	2,8%
Kävlinge	407	27	41	2,6%
Sundbyberg	199	20	38	2,4%
Landskrona	368	28	37	2,3%
Nykvarn	322	16	31	1,9%
Sollentuna	206	9	30	1,9%
Karlstad	302	13	30	1,9%
Borlänge	318	20	30	1,8%
20 största kommuner	11 282	767	1 217	75,3%
Övriga	3 939	297	399	24,7%
Total	15 221	1 065	1 616	100,0%

Fastighetsexponering

92,5 MDKR

Fastighetsexponering inklusive andel av ej konsoliderade innehav

MDKR	Konsoliderade fastigheter	Minoritet	Andel av ej konsoliderade fastigheter	SBB:s totala exponering
Bostad	30,4	-10,8	9,4	29,0
Samhälle	19,3	-	19,4	38,7
Utbildning	0,4	-	19,4	19,8
Utveckling	4,9	-	0,1	4,9
Total	55,1	-10,8	48,2	92,5

Översikt

Siffror enligt intjäningsförmåga

SBB:s exponering Belopp i mkr	Konsoliderat fastighetsbestånd			Minoritetsintresse			SBB Residential, SBB Infrastructure & SBB Social Facilities ¹⁾			Nordiqus & Public Property Invest ²⁾			Övriga innehav			Totalt		
	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾	MV ³⁾	Intäkt	DN ⁴⁾
Innehav																		
Samhälle																		
Äldreboende	5 581	388	321	-	-	-	6 705	438	335	-	-	-	186	14	13	12 473	839	669
LSS	4 760	324	282	-	-	-	2 468	165	135	-	-	-	-	-	-	7 229	488	417
Statlig infrastruktur och Kommunhus	3 466	204	169	-	-	-	1 263	93	73	-	-	-	456	26	23	5 185	323	265
Sjukhus & vårdcentral	3 107	255	178	-	-	-	1 149	94	70	-	-	-	195	11	10	4 451	360	258
Rättsväsende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 635	259	233	-	-	-	3 635	259	233
Offentliga kontor	1 696	182	122	-	-	-	958	88	62	-	-	-	-	-	-	2 654	270	184
Övrigt	283	34	19	-	-	-	2 200	170	121	9	0	0	-	-	-	2 493	205	140
Projekt- och byggrätter	449	-	-	-	-	-	153	-	-	-	-	-	-	-	-	602	-	-
Samhälle totalt	19 343	1 386	1 092	-	-	-	14 897	1 047	795	3 644	259	233	837	51	46	38 721	2 743	2 166
Bostad																		
Sveafastigheter																		
Hyresbostäder	24 411	1 510	1 013	-9 349	-578	-388	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 062	932	625
Projekt- och byggrätter	3 812	-	-	-1 460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 352	-	-
Summa Svefastigheter	28 223	1 510	1 013	-10 809	-578	-388	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 414	932	625
Övrigt innehav																		
Hyresbostäder	1 485	106	82	-	-	-	5 947	396	264	-	-	-	1 679	100	62	9 111	602	408
Projekt- och byggrätter	701	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-	1 768	99	6	2 485	99	6
Bostad totalt	30 409	1 616	1 095	-10 809	-578	-388	5 962	396	264	-	-	-	3 447	199	67	29 010	1 632	1 038
Utbildning																		
Förskola	120	7	6	-	-	-	13	1	1	8 863	493	454	-	-	-	8 995	502	461
Grundskola/Gymnasium	313	25	19	-	-	-	30	2	2	7 761	524	404	-	-	-	8 103	551	424
Universitet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 712	186	141	-	-	-	2 712	186	141
Projekt- och byggrätter	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-
Utbildning totalt	433	33	25	-	-	-	54	3	3	19 335	1 203	999	-	-	-	19 822	1 238	1 027
Utveckling																		
Projekt- och byggrätter	4 876	228	105	-	-	-	54	-	-	-	-	-	-	-	-	4 930	228	105
Utveckling totalt	4 876	228	105	-	-	-	54	-	-	-	-	-	-	-	-	4 930	228	105
Summa innehav	55 061	3 262	2 316	-10 809	-578	-388	20 968	1 446	1 062	22 980	1 462	1 233	4 284	250	113	92 484	5 842	4 336

1) Avser SBB:s andel av JV-bolagen SBB Residential Property, SBB Infrastructure och SBB Social Facilities där SBB äger 100% av stamaktierna. Se sida 10 för mer information.

2) Avser SBB:s andel av JV-bolaget Nordiqus och Public Property Invest ASA. Se sida 10 för mer information.

3) Marknadsvärde

4) Driftnetto

Projekt- och Fastighetsutveckling

56%

upparbetsgrad
pågående produktion

12,1%

avkastning kvarvarande
investering

100%

av bostadsproduktion i Sveriges
storstadsregioner och universitetsorter

Nyproduktion

Segment	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm	Antal projekt	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Investering (mkr)	Direktavkastning (hyra)	Direktavkastning (DN)	Bokfört värde (mkr)
Samhälle	100%	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-
Bostad	100%	1 116	56 881	7	160	136	1 496	1 079	2 575	6,2%	5,3%	1 692
Utbildning	100%	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-
Utveckling	100%	-	5 312	1	16	15	53	221	274	5,7%	5,3%	56
Total portfölj	100%	1 116	62 193	8	176	151	1 548	1 300	2 848	6,2%	5,3%	1 748
SBB konsoliderat bestånd	100%	1 116	62 193	8	176	151	1 548	1 300	2 848	6,2%	5,3%	1 748
SBB:s andel av Total portfölj	100%	1 116	62 193	8	176	151	1 548	1 300	2 848	6,2%	5,3%	1 748

Investeringar i befintligt bestånd

Segment	SBB:s andel	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Investering (mkr)	Direktavkastning (DN)
Samhälle	100%	1	-	9	4	13	1,2%
Bostad	100%	6	8	122	11	133	6,3%
Utbildning	50%	8	16	152	128	280	5,8%
Utveckling	-	-	-	-	-	-	-
Total portfölj	67%	15	25	284	143	426	5,8%
SBB konsoliderat bestånd	100%	7	9	131	15	146	5,9%
SBB:s andel av Total portfölj	100%	15	17	207	79	286	5,8%

Projekt- och byggrättsutveckling

Segment / Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer (kvm)	Fas 2 - Med planbesked (kvm)	Fas 3 - Lagakraftvunna detaljplaner (kvm)	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Samhälle	69%	178 879	199 780	393 780	772 439	1 001	1 295
Bostad	99%	172 567	320 880	280 271	773 717	2 432	3 144
Utbildning	53%	325 725	136 785	229 917	692 427	202	292
Utveckling	77%	307 274	416 780	542 807	1 266 861	3 575	2 822
Total portfölj	81%	984 445	1 074 225	1 446 775	3 505 444	7 210	2 057
SBB konsoliderat bestånd	100%				1 732 918	4 510	2 602
SBB:s andel av Total portfölj	100%				2 815 540	5 865	2 083

Projekt- och byggrättsexponering

Segment	Konsoliderat bestånd (mkr)	Avgår minoritetsintresse (mkr)	JV-innehav, SBBs andel (mkr)	Total exponering (mkr)
Samhälle	250	-	441	691
Bostad	4 072	-1 335	34	2 771
Utbildning	-	-	107	107
Utveckling	1 936	-12	867	2 790
Totalt	6 258	-1 347	1 448	6 359

Joint ventures och intresseföretag

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

Nordiqus AB

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

Public Property Invest ASA

Public Property Invest ASA äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norden inom primärt segmenten rättsväsende och offentliga kontor. Bolaget är noterat på Oslo börs. SBB äger vid utgången av kvartalet 35,15 procent och redovisar innehavet som intresseföretag.

SBB Residential Property AB

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

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 i Norden. 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 ventures.

Sveafastigheter

SBB äger 61,7 procent (61,2) i Sveafastigheter AB (publ). Då SBB har ett bestämmande inflytande i Sveafastigheter ingår Sveafastigheter i SBB:s konsoliderade fastighetsbestånd och redovisas ej som intressebolag.

Redovisat värde, andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i Mkr	2025-03-31				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Redovisat värde, 2025-01-01	2 609	2 937	8 603	1 403	15 551
Aktieägartillskott	128	103	-	10	242
Periodens avyttringar	-	-	-	-9	-9
Övrigt totalresultat	-39	-	-4	-	-43
Resultatandel	-106	-	139	-38	-5
Redovisat värde, 2025-03-31	2 592	3 041	8 738	1 366	15 736

Övriga upplysningar, väsentliga innehav

Belopp i Mkr	Samhälle		Samhälle		Samhälle		Bostad		Utbildning	
	SBB Social Facilities AB		SBB Infrastructure AB		Public Property Invest ASA ³⁾		SBB Residential Property AB		Nordiqus AB	
	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	46	E/T	193	1	1 934	1 261	3 040	2 735	8 738	10 156
Fordringar på intresseföretag / joint ventures, mkr	3 555	E/T	-	555	-	-	47	13	4 159	3 979
Marknadsvärde fastigheter, mkr	9 488	E/T	5 464	4 153	10 342	8 229	6 017	5 963	38 814	40 441
Antal fastigheter	98	E/T	164	164	72	48	212	215	661	654
Antal kvm, tusental	441	E/T	261	210	395	307	284	283	1 343	1 262
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95%	E/T	94%	95%	97%	95%	94%	92%	95%	96%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,3	E/T	4,9	5	5,1	5	-	E/T	11,9	13
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	5 684	E/T	5 010	3 785	5 707	5 434	2 363	2 360	22 758	21 314
Snittränta, %	6,10	E/T	7,35	7,61	5,18	4,50	12,98	13,00	3,72	3,65%
Kapitalbindning, år	1,14	E/T	0,90	1,90	4,09	1,20	3,38	4,24	9,54	2,10
Räntebindning, år	0,25	E/T	0,25	0,25	3,87	1,48	3,38	4,38	10,31	7,63

1) Exklusive efterställda ägarlån

Resultat från joint ventures och intresseföretag, väsentliga innehav

Belopp i Mkr	Samhälle		Samhälle		Samhälle		Bostad		Utbildning	
	SBB Social Facilities AB		SBB Infrastructure AB		Public Property Invest ASA ³⁾		SBB Residential Property AB		Nordiqs AB	
	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2024-03-11 2024-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31
SBB:s ägarandel, %	100%	E/T	100%	100%	35,15%	44,84%	100%	100% ²⁾	49,84%	49,84%
Hysesintäkter	166	E/T	98	24	171	E/T	99	90	604	597
Driftnetto	119	E/T	67	17	155	E/T	48	49	494	473
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	107	E/T	54	-47	124	E/T	28	23	461	448
Periodens resultat	-80	E/T	-41	-110	37	E/T	-	-61	339 ⁴⁾	503
Resultat från joint ventures och intresseföretags resultat	-80	E/T	-41	-110	13	E/T	-	-61	139	251
Varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	107	E/T	54	-47	44	E/T	28	23	230	223

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

3) Public Property Invest ASA har inte publicerat sin rapport avseende första kvartalet 2025 vid tiden för publiceringen av denna rapport, varför SBB använder bolagets rapporterade siffror per 2024-12-31 för nyckeltal omräknat till bokslutsdagens valutakurs. För resultatandelsberäkning har det antagits samma förvaltningsresultat motsvarande det fjärde kvartalet 2024.

4) Resultatet för Nordiqs inkluderar en positiv justering om 127 mkr avseende 2024 främst hänförlig till värdeförändring finansiella instrument, vilken gjordes efter att SBB årsredovisning fastställdes.

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Belopp i Mkr	2025-01-01 – 2025-03-31				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	215	28	230	-3	470
Finansiella poster	-348	-80	-139	-14	-581
Värdeförändring fastigheter	57	41	-	-28	70
Värdeförändring finansiella instrument	-13	-	13	-	-
Skatt	-18	11	35	8	36
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-106	-	139	-38	-5
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-106	-	139	-38	-5

Belopp i Mkr	2024-01-01 – 2024-03-31				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	28	23	223	14	289
Finansiella poster	-58	-69	-126	-45	-298
Värdeförändring fastigheter	-133	-18	1	-59	-209
Värdeförändring finansiella instrument	45	-	207	-	252
Skatt	-6	2	-54	-4	-62
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-125	-61	251	-93	-29
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-8	-8
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-	-	-	-	-
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-125	-61	251	-102	-37

Belopp i Mkr	2024-01-01 – 2024-12-31				
	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat:					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	627	155	919	42	1 742
Finansiella poster	-999	-324	-604	-119	-2 047
Värdeförändring fastigheter	-570	-58	-1 141	5	-1 764
Värdeförändring finansiella instrument	-30	-	93	-	63
Skatt	-145	-11	-36	-23	-215
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-1 118	-238	-770	-95	-2 221
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-	-	-	371	372
Nedskrivning och omvärdering av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	95	318	-133	-43	238
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 022	80	-903	234	-1 611

Finansiering

SBB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftnetto. Sedan ingången av 2022 har driftnettot i jämförbart bestånd ökat med 26 procent.

Ambitionen är att stärka den finansiella situationen så att ett kreditbetyg om lägst BBB- uppnås på sikt. Ett delmål är att större intressebolag och självständiga dotterbolag ska ha investment grade betyg om lägst BBB-. Syftet med starkt kreditbetyg är att kunna kombinera en stabil fastighetsverksamhet med långsiktig finansiering och därmed skapa förmånlig avkastning till låg risk.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan till 2,5 procent (2,4). Under de senaste tolv månaderna har bolaget minskat sina räntebärande lån med 13 130 mkr, till totalt 52 114 mkr (55 737). Under kvartalet var nettominskningen 3 623 mkr. Belåningsgraden sjönk en procentenhet till 60 procent (61).

Likviditeten var 2 120 mkr (6 087), fördelat på likvida medel om 854 mkr (2 491), likviditetsplaceringar om 141 mkr (371) samt outnyttjade kreditfaciliteter om 1 125 mkr (3 225). SBB har även betydande innehav i de börsnoterade bolagen Sveafastigheter AB (publ) och Public Property Invest ASA. Totalt har obligationer om 3 643 mkr, med förfall under perioden, återbetalats enligt plan.

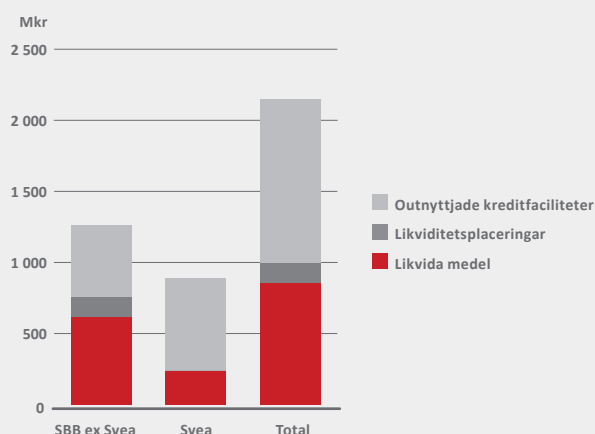
SBB erbjuder fortsatt, på bilateral nivå, utbyte av obligationer emitterade av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), SBB Treasury Oyj mot obligationer utställda av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ). Syftet är att förbättra finansieringsstrukturen vilket gynnar såväl SBB som dess finansörer.

SBB konsoliderar Sveafastigheter som självständigt hanterar sin finansiering. Sveafastigheter har fått en indikation från Fitch om en kreditrating om BBB- med positiva utsikter. SBB koncernens refinansieringsrisk har markant minskat under det senaste året. Utöver framstegen för Sveafastigheter så har Nordiqus och Public Property Invest emitterat skuld med investment grade rating. SBB ser goda förutsättningar för att skapa konkurrenskraftig finansiering även till resterande innehav.

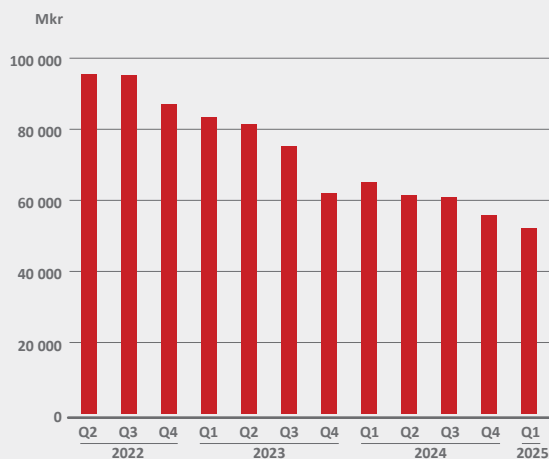
Nyckeltal

	policy	2025-03-31	2024-12-31
Räntebärande skuld, mkr		52 114	55 737
Belåningsgrad, %	< 50	60	61
Säkerställd belåningsgrad, %	< 30	22	20
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,8	1,8	2,0
Likviditet, mkr	> 1 000	2 120	6 087
Kapitalbindning, år	2-5	2,8	2,9
Räntebindning, år		2,9	3,1

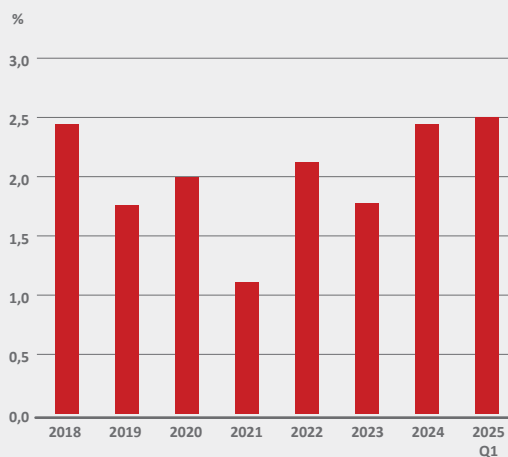
Likviditet



Räntebärande skuld



Snittränta



Kapitalbindning

Belopp i Mkr	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %
Kv2 2025	503	4 001	4 504	9%
Kv3 2025	361	583	944	2%
Kv4 2025	145	342	487	1%
Kv1 2026	-	40	40	0%
Kommande 12 mån	1 009	4 965	5 974	12%
Kv 2-4 2026	5 574	3 167	8 741	17%
2027	9 197	9 262	18 459	35%
2028	7 478	460	7 938	15%
2029	10 217	67	10 283	20%
2030	-	66	66	0%
2031	-	66	66	0%
2032	-	67	67	0%
>2032	542	488	1 030	2%
Totalt	34 017	18 609	52 626	100%

Avstämning nominell skuld

Belopp i Mkr	Andel, %	
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	13 732	26%
Obligationslån	32 435	62%
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	4 972	10%
Obligationslån	975	2%
Summa räntebärande skulder	52 114	100%
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	512	
Total nominell skuld	52 626	

Valutaexponering

Belopp i Mkr	SEK	EUR	NOK	DKK	USD	Total
Totala tillgångar	72 575	7 427	3 960	848	-	84 819
Nominell skuld	-16 514	-33 884	-904	-320	-1 003	-52 626
Valutaderivat	-1 273	191	-	-	953	-129
Netto	54 788	-26 266	3 056	528	-50	32 064

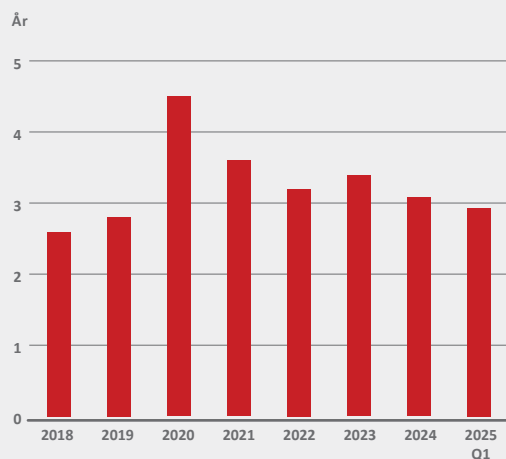
Räntebindning

Belopp i Mkr	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %	Inklusive räntesäkringar ¹⁾	Andel, inklusive räntesäkringar %	Snittränta inklusive räntesäkringar %
2025	1 489	13 052	14 541	28%	3 555	7%	6,84%
2026	5 574	261	5 835	11%	8 647	16%	1,93%
2027	8 717	5 296	14 013	27%	17 039	32%	2,51%
2028	7 478	-	7 478	14%	8 798	17%	0,99%
2029	10 217	-	10 217	19%	13 564	26%	2,06%
2030	-	-	-	-	582	1%	0,64%
2031	-	-	-	-	-	-	0,00%
2032	-	-	-	-	-451/479 ²⁾	-	6,42/4,67%
>2032	542	-	542	1%	542	1%	4,25%
Totalt	34 017	18 609	52 626	100%	52 755	100%	2,50%

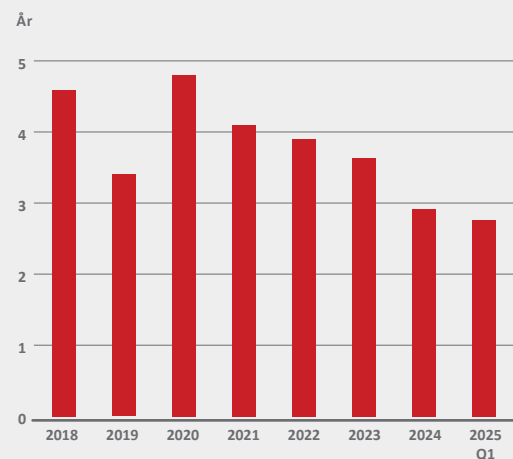
1) Inklusive cross currency basis swaps.

2) En intäktsdel och kostnadsdel kopplat till räntederivat.

Räntebindning



Kapitalbindning



Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	830	1 109	3 708
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-250	-305	-874
Underhåll	-52	-50	-189
Fastighetsskatt	-18	-18	-74
Driftnetto	510	736	2 572
Övriga förvaltningsintäkter	49	-	135
Administration	-204	-209	-1 054
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-14	-25
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	355	514	1 627
Värdeförändringar fastigheter	-131	-1 984	-5 422
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-11	-	-351
Nedskrivning goodwill	-	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-	-1	-23
Rörelseresultat	213	-1 471	-5 245
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-5	-37	-1 611
<i>varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt</i>	470	289	1 742
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>	70	-209	-1 764
<i>varav finansiella poster</i>	-581	-298	-2 047
<i>varav värdeförändring finansiella instrument</i>	-	252	63
<i>varav skatt</i>	36	-62	-215
<i>varav försäljningsresultat</i>	-	-8	372
<i>varav nedskrivning och omvärdering</i>	-	-	238
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	9	-31	-223
Ränteutgifter och liknande resultatposter	216	159	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-373	-421	-1 387
Resultat av förtidslösen lån	31	797	1 138
Valutakursdifferenser	1 943	-156	-328
Tomrättsavgälder	-5	-5	-17
Värdeförändringar finansiella instrument	-132	-13	-193
Resultat före skatt	1 896	-1 179	-7 174
Aktuell skatt	-140	-114	-625
Uppskjuten skatt	-180	259	1 295
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	11	-	351
PERIODENS RESULTAT	1 588	-1 035	-6 153
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	1 585	-927	-6 033
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-108	-120
PERIODENS RESULTAT	1 588	-1 035	-6 153
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	0,81	-0,85	-4,54
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,81	-0,85	-4,54
Resultat per stamaktie D	0,50	0,50	2,00

Koncernens rapport över totalresultat

Periodens resultat	1 588	-1 035	-6 153
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>			
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	-43	14	-51
Omräkningsdifferenser	-108	-644	-532
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 437	-1 664	-6 736
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	1 434	-1 558	-6 616
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-108	-120
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 437	-1 664	-6 736

Kommentarer koncernens resultaträkning

RESULTAT

Förvaltningsresultat minskade med 66 procent till 81 mkr (238). Förvaltningsresultatet påverkas negativt av ett försämrat finansnetto hänförligt till förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 0,06 kronor (0,16).

Förvaltningsresultat

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	355	514	1 627
Ränteintäkter och liknande resultatposter	216	159	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-373	-421	-1 387
Tomträttsavgälder	-5	-5	-17
Resultat från joint ventures och intresseföretag			
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	470	289	1 742
varav finansiella poster	-581	-298	-2 047
Förvaltningsresultat	81	238	610

Hyrestillväxt 2,7 procent i jämförbart bestånd

Hyesintäkterna uppgick under perioden till 830 mkr (1 109). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,7 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Av hyresintäkterna avsåg 363 mkr (684) samhälle, 396 mkr (374) bostäder, 5 mkr (5) utbildning och 66 mkr (46) utveckling.

Uthyrningsgrad på 94,0 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 94,0 procent (93,6). Den genomsnittliga kontraktslängden för fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning var 8 år (8).

Driftnettot stiger 4,3 procent i jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 0,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Driftnettot har en positiv trend drivet av god hyrestillväxt och lägre tillväxt i kostnader. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -320 mkr (-373).

Administrationskostnader

Periodens administrationskostnader uppgick till -204 mkr (-209), av vilka Sveafastigheter utgjorde -85 mkr (-61) och resterande SBB-koncernen -119 mkr (-148). SBB drar finansiella fördelar, genom ett självständigt Sveafastigheter, som överstiger den extra administrationen. Nyttan bedöms stiga över tid.

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Sveafastigheter	-85	-61	-319
Resterande SBB-koncernen	-119	-148	-735
Administrationskostnader	-204	-209	-1 054

Periodens administrationskostnader innefattar kostnader av extraordinär och engångskaraktär om 25 mkr hänförligt till bland annat avslutad obligationstvist.

Förvärvs- och omstruktureringskostnader

Förvärvs- och omstruktureringskostnader uppgick till 0 mkr (-14).

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -131 mkr (-1 984), varav -36 mkr (-1 932) avser orealiserade värdeförändringar, motsvarande 0 procent i perioden. I den orealiserade värdeförändringen har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras primärt av ökade projektkostnader. Det viktade avkastningskravet har under perioden minskat från 5,27 procent till 5,24 procent.

Periodens realiserade värdeförändring uppgår till -95 mkr (-52) och består till största delen av att projekt har avslutats och ej kommer genomföras.

Goodwill

Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt uppgår till -11 mkr (-).

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till -5 mkr (-37). Se vidare information på sid 10-11.

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag

Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag uppgår till 9 mkr (-31) och avser bedömda kreditförluster. I perioden har en tidigare befarad kreditförlust lösts upp. Periodens konstaterade kreditförluster uppgår till 0 mkr (-).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till 1 811 mkr (374). Förändringen beror till största del på positiv effekt av valutakursdifferenser som under perioden uppgick till 1 943 mkr (-156). Valutakursdifferenserna är till största del hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del lånen inte är matchade mot säkringar i form av tillgångar i euro och valutaderivat. Se mer information om koncernens valutaexponering på sid 12-13.

Räntenettot uppgår till -157 mkr (-262). Förändringen är främst hänförlig till högre ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag och att koncernen minskar skuldsättningen löpande.

Finansnettot inkluderar resultat av förtidslösen av lån om 31 mkr (797) för perioden.

Finansnetto	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	216	159	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-373	-421	-1 387
Räntenetto	-157	-262	-695
Resultat förtidslösen lån	31	797	1 138
Valutakursdifferenser	1 943	-156	-328
Tomträttsavgälder	-5	-5	-17
Finansnetto	1 811	374	98

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar finansiella instrument uppgick för perioden till -132 mkr (-13) vilket är främst hänförligt till negativ värdeförändring av derivat om -97 mkr (-10) samt en negativ kursutveckling på aktierna i Heba, Studentbostäder och JM.

Periodens resultat

Periodens resultat före skatt uppgick till 1 896 mkr (-1 179). Skatt på periodens resultat uppgick till -309 mkr (144), varav -140 mkr (-114) avsåg aktuell skatt och -169 mkr (259) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till fastigheter och underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv uppgick till 11 mkr (-). Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 588 mkr (-1 035).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	1 253	2 692	1 264
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 253	2 692	1 264
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	55 061	67 343	55 653
Nyttjanderätt tomträtt	608	414	563
Inventarier	129	101	131
Summa materiella anläggningstillgångar	55 797	67 858	56 347
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	15 736	17 706	15 551
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	7 758	5 497	7 456
Derivat	292	576	291
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	926	851	719
Andra långfristiga fordringar	363	1 931	350
Summa finansiella anläggningstillgångar	25 075	26 561	24 368
Summa anläggningstillgångar	82 125	97 111	81 980
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	216	156	240
Kortfristiga fordringar			
Derivat	29	313	34
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	7	151	13
Kundfordringar	90	104	68
Aktuell skattefordran	-	279	-
Övriga fordringar	768	447	1 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268	464	168
Summa kortfristiga fordringar	1 162	1 758	1 471
Likviditetsplaceringar	141	200	371
Likvida medel	853	3 003	2 491
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	994	3 203	2 862
Tillgångar som innehas för försäljning	322	-	309
Summa omsättningstillgångar	2 694	5 117	4 882
SUMMA TILLGÅNGAR	84 819	102 227	86 862

Belopp i MKR	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	165	165	165
Övrigt tillskjutet kapital	26 624	26 624	26 624
Reserver	-1 554	-1 559	-1 447
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-11 295	-8 021	-13 125
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	13 940	17 210	12 217
Hybridobligation	7 879	13 311	7 879
Övriga reserver	324	1 341	715
Innehav utan bestämmande inflytande	5 703	2 355	5 774
Summa eget kapital	27 846	34 217	26 585
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13 732	12 244	13 833
Obligationslån	32 435	33 776	34 328
Derivat	206	290	184
Uppskjutna skatteskulder	2 023	2 559	1 824
Leasingskulder tomträtter	586	399	542
Övriga långfristiga skulder	48	90	138
Summa långfristiga skulder	49 030	49 358	50 849
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 972	7 190	2 982
Obligationslån	975	6 017	4 594
Derivat	75	1 190	6
Leverantörsskulder	168	178	47
Leasingskulder tomträtter	22	15	20
Aktuella skatteskulder	422	48	360
Övriga skulder	530	1 097	570
Beslutad utdelning	-	2 133	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	778	782	847
Summa kortfristiga skulder	7 942	18 861	9 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	84 819	102 227	86 862

Kommentarer koncernens balansräkning

Goodwill

Goodwill uppgår vid periodens utgång till 1 253 mkr (1 264). Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt uppgår till 11 mkr (-). Vid periodens utgång är 233 mkr (244) av redovisad goodwill hänförligt till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv. Resterande goodwill utgörs främst av synergieffekter som vid förvärvet avsåg minskade finansierings- och administrationskostnader. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 55 061 mkr (55 653). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett viktat avkastningskrav på 5,24 procent (5,27) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 239 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 7-8.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde 2025-01-01	55 653
Förvärv	6
Investeringar	283
Försäljningar	-346
Orealiserade värdeförändringar	-36
Omräkningsdifferens	-500
Verkligt värde vid periodens slut	55 061

Känslighetsanalys

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

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresvärde	+/- 5%	2 559/-2 566
Driftkostnader	+/- 5%	-744/778
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-1 254 /1 337
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-2 021 /2 253

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 Nordiqs AB. För mer information se sid 10-11.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 15 736 mkr (15 551) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 7 758 mkr (7 456).

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodohavanden och uppgick till 853 mkr (2 491) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 141 mkr (371). Spärrade likvida medel uppgick till 6 mkr (150). Utöver det fanns outnyttjade kreditfaciliteter om 1 150 mkr (2 500). Se mer information på s.12.

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 13 940 mkr (12 217). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 27 846 mkr (26 585). Se mer information på sid 19.

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 2025-03-31 netto till 2 023 mkr (1 824) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Utgående underskott i koncernen uppgick till totalt 4 024 mkr per 2025-03-31. Under perioden har underskott om totalt 1 101 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 52 114 mkr (55 737), varav 18 704 mkr (16 815) avsåg skulder till kreditinstitut och 33 410 mkr (38 922) avsåg obligationslån. Periodens förändring avsåg främst amortering av obligationslån, nyupptagning av skuld till kreditinstitut samt valutaomräkning. Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 12-13.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	1 896	-1 179	-7 174
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	5	5	19
Värdeförändringar fastigheter	131	1 984	5 422
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	11	-	351
Nedskrivning goodwill	-	-	1 076
Resultat bostadsproduktion	-	1	23
Resultat från joint ventures och intresseföretag	5	69	1 611
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-9	-	223
Värdeförändringar finansiella instrument	132	13	193
Finansnetto	-1 811	-374	-98
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	-	-	382
Erlagd ränta	-387	-334	-1 432
Erhållen ränta	59	69	314
Betald skatt	-72	-167	-364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-41	87	546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	320	-288	-727
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	82	88	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten	362	-112	-226
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-230	-136	-1 118
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-6	-201	-1 762
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	297	4 018	11 714
Investeringar/försäljning inventarier	-2	-	-44
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-121	-	-612
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-164	-98	-384
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-20	5	551
Förändring andra långfristiga fordringar	-	7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-247	3 595	8 345
Finansieringsverksamheten			
Emission teckningsoptioner	-	-	12
Återköp D-aktier	-	-	-352
Inlösen hybridobligationer	-	-713	-3 137
Utbetald utdelning	-	-	-2 133
Utbetald utdelning hybridobligationer	-	-	-405
Avyttring till minoriteter	-23	-	-
Tillskott från minoriteter	-	18	2 956
Inlösta minoritetsandelar	-33	-	-
Upptagna lån	2 026	-	8 237
Amortering av lån	-3 601	-3 709	-14 640
Förändringar övriga långfristiga skulder	-89	55	-26
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 720	-4 349	-9 487
Periodens kassaflöde	-1 605	-867	-1 368
Likvida medel vid periodens början	2 491	3 845	3 845
Periodens kassaflöde	-1 605	-867	-1 368
Valutakursändring likvida medel	-33	24	14
Likvida medel vid periodens slut	853	3 003	2 491

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer		Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel ³⁾	Totalt	Hybrid-obligation ³⁾	Övriga reserver ²⁾		
Ingående eget kapital 2024-01-01	165	26 624	-915	-8 252	17 622	15 741	1 036	2 445	36 845
Periodens resultat	-	-	-	-927	-927	-	-	-108	-1 035
Övrigt totalresultat	-	-	-644	14	-630	-	-	-	-630
Periodens totalresultat	-	-	-644	-913	-1 557	-	-	-108	-1 665
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-267	-267	-	-	-	-267
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-562	-562	-	562	-	-
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	1 974	1 974	-2 430	-257	-	-713
Ränta hybridobligation	-	-	-	-130	-130	-	-	-	-130
Innehållen ränta hybridobligation	-	-	-	129	129	-	-	-	129
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	18	18
Utgående eget kapital 2024-03-31	165	26 624	-1 559	-8 021	17 210	13 311	1 341	2 355	34 217
Periodens resultat	-	-	-	-5 106	-5 106	-	-	-12	-5 118
Övrigt totalresultat	-	-	112	-65	47	-	-	-	47
Periodens totalresultat	-	-	112	-5 171	-5 059	-	-	-12	-5 071
Emission teckningsoptioner	-	-	-	12	12	-	-	-	12
Återköp D-aktier	-	-	-	-352	-352	-	-	-	-352
Utdelning, återköpta D-aktier	-	-	-	89	89	-	-	-	89
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	65	65	-	-65	-	-
Inlösen hybridobligationer	-	-	-	3 570	3 570	-5 432	-561	-	-2 423
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-651	-651	-	-	-	-651
Utdelning hybridobligation avseende 2023	-	-	-	-357	-357	-	-	-	-357
Återföring utdelning hybridobligation avseende 2023, återköpta obligationer	-	-	-	57	57	-	-	-	57
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-104	-104	-	-	-	-104
Avyttring till minoritet	-	-	-	-2 721	-2 721	-	-	5 659	2 938
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	460	460	-	-	2 228	-1 768
Utgående eget kapital 2024-12-31	165	26 624	-1 447	-13 125	12 217	7 879	715	5 774	26 585
Ingående eget kapital 2025-01-01	165	26 624	-1 447	-13 125	12 217	7 879	715	5 774	26 585
Periodens resultat	-	-	-	1 585	1 585	-	-	3	1 588
Övrigt totalresultat	-	-	-108	-43	-150	-	-	-	-150
Periodens totalresultat	-	-	-108	1 542	1 434	-	-	3	1 437
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-81	-81	-	-	-	-81
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	391	391	-	-391	-	-
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-8	-8	-	-	-	-8
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-	-23
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	42	42	-	-	-74	-32
Utgående eget kapital 2025-03-31	165	26 624	-1 554	-11 295	13 940	7 879	324	5 703	27 846

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Övriga reserver består av omräkningsdifferenser avseende Hybridobligationer.

3) Utdelning på hybridobligationen har pausats enligt pressmeddelande 29 december 2023 samt 3 juli 2024, motsvarande uppskjuten ränta per 2025-03-31 uppgår till 290 530 203 kr.

Det egna kapitalet uppgick per 2025-03-31 till 27 846 mkr (26 585).

Hybridobligationer

I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 8 203 mkr. Nominellt värde för hybridobligationer är 7 879 mkr.

Under perioden uppgår ränta på hybridobligation till 41 mkr varav 33 mkr avser uppskjuten ränta från 2024 och 8 mkr ränta avseende 2025.

Uppskjuten ränta på hybridobligationer uppgår vid periodens slut till 291 mkr.

Reserver

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -226 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 5 703 mkr (5 774) och består till största del utav Sveafastigheter AB (publ) där SBB äger 61,7 procent (61,2) av aktierna och minoritetens andel uppgår till 38,3 procent (37,9).

Innehav utan bestämmande inflytande utgörs även utav minoritetsandelar i ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där Sveafastigheter inte äger samtliga aktier i bolagen. Det gör att SBB redovisar en minoritetsandel avseende dessa bolag.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 33 procent (31), den justerade soliditeten till 35 procent (32) och belåningsgraden till 60 procent (61).

Segmentredovisning

SBB har under perioden ändrat sin segmentsindelning till Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. Se sid 26 för mer information.

Första kvartalet, 2025

Perioden 2025-01-01 - 2025-03-31 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	363	396	5	66	830	-	830
Fastighetskostnader	-96	-189	-2	-34	-321	-	-321
Driftnetto	267	207	3	33	510	-	510
Övriga förvaltningsintäkter	19	23	7	-	49	-	49
Administration	-	-	-	-	-	-204	-204
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	286	230	10	33	559	-204	355
Värdeförändringar fastigheter	5	-150	6	8	-131	-	-131
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-11	-	-	-	-11	-	-11
Rörelseresultat	280	80	15	41	417	-204	213
Resultat från joint venture och intresseföretag	-106	-	139	-38	-5	-	-5
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-1	-	-	10	9	-	9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	216	216
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	1 595	1 595
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-132	-132
Resultat före skatt	173	80	154	13	419	1 475	1 896
Skatt	-	-	-	-	-	-308	-308
Periodens resultat	173	80	154	13	419	1 167	1 588
Förvaltningsfastigheter	19 343	30 409	433	4 876	55 061	-	55 061
Investeringar	25	211	-	46	283	-	283
Värde per kvm (kr)	22 392	28 565	18 360	17 310	28 208	-	28 208
Överskottsgrad	74%	52%	57%	49%	61%	-	61%

Första kvartalet, 2024

Perioden 2024-01-01 - 2024-03-31 (Mkr)	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	684	374	5	46	1 109	-	1 109
Fastighetskostnader	-178	-169	-2	-24	-373	-	-373
Driftnetto	506	205	3	22	736	-	736
Administration	-	-	-	-	-	-209	-209
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-	-14	-14
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	506	205	3	22	736	-222	514
Värdeförändringar fastigheter	-813	-663	-41	-466	-1 984	-	-1 984
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-	-1	-1
Rörelseresultat	-308	-458	-39	-444	-1 248	-223	-1 471
Resultat från joint venture och intresseföretag	-125	-61	250	-101	-37	-	-37
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-	-	-	-31	-31	-	-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	159	159
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	215	215
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-13	-13
Resultat före skatt	-433	-519	211	-576	-1 316	137	-1 179
Skatt	-	-	-	-	-	144	144
Periodens resultat	-433	-519	211	-576	-1 316	281	-1 035
Förvaltningsfastigheter	34 585	27 597	439	4 721	67 343	-	67 343
Investeringar	123	7	-6	11	136	-	136
Värde per kvm (kr)	24 749	25 245	18 625	15 943	23 963	-	23 963
Överskottsgrad	74%	55%	59%	48%	66%	-	66%

Helår 2024

Perioden 2024-01-01 - 2024-12-31 (Mkr)					Koncern- gemensamma poster och elimineringar		Koncernen totalt
	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveck- ling	Summa segment		
Hysesintäkter	1 962	1 466	20	260	3 708	-	3 708
Fastighetskostnader	-446	-556	-6	-129	-1 137	-	-1 137
Driftnetto	1 516	910	13	132	2 572	-	2 572
Övriga förvaltningsintäkter	59	53	23	-	135	-	135
Administration	-	-	-	-	-	-1 054	-1 054
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-	-25	-25
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 575	963	36	132	2 707	-1 079	1 627
Värdeförändringar fastigheter	-3 098	-1 590	-46	-688	-5 422	-	-5 422
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-351	-	-	-	-351	-	-351
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-	-1 076	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-	-23	-	-	-23	-	-23
Rörelseresultat	-2 950	-650	-10	-556	-4 166	-1 079	-5 245
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 022	80	-903	234	-1 611	-	-1 611
Kreditförluster på fordringar på joint venture och intresseföretag	-190	-	-	-33	-223	-	-223
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	-	692	692
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-594	-594
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-193	-193
Resultat före skatt	-4 162	-570	-913	-355	-6 001	-1 174	-7 174
Skatt	-	-	-	-	-	1 021	1 021
Periodens resultat	-4 162	-570	-913	-355	-6 001	-152	-6 153
Förvaltningsfastigheter	20 095	30 187	436	4 934	55 653	-	55 653
Investeringar	405	655	1	64	1 125	-	1 125
Värde per kvm (kr)	22 264	28 356	18 503	20 452	24 934	-	24 934
Överskottsgrad	77%	62%	67%	51%	69%	-	69%

Hållbarhet

SBB:s verksamhet ska vara långsiktigt hållbar. Det innebär att bolaget på ett ansvarsfullt och innovativt sätt ska skapa långsiktiga lösningar och värden. Hållbarhetsfrågor av strategisk vikt inkluderar:

- fastigheternas energiprestanda
- säkra, utvecklande och hälsosamma arbetsplatser för all personal
- affärsetik och motverkande av korruption i alla led

Konkreta åtgärdsplaner för att höja energiprestandan har tagits fram för cirka 220 fastigheter. Åtgärdsplanerna ska genomföras stegvis under de närmaste åren och kommer att resultera i en kraftigt minskad energianvändning och minskat klimatavtryck samtidigt som de ökar bolagets driftnetto och minskar riskerna kopplade till framtida energiprestandakrav. SBB engagerar sig även aktivt sina dotterbolag och intressebolag för att även de ska bidra till energiomställningen och minimera sina risker kopplade till hållbarhetsfrågor.

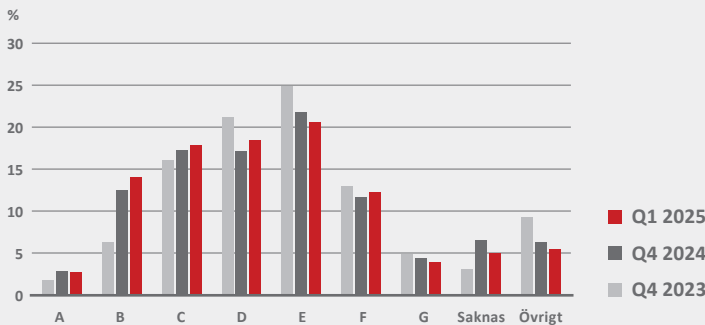
Goda arbetsvillkor och affärsetik i alla led är centrala frågor i SBB:s hållbarhetsarbete. Alla samarbetspartners ska förstå och underteckna SBB:s uppförandekod för leverantörer som bland annat ställer krav på arbetsvillkor, affärsetik, mänskliga rättigheter och miljö. I alla större ny- och ombyggnadsprojekt genomförs regelbundet skyddsronder, säkerhetsbedömningar och säkerhetsutbildningar. Bakgrundskontroller på entreprenörer och underentreprenörer görs rutinmässigt.

Våra mål:

Energi: Koldioxidneutrala år 2030 samt energieffektivisera fastigheter till 2030:

- Alla fastigheter når energiklass E som lägst
- Förbättra majoriteten av fastigheter minst en energiklass

Energiklass, andel av marknadsvärde



Energianvändning MWh

	Samhälle		Bostäder		Utbildning		Utveckling	
	2024-04-01 2025-03-31	2023-04-01 2024-03-31	2024-04-01 2025-03-31	2023-04-01 2024-03-31	2024-04-01 2025-03-31	2023-04-01 2024-03-31	2024-04-01 2025-03-31	2023-04-01 2024-03-31
Jämförbart bestånd, graddagskorrigerad								
El	11 415	11 390	10 984	10 130	85	87	11 633	12 298
Värme	18 124	18 276	40 125	41 320	-	-	17 024	16 689
Kyla	38	35	-	-	-	-	-	-
Summa	29 577	29 701	51 110	51 451	85	87	28 657	28 987
Förändring (%)	-0,4%		-0,7%		-2,8%		-1,1%	
Urvalets storlek (antal fastigheter)	77	77	137	137	1	1	14	14
Urvalets storlek (area)	242 732	242 732	503 534	503 534	1 336	1 336	119 558	119 558
Intensitet (kWh/kvm)	121,85	122,36	101,50	102,18	63,44	65,26	239,7	242,5

Aktien och ägarna

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Per 31 mars 2025 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 638 157 och serie D till 193 865 905, varav 44 657 779 st klassificerats som aktier i eget förvar. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Stängningskursen på stamaktien av serie B var 3,38 kr, och motsvarande för serie D var 5,50 kr per 2025-03-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 4 917 mkr och serie D var 821 mkr.

SBB:s aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 3 månaderna har i genomsnitt cirka 22 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 100 mkr.

	Betalkurs, kr	
	2025-03-31	2024-03-31
B-aktier	3,38	4,10
D-aktier	5,50	5,59

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-mar 2025	jan-mar 2024
B-aktier	100	198
D-aktier	6	10

Ägarna

Vid utgången av första kvartalet 2025 fanns 186 972 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 13,3 procent jämfört motsvarande

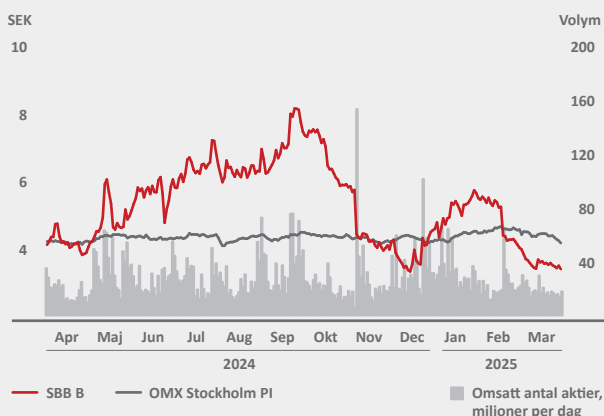
tidpunkt 2024. Aktiekapitalet uppgick per 31 mars 2025 till 165 mkr med ett kvotvärde på 0,10 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och serie D.

Stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av Serie A och B, dock högst två kr per aktie och år. Om utdelningen per stamaktie av Serie D understiger två kronor per aktie och år ska utdelningsbegränsningen räknas upp med ett belopp med vilket utdelningen understigit två kronor.

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.

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarstrukturen per 2025-03-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, procent	Röster, procent
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	8,30	31,60
Dragfast AB	36 163 467	38 000 000	-	4,50	11,29
Arvid Svensson Invest	42 444 700	24 199 429	-	4,04	12,68
Vanguard	-	49 331 369	6 877 466	3,41	1,59
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3,34	7,23
Avanza Pension	-	25 161 726	19 223 609	2,69	1,25
Futur Pension	-	33 002 607	2 367 911	2,15	1,00
Handelsbanken Fonder	-	26 628 846	4 071 583	1,86	0,87
Marjan Dragicevic	-	28 000 000	3 471	1,70	0,79
Swedbank Försäkring	-	24 332 375	3 524 935	1,69	0,79
BlackRock	-	27 003 375	224	1,64	0,76
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,42	0,66
Storebrand Fonder	-	16 429 423	-	1,00	0,46
Thomas Kjessler med bolag	-	16 428 400	-	1,00	0,46
Lennart Schuss	-	14 576 410	-	0,88	0,41
Övriga	-	839 021 369	111 884 927	60,39	28,14
Totalt antal utestående aktier	209 977 491	1 244 638 157	149 208 126	100	100
Aktier i eget förvar	-	-	44 657 779	-	-
Totalt antal aktier	209 977 491	1 244 638 157	193 865 905	100	100

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	165	9	347
Personalkostnader	-24	-17	-99
Övriga rörelsekostnader	-154	-73	-592
Rörelseresultat	-12	-81	-345
Resultat från finansiella poster			
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-2	-	-928
Kreditförluster på fordringar på intresseföretag/joint ventures	-	-	-11
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-7	4 941	18 312
Räntekostnader och liknande resultatposter	-185	-5 467	-17 635
Resultat av förtidslösen lån	31	44	425
Valutakursdifferenser	508	-1 126	-1 417
Värdeförändringar finansiella instrument	-53	-	-238
Resultat efter finansiella poster	279	-1 689	-1 838
Resultat före skatt	279	-1 689	-1 838
Skatt	-87	383	194
PERIODENS RESULTAT	192	-1 307	-1 644

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	192	-1 307	-1 644
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	192	-1 307	-1 644

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling, ekonomi och finanshantering. Bolaget har 64 anställda. Personalkostnader och övriga kostnader uppgick sammanlagt till -178 mkr (-90).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14 765	31 923	14 764
Andelar i intressebolag/joint ventures	1 226	10 443	1 226
Fordringar hos koncernföretag	-	-	17 792
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	-	7 546	-
Uppskjutna skattefordringar	-	890	50
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17 050	766	1
Derivat	226	564	234
Övriga långfristiga fordringar	1	1 379	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	33 268	53 510	34 067
Summa anläggningstillgångar	33 268	53 510	34 067
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	7	693	13
Derivat	29	313	34
Kundfordringar	23	29	17
Aktuella skattefordringar	182	66	52
Övriga fordringar	125	14	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 005	205	82
Summa kortfristiga fordringar	1 371	1 319	437
Likviditetsplaceringar	-	161	341
Kassa och bank	149	2 471	1 323
Summa omsättningstillgångar	1 521	3 951	2 101
SUMMA TILLGÅNGAR	34 790	57 461	36 170
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	165	165	165
Fritt eget kapital			
Överkursfond	27 724	27 712	27 724
Balanserat resultat	-23 791	-24 682	-22 457
Hybridobligation	7 906	14 355	8 297
Årets resultat	192	-1 307	-1 644
Summa fritt eget kapital	12 032	16 078	11 921
Summa eget kapital	12 197	16 243	12 086
Obeskattade reserver	85	85	85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 189	2 433	2 353
Obligationslån	1 482	16 888	1 689
Skulder till intressebolag/joint ventures	111	-	107
Derivat	190	290	161
Uppskjuten skatteskuld	107	-	-
Skulder hos koncernbolag	16 669	9 673	14 048
Summa långfristiga skulder	20 748	29 285	18 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	561	2 116	594
Obligationslån	975	5 200	4 630
Derivat	4	1 190	6
Leverantörsskulder	6	16	-
Övriga skulder	49	402	40
Skuld utdelning	-	2 133	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166	791	372
Summa kortfristiga skulder	1 761	11 847	5 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 790	57 461	36 170

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.

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 2024, sid 69-70.

Transaktioner med närstående

Räntekostnader avseende skulder till joint ventures och intresseföretag uppgår till 111 mkr (107). Ränteintäkter på fordringar på joint ventures och intressebolag uppgår till 212 mkr (85) och har redovisats inom raden Ränteintäkter och liknande resultatposter.

SBB har under perioden tillhandahållit förvaltningstjänster till joint ventures och intresbolag om 49 mkr (-). Dessa har redovisats inom raden Övriga förvaltningsintäkter.

För mer detaljer kring avtalsvillkor, se SBB:s Årsredovisning 2024 sid 108-114.

Segmentsredovisning

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

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

Händelser efter periodens utgång

- I april har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") och K2A har genom sitt gemensamma bolag sålt fastigheten del av Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande det nya Kriminalvårdens Hus som uppförs med Kriminalvården som hyresgäst. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen kommer frigöra omkring 345 mkr i likvida medel.
- SBB beslutade i april att uppdatera bolagets finansiella- och operatörsplaner samt utdelningspolicy. Se sid 3 för beskrivning av SBB:s mål.

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 13 maj 2025

Lennart Sten
Styrelsens ordförande

Hans Runesten
Styrelseledamot

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Lars Rodert
Styrelseledamot

Lennart Schuss
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Verkställande direktör

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

Leiv Synnes, VD, ir@sbbnorden.se

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 maj 2025 kl. 08:00 CEST.

Helena Lindahl, IR, ir@sbbnorden.se

SBB nyckeltal

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Marknadsvärde fastigheter, mkr	55 061	67 343	55 653
Antal fastigheter	853	1 001	853
Antal kvm, tusental	2 234	2 810	2 232
Överskottsgrad, %	61	66	69
Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %	4,8	4,9	4,9
Direktavkastning fastigheter, %	4,8	4,8	4,9
Värdeutveckling fastigheter, %	-2,9	-11,2	-4,1
Totalavkastning fastigheter, %	1,9	-6,5	0,8
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd, %	2,7	3,9	5,5
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	4,3	3,0	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	95,4	93,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling, %	91,8	93,8	91,5
Genomsnittlig kontraktslängd, WAULT; samhälls- och utbildningsfastigheter, år	8	8	8
Finansiella nyckeltal			
Hyresintäkter, mkr	830	1 109	3 708
Driftnetto, mkr	510	736	2 572
Administration i förhållande till hyresintäkt, %	17	19	23
Förvaltningsresultat, mkr	81	238	610
Periodens resultat, mkr	1 588	-1 035	-6 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	-41	87	546
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	13 940	17 210	12 217
Avkastning på eget kapital, moderbolagets aktieägare, %	48	-21	-40
Avkastning på eget kapital, totalt eget kapital, %	23	-12	-19
Belåningsgrad, %	60	55	61
Säkerställd belåningsgrad, %	22	19	20
Soliditet, %	33	33	31
Justerad soliditet, %	35	36	32
Ej pantsatt kvot, ggr	1,36	1,64	1,24
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,3	2,0
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktuellt substansvärde, mkr	12 969	15 651	11 114
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	8,92	10,76	7,64
Långsiktigt substansvärde, mkr	14 427	17 888	12 598
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	9,92	12,30	8,66
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,06	0,16	0,42
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,81	-0,85	-4,54
Resultat per stamaktie D, kr	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 615 648	1 454 615 648
Genomsnittligt antal stamaktier D	149 208 126	193 865 905	170 804 921
Antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 615 648	1 454 615 648
Antal stamaktier D	149 208 126	193 865 905	149 208 126

Definitioner

Finansiella definitioner

Administration i förhållande till hyresintäkt, %

Sammanlagda Administrationskostnader för SBB inklusive administrationskostnader i joint venture-bolag där SBB äger 100% av stamaktierna, med avdrag för fakturerade administrationskostnader från SBB till sådana joint venture-bolag, i förhållande till sammanlagda hyresintäkter för SBB inklusive sådana joint venture-bolag.

Nyckeltalet illustrerar administrationskostnader i förhållande till de sammanlagda hyresintäkterna då SBB:s redovisar de fulla administrationskostnader medan hyresintäkterna i joint-venturebolagen redovisas inom resultatandelar från joint venture och intressebolag.

Aktuellt substansvärde, 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 etablerat sätt.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, moderbolagets aktieägare, %

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

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

Avkastning på eget kapital, totalt eget kapital, %

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

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

Belåningsgrad, % (solvency ratio)

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt kvot, ggr

Ej pantsatta tillgångar i förhållande till netto icke säkerställd skuld.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt fastighetsvärde, kr

Redovisat marknadsvärde minus marknadsvärdet för pantsatta fastigheter.

Förvaltningsresultat, kr

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

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

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd, %

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd, %

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

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta (snittränta), %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

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 med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld exkl. uppskjuten skatt hänförligt till goodwill i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Långsiktigt substansvärde, kr

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 etablerat sätt.

Nettoskuld, kr

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

Resultat före finansiella poster, kr

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

Resultat per stamaktie A och B, kr

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

Räntebärande skuld

Skulder till kreditinstitut och obligationslån.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före finansiella poster (senaste 12 månader) 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 med avdrag för den del av förvaltningsfastigheter som implicit belöper med innehavare utan bestämmande inflytande.

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

BTA

Bruttoarea.

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %

Driftnetto (rullande 12 månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter.

Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Direktavkastning fastigheter, %

Driftnetto (senaste 12 månader) i förhållande till genomsnitt, per kvartal, Förvaltningsfastigheter 12 månader.

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, exklusive segment Utveckling.

Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta. Då fastigheter inom segmentet Utveckling från tid till annan kan vara medvetet tomställda för strukturella förändringar i syfte att realisera en fastighets bedömda fulla värdepotential exkluderas segmentet Utveckling.

Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde, inklusive segment Utveckling.

Genomsnittlig kontraktslängd samhälls- och utbildningsfastigheter (WAULT), år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhälls- och utbildningsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Totalavkastning fastigheter, %

Summan av Direktavkastning fastigheter, 12 månader, % och Värdeutveckling fastigheter, 12 månader, %.

Nyckeltalet ger ett mått på hur väl bolagets förvaltningsfastigheter avkastar.

Värdeutveckling fastigheter, %

Värdet förändring fastigheter (senaste 12 månader), i förhållande till Förvaltningsfastigheter vid 12-månaders periodens början.

Nyckeltalet ger ett mått på hur förvaltningsfastigheternas värdeutveckling.

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

Administration i förhållande till hyresintäkt, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Hyresintäkter	830	1 109	3 708
Hyresintäkter SBB Infrastructure AB	98	24	308
Hyresintäkter SBB Social Facilities AB	166	-	383
Hyresintäkter SBB Residential Property AB	99	91	373
Hyresintäkter totalt	1 193	1 224	4 773
Administrationskostnader	-204	-209	-1 054
Administrationskostnader SBB Infrastructure AB	-13	-7	-84
Administrationskostnader SBB Social Facilities AB	-12	-	-47
Administrationskostnader SBB Residential Property AB	-20	-12	-70
Administrationskostnader totalt	-250	-227	-1 255
Avgår, Förvaltningstjänster köpta av SBB	43	-	135
Administrationskostnader totalt, netto	-207	-227	-1 120
Administrationskostnader totalt, netto	-207	-227	-1 120
Hyresintäkter totalt	1 193	1 224	4 773
Administrationskostnader i förhållande till hyresintäkter, %	17%	19%	23%

Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 585	-927	-6 033
IB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 217	17 622	17 622
UB Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 940	17 210	12 217
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 079	17 416	14 919
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12%	-5%	-40%
Uppräkning till helår	36%	-16%	-
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	48%	-21%	-40%

Avkastning på totalt eget kapital

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	1 588	-1 035	-6 153
IB Totalt eget kapital	26 585	36 845	36 845
UB Totalt eget kapital	27 846	34 217	26 585
Genomsnittligt totalt eget kapital	27 216	35 531	31 715
Periodens resultat / Genomsnittligt totalt eget kapital	6%	-3%	-19%
Uppräkning till helår	18%	-9%	-
Avkastning på totalt eget kapital	23%	-12%	-19%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntebärande skuld	52 115	59 227	55 737
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-994	-3 203	-2 862
Räntebärande nettoskuld	51 121	56 023	52 875
Balansomslutning	84 819	102 227	86 862
Belåningsgrad	60%	55%	61%

Direktavkastning enligt intjäningsförmåga, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (rullande 12 månader)	2 316	2 905	2 348
Förvaltningsfastigheter	55 061	67 343	55 653
Byggrätter och pågående projekt	-7 099	-8 248	-7 654
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	47 962	59 095	47 999
Direktavkastning	4,8%	4,9%	4,9%

Direktavkastning fastigheter, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto, Rullande 12 månader	2 345	3 202	2 572
Driftnetto, Avvecklad verksamhet, Rullande 12 månader	-	1 302	-
Totalt driftnetto, Rullande 12	2 345	4 504	2 572
Förvaltningsfastigheter, 2025-03-31	55 061	-	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 099	-	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2025-03-31	47 961	-	-
Förvaltningsfastigheter, 2024-12-31	55 653	-	55 653
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 654	-	-7 654
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-12-31	47 999	-	47 999
Förvaltningsfastigheter, 2024-09-30	53 867	-	53 867
Avgår; projekt- och byggrätter	-7 955	-	-7 955
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-09-30	45 912	-	45 912
Förvaltningsfastigheter, 2024-06-30	54 417	-	54 417
Avgår; projekt- och byggrätter	-9 126	-	-9 126
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-06-30	45 291	-	45 291
Förvaltningsfastigheter, 2024-03-31	67 343	67 343	67 343
Avgår; projekt- och byggrätter	-8 248	-8 248	-8 248
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2024-03-31	59 095	59 095	59 095
Förvaltningsfastigheter, 2023-12-31	-	73 205	73 205
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-8 603	-8 603
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2023-12-31	-	64 602	64 602
Förvaltningsfastigheter, 2023-09-30	-	76 198	-
Förvaltningsfastigheter, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljningen, 2023-09-30	-	42 092	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-10 226	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2023-09-30	-	108 064	-
Förvaltningsfastigheter, 2023-06-30	-	130 799	-
Avgår; projekt- och byggrätter	-	-11 819	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2023-06-30	-	118 980	-
Förvaltningsfastigheter, 2023-03-31	-	134 419	-
Avgår; projekt och byggrätter	-	-13 127	-
Förvaltningsfastigheter, exkl projekt- och byggrätter 2023-03-31	-	121 292	-
Genomsnitt, exklusive projekt- och byggrätter	49 252	94 407	52 580
Direktavkastning, 12 månader	4,8%	4,8%	4,9%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	510	736	2 572
Uppräkning driftnetto helår	1 529	2 208	-
Justering till normaliserat driftnetto	278	-39	-224
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 316	2 905	2 348

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	1 253	2 692	1 264
Ej pantsatt fastighetsvärde	15 324	28 022	15 601
Nyttjanderätt tomträtt	608	414	563
Inventarier	129	101	131
Uppskjutna skattefordringar	829	994	1 027
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	24 409	25 679	24 077
Likviditetsplaceringar	141	200	371
Kundfordringar och övriga fordringar	858	830	1 256
Derivat	321	889	325
Ej pantsatta tillgångar	43 872	59 821	44 617
Ej säkerställda lån	33 078	39 448	38 583
Likvida medel	-853	-3 003	-2 491
Netto icke säkerställd senior skuld	32 225	36 444	36 092
Ej pantsatt kvot	1,36	1,64	1,24

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Samhälle	1 386	2 272	1 447
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Bostad	1 616	1 441	1 580
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Utbildning	33	34	33
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	3 034	3 747	3 061
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Samhälle	1 476	2 362	1 530
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Bostad	1 718	1 532	1 706
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Utbildning	33	34	33
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	3 226	3 928	3 269
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,0%	95,4%	93,6%
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Utveckling	228	274	245
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, Utveckling	327	360	342
Ekonomisk uthyrningsgrad, Utveckling	69,7%	76,3%	71,5%
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, totalt	3 262	4 021	3 305
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, totalt	3 553	4 287	3 611
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive Utveckling	91,8%	93,8%	91,5%

Förvaltningsresultat

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	355	514	1 627
Ränteintäkter och liknande resultatposter	216	159	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-373	-421	-1 387
Tomträttsavgälder	-5	-5	-17
Resultat från joint ventures och intresseföretag			
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt	470	289	1 742
varav finansiella poster	-581	-298	-2 047
Förvaltningsresultat ¹⁾	81	238	610
Genomsnittligt antal stamaktier A /B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 615 648	1 454 615 648
Resultat per aktie A och B, förvaltningsresultat	0,06	0,16	0,42

1) Nyckeltalet har uppdaterats då bolaget har ändrat definition av Förvaltningsresultat. Jämförelseperioder har omräknats. Se sida 29 för definition.

Förändring driftnetto, jämförbart bestånd

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftnetto	510	736	2 572
Avgår; Driftnetto förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-62	-135	-648
Driftnetto jämförbart bestånd	448	601	1 924
Driftnetto jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	429	583	1 796
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd	18	18	128
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	4,3%	3,0%	7,1%

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

Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr			
Hyresintäkter	830	1 109	3 708
Avgår; Hyresintäkter förvärvade fastigheter, avyttrade fastigheter samt projektfastigheter	-148	-248	-930
Hyresintäkter jämförbart bestånd	682	861	2 779
Hyresintäkter jämförbart bestånd, föregående år ¹⁾	664	829	2 634
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd	18	32	144
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	2,7%	3,9%	5,5%

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

Justerad soliditet

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr			
Eget kapital	27 846	34 217	26 585
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf. till goodwill	1 790	2 240	1 580
Summa	29 636	36 458	28 165
Balansomslutning	84 819	102 227	86 862
Justerad soliditet	35%	36%	32%

Resultat före finansiella poster

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr			
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	355	514	1 627
Resultat från joint ventures och intresseföretag exkl. värdeförändringar efter skatt	-88	-8	-258
Resultat före finansiella poster	267	506	1 369

Resultat per stamaktie A och B

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr			
Periodens resultat	1 588	-1 035	-6 153
Resultat hänförligt till D-aktier	-75	-97	-298
Resultat hänförligt till hybridobligation	-331	-	-268
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-3	-108	120
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	1 179	-1 240	-6 600
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 615 648	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B	0,81	-0,85	-4,54
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 615 648	1 454 615 648
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,81	-0,85	-4,54

Räntebärande nettoskuld

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr			
Räntebärande skuld	52 115	59 227	55 737
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-994	-3 203	-2 862
Räntebärande nettoskuld	51 121	56 023	52 875

Räntebärande skuld

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr			
Skulder till kreditinstitut	18 704	19 434	16 816
Obligationslån	33 410	39 792	38 922
Räntebärande skuld	52 114	59 226	55 737

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2024-04-01 2025-03-31	2023-04-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	1 468	2 162	1 627
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-	1 137	-
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt	-406	134	-258
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	1 063	3 432	1 369
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	744	372	692
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-	5	-
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	-1 333	-1 454	-1 387
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	-	-429	-
Summa Räntenetto	-588	-1 506	-695
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,8	2,3	2,0

Soliditet

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Eget kapital	27 846	34 217	26 585
Balansomslutning	84 819	102 227	86 862
Soliditet	33%	33%	31%

Substansvärde

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Aktuellt substansvärde			
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Eget kapital	27 846	34 217	26 585
Hybridobligation	-8 203	-14 652	-8 594
Innehav utan bestämmande inflytande	-5 703	-2 355	-5 774
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligation	13 940	17 211	12 217
Återläggning av derivat	-40	591	-135
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-233	-319	-244
Övrig goodwill	-1 020	-2 373	-1 021
Stämpelskatt	218	229	228
Återläggning av uppskjuten skatt	2 023	2 559	1 824
Avdrag uppskjuten skatt	-588	-162	-615
Totalt substansvärde	14 299	17 736	12 255
Antal aktier A + B + D	1 603 823 774	1 648 481 553	1 603 823 774
Totalt substansvärde per aktie	8,92	10,76	7,64
Aktuellt substansvärde per D-aktie ¹⁾	8,92	10,76	7,64
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905	149 208 126
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 330	2 086	1 140
Totalt substansvärde	14 299	17 736	12 255
Aktuellt substansvärde	12 969	15 651	11 114
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	8,92	10,76	7,64
Långsiktigt substansvärde			
Totalt substansvärde	14 299	17 736	12 255
Återläggning övrig goodwill	1 020	2 373	1 021
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	588	162	615
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt	15 907	20 272	13 890
Antal aktier A + B + D	1 603 823 774	1 648 481 553	1 603 823 774
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)	9,92	12,30	8,66
Långsiktigt substansvärde per D-aktie ¹⁾	9,92	12,30	8,66
Antal D-aktier	149 208 126	193 865 905	149 208 126
Totalt substansvärde avseende D-aktier	1 480	2 384	1 292
Totalt substansvärde	15 907	20 273	13 890
Långsiktigt substansvärde	14 427	17 888	12 598
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	9,92	12,30	8,66
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	149 208 126

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

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	18 704	19 434	16 816
Säkerställda övriga lån	333	345	339
Summa säkerställda skulder	19 037	19 779	17 155
Balansomslutning	84 819	102 227	86 862
Säkerställd belåningsgrad	22%	19%	20%

Totalavkastning fastigheter, %

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Direktavkastning fastigheter	4,8	4,8	4,9
Värdeutveckling fastigheter	-2,9	-11,2	-4,1
Totalavkastning fastigheter, %	1,9	-6,5	0,8

Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav

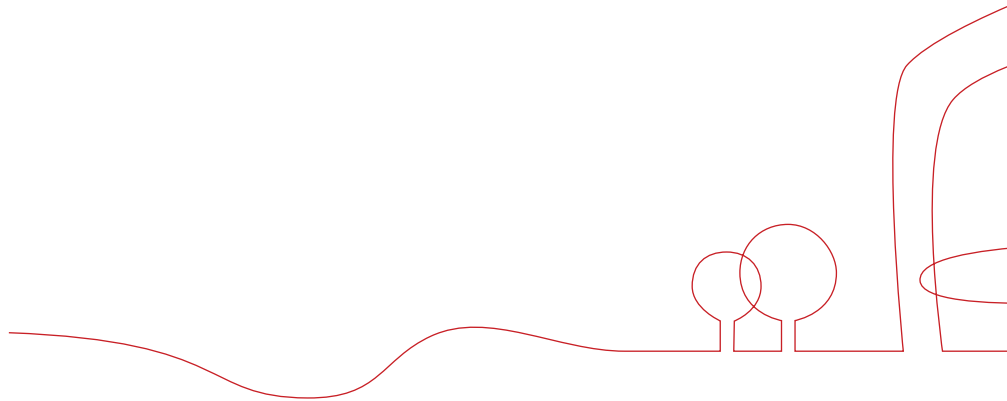
Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	55 061	67 342	55 653
Förvaltningsfastigheter konsoliderat innehav	55 061	67 342	55 653
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 809	-	-10 918
SBB: exponering av konsoliderat innehav	44 252	67 342	44 736
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Väsentliga innehav			
<i>SBB Residential Property AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	6 017	5 963	5 967
SBB:s ägarandel	100 %	100 %	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	6 017	5 963	5 967
<i>SBB Kåpan Bostad AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	-	6 691	-
SBB:s ägarandel	-	50 %	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Kåpan Bostad AB	-	3 346	-
<i>Public Property Invest ASA</i>			
Förvaltningsfastigheter	10 342	8 145	10 550
SBB:s ägarandel	35,15 %	44,84 %	35,16 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	3 634	3 652	3 710
<i>Nordiqs AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	38 814	40 441	38 739
SBB:s ägarandel	49,84 %	49,84 %	49,84 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqs AB	19 345	20 156	19 308
<i>SBB Infrastructure AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 464	4 153	5 424
SBB:s ägarandel	100 %	100 %	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Infrastructure AB	5 464	4 153	5 424
<i>SBB Social Facilities AB</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 488	E/T	9 452
SBB:s ägarandel	100 %	E/T	100 %
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Social Facilities AB	9 488	E/T	9 452
Förvaltningsfastigheter	55 061	67 342	55 653
Minoritetens andel av konsoliderat innehav	-10 809	-	-10 918
SBB: exponering av konsoliderat innehav	44 252	67 342	44 736
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Residential Property AB	6 017	5 963	5 967
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Kåpan Bostad AB	-	3 346	-
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Public Property Invest ASA	3 634	3 652	3 710
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Nordiqs AB	19 345	20 156	19 308
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Infrastructure AB	5 464	4 153	5 424
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, SBB Social Facilities AB	9 488	E/T	9 452
SBB:s andel av Förvaltningsfastigheter, Övriga innehav	4 284	4 996	4 227
Total fastighetsexponering inkl. andel av ej konsoliderade innehav	92 484	109 607	92 822

Värdeutveckling fastigheter, %

	2024-04-01 2025-03-31	2023-04-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr			
Värdeförändring, Rullande 12 månader	-2 708	-15 905	-4 561
Justering, redovisningsmässiga värdeförändringar, Rullande 12 månader	790	790	1 572
Värdeförändringar, efter justeringar, Rullande 12 månader	-1 918	-15 115	-2 989
Förvaltningsfastigheter, vid 12-månaders periodens början	67 343	134 419	73 205
Värdeutveckling fastigheter, %	-2,9%	-11,2%	-4,1%

Överskottsgrad

	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Belopp i mkr			
Driftnetto	510	736	2 572
Hysesintäkter	830	1 109	3 708
Överskottsgrad	61%	66%	69%



Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q2 2025	2025-08-20
Delårsrapport Q3 2025	2025-11-07

Kontakt

Leiv Synnes
VD

Helena Lindahl
IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se