

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET
I NORDEN HOLDING AB (PUBL)

Q3

JANUARI-SEPTEMBER 2025

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2025-01-01 2025-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-06-26 2024-12-31
Hysesintäkter		2 341	766	758	1 489
Fastighetskostnader					
Driftskostnader		-556	-149	-162	-352
Underhåll		-82	-24	-38	-86
Fastighetskatt		-55	-21	-18	-38
Driftnetto		1 648	572	540	1 014
Övriga förvaltningsintäkter		160	74	-	85
Administration		-499	-127	-126	-419
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill		1 309	518	414	680
Värdeförändringar fastigheter		-612	-120	-495	-572
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt		-14	-3	-31	-31
Nedskrivning av goodwill		-	-	-1 076	-1 076
Resultat bostadsproduktion		7	-	-4	-9
Rörelseresultat		689	395	-1 192	-1 008
Resultat från joint ventures och intresseföretag		618	-181	-671	-993
varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt		1 552	554	267	487
varav värdeförändring fastigheter		278	28	-196	-429
varav finansiella poster		-1 809	-597	-450	-981
varav värdeförändring finansiella instrument		-32	-17	-13	25
varav skatt		-90	-146	-63	-97
varav försäljningsresultat		-	-	-442	-218
varav nedskrivning och omvärdering		719	-3	227	220
Kreditförluster på fordringar på joint ventures		16	8	-188	-176
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	980	310	196	389
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 193	-401	-615	-1 427
Valutakursdifferenser		1 877	898	-3	-23
Tomrättsavgälder		-16	-5	-4	-9
Värdeförändringar finansiella instrument		-147	-17	-118	-21
Resultat före skatt		2 824	1 007	-2 595	-3 267
Aktuell skatt		-190	-124	-121	-177
Uppskjuten skatt		-94	-41	328	127
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv		14	3	31	31
PERIODENS RESULTAT		2 555	845	-2 357	-3 287
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		2 537	775	-2 358	-3 273
Innehav utan bestämmande inflytande		18	70	1	-14
PERIODENS RESULTAT		2 555	845	-2 357	-3 287

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2025-01-01 2025-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-07-01 2024-09-30	2024-06-26 2024-12-31
Periodens resultat		2 555	845	-2 357	-3 287
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat					
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag		-161	-1	-58	-62
Omräkningsdifferenser		-758	-544	-	-46
PERIODENS TOTALRESULTAT		1 636	300	-2 415	-3 395
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		1 618	230	-2 416	-3 381
Innehav utan bestämmande inflytande		18	70	1	-14
PERIODENS RESULTAT		1 636	300	-2 415	-3 395

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill		1 230	1 244	1 244
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 230	1 244	1 244
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	5	51 300	50 589	52 387
Nyttjanderätt tomträtt		569	547	548
Inventarier		83	195	131
Summa materiella anläggningstillgångar		51 953	51 330	53 066
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i joint ventures och intresseföretag	7	16 174	5 053	13 592
Fordringar på joint ventures och intresseföretag		8 046	4 212	7 563
Derivat		69	-	57
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	738	733	718
Långfristiga fordringar till andra SBB-bolag	9	5 491	-	14
Andra långfristiga fordringar		322	415	350
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 840	10 413	22 295
Summa anläggningstillgångar		84 022	62 987	76 605
Omsättningstillgångar				
Omsättningsfastigheter		223	239	240
Kortfristiga fordringar				
Derivat		16	-	-
Kundfordringar		32	41	47
Kortfristiga fordringar till andra SBB-bolag	9	13	-	-
Övriga fordringar		370	723	949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207	234	151
Summa kortfristiga fordringar		637	998	1 147
Likviditetsplaceringar	6	34	-	30
Likvida medel		1 505	542	1 106
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar		1 538	542	1 136
Tillgångar som innehas för försäljning		-	-	309
Summa omsättningstillgångar		2 398	1 779	2 832
SUMMA TILLGÅNGAR		86 420	64 766	79 437
EGET KAPITAL OCH SKUDLER				
Aktiekapital		1	-	1
Övrigt tillskjutet kapital		14 718	1 551	14 718
Reserver		-804	-	-46
Balanserad vinst inkl. årets totalresultat		8 677	9 307	5 651
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare		22 591	10 857	20 323
Hybridobligation		348	298	298
Innehav utan bestämmande inflytande		5 718	41	5 774
Summa eget kapital		28 657	11 196	26 395
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	11	9 168	10 446	11 480
Obligationslån	11	28 496	1 666	33 094
Övriga säkerställda skulder	11	330	336	336
Derivat		126	114	23
Uppskjutna skatteskulder		1 899	1 761	1 990
Leasingskulder tomträtter		549	527	528
Långfristiga skulder till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	9	5 295	34 989	452
Övriga långfristiga skulder		37	120	132
Summa långfristiga skulder		45 900	49 961	48 036
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	11	4 544	2 513	2 388
Obligationslån		5 550	-	-
Derivat		48	7	-
Leverantörsskulder		78	68	50
Leasingskuld tomträtter		20	19	20
Aktuella skatteskulder		378	309	386
Kortfristiga skulder till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	9	25	-	1 067
Övriga skulder		499	300	613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		723	393	484
Summa kortfristiga skulder		11 864	3 610	5 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKUDLER		86 420	64 766	79 437

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt			
Ingående eget kapital, 2024-06-26	-	-	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-3 273	-3 273	-	-14	-3 287
Övrigt totalresultat	-	-	-46	-62	-109	-	-	-109
Periodens totalresultat	-	-	-46	-3 335	-3 381	-	-14	-3 395
Nyemission	1	-	-	-	1	-	-	1
Aktieägartillskott	-	14 718	-	-	14 718	-	-	14 718
Transaktioner med andra SBB-bolag	-	-	-	11 728	11 728	575	168	12 537
Inlösen avseende del av hybridobligation	-	-	-	59	59	-278	-	-218
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	-73	-73	-	-40	-113
Avyttring till minoritet	-	-	-	-2 729	-2 729	-	5 660	2 939
Utgående eget kapital, 2024-12-31	1	14 718	-46	5 651	20 323	298	5 774	26 395
Ingående eget kapital, 2025-01-01	1	14 718	-46	5 651	20 323	298	5 774	26 395
Periodens resultat	-	-	-	2 537	2 537	-	18	2 555
Övrigt totalresultat	-	-	-758	-161	-919	-	-	-919
Periodens totalresultat	-	-	-758	2 375	1 617	-	18	1 636
Aktieägartillskott	-	-	-	698	698	-	-	698
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	42	42	-	-74	-32
Inlösen /emission hybridobligationer	-	-	-	-11	-11	50	-	39
Ränta hybridobligation avseende 2024	-	-	-	-33	-33	-	-	-33
Ränta hybridobligation avseende 2025	-	-	-	-23	-23	-	-	-23
Avyttring till minoritet	-	-	-	-23	-23	-	-	-23
Utgående eget kapital, 2025-09-30	1	14 718	-804	8 677	22 591	348	5 718	28 657

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2025-01-01 2025-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-06-26 2024-12-31
Belopp i MKR			
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	2 824	1 007	-3 267
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	6	2	9
Värdeförändringar fastigheter	612	120	572
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	14	3	31
Nedskrivning av goodwill	-	-	1 076
Resultat bostadsproduktion	-7	-	9
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-618	181	993
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-16	-8	176
Värdeförändringar finansiella instrument	147	17	21
Finansnetto	-1 622	-837	1 070
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	302	10	251
Erlagd ränta	-953	-515	-1 370
Erhållen ränta	502	160	198
Betald skatt	-194	-48	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	997	92	-253
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	223	-69	-241
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	3	32	447
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 223	55	-47
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-950	-380	-545
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-270	-65	-491
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	1 711	259	676
Investeringar/försäljning inventarier	-3	-	-44
Investeringar i joint ventures och intresseföretag	-115	-91	-8 915
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-428	32	-5 161
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-22	-45	-523
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77	-290	-15 003
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	1
Aktieägartillskott	-	-	14 718
Inlösen / emission avseende del av hybridobligation	39	-11	-218
Avyttring till minoritet	-23	-	2 939
Betald ränta hybridobligation	-48	-	-
Inlösta minoritetsandelar	-33	-	-
Transaktioner med andra aktieägare	-	-	1 185
Förändringar i skulder till andra SBB-bolag	-2 724	65	-2 652
Upptagna lån	5 333	2 064	4 479
Amortering lån	-3 193	-2 424	-4 370
Förändringar övriga långfristiga skulder	-95	-3	74
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-744	-309	16 156
Periodens kassaflöde	402	-544	1 106
Likvida medel vid periodens början	1 106	2 052	-
Periodens kassaflöde	402	-544	1 106
Valutakursändring i likvida medel	-3	-3	-
Likvida medel vid periodens slut	1 505	1 505	1 106

Noter

NOT 1 Tilläggsuppgifter

Allmän information

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

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

Redovisningsprinciper

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

Segmentsredovisning

SBB har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i fyra segment. Från och med första kvartalet 2025 har segmentsindelningen 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 SBB Holdings senaste årsredovisning.

NOT 2 Risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer. Dessa finns beskrivna i SBB Holding-koncernens Årsredovisning 2024, sida 4-9.

NOT 3 Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Viktiga händelser under perioden

- I april sålde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB-koncernen) och K2A genom sitt gemensamma bolag fastigheten Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande nya Kriminalvårdens Hus som uppförs med Kriminalvården som hyresgäst. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen frigör omkring 345 mkr i likvida medel.
- I april 2025 förvärvade SBB Holding-koncernen 75 631 366 aktier i Public Property Invest ASA (PPI) från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, vilket motsvarade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s samtliga aktier i PPI, till ett värde av 1 173 mkr. Förvärvet har klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3, vilket ger en omvärderingseffekt i resultaträkningen om 784 mkr. Bokfört värde på andelarna i PPI motsvarar SBB Holding-koncernens andel av PPIs egna kapital.
- SBB Holding-koncernen har i maj 2025 ingått avtal avseende att förvärva ytterligare 39 808 989 aktier i PPI till ett värde motsvande 744 mnok.
- I maj ingick SBB Holding-koncernen avtal om att avyttra fastigheterna Sollentuna Eldstungan 4, Sollentuna Eldstungan 5, Nacka Orminge 46:6 och tomträten Nacka Orminge 60:3 till en nordamerikansk pensionsfond. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 179 mkr och innebar en total likvid på 1 107 mkr.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Koncernen har i oktober tecknat ett 15-årigt avtal med Stockholm Stad avseende fastigheten Kulltorp 3 på Södermalm i Stockholm, där kommunen sedan drygt 25 år bedriver vård- och omsorgsverksamhet.

NOT 4 Segmentsredovisning

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

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

Perioden 2025-01-01 – 2025-09-30						Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment		
Hysesintäkter	1 198	947	15	180	2 341	-	2 341
Fastighetskostnader	-404	-198	-4	-87	-693	-	-693
Driftnetto	794	749	11	93	1 648	-	1 648
Övriga förvaltningsintäkter	54	105	-	1	160	-	160
Administration	-	-	-	-	-	-499	-499
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	848	854	11	94	1 807	-499	1 309
Värdeförändringar fastigheter	-198	-351	-8	-55	-612	-	-612
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-14	-	-	-	-14	-	-14
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	7	-	-	7	-	7
Rörelseresultat	636	510	3	39	1 189	-499	689
Resultat från joint venture och intresseföretag	273	-15	9	352	618	-	618
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-3	-	-	19	16	-	16
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	-	980	980
Räntekostnader och liknande poster	-	-	-	-	-	-1 193	-1 193
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	1 877	1 877
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-16	-16
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-147	-147
Resultat före skatt	906	495	12	410	1 823	1 001	2 824
Skatt	-	-	-	-	-	-270	-270
Periodens resultat	906	540	12	410	1 823	731	2 555
Förvaltningsfastigheter	16 548	29 549	420	4 783	51 300	-	51 300
Investeringar	154	757	1	148	1 060	-	1 060
Värde per kvm (kr)	21 321	23 927	17 983	10 127	21 160	-	21 160

Kvartalet 2025-07-01 – 2025-09-30						Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Belopp i MKR	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling	Summa segment		
Hysesintäkter	397	308	5	56	766	-	766
Fastighetskostnader	-117	-51	-1	-26	-195	-	-195
Driftnetto	280	257	4	30	572	-	572
Övriga förvaltningsintäkter	14	59	-	1	74	-	74
Administration	-	-	-	-	-	-127	-127
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	294	316	4	31	645	-127	518
Värdeförändringar fastigheter	2	25	-16	-131	-120	-	-120
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-3	-	-	-	-3	-	-3
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	293	341	-12	-100	522	-127	395
Resultat från joint venture och intresseföretag	-167	-11	10	-14	-181	-	-181
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-1	-	-	9	8	-	8
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	-	310	310
Räntekostnader och liknande poster	-	-	-	-	-	-401	-401
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	898	898
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	-5	-5
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-17	-17
Resultat före skatt	125	330	-2	-105	349	658	1 007
Skatt	-	-	-	-	-	-162	-162
Periodens resultat	125	330	-2	-105	349	496	845
Förvaltningsfastigheter	16 548	29 549	420	4 783	51 300	-	51 300
Investeringar	81	301	-	35	417	-	417
Värde per kvm (kr)	21 321	23 927	17 983	10 127	21 160	-	21 160

Perioden 2024-06-26 – 2024-12-31

Belopp i MKR					Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Utveckling			
Hysesintäkter	643	712	10	125	1 489	-	1 489
Fastighetskostnader	-142	-266	-3	-66	-476	-	-476
Driftnetto	501	447	7	59	1 014	-	1 014
Övriga förvaltningsintäkter	74	8	3	-	85	-	85
Administration	-	-	-	-	-	-419	-419
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	575	454	10	59	1 099	-419	680
Värdeförändringar fastigheter	-113	-237	1	-223	-572	-	-572
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-31	-	-	-	-31	-	-31
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-	-1 076	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion	-	-9	-	-	-9	-	-9
Rörelseresultat	-645	209	11	-164	-588	-419	-1 008
Resultat från joint venture och intresseföretag	-978	-111	-102	198	-993	-	-993
Kreditförluster på fordringar från joint ventures	-176	-	-	-	-176	-	-176
Ränteintäkter och liknande poster	-	-	-	-	-	389	389
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-	-1 427	-1 427
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-23	-23
Tomrättsavgälder	-	-	-	-	-	-9	-9
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-21	-21
Resultat före skatt	-1 799	98	-91	34	-1 756	-1 510	-3 267
Skatt	-	-	-	-	-	-19	-19
Periodens resultat	-1 799	98	-91	34	-1 756	-1 529	-3 287
Förvaltningsfastigheter	16 973	30 175	434	4 804	52 387	-	52 387
Investeringar	161	392	5	43	600	-	600
Värde per kvm (kr)	22 598	28 344	18 563	17 691	24 821	-	24 821

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 51 300 mkr (52 387) per 2025-09-30. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills och Colliers. Värdningarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värdningen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,09 procent (5,25) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 119 mkr (1 153) för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde 2025-01-01	52 387
Förvärv	270
Investeringar	1 015
Försäljningar	-1 741
Omklassificering	45
Orealiserade värdeförändringar	-306
Omräkningsdifferens	-370
Verkligt värde vid periodens slut	51 300

Fastighetsbeståndet vid periodens slut

Affärsområde	Fastighetsbeståndet				Intjäningsförmåga				Löptid hyresavtal (år)	Initial direktavkastning
	Yta, kvm	Marknadsvärde	kr/kvm	Byggrätts- och projektvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyresintäkt	kr/kvm	Driftnetto		
Samhälle										
Sverige	385	7 621	18 721	417	90%	485	1 261	346	11	4,80%
Finland	249	6 325	25 409	-	94%	518	2 080	422	6	6,67%
Norge	66	1 635	24 689	-	100%	101	1 529	93	9	5,67%
Danmark	42	664	15 652	-	99%	65	1 544	52	4	7,78%
Totalt Samhälle	742	16 244	21 321	417	93%	1 170	1 576	913	8	5,76%
Bostäder										
Universitetsorter	435	10 128	21 091	952	95%	623	1 431	407	-	4,43%
Stockholm/Mälardalen	247	11 961	33 552	3 678	95%	477	1 934	353	-	4,26%
Göteborg/Malmö	227	5 396	23 607	27	99%	340	1 493	230	-	4,29%
Övriga städer	139	2 368	16 259	101	85%	163	1 171	93	-	4,08%
Totalt Bostäder	1 049	29 853	23 927	4 758	95%	1 603	1 528	1 083	-	4,31%
Utbildning										
Sverige	13	269	20 674	-	100%	20	1 536	16	12	5,88%
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	151	14 596	-	100%	13	1 258	10	8	6,37%
Totalt Utbildning	23	420	17 983	-	100%	33	1 413	25	11	6,06%
Utveckling										
Sverige	194	3 828	9 386	2 011	61%	143	740	64	2	3,54%
Finland	60	783	13 044	-	62%	75	1 242	35	6	4,51%
Norge	13	172	7 769	67	100%	6	415	2	18	1,66%
Danmark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Utveckling	267	4 783	10 127	2 078	62%	223	837	101	6	3,75%
Totalt	2 082	51 300	21 160	7 252	91%	3 029	1 455	2 123	8	4,82%

Känslighetsanalys

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

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresvärde	+/- 5%	2 530/-2 543
Fastighetskostnader	+/- 5%	-773/766
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 135/1 196
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 945/2 159

NOT 6 Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar

Belopp i MKR	2025-09-30	2024-12-31
Amido AB	16	5
Arlandastad Group AB (publ)	34	30
Ecoclimate Group AB	2	10
Heba Fastighets AB (publ)	32	36
JM AB (publ)	38	45
KlaraBo Sverige AB	147	111
Zenergy AB	1	1
Noterade andelar värderade till verkligt värde	270	239
Onoterade andelar värderade till verkligt värde	502	509
Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde och likviditetsplaceringar	772	748
Varav finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	738	718
Varav likviditetsplaceringar	34	30

NOT 7 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Belopp i MKR	2025-09-30	2024-12-31
Preservium Property AB	123	103
Public Property Invest ASA	2 639	-
Noterade andelar i joint ventures och intresseföretag	2 762	103
Bolivo AB	100	102
Nordiqs AB	8 717	8 603
Odalen Humana Upphandling 1 AB	128	112
Origa Care AB (publ)	107	113
SBB Infrastructure AB	27	170
SBB Residential Property AB	3 093	2 937
SBB Social Facilities AB	11	70
SBB Genova Gåshaga Holding AB	114	112
SBB Genova Nackahusen AB	138	123
Slagborn Utvecklings AB	35	203
Solon Eiendom AS	637	634
Övriga onoterade andelar i joint ventures och intresseföretag	306	312
Onoterade andelar i joint ventures och intresseföretag	13 412	13 490
Andelar i joint ventures och intresseföretag	16 174	13 592

NOT 8 Finansnetto

Ränteintäkter och liknande poster

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-06-26 2024-12-31
Ränteintäkter övriga SBB-bolag	271	69	4
Ränteintäkter från joint ventures och intresseföretag	692	234	375
Ränteintäkter från tillgodohavanden på bankkonton och övrigt	16	7	10
Summa ränteintäkter redovisade enligt effektivräntemetoden	978	310	389
Utdelningar från aktier och andelar	1	-	-
Övriga finansiella intäkter	1	-	-
Ränteintäkter och liknande poster	980	310	389

Räntekostnader och liknande poster

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-06-26 2024-12-31
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-214	-72	-1 026
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-	-	-106
Räntekostnader, andra SBB-bolag	-214	-72	-1 132
Räntekostnader, obligationslån	-502	-175	-67
Räntekostnader, banklån	-391	-115	-252
Periodisering av uppläggningsavgifter	-108	-36	-21
Summa räntekostnader redovisade enligt effektivräntemetoden	-1 001	-326	-340
Räntekostnader hänförliga till skulder värderade till verkligt värde	-2	-	23
Övriga ränteposter	24	-2	22
Räntekostnader och liknande poster	-1 193	-401	-1 427

Finansnetto

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-06-26 2024-12-31
Ränteintäkter och liknande poster, externa	732	311	385
Räntekostnader och liknande poster, externa	-1 001	-335	-295
Räntenetto, extern	-269	-24	90
Ränteintäkter och liknande poster, övriga SBB-bolag	271	68	4
Räntekostnader, efterställt ägarlån	-214	-72	-1 026
Övriga räntekostnader och liknande poster, övriga SBB-bolag	-	-	-106
Räntenetto, övriga SBB-bolag	57	-4	-1 128
Summa räntenetto	-212	-28	-1 038
Tomträttsavgäld	-16	-5	-9
Valutakursdifferenser	1 877	898	-23
Finansnetto	1 649	865	-1 070

NOT 9 Mellanhavanden till övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2025-09-30	2024-12-31
Efterställt ägarlån, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-4 286	-3 541
Övriga långfristiga fordringar(+)/skulder(-) med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-1 009	3 089
Övriga långfristiga fordringar(+)/skulder(-) med övriga SBB-bolag	5 491	14
Långfristiga fordringar(+)/skulder(-) till andra SBB-bolag	196	-438
Övriga kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-25	-1 067
Övriga kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) med övriga SBB-bolag	13	-
Kortfristiga fordringar(+)/skulder(-) till andra SBB-bolag	-12	-1 067
Nettfordran/skuld till andra SBB-bolag	184	-1 504

Efterställt ägarlån till SBB löper med en ränta på 8 procent per år. Skulden förfaller till betalning den 31 december 2030. Övriga mellanhavanden till andra SBB-bolag löper med en ränta på för närvarande 6,17 procent per år. SBB Holding koncernen har rätt att när som helst återbeta det efterställda ägalånet helt eller delvis under förutsättning att återbetalningen sker med annat betalningsmedel än överföring av kontanter och är när som helst kompatibel med SBB Holding koncernens nuvarande obligationer.

NOT 10 Transaktioner med närstående

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

Transaktioner med joint venture och intresseföretag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-06-26 2024-12-31
Övriga förvaltningsintäkter	160	74	85
Ränteintäkter ¹⁾	848	287	477
Räntekostnader ¹⁾	-156	-53	-102

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

Transaktioner med övriga SBB-bolag

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-06-26 2024-12-31
Inköp av förvaltningstjänster	-103	-25	-119
Inköp av managementtjänster	-101	-16	-
Övriga förvaltningstjänster	102	10	-
Ränteintäkter	271	68	4
Räntekostnader	-214	-72	-1 132

NOT 11 Finansiering

Kapitalbindning

Belopp i MKR	Icke säkerställd skuld, nominellt	Säkerställd skuld, nominellt	Summa skulder, nominellt	Andel %
Q4 2025	-	3 182	3 182	7%
Q1 2026	-	35	35	0%
Q2 2026	-	1 296	1 296	3%
Q3 2026	5 616	35	5 651	12%
Kommande 12 månader	5 616	4 548	10 163	21%
Q4 2026	-	35	35	0%
2027	8 776	8 250	17 025	35%
2028	8 236	460	8 696	18%
2029	10 256	67	10 323	21%
>2029	1 600	691	2 291	5%
Summa	34 483	14 052	48 535	100%

Räntebindning

Belopp i MKR	Icke säkerställd skuld, nominellt	Säkerställd skuld, nominellt	Summa skulder, nominellt	Andel %	Inklusive räntesäkringar ¹⁾	Andel, inklusive räntesäkringar, %	Snittränta, inklusive räntesäkringar %
2025	2 500	9 616	12 116	25%	4 191	9%	7,25%
2026	5 616	186	5 802	12%	7 305	15%	2,13%
2027	8 776	4 250	13 026	27%	14 787	30%	2,19%
2028	7 336	-	7 336	15%	8 156	17%	0,89%
2029	10 256	-	10 256	21%	13 562	28%	2,06%
>2029	-	-	-	-	582	1%	0,64%
Summa	34 483	14 052	48 535	100%	48 582	100%	2,35%

Snitträntan vid periodens slut var 2,35 procent, exklusive lån från övriga SBB-bolag.

1) Inklusive cross currency basis swaps

Avstämning av nominell skuld

	MKR	Andel %
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 168	19%
Övriga säkerställda skulder	330	1%
Obligationer	28 496	59%
Kortfristiga skulder		
Obligationer	5 550	12%
Skulder till kreditinstitut	4 544	9%
Summa räntebärande skulder	48 088	
Upplupna låneutgifter och överkurs/rabatter	447	
Summa nominell skuld	48 535	

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-06-26 2024-12-31
Nettoomsättning	265	45	131
Övriga rörelsekostnader	-269	-47	-131
Rörelseresultat	-4	-2	-
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-168	-	-187
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 863	524	6 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 807	-590	-7 871
Valutakursdifferenser	1 165	208	32
Värdeförändringar finansiella instrument	-39	-32	21
Resultat efter finansiella poster	6 010	108	-1 579
Bokslutsdispositioner	-	-	-4
Resultat före skatt	6 010	108	-1 583
Skatt	-112	-118	-11
PERIODENS RESULTAT	5 897	-10	-1 594

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2025-01-01 2025-09-30	2025-07-01 2025-09-30	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	5 987	-10	-1 594
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	5 987	-10	-1 594

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	49 372	36 935	49 918
Långfristiga fordringar mot andra SBB-bolag	6 279	-	-
Derivat	64	-	21
Summa finansiella anläggningstillgångar	55 714	36 936	49 938
Summa anläggningstillgångar	55 714	36 936	49 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivat	16	-	-
Kundfordringar	-	-	7
Kortfristiga fordringar mot andra SBB-bolag	30	-	-
Övriga fordringar	31	-	-
Summa kortfristiga fordringar	77	-	7
Likviditetsplaceringar			
Kassa och bank	175	-	174
Summa omsättningstillgångar	253	-	181
SUMMA TILLGÅNGAR	55 967	36 936	50 120
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1	1	1
Övrigt tillskjutet kapital	14 718	1 551	14 718
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	5 002	-675	-1 594
Summa fritt eget kapital	19 720	876	13 125
Summa eget kapital	19 720	876	13 125
Obeskattade reserver	4	-	4
Långfristiga skulder			
Obligationslån	24 746	-	31 406
Derivat	98	-	-
Långfristiga skulder mot Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	5 459	14 165	-
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	-	21 220	3 142
Summa långfristiga skulder	30 303	35 384	34 547
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	5 585	-	-
Aktuella skatteskulder	123	-	11
Kortfristiga skulder mot Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	69	-	2 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163	675	17
Summa kortfristiga skulder	5 940	675	2 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 967	36 936	50 120

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

Stockholm den 7 november 2025

Leiv Synnes
Styrelseordförande

Helena Lindahl
VD, Styrelseledamot

Kevin St Hill
Styrelseledamot

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

Finansiella definitioner

Justerat resultat före skatt

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

Nyckeltalet används för att illustrera resultaträkningssidan.

Justerade räntekostnader

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

Nyckeltalet används för att illustrera finansiella kostnader.

Konsoliderad belåningsgrad

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

Räntetäckningsgrad

Justerat resultat före skatt i relation till Justerat räntenetto.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Justerat räntenetto

Justerade räntekostnader med avdrag för Ränteintäkter, netto.

Nyckeltalet används för att belysa finansiella kostnader.

Ränteintäkter, netto

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

Nyckeltalet används för att belysa finansiella intäkter.

Nettoskuld

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

Detta nyckeltal används för att belysa finansiell risk.

Säkerställd belåningsgrad

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa finansiell stabilitet.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

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

Beräkning av alternativa nyckeltal

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Belopp i MKR	2025-01-01	2024-06-26
	2025-09-30	2024-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	3 029	3 095
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	3 341	3 393
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7%	91,2%

Räntetäckningsgrad

Belopp i MKR	2024-10-01
	2025-09-30 ¹⁾
Resultat före skatt	2 141
Justeringar	
Avskrivningar	10
Värdeförändringar fastigheter	688
Nedskrivning av goodwill	-
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	14
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-295
Kreditförluster på fordringar på joint ventures	-28
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-1 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 005
Värdeförändringar finansiella instrument	50
Valutakursdifferenser	-1 858
Förvävs- och omstruktureringarkostnader	-
Resultat förtidsinlösen av lån	-
Justerat resultat före skatt	1 554
Justerat räntenetto	528
Räntetäckningsgrad²⁾	n/a

1) Delårsperioder 2024-10-01 – 2025-09-30.

2) Räntetäckningsgrad går ej att beräkna då Justerat räntenetto är positivt.

Justerat räntenetto

Belopp i MKR	2024-10-01
	2025-09-30 ¹⁾
Justerade räntekostnader	-1 198
Ränteintäkter, netto	1 726
Justerat räntenetto	528

1) Delårsperioder 2024-10-01 – 2025-09-30.

Justerade räntekostnader

Belopp i MKR	2024-10-01
	2025-09-30 ¹⁾
Räntekostnader och liknande poster	-2 005
Justeringar	
Räntekostnader, efterställt ägarlån	807
Justerade räntekostnader	-1 198

1) Delårsperioder 2024-10-01 – 2025-09-30.

Ränteintäkter, netto

Belopp i MKR	2024-10-01
	2025-09-30 ¹⁾
Ränteintäkter och liknande poster	1 173
Utdelning från joint ventures och intresseföretag ²⁾	553
Ränteintäkter, netto	1 726

1) Delårsperioder 2024-10-01 – 2025-09-30.

2) I enlighet med kassaflödesanalysen.

Konsoliderad belåningsgrad

Belopp i MKR	Not	2025-09-30	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		13 712	13 868
Obligationslån		34 046	33 094
Övriga säkerställda skulder		330	336
Icke efterställda skulder till övriga SBB-bolag	9	-	-
Finansiella skulder		48 088	47 299
Likvida medel		-1 505	-1 106
Noterade andelar värderade till verkligt värde	6	-270	-239
Noterade andelar i intresseföretag och joint ventures	7	-2 762	-103
Noterade andelar, dotterbolag Sveafastigheter AB (publ) ¹⁾		-4 998	-4 397
Nettoskuld		38 553	41 454
Konsoliderad balansomslutning		86 420	79 437
Konsoliderad belåningsgrad, %		45	52

1) Kurs 2025-09-30: 40,5 kr/aktie x 123 405 838 aktier. (Aktiekurs 2024-12-31: 35,92 kr/aktie x 122 405 838 aktier)

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i MKR	2025-09-30	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	13 712	13 868
Övriga säkerställda skulder	330	336
Summa säkerställda skulder	14 042	14 204
Konsoliderad balansomslutning	86 420	79 437
Säkerställd belåningsgrad, %	16	18

Överskottsgrad, %

Belopp i MKR	2025-01-01	2025-07-01	2024-06-26
	2025-09-30	2025-09-30	2024-12-31
Driftnetto	1 648	572	1 014
Hysesintäkter	2 341	766	1 489
Överskottsgrad, %	70	75	68

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2025-09-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av realiserade och realiserade värdeförändringar inkluderade, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2025-09-30.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på bedömda kostnader under normalår.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2025-09-30.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures-bolag/intresseföretag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

SBB Holding-koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälle	Bostad	Utbildning	Utveckling	Totalt
Hyresintäkter	1 170	1 603	33	223	3 029
Driftkostnader	-185	-442	-5	-95	-727
Underhåll	-40	-54	-2	-15	-111
Fastighetsskatt	-32	-24	-	-12	-68
Driftnetto	913	1 083	25	101	2 123
Administration					-475
Resultat före finansnetto samt resultat från joint venture- och intresseföretag					1 647
Resultat från joint ventures/intresseföretag					670
Finansiella intäkter					51
Finansiella kostnader ¹⁾					-1 104
Rörelseresultat					1 264
Ränta hybridobligationer					-31
Resultat hänförligt till minoritetsandelar					-164
Resultat hänförligt till stamaktieägare					1 069

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,35 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2025-09-30.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures och intresseföretag									
	Nordiqs AB	Public Property Invest ASA	SBB Residential Property AB ¹⁾	SBB Infrastructure AB ²⁾	SBB Social Facilities AB ²⁾	Origa Care	Preservium Property	One Publicus	Övriga joint ventures	Totalt
SBB Holding:s andel av stamaktier	49,8%	33,5%	100,0%	100,0%	100,0%	34,0%	34,7%	31,3%	50,0%	
Hyresintäkter	2 381	988	403	389	638	41	77	36	8	
Driftnetto	2 047	892	271	293	481	20	65	30	6	
Resultat före finansiella poster	1 909	793	258	278	457	20	65	30	6	
Förvaltningsresultat	980	440	-	-99	109	12	42	11	4	
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB Holding:s kapitalandel	489	148	-	-99	109	4	15	4	2	670

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

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

Rullande 12 månader

Belopp i MKR	Delårsperiod 1 okt-31 dec 2024	Delårsperiod 1 jan-31 mar 2025	Delårsperiod 1 apr-30 jun 2025	Delårsperiod 1 jul-30 sep 2025	Totalt, 12 månader
Hysesintäkter	732	780	795	766	3 073
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-190	-237	-170	-149	-746
Underhåll	-48	-51	-8	-24	-131
Fastighetskatt	-20	-18	-17	-21	-76
Driftnetto	473	475	601	572	2 121
Övriga förvaltningsintäkter	71	41	46	74	232
Administration	-293	-177	-195	-127	-792
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	252	339	452	518	1 561
Värdeförändringar fastigheter	-76	-223	-269	-120	-688
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-11	-	-3	-14
Resultat bostadsproduktion	-5	-	7	-	2
Rörelseresultat	172	104	190	395	861
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-322	-18	816	-181	295
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	12	9	-1	8	28
Ränteintäkter och liknande poster	193	341	329	310	1 173
Räntekostnader och liknande poster	-812	-384	-408	-401	-2 005 ¹⁾
Valutakursdifferenser	-20	1 753	-773	898	1 858
Tomträtsavgälder	-4	-5	-5	-5	-19
Värdeförändringar finansiella instrument	97	-79	-51	-17	-50
Resultat före skatt	-684	1 721	97	1 007	2 141
Aktuell skatt	-57	-176	111	-124	-246
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	11	-	3	14
Uppskjuten skatt	-201	7	-59	-41	-294
Rörelseresultat	-942	1 562	148	845	1 613
Periodens resultat	-942	1 562	148	845	1 613

1) Räntekostnader och liknande resultatposter totalt för rullande 12 månader uppgår till -2 005 mkr varav -807 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -52 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -1 146 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 0 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.