

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET  
I NORDEN HOLDING AB (PUBL)  
559487-8703

2025

ÅRSREDOVISNING

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), 559487-8703, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

## Information om verksamheten

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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB-koncernen) ingick i november avtal med Public Property Invest (PPI) om försäljning av samhällsfastigheter till ett bokfört värde om 19 867 mkr, samt försäljning av andelarna i SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB, tillsammans benämnt som "SocialCo". Totalt fastighetsvärde i transaktionen uppgår till ca 32 mdkr. Genom transaktionen har SBB Holding-koncernen indirekt avyttrat sin samhällsportfölj. Tillträde skedde den 16 december efter godkännande av myndigheter och bolagsstämmorna i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB respektive PPI. Försäljningslikviden har använts för att teckna aktier i PPI och för att återbetala skuld. Vid periodens utgång innehar SBB-koncernen 34,22 procent av rösterna och 40,63 procent av kapitalet i PPI. Försäljningen redovisas som avvecklad verksamhet, se sida 30 för mer information.
- Den 14 november meddelande Offentliga Hus i Norden AB, ett helägt dotterbolag, att man löser in samtliga utestående hybridobligationer. Inlösendagen fastställdes till den 7 januari 2026 och inlösenpriset motsvarade 100 procent av nominellt belopp, tillsammans med upplupen ränta.
- Den 5 december lämnade SBB Holding-koncernen tillsammans med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB-koncernen), ett återköpserbjudande avseende utvalda hybridinstrument samt seniora icke-säkerställda obligationer. Resultatet av erbjudandena offentliggjordes den 19 december och innebar att SBB-koncernen återköpte seniora icke-säkerställda obligationer om 43 mkr, samt att SBB Holding återköpte seniora icke-säkerställda obligationer för ett belopp motsvarande 4,2 mdkr. Totalt återköptes seniora icke-säkerställda obligationer till ett nominellt värde om 4,7 mdkr, vilket resulterade i en vinst om 0,5 mdkr. Inga av de hybridinstrument som var del i återköpserbjudandet återköptes.
- SBB-koncernen förvärvade i december 5,8 procent av aktierna i Arlandastad Group AB (publ). Efter affären uppgår SBB Holding:s ägande till 20 procent av aktierna i Arlandastad Group. Köpeskillingen uppgår till 42 kr per aktie. Innehavet redovisas som ett intressebolag.

## RISK OCH KÄNSLIGHET

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer.

### Fastigheternas värde

#### Risk

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringar påverkas dels av fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader och dels av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, tillväxt, arbetslöshetsnivåer, takten på produktion av nya fastigheter, befolknings-

tillväxt, inflation och räntenivåer. Om värdet på fastigheterna minskar kan det resultera i ett antal konsekvenser såsom brister i åtaganden i lånen, vilket i sin tur kan leda till att sådana lån accelereras innan de förfaller till betalning. En väsentlig sänkning av marknadsvärdet på fastigheterna kan också ha en negativ påverkan på möjligheten att avyttra sina fastigheter utan att ådra sig förluster, vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ påverkan koncernens finansiella ställning och resultat.

#### Hantering

SBB Holding:s fastighetsportfölj har en god geografisk spridning med bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. 80 procent av fastighetsbeståndet finns i storstadsregionerna. SBB Holding äger, förvaltar och förädlar bostäder i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. SBB Holding:s fastighetsportfölj med kombinationen av samhällsfastigheter och bostäder utgör sammanfattningsvis tillgångar där risken för värdenedgångar är låg. Merparten av SBB Holding-koncernens portfölj inom bostadsfastigheter förvaltas av Sveafastigheter.

## FINANSIERING

### Risk

Förutom eget kapital är koncernens verksamhet huvudsakligen finansierad genom obligationslån och genom lån från kreditinstitut. Som en följd av detta är SBB Holding exponerat för finansierings- och ränterisker. Finansieringsrisk är risken för att SBB Holding vid någon tidpunkt inte ha tillgång till eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansiering, investeringar och övriga betalningar. Vidare innehåller vissa låneavtal och obligationsvillkor villkor som kan begränsa koncernens förmåga att ingå nya skuldförbindelser. Om koncernen inte kan erhålla medel för refinansiering eller nyupptagande av lån eller endast till sämre villkor än nuvarande villkor, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning. Ränterisk beskrivs som risken att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter som är en av koncernens huvudsakliga kostnadsposter. Ränteutgifter påverkas huvudsakligen av, förutom omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och strategin avseende räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärdet och kassaflöde såväl som fluktuationer i koncernens resultat.

#### Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyn att sträva efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långivare samt ha god framförhållning vid refinansiering och väl avvägda likviditetsreserver. Per 2025-12-31 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på låneportföljen till 2,2 år. Vid samma tidpunkt uppgick disponibel likviditet till 6 896 mkr vilket består av likvida medel (2 466 mkr) och outnyttjade kreditfaciliteter, (4 430 mkr). Målsättningen med SBB:s ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning och hänsyn ska tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden under en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,3 år och andelen av låneportföljen med fast räntebindning genom räntederivat eller fasträntelån var 98 procent.

## MILJÖ

### Risk

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling har en miljöpåverkan. Miljöbalken (1998:808) stadgar att envar som har bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening också är ansvarig för att sanera fastigheten. Om den ansvariga personen inte kan genomföra eller betala för saneringen av den förorenade fastigheten, är personen som förvärvat fastigheten ansvarig för att sanering sker, så länge den personen vid tidpunkten för förvärvet kände till eller borde ha upptäckt föroreningen. Det innebär att anspråk, under vissa villkor, kan riktas mot koncernen för marksanering eller för sanering avseende faktisk eller misstänkt förorening av mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att försätta fastigheten i ett skick motsvarande kraven i Miljöbalken. Sådana anspråk kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster. Det finns också en risk att framtida miljörisker kan påverka koncernens verksamhet eller finansiella ställning negativt. Vidare kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter på miljöområdet resultera i ökade kostnader för koncernen avseende renhållning eller sanering avseende befintliga fastigheter eller fastigheter som förvärvas i framtiden. Sådana förändringar kan också resultera i ökade kostnader eller förseningar för att koncernen ska kunna genomföra sin fastighetsutveckling som de önskar.

### Hantering

Som ett led i förvärvsprocessen görs en grundlig analys av eventuella miljörisker inför varje förvärv. SBB Holding bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd, men fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering kan medföra miljöpåverkan. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att riktas mot SBB Holding. För SBB Holding-koncernen finns inget krav att upprätta en hållbarhetsrapportering.

## HYRESINTÄKTER OCH UTHYRINGSGRAD

### Risk

På lång sikt påverkas hyresintäkterna för fastigheter bland annat av tillgång och efterfrågan på marknaden. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgraden av fastigheterna, kontrakterade hyresnivåer och att hyresgästerna betalar sina hyror. Minskad uthyrningsgrad eller hyresnivåer kommer, oavsett anledning, påverka koncernens intäkter negativt. Risken för stora fluktuationer i uthyrningsgrad och förlust av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns en risk att större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal vid avtalets utgång, vilket i det långa loppet kan leda till en minskning i hyresintäkter och en minskning av uthyrningsgraden. SBB Holding är även beroende av att hyresgästerna betalar sina hyror i tid. Intäkterna och kassaflödet kan påverkas negativt om hyresgästerna slutar att betala, eller på något annat sätt inte fullgör sina skyldigheter.

### Hantering

SBB Holding:s strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden, dvs. en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Fastighetsbeståndet kännetecknas av hög uthyrningsgrad och avseende samhällsfastigheterna långa kontrakt. Bostäder är belägna i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. Uthyrningsgraden var 89,3 procent (91,2). I SBB Holding:s uthyrningspolicy finns krav fastställda för att hantera risker vid uthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Vad gäller bostäder görs vid uthyrning en kreditupplysning för att kontrollera eventuella betalningsanmärkningar och inkomsten hos den potentiella hyresgästen.

Dessutom görs en prövning att den potentiella hyresgästens ekonomiska situation möjliggör betalning av hyran samtidigt som Konsumentverkets krav på skäligen levnadsstandard uppfylls.

## SKATTER

### Risk

SBB Holding:s självklara intention är att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. För det fall SBB Holding:s tolkning av skattelagstiftning, traktat och förordningar eller deras tillämpning är felaktig, om en eller flera statliga myndigheter framgångsrikt gör negativa skattejusteringar eller om de tillämpliga lagarna, traktaten, förordningarna eller statens tolkning av dem eller administrativ praxis avseende dem förändras, även med retroaktiv effekt, kan koncernens tidigare eller nuvarande beskattning ifrågasättas. För det fall skattemyndigheter skulle ha framgång med sådana anspråk, kan det leda till en ökad skattekostnad, samt skattetillägg och ränta vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster. Eftersom lagar, traktat och andra förordningar på beskattningsområdet, såväl som andra skatteavgifter, skattetillägg och ränta på obetalda skatter historiskt sett har varit föremål för frekventa ändringar, förväntas ytterligare ändringar ske i framtiden inom de jurisdiktioner som koncernen bedriver sin verksamhet, möjligtvis med retroaktiv verkan. En sådan förändring kan ha en väsentlig påverkan på koncernens skattebörd.

### Hantering

SBB Holding ser till att löpande följa utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut inom skatteområdet och anlitar skatteexperter från flera olika värnenummerade firmor.

## FASTIGHETSKOSTNADER

### Risk

Hyresgäster som hyr samhällsfastigheter har vanligtvis relativt långtgående ansvar för drift och underhåll. Driftskostnader är huvudsakligen kostnader som är tariffbaserade, såsom kostnader för el, städning, vatten och värme. Flera av dess varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket också kan påverka priset. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran, eller en ökning av hyran genom en omförhandling av hyresavtalet, kan det få en väsentlig negativ påverkan på SBB Holding:s finansiella ställning och resultat. Vid händelse av lediga uthyrningsobjekt kommer resultatet huvudsakligen påverkas av förlust av intäkter. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov av fastigheterna kan få en väsentlig negativ påverkan på SBB Holding:s inkomster och kassaflöde.

### Hantering

SBB Holding har en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsförvaltning som har en god kontroll på fastigheterna. Förvaltningsorganisationen arbetar ständigt med kostnadsoptimering. Fastighetportföljen kännetecknas av fastigheter med långa kontrakt och hög uthyrningsgrad och därmed är förekomsten av lediga uthyrningsobjekt låg. Standarden på fastigheterna är hög och det finns inga större omfattande renoveringsbehov i beståndet.

## FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsutvecklingsprojekt (inklusive nybyggnation och ombyggnation av byggnader eller ändrad användning) är föremål för tillstånd och beslut av myndigheter såtillvida sådana inte redan existerar. Sådana tillstånd och beslut kan inte alltid beviljas vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och till och med äventyra förverkligandet av ett projekt. Vidare, förändrad kommunal planering kan leda till att detaljplaner inte godkänns vilket orsakar förseningar och ökade kostnader hänförliga till nödvändiga omstruktureringar av projektet. Om nödvändiga tillstånd eller godkännanden inte erhålls kan förseningar orsakas, kostnader öka eller även äventyra förverkligandet av projektet, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat.

### *Hantering*

I SBB Holding:s organisation finns stor kunskap och lång erfarenhet av att bedriva fastighetsutvecklingsprojekt. SBB Holding:s affärsmodell är att förvärva fastigheter som genererar ett positivt kassaflöde fram till detaljplan och vidareutveckling. Förvärven görs ofta off-market och efter att SBB har haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för stadsutveckling. I de fall SBB Holding har ingått ett joint venture med en annan part för utveckling av fastigheten tar SBB Holding en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning.

### **ÖVRIGA RISKER**

Operationell risk är risken för att ådra sig förluster på grund av bristfälliga förfaranden och/eller oegentligheter. Tillräcklig intern kontroll, administrativa system som är anpassade för sitt syfte, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskutvärderingsmodeller utgör en god grund för att säkerställa en operativ säkerhet. Brister, bristfälliga förfaranden och/eller oegentligheter i den operativa säkerheten kan ha en väsentlig negativ påverkan på SBB Holding:s verksamhet. SBB Holding arbetar löpande med att säkerställa bolagets säkerhet och interna kontroll.

### *Medarbetare*

Kunskapen, erfarenheten och engagemanget hos SBB Holding:s anställda är viktiga för koncernens framtida utveckling. Om SBB Holding-koncernen inte lyckas behålla nyckelpersonal, kan det få en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. SBB Holding arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare.

### **Vinstdisposition**

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämman finns följande medel att förfoga, belopp i kr:

|                       | <b>2025-12-31</b>     |
|-----------------------|-----------------------|
| Balanserat resultat   | 13 823 022 924        |
| Årets resultat        | 6 625 017 167         |
|                       | <b>20 448 040 091</b> |
| Disponeras så att:    |                       |
| I ny räkning överförs | 20 448 040 091        |
|                       | <b>20 448 040 091</b> |

## Koncernens resultaträkning

| Belopp i MKR  | Not      | 2025-01-01   | 2024-06-26    |
|---|----------|--------------|---------------|
|   |          | 2025-12-31   | 2024-12-31    |
| <b>Kvarvarande verksamhet</b>   |          |              |               |
| Hysesintäkter   | 4,5      | 1 867        | 860           |
| <b>Fastighetskostnader</b>  |          |              |               |
| Driftskostnader   | 5,6      | -582         | -263          |
| Underhåll   | 5,6      | -71          | -49           |
| Fastighetsskatt   | 5,6      | -42          | -22           |
| <b>Driftnetto</b>   | <b>5</b> | <b>1 173</b> | <b>526</b>    |
| Övriga förvaltningsintäkter   | 29       | 122          | 26            |
| Administration  | 7,8      | -455         | -324          |
| <b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b> |          | <b>840</b>   | <b>228</b>    |
| Värdeförändringar fastigheter   | 14       | -773         | -268          |
| Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt                                    |          | -13          | -31           |
| Nedskrivning av goodwill  | 13       | -            | -114          |
| Resultat bostadsproduktion  |          | 11           | -9            |
| <b>Rörelseresultat</b>  |          | <b>65</b>    | <b>-194</b>   |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag                                    | 16       | 1 426        | -577          |
| <i>Varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt</i>          |          | 1 387        | 160           |
| <i>Varav värdeförändring fastigheter</i>  |          | 296          | -213          |
| <i>Varav finansiella poster</i>   |          | -1 104       | -331          |
| <i>Varav värdeförändring finansiella instrument</i>                                 |          | -22          | 51            |
| <i>Varav skatt</i>  |          | -83          | -18           |
| <i>Varav försäljningsresultat</i>   |          | -115         | -218          |
| <i>Varav nedskrivning och omvärdering</i>   |          | 1 066        | -7            |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures                                     | 17       | 19           | 14            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter   | 9        | 617          | 77            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 10       | -1 541       | -1 431        |
| Resultat förtidsinlösen lån   |          | 493          | -             |
| Valutakursdifferenser   |          | 2 313        | -64           |
| Tomrätsavgälder   | 11       | -11          | -4            |
| Värdeförändringar finansiella instrument  | 17       | -112         | -21           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |          | <b>3 269</b> | <b>-2 200</b> |
| Aktuell skatt   | 12       | -241         | -147          |
| Uppskjuten skatt  | 12       | -361         | 65            |
| Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv                                 | 12       | 13           | 31            |
| <b>Årets resultat, kvarvarande verksamhet</b>                                       |          | <b>2 680</b> | <b>-2 250</b> |
| Årets resultat, Avvecklad verksamhet <sup>1)</sup>                                  |          | -2 779       | -1 098        |
| <b>Årets resultat</b>   |          | <b>-99</b>   | <b>-3 348</b> |
| <i>Årets resultat hänförligt till:</i>  |          |              |               |
| Moderbolagets aktieägare  |          | -117         | -3 334        |
| Innehav utan bestämmande inflytande   |          | 18           | -14           |
| <b>Årets resultat</b>   |          | <b>-99</b>   | <b>-3 348</b> |

1) Årets resultat, Avvecklad verksamhet, inkluderar Driftnetto om 938 mkr (488). För mer information om Avvecklad verksamhet, se not 31.

## Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i MKR   | Not | 2025-01-01  | 2024-06-26    |
|--|-----|-------------|---------------|
|  |     | 2025-12-31  | 2024-12-31    |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>-99</b>  | <b>-3 348</b> |
| <i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat, netto efter skatt</i> |     |             |               |
| Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag                         |     | -575        | -62           |
| Omräkningsdifferenser  |     | -109        | -46           |
| <b>Årets totalresultat</b>   |     | <b>-783</b> | <b>-3 457</b> |
| <i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>  |     |             |               |
| Moderbolagets ägare  |     | -801        | -3 443        |
| Innehav utan bestämmande inflytande  |     | 18          | -14           |
| <b>Årets totalresultat</b>   |     | <b>-783</b> | <b>-3 457</b> |

# Koncernens balansräkning

| Belopp i MKR  | Not    | 2025-12-31    | 2024-12-31    | Belopp i MKR  | Not        | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---|--------|---------------|---------------|---|------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                     |        |               |               | <b>EGET KAPITAL OCH SKUDLER</b>                             |            |               |               |
| Anläggningstillgångar                                 |        |               |               |   | 22         | 1             | 1             |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>             |        |               |               | Aktiekapital  |            | 14 718        | 14 718        |
| Goodwill  | 13     | 75            | 1 244         | Övrigt tillskjutet kapital                                  |            | -155          | -46           |
| <b>Summa immateriella anläggnings-tillgångar</b>      |        | <b>75</b>     | <b>1 244</b>  | Balanserad vinst inkl. årets totalresultat                  |            | 5 190         | 5 209         |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>               |        |               |               | <b>Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare</b> |            | <b>19 753</b> | <b>19 881</b> |
| Förvaltningsfastigheter                               | 14     | 34 935        | 52 387        | Hybridobligation  |            | -             | 298           |
| Nyttjanderätt tomträtt                                | 11     | 347           | 548           | Innehav utan bestämmande inflytande                         |            | 5 652         | 5 774         |
| Inventarier   | 15     | 71            | 131           | <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>25 405</b> | <b>25 953</b> |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>         |        | <b>35 353</b> | <b>53 066</b> | <b>Långfristiga skulder</b>                                 |            |               |               |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>              |        |               |               | Skulder till kreditinstitut                                 | 17, 23, 26 | 8 592         | 11 480        |
| Andelar i joint ventures och intresse-företag         | 16     | 21 900        | 13 592        | Obligationslån  | 17, 23, 26 | 24 160        | 33 094        |
| Fordringar på joint ventures och intresse-företag     | 17     | 4 993         | 7 563         | Övriga säkerställda skulder                                 |            | -             | 336           |
| Derivat   | 17     | 50            | 57            | Derivat   | 17         | 15            | 23            |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde  | 17     | 822           | 718           | Uppskjutna skatteskulder                                    | 12         | 1 338         | 1 977         |
| Långfristiga fordringar till andra SBB-bolag          | 17     | 1 250         | -             | Leasingsskulder tomträtter                                  | 11         | 335           | 528           |
| Andra långfristiga fordringar                         | 17     | 61            | 350           | Långfristiga skulder till andra SBB-bolag                   |            | -             | 438           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>        |        | <b>29 077</b> | <b>22 280</b> | Övriga långfristiga skulder                                 | 17, 24     | 22            | 132           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>64 505</b> | <b>76 590</b> | <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |            | <b>34 463</b> | <b>48 009</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                          |        |               |               | <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |            |               |               |
| Omsättningsfastigheter                                |        | 226           | 240           | Skulder till kreditinstitut                                 | 17, 24     | 796           | 2 388         |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                        |        |               |               | Obligationslån  | 17, 23, 26 | 5 445         | -             |
| Derivat   |        | 3             | -             | Derivat   | 17         | 74            | -             |
| Kundfordringar  | 17, 23 | 17            | 47            | Leverantörsskulder  | 17, 24     | 31            | 50            |
| Kortfristiga fordringar till andra SBB-bolag          |        | 172           | -             | Leasingsskulder tomträtter                                  | 11         | 11            | 20            |
| Övriga fordringar                                     | 17, 18 | 631           | 996           | Aktuella skatteskulder                                      | 12         | 419           | 308           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter          | 19     | 96            | 144           | Kortfristiga skulder till andra SBB-bolag                   |            | 114           | 1 067         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                  |        | <b>917</b>    | <b>1 187</b>  | Övriga skulder  | 17, 24     | 789           | 624           |
| Likviditetsplaceringar                                | 17     | -             | 30            | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 25         | 555           | 1 047         |
| Likvida medel   | 17, 20 | 2 466         | 1 106         | Skulder för tillgångar som innehas för försäljning          | 21         | 18            | -             |
| <b>Summa likvida medel och likviditetsplaceringar</b> |        | <b>2 466</b>  | <b>1 136</b>  | <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |            | <b>8 251</b>  | <b>5 502</b>  |
| Tillgångar som innehas för försäljning                | 21     | 6             | 309           | <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKUDLER</b>                       |            | <b>68 119</b> | <b>79 462</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                    |        | <b>3 615</b>  | <b>2 872</b>  |   |            |               |               |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                               |        | <b>68 119</b> | <b>79 462</b> |   |            |               |               |

# 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        |                  |                                     |                     |
| <b>Ingående värden 2024-06-26</b>        | -   | -                          | -           | -                      | -             | -                | -                                   | -                   |
| Periodens resultat                       | -   | -                          | -           | -3 334                 | -3 334        | -                | -14                                 | -3 348              |
| Övrigt totalresultat                     | -   | -                          | -46         | -62                    | -109          | -                | -                                   | -109                |
| <b>Periodens totalresultat</b>           | -   | -                          | <b>-46</b>  | <b>-3 396</b>          | <b>-3 443</b> | -                | <b>-14</b>                          | <b>-3 457</b>       |
| Nyemission                               | 1   | -                          | -           | -                      | 1             | -                | -                                   | 1                   |
| Aktieägartillskott                       | -   | 14 718                     | -           | -                      | 14 718        | -                | -                                   | 14 718              |
| Transaktioner med andra SBB-bolag        | -   | -                          | -           | 11 340                 | 11 340        | 575              | 168                                 | 12 083              |
| Inlösen avseende del av hybridobligation | -   | -                          | -           | 59                     | 59            | -278             | -                                   | -218                |
| Inlösen minoritetsandelar                | -   | -                          | -           | -73                    | -73           | -                | -40                                 | -113                |
| Avyttring till minoritet                 | -   | -                          | -           | -2 721                 | -2 721        | -                | 5 660                               | 2 939               |
| <b>Utgående eget kapital</b>             | <b>1</b>  | <b>14 718</b>              | <b>-46</b>  | <b>5 209</b>           | <b>19 881</b> | <b>298</b>       | <b>5 774</b>                        | <b>25 953</b>       |
| <b>Ingående eget kapital, 2025-01-01</b> | <b>1</b>  | <b>14 718</b>              | <b>-46</b>  | <b>5 209</b>           | <b>19 881</b> | <b>298</b>       | <b>5 774</b>                        | <b>25 953</b>       |
| Periodens resultat                       | -   | -                          | -           | -117                   | -117          | -                | 18                                  | -99                 |
| Övrigt totalresultat                     | -   | -                          | -109        | -575                   | -684          | -                | -                                   | -684                |
| <b>Periodens totalresultat</b>           | -   | -                          | <b>-109</b> | <b>-692</b>            | <b>-801</b>   | -                | <b>18</b>                           | <b>-783</b>         |
| Aktieägartillskott                       | -   | -                          | -           | 698                    | 698           | -                | -                                   | 698                 |
| Inlösen minoritetsandelar                | -   | -                          | -           | 73                     | 73            | -                | -141                                | -68                 |
| Inlösen hybridobligationer               | -   | -                          | -           | -                      | -             | -348             | -                                   | -348                |
| Emission hybridobligationer              | -   | -                          | -           | -11                    | -11           | 50               | -                                   | 39                  |
| Ränta hybridobligation avseende 2024     | -   | -                          | -           | -33                    | -33           | -                | -                                   | -33                 |
| Ränta hybridobligation avseende 2025     | -   | -                          | -           | -32                    | -32           | -                | -                                   | -32                 |
| Avyttring till minoritet                 | -   | -                          | -           | -23                    | -23           | -                | -                                   | -23                 |
| <b>Utgående eget kapital, 2025-12-31</b> | <b>1</b>  | <b>14 718</b>              | <b>-155</b> | <b>5 190</b>           | <b>19 753</b> | -                | <b>5 652</b>                        | <b>25 405</b>       |

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Belopp i MKR   | Not | 2025-12-31   | 2024-12-31     | Belopp i MKR                                     | Not | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--|-----|--------------|----------------|--|-----|---------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |     |              |                | <b>Finansieringsverksamheten</b>                 |     |               |               |
| Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet  |     | 3 269        | -2 200         | Nyemission                                       |     | -             | 1             |
| Resultat före skatt, avvecklad verksamhet  |     | -3 651       | -1 132         | Aktieägartillskott                               |     | -             | 14 718        |
| <b>Resultat före skatt</b>   |     | <b>-382</b>  | <b>-3 331</b>  | Inlösen / emission hybridobligationer            |     | 39            | -218          |
| Justering för ej kassaflödespåverkande poster:                                     |     |              |                | Avyttring till minoritet                         |     | -23           | 2 939         |
| Avskrivningar  |     | 8            | 9              | Utbetalad ränta hybridobligation                 |     | -59           | -             |
| Värdeförändringar fastigheter  |     | 3 096        | 572            | Inlösta minoritetsandelar                        |     | -68           | -             |
| Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter                                 |     | 149          | 31             | Transaktioner med andra aktieägare               |     | -             | 1 185         |
| Nedskrivning av goodwill   |     | 1 020        | 1 076          | Förändringar i skulder till andra SBB-bolag      |     | -4 068        | -2 652        |
| Resultat bostadsproduktion   |     | -11          | 9              | Upptagna lån                                     |     | 5 933         | 4 479         |
| Resultat från intresseföretag/joint ventures                                       |     | 290          | 993            | Amortering lån                                   |     | -9 667        | -4 370        |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures / intressebolag                    |     | -208         | 176            | Förändringar övriga långfristiga skulder         |     | -108          | 74            |
| Värdeförändringar finansiella instrument   |     | 113          | 21             | <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> |     | <b>-8 022</b> | <b>16 156</b> |
| Finansnetto  |     | -2 402       | 1 070          | <b>Periodens kassaflöde</b>                      |     | <b>1 370</b>  | <b>1 106</b>  |
| Utdelning från joint ventures och intresseföretag                                  |     | 381          | 251            | <b>Likvida medel vid periodens början</b>        |     | <b>1 106</b>  | <b>-</b>      |
| Erlagd ränta   |     | -1 852       | -1 305         | Periodens kassaflöde                             |     | 1 370         | 1 106         |
| Erhållen ränta   |     | 723          | 198            | Valutakursändring i likvida medel                |     | -10           | -             |
| Betald skatt   |     | -130         | -22            | <b>Likvida medel vid periodens slut</b>          | 20  | <b>2 466</b>  | <b>1 106</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> |     | <b>795</b>   | <b>-253</b>    |  |     |               |               |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                               |     |              |                |  |     |               |               |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                      |     | -110         | -241           |  |     |               |               |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder   |     | 246          | 447            |  |     |               |               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    |     | <b>929</b>   | <b>-47</b>     |  |     |               |               |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |     |              |                |  |     |               |               |
| Investeringar i fastigheter  |     | -1 364       | -545           |  |     |               |               |
| Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel                     | 30  | -358         | -491           |  |     |               |               |
| Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel                            | 30  | 7 850        | 676            |  |     |               |               |
| Investeringar/försäljning inventarier  |     | -3           | -44            |  |     |               |               |
| Investeringar/avyttringar i intressebolag/joint ventures                           |     | 3 042        | -8 915         |  |     |               |               |
| Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV                                    |     | -532         | -5 161         |  |     |               |               |
| Kassaflöden från finansiella tillgångar  |     | -454         | -523           |  |     |               |               |
| Förändring andra långfristiga fordringar   |     | 282          | -              |  |     |               |               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    |     | <b>8 463</b> | <b>-15 003</b> |  |     |               |               |

# Noter

## NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

### Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), organisationsnummer 559487-8703 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte på Strandvägen 1 i Stockholm. Redovisningsprinciper finns specificerade under respektive not. 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.

Yttersta moderbolag är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981-7660, fortsättningsvis kallat SBB-koncernen.

### Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges.

### Dotterbolag

Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

### Intressebolag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Vid ett förvärv av ett intresseföretag görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. I de fall förvärvet bedöms utgöra ett rörelseförvärv görs en bedömning av det verkliga värdet på de förvärvade nettotillgångarna. I de fall då det uppkommer en skillnad mellan nettotillgångarnas bedömda verkliga värde jämfört med det sammanlagda värdet av det tidigare redovisade värdet på andelarna, då koncernen hade mindre än 20 procent av rösterna, och den tillkommande anskaffningskostnaden, redovisas skillnaden i resultaträkningen såsom Resultat från intressebolag och joint ventures i koncernens resultaträkning.

### Avvecklad verksamhet

Den 11 november 2025 ingick SBB-koncernen tre avtal med Public Property Invest ASA (PPI) avseende överlåtelse av tre helägda dotterbolag (direkt eller indirekt), tillsammans benämnda "SocialCo), varav ett av dessa avtalen ingicks av SBB Holding. Transaktionen fullföljdes den 16 december 2025 och genom denna överlåtelse har SBB Holding indirekt avyttrat samhällsportföljen och transaktionen har därmed klassificerats som avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning.

## NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

### Nya och ändrade standarder med tillämpning från 2025

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

### Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Den nya standarden IFRS 18, som träder i kraft för räkenskapsår som inleds 1 januari 2027, syftar till att ge en mer konsekvent presentation av resultaträkning och kassaflödesanalys, samt ge mer disaggregerad information i de primära rapporterna och noterna. Framst förändras tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om "management-defined-performance measures" (MPM) samt ökad disaggregering av poster. Det nya regelverket förväntas preliminärt inte ha någon väsentlig påverkan på presentationen av koncernens resultat- och balansräkning. SBB Holdings preliminära bedömning är att rapportering redan i allt väsentligt sker i enlighet med principer som överensstämmer med de nya reglerna men utredning pågår. IFRS 18 bedöms preliminärt få en påverkan på presentation av koncernens kassaflödesanalys där vissa poster kommer att flyttas mellan olika kategorier samt upplysningar avseende MPMs. Standarden godkändes av EU 5 mars 2026 och SBB Holding kommer fortsätta utvärdera och analysera effekter av den nya standarden. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2025 förväntas ha någon väsentlig inverkan på SBB Holdings finansiella rapporter.

## NOT 3 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

### Väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar som kan få påverkan kommande 12 månader

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga antaganden har därvid gjorts baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga uppskattningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Uppskattningar av kassaflödet är baserade på faktiska kostnader, erfarenheter av jämförbara fastigheter och antagande om framtida kostnadsutveckling. Framtida investeringar har uppskattats utifrån det faktiska behov som föreligger. De faktiska kostnaderna och behoven kan i framtiden visa sig skilja från de bedömda vid utgången av varje redovisningsperiod. Det föreligger en betydande risk för väsentlig justering utifrån det osäkra marknadsläget som kan resultera i en förändring av uppskattade marknadsvärden under nästa räkenskapsår. För mer information se not 14 Förvaltningsfastigheter.

#### Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden och i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida överskott. För mer information se not 12 Skatt.

## Andra uppskattningar och bedömningar

### Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

### Fastighetstransaktioner

I samband med fastighetstransaktioner görs en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla SBB Holding, samt den tidpunkt då SBB Holding kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången.

Förvärv av fastigheter är från tid till annan villkorade av händelser bortom SBB Holding:s kontroll. Detta kan innefatta godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut. Först då dessa villkor är uppfyllda bedöms det sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Om skyldighet att betala ytterligare köpeskilling inte är beroende av SBB Holding:s framtida verksamhet, dvs om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför SBB Holding:s kontroll, redovisas en skuld. Skulden redovisas till verkligt värde och motsvarar SBB Holding:s bästa bedömning av vad som kommer att erläggas.

Om skyldigheten att betala ytterligare köpeskilling är beroende av SBB Holding:s framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger. Försäljning av fastighet är från tid till annan villkorade av händelser bortom SBB Holding:s kontroll såsom godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut, eller motpartens upptagande av finansiering. Försäljningen redovisas först vid det tillfället då samtliga villkor är uppfyllda och försäljningslikviden kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Från tidpunkten vid sådant tillfälle, fram till tidpunkten för erhållande av försäljningslikvid, redovisas ej erhållen försäljningslikvid som fordran. I de fall då SBB Holding kan komma att erhålla ytterligare köpeskilling i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas sådan köpeskilling som fordran först då samtliga villkor är uppfyllda och den tillkommande köpeskillingen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt samt att det är sannolikt att köpeskillingen kommer att erhållas. Sådan fordran redovisas till verkligt värde och motsvarar SBB:s bästa bedömning av vad som kommer att erhållas. Fram tills dess redovisas inte sådan köpeskillingen som tillgång i rapporten över koncernens finansiella ställning. I de fall bolaget genomför väsentliga fastighetstransaktioner lämnas särskilda upplysningar om detta.

### Leasingavtal

I samband med vissa av SBB Holding:s förvärv av fastigheter ingås i nära anslutning hyresavtal med säljaren av fastigheten, dvs. SBB Holding agerar köpare/leasegivare i sale and leaseback-transaktioner. I de fall hyresavtalet är av längre karaktär förekommer väsentliga bedömningar i klassificeringen av leasingavtalet som antingen finansiellt eller operationellt, vilket påverkar huruvida den underliggande fastigheten redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde enligt IAS 40 eller bokas bort ur balansräkningen och ersätts av en leasingfordran enligt IFRS 16. SBB Holding analyserar hyresavtalets specifika fakta och omständigheter och genomför såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningar för att fastställa leasingavtalets klassificering.

SBB Holding är leasetagare i huvudsak gällande tomträter. Tomträterna betraktas i enlighet med IFRS 16 som evigt hyresavtal och skulden skrivs inte av. Värdet består tills omförhandling av tomträtsavgälden sker. Övriga leasingavtal som bilar, kontorsmaskiner med mera bedöms som oväsentliga för koncernen som helhet och kostnaden redovisas linjärt över leasingperioden.

I de fall SBB Holding förvärvar en fastighet och därefter hyr ut fastigheten till säljaren genomför SBB Holding en bedömning utifrån kriterierna i sale- & leaseback-reglerna. I samtliga fall har SBB Holding konstaterat att leasingkontrakten är att betrakta som operationella leasingavtal där utgångspunkt för bedömningen har tagits i den marknadsmässiga hyran i hyreskontraktet.

### Klassificering hybridobligation

SBB Holding har per 2025-12-31 inga utestående emitterade hybridobligationer. Per 2024-12-31 fanns det 0,3 mdkr i utestående hybridobligation. Hybridobligationen har haft en evig löptid med löpande räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapital-instrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlægga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som anger att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB Holding har enligt villkor i avtalen haft rätt att skjuta upp utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

### Goodwill

Vid nedskrivningsprövning av goodwill måste ett antal väsentliga antaganden och uppskattningar beaktas för att kunna beräkna kassagenererande enhetens nyttjandevärde. Dessa antaganden och uppskattningar hänförs sig till förväntade framtida diskonterade kassaflödena. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga uppskattningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen. För mer information se not 13 Goodwill.

## NOT 4 Hyresintäkter

### Redovisningsprincip

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har SBB konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

De totala hyresintäkterna för koncernen i den kvarvarande verksamheten uppgick till 1 867 mkr (860). Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyresavtal. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen. Antaganden om framtida hyresintäkter bygger på befintliga avtal och antaganden att dem hålls enligt avtal.

| Belopp i MKR   | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Avtalade framtida hyresintäkter, kvarvarande verksamhet</b> |              |              |
| Avtalade hyresintäkter inom 1 år                               | 354          | 494          |
| Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år                       | 282          | 137          |
| Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år                       | 224          | 109          |
| Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år                       | 159          | 93           |
| Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år                       | 125          | 74           |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år                          | 424          | 256          |
| <b>Summa</b>   | <b>1 568</b> | <b>1 162</b> |
| <b>Intäkternas fördelning</b>                                  |              |              |
| Hyresintäkter, kommersiella                                    | 245          | 346          |
| Hyresintäkter, bostäder  | 1 503        | 1 442        |
| El, bränsle och andra media                                    | 36           | 29           |
| Övriga hyresrelaterade intäkter                                | 83           | 56           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>                                     | <b>1 867</b> | <b>1 872</b> |

## NOT 5 Rörelsesegment

Koncernens indelning i segment 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. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.

Från och med första kvartalet 2025 har segmentsindelningen gjorts om och utgörs numera av Samhälle, Bostäder, Utbildning och Utveckling. Jämförelsesiffror har omklassificerats i enlighet med den nya segmentsindelningen. Samma redovisningsprinciper har använts för det nya segmentet som i den senast publicerade årsredovisningen. Nedan följer en beskrivning av respektive segment. I tillägg till ovan så utgör ingen enskild hyresgäst mer än 10 % av de totala intäkterna.

- Samhälle består av äldreboende, LSS-boende och fastigheter där kommunala och statliga verk/myndigheter eller andra skattefinansierade operatörer bedriver sin verksamhet.

- Bostad består primärt av lägenheter i hyreshus men inkluderar även radhus.
- Utbildning består av förskola, grundskola/gymnasium och universitet.
- Utveckling består av fastigheter där större insatser behöver läggas för att realisera respektive fastighets fulla potential.

Byggrätts-och projektfastigheter är uppdelade på respektive segment. Till följd av försäljningen av "SocialCo", se not 31, innefattande det konsoliderade fastighetsbeståndet inom segmenten Samhälle och Utbildning avser bolaget att utvärdera ny intern uppföljning och segmentsredovisning från och med första kvartalet 2026. SBB Holding har valt att presentera segmentsredovisning för koncernens kvarvarande verksamhet samt koncernen inklusive avvecklad verksamhet för att tydliggöra effekterna av försäljningen av "SocialCo".

| 2025-01-01-2025-12-31<br>Belopp i MKR   | Samhälle    | Bostäder     | Utbildning | Utveckling | Summa<br>segment | Koncern-<br>gemensamma<br>poster | Totalt       |
|---|-------------|--------------|------------|------------|------------------|----------------------------------|--------------|
| <b>Kvarvarande verksamhet</b>   |             |              |            |            |                  |                                  |              |
| Hysesintäkter   | -           | 1 571        | -          | 296        | 1 867            | -                                | 1 867        |
| Fastighetskostnader   | -           | -534         | -          | -160       | -694             | -                                | -694         |
| <b>Driftnetto</b>   | -           | <b>1 037</b> | -          | <b>136</b> | <b>1 173</b>     | -                                | <b>1 173</b> |
| Övriga förvaltningsintäkter   | 8           | 116          | -          | -          | 122              | -                                | 122          |
| Administration  | -           | -            | -          | -          | -                | -455                             | -455         |
| <b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b> | <b>8</b>    | <b>1 153</b> | -          | <b>136</b> | <b>1 295</b>     | <b>-455</b>                      | <b>840</b>   |
| Värdeförändringar fastigheter   | -124        | -506         | -8         | -135       | -773             | -                                | -773         |
| Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt                                       | -13         | -            | -          | -          | -13              | -                                | -13          |
| Resultat bostadsproduktion  | -           | 11           | -          | -          | 11               | -                                | 11           |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-129</b> | <b>658</b>   | <b>-8</b>  | <b>1</b>   | <b>520</b>       | <b>-455</b>                      | <b>65</b>    |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag                                    | 756         | -68          | 455        | 283        | 1 426            | -                                | 1 426        |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag                 | -           | -            | -          | 19         | 19               | -                                | 19           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter   | -           | -            | -          | -          | -                | 617                              | 617          |
| Räntekostnader och liknande poster  | -           | -            | -          | -          | -                | -1 048                           | -1 048       |
| Valutakursdifferenser   | -           | -            | -          | -          | -                | 2 313                            | 2 313        |
| Tomträttsavgälder   | -           | -            | -          | -          | -                | -11                              | -11          |
| Värdeförändringar finansiella instrument  | -           | -            | -          | -          | -                | -112                             | -112         |
| <b>Resultat före skatt</b>  | <b>627</b>  | <b>590</b>   | <b>447</b> | <b>303</b> | <b>1 965</b>     | <b>1 303</b>                     | <b>3 269</b> |
| Skatt   | -           | -            | -          | -          | -                | -589                             | -589         |
| <b>Årets resultat, kvarvarande verksamhet</b>                                       | <b>627</b>  | <b>590</b>   | <b>447</b> | <b>303</b> | <b>1 965</b>     | <b>714</b>                       | <b>2 680</b> |
| Förvaltningsfastigheter   | -           | 29 006       | -          | 5 928      | 34 935           | -                                | 34 935       |
| Investeringar   | 13          | 981          | 1          | 284        | 1 278            | -                                | 1 278        |

| Perioden 2025-01-01 – 2025-12-31  | Kvar-<br>varande<br>verksamhet | Avvecklad<br>verksamhet | Koncernen<br>inkl.<br>Avvecklad<br>verksamhet |               | Samhälle     | Bostäder   | Utbild-<br>ning | Utveckling    | Summa<br>segment | Koncern-<br>gemensamma<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen<br>totalt |
|---|--------------------------------|-------------------------|---|---------------|--------------|------------|-----------------|---------------|------------------|---|---------------------|
|   |                                |                         | Belopp i MKR                                  |               |              |            |                 |               |                  |   |                     |
| Hysesintäkter   | 1 867                          | 1 188                   | 3 055   | 1 145         | 1 571        | 19         | 320             | 3 055         | -                | 3 055   |                     |
| Fastighetskostnader   | -694                           | -250                    | -945  | -236          | -534         | -6         | -168            | -945          | -                | -945  |                     |
| <b>Driftnetto</b>   | <b>1 173</b>                   | <b>938</b>              | <b>2 111</b>                                  | <b>909</b>    | <b>1 037</b> | <b>13</b>  | <b>152</b>      | <b>2 111</b>  | -                | <b>2 111</b>  |                     |
| Övriga förvaltningsintäkter   | 122                            | 71                      | 193   | 77            | 116          | -          | -               | 193           | -                | 193   |                     |
| Administration  | -455                           | -184                    | -639  | -             | -            | -          | -               | -             | -639             | -639  |                     |
| <b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b> | <b>840</b>                     | <b>825</b>              | <b>1 665</b>                                  | <b>986</b>    | <b>1 153</b> | <b>13</b>  | <b>152</b>      | <b>2 304</b>  | <b>-639</b>      | <b>1 665</b>  |                     |
| Värdeförändringar fastigheter   | -773                           | -2 323                  | -3 096  | -2 447        | -506         | -8         | -135            | -3 096        | -                | -3 096  |                     |
| Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt                                       | -13                            | -136                    | -149  | -149          | -            | -          | -               | -149          | -                | -149  |                     |
| Nedskrivning goodwill   | -                              | -1 020                  | -1 020  | -1 020        | -            | -          | -               | -1 020        | -                | -1 020  |                     |
| Resultat bostadsproduktion  | 11                             | -                       | 11  | -             | 11           | -          | -               | 11            | -                | 11  |                     |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>65</b>                      | <b>-2 655</b>           | <b>-2 590</b>                                 | <b>-2 630</b> | <b>658</b>   | <b>5</b>   | <b>17</b>       | <b>-1 950</b> | <b>-639</b>      | <b>-2 590</b>   |                     |
| Resultat från joint venture och intresseföretag                                     | 1 426                          | -1 716                  | -290  | -960          | -69          | 455        | 283             | -290          | -                | -290  |                     |
| Kreditförluster på fordringar från joint ventures                                   | 19                             | 189                     | 208   | 189           | -            | -          | 19              | 208           | -                | 208   |                     |
| Räntetäkter och liknande poster   | 617                            | 650                     | 1 267   | -             | -            | -          | -               | -             | 1 267            | 1 267   |                     |
| Räntekostnader och liknande poster  | -1 048                         | -85                     | -1 132  | -             | -            | -          | -               | -             | -1 132           | -1 132  |                     |
| Valutakursdifferenser   | 2 313                          | -25                     | 2 288   | -             | -            | -          | -               | -             | 2 288            | 2 288   |                     |
| Tomträtsavgälder  | -11                            | -9                      | -20   | -             | -            | -          | -               | -             | -20              | -20   |                     |
| Värdeförändringar finansiella instrument  | -112                           | -                       | -112  | -             | -            | -          | -               | -             | -112             | -112  |                     |
| <b>Resultat före skatt</b>  | <b>3 269</b>                   | <b>-3 651</b>           | <b>-382</b>                                   | <b>-3 401</b> | <b>589</b>   | <b>460</b> | <b>319</b>      | <b>-2 033</b> | <b>1 652</b>     | <b>-382</b>   |                     |
| Skatt   | -589                           | 871                     | 283   | -             | -            | -          | -               | -             | 283              | 283   |                     |
| <b>Periodens resultat</b>   | <b>2 680</b>                   | <b>-2 779</b>           | <b>-99</b>                                    | <b>-3 401</b> | <b>589</b>   | <b>460</b> | <b>319</b>      | <b>-2 033</b> | <b>1 935</b>     | <b>-99</b>  |                     |
| Förvaltningsfastigheter   | 34 935                         | -                       | 34 935  | -             | 29 006       | -          | 5 928           | 34 935        | -                | 34 935  |                     |
| Investeringar   | 1 278                          | 156                     | 1 435   | 167           | 1 036        | 1          | 231             | 1 435         | -                | 1 435   |                     |

| 2024-06-26–2024-12-31   | Belopp i MKR | Samhälle   | Bostäder   | Utbildning  | Utveckling  | Summa<br>segment | Koncern-<br>gemensamma<br>poster | Totalt |
|---|--------------|------------|------------|-------------|-------------|------------------|----------------------------------|--------|
|   |              |            |            |             |             |                  |                                  |        |
| Fastighetskostnader   | -3           | -261       | -          | -69         | -334        | -                | -334                             |        |
| <b>Driftnetto</b>   | <b>61</b>    | <b>445</b> | <b>-</b>   | <b>21</b>   | <b>526</b>  | <b>-</b>         | <b>526</b>                       |        |
| Övriga förvaltningsintäkter   | 15           | 8          | 3          | -           | 26          | -                | 26                               |        |
| Administration  | -            | -          | -          | -           | -           | -324             | -324                             |        |
| <b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b> | <b>76</b>    | <b>453</b> | <b>3</b>   | <b>21</b>   | <b>552</b>  | <b>-324</b>      | <b>228</b>                       |        |
| Värdeförändringar fastigheter   | 186          | -222       | -          | -233        | -268        | -                | -268                             |        |
| Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt                                       | -31          | -          | -          | -           | -31         | -                | -31                              |        |
| Nedskrivning goodwill   | -114         | -          | -          | -           | -114        | -                | -114                             |        |
| Resultat bostadsproduktion  | -            | -9         | -          | -           | -9          | -                | -9                               |        |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>117</b>   | <b>222</b> | <b>3</b>   | <b>-212</b> | <b>130</b>  | <b>-324</b>      | <b>-194</b>                      |        |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag                                    | -562         | -111       | -102       | 198         | -577        | -                | -577                             |        |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag                 | -            | -          | -          | 14          | 14          | -                | 14                               |        |
| Räntetäkter och liknande resultatposter   | -            | -          | -          | -           | -           | 77               | 77                               |        |
| Räntekostnader och liknande poster  | -            | -          | -          | -           | -           | -1 431           | -1 431                           |        |
| Valutakursdifferenser   | -            | -          | -          | -           | -           | -64              | -64                              |        |
| Tomträtsavgälder  | -            | -          | -          | -           | -           | -4               | -4                               |        |
| Värdeförändringar finansiella instrument  | -            | -          | -          | -           | -           | -21              | -21                              |        |
| <b>Resultat före skatt</b>  | <b>-445</b>  | <b>111</b> | <b>-99</b> | <b>-</b>    | <b>-433</b> | <b>-1 767</b>    | <b>-2 200</b>                    |        |
| Skatt   | -            | -          | -          | -           | -           | -51              | -51                              |        |
| <b>Årets resultat</b>   | <b>-445</b>  | <b>111</b> | <b>-99</b> | <b>-</b>    | <b>-433</b> | <b>-1 818</b>    | <b>-2 250</b>                    |        |
| Förvaltningsfastigheter   | 230          | 30 049     | -          | 5 108       | 35 387      | -                | 35 387                           |        |
| Investeringar   | 105          | 391        | -          | 48          | 543         | -                | 543                              |        |

| Kvartalet 2024-06-26 – 2024-12-31   | Kvar-<br>varande<br>verksamhet | Avvecklad<br>verksam-<br>het | Koncernen<br>inkl.<br>Avvecklad<br>verksamhet |               |            | Utbild-<br>ning | Utveckling  | Summa<br>segment | Koncern-<br>gemensamma<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen<br>totalt |
|---|--------------------------------|------------------------------|---|---------------|------------|-----------------|-------------|------------------|---|---------------------|
|   |                                |                              | Samhälle                                      | Bostäder      |            |                 |             |                  |   |                     |
| Hyresintäkter   | 860                            | 630                          | 1 490   | 589           | 706        | 10              | 185         | 1 490            | -   | 1 490               |
| Fastighetskostnader   | -334                           | -142                         | -476  | -136          | -261       | -3              | -76         | -476             | -   | -476                |
| <b>Driftnetto</b>   | <b>526</b>                     | <b>488</b>                   | <b>1 014</b>                                  | <b>453</b>    | <b>445</b> | <b>7</b>        | <b>109</b>  | <b>1 014</b>     | -   | <b>1 014</b>        |
| Övriga förvaltningsintäkter   | 26                             | 59                           | 85  | 74            | 8          | 3               | -           | 85               | -   | 85                  |
| Administration  | -324                           | -95                          | -418  | -             | -          | -               | -           | -                | -418  | -418                |
| <b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b> | <b>228</b>                     | <b>451</b>                   | <b>680</b>                                    | <b>527</b>    | <b>453</b> | <b>10</b>       | <b>109</b>  | <b>1 099</b>     | <b>-418</b>   | <b>680</b>          |
| Värdeförändringar fastigheter   | -268                           | -303                         | -571  | -117          | -222       | -               | -233        | -571             | -   | -571                |
| Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt                                       | -31                            | -                            | -31   | -31           | -          | -               | -           | -31              | -   | -31                 |
| Nedskrivning goodwill   | -114                           | -962                         | -1 076  | -1 076        | -          | -               | -           | -1 076           | -   | -1 076              |
| Resultat bostadsproduktion  | -9                             | -                            | -9  | -             | -9         | -               | -           | -9               | -   | -9                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-194</b>                    | <b>-814</b>                  | <b>-1 008</b>                                 | <b>-697</b>   | <b>222</b> | <b>10</b>       | <b>-124</b> | <b>-588</b>      | <b>-418</b>   | <b>-1 008</b>       |
| Resultat från joint venture och intresseföretag                                     | -577                           | -416                         | -993  | -978          | -111       | -102            | 198         | -993             | -   | -993                |
| Kreditförluster på fordringar från joint ventures                                   | 14                             | -189                         | -176  | -190          | -          | -               | 14          | -176             | -   | -176                |
| Ränteintäkter och liknande poster   | 77                             | 312                          | 389   | -             | -          | -               | -           | -                | 389   | 389                 |
| Räntekostnader och liknande poster  | -1 431                         | -60                          | -1 491  | -             | -          | -               | -           | -                | -1 491  | -1 491              |
| Valutakursdifferenser   | -64                            | 41                           | -23   | -             | -          | -               | -           | -                | -23   | -23                 |
| Tomrättsavgälder  | -4                             | -5                           | -9  | -             | -          | -               | -           | -                | -9  | -9                  |
| Värdeförändringar finansiella instrument  | -21                            | -                            | -21   | -             | -          | -               | -           | -                | -21   | -21                 |
| <b>Resultat före skatt</b>  | <b>-2 200</b>                  | <b>-1 132</b>                | <b>-3 331</b>                                 | <b>-1 865</b> | <b>111</b> | <b>-92</b>      | <b>88</b>   | <b>-1 757</b>    | <b>-1 573</b>   | <b>-3 331</b>       |
| Skatt   | -51                            | 34                           | -17   | -             | -          | -               | -           | -                | -17   | -17                 |
| <b>Periodens resultat</b>   | <b>-2 250</b>                  | <b>-1 098</b>                | <b>-3 348</b>                                 | <b>-1 865</b> | <b>111</b> | <b>-92</b>      | <b>88</b>   | <b>-1 757</b>    | <b>-1 590</b>   | <b>-3 348</b>       |
| Förvaltningsfastigheter   | 35 387                         | 17 000                       | 52 387  | 17 230        | 30 049     | -               | 5 107       | 52 387           | -   | 52 387              |
| Investeringar   | 543                            | 57                           | 600   | 162           | 391        | -               | 48          | 600              | -   | 600                 |

## NOT 6 Kostnader fördelade på kostnadslag

### Redovisningsprincip

#### Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftskostnader består bl a av taxebundna kostnader som el, vatten, värme, renhållning och försäkring. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

#### Administrationskostnader

I koncernens administrationskostnader ingår förvaltningsadministration såsom fastighets- och ekonomisk förvaltning, samt koncernövergripande kostnader såsom kostnader för koncernledning, affärs- och fastighetsutveckling och finansiering.

#### Förvävs- och omstrukturingskostnader

Förvävs- och omstrukturingskostnader avser transaktionskostnader för förvärv som klassificeras som rörelseförvärv samt omstrukturingskostnader som inte bedöms hänförliga till den ordinarie administrationen.

| Belopp i MKR                     | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Kvarvarande verksamhet</i>    |                           |                           |
| <b>Kostnader per funktion</b>    |                           |                           |
| Driftskostnader                  | -582                      | -263                      |
| Underhåll                        | -71                       | -49                       |
| Fastighetsskatt                  | -42                       | -22                       |
| Förvaltningsadministration       | -455                      | -330                      |
| <b>Summa kostnader</b>           | <b>-1 149</b>             | <b>-664</b>               |
| <b>Kostnader per kostnadslag</b> |                           |                           |
| Drift- och underhållskostnader   | -653                      | -312                      |
| Fastighetsskatt                  | -42                       | -22                       |
| Övriga externa kostnader         | -247                      | -233                      |
| Personalkostnader                | -201                      | -89                       |
| Avskrivningar                    | -7                        | -8                        |
| <b>Summa kostnader</b>           | <b>-1 149</b>             | <b>-664</b>               |

## NOT 7 Arvode till revisor

| Ernst & Young AB   | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i>                            |                           |                           |
| Revisionsuppdraget   | -14                       | -15                       |
| Skatterådgivning   | -                         | -2                        |
| <b>Summa arvode till revisor, kvarvarande och avvecklad verksamhet</b> | <b>-14</b>                | <b>-17</b>                |
| <i>Varav redovisat inom avvecklad verksamhet</i>                       | <i>-10</i>                | <i>-12</i>                |

## NOT 8 Anställda och personalkostnader

### Redovisningsprincip

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. I redovisningen har vissa personalkostnader omklassificerats till att aktiverats i projekt när reglerna har kunnat tillämpas. Av den anledningen kommer inte personalkostnaderna i denna not att överensstämma med kostnadslagen i not 6.

|                               | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b> |                           |                           |
| Dotterbolag i Sverige         | 260                       | 240                       |
| Dotterbolag i Norge           | -                         | 5                         |
| Dotterbolag i Finland         | -                         | 8                         |
| <b>Totalt dotterbolag</b>     | <b>260</b>                | <b>253</b>                |
| Moderbolag                    | -                         | -                         |
| <b>Totalt i koncernen</b>     | <b>260</b>                | <b>253</b>                |

|                                | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Personalkostnader</b>       |                           |                           |
| <i>Kvarvarande verksamhet</i>  |                           |                           |
| <b>Dotterbolag</b>             |                           |                           |
| Löner och andra ersättningar   | -130                      | -59                       |
| Sociala avgifter               | -44                       | -21                       |
| Pensionskostnader              | -20                       | -6                        |
| Övriga personalkostnader       | -3                        | -3                        |
| <b>Summa</b>                   | <b>-197</b>               | <b>-89</b>                |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-197</b>               | <b>-89</b>                |

Ledande befattningshavare är anställda i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och till styrelsen utgår ingen ersättning. Ingen lön har därmed betalats ut till styrelse och ledande befattningshavare i denna koncern.

## NOT 9 Finansiella intäkter

| Belopp i MKR  | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>Kvarvarande verksamhet</i>                               |                           |                           |
| <b>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b> |                           |                           |
| Ränteintäkter finansiella instrument                        | 8                         | 4                         |
| Ränteintäkter övriga SBB-bolag                              | 336                       | -4                        |
| Ränteintäkter intressebolag och JV                          | 256                       | 65                        |
| Ränteintäkter från reversfordringar                         | 14                        | 8                         |
| Ränteintäkter banktillgodohavanden                          | -                         | 1                         |
| <b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden</b>      | <b>614</b>                | <b>75</b>                 |
| Utdelning från aktier och andelar                           | 1                         | -                         |
| Övriga finansiella intäkter                                 | 2                         | 2                         |
| <b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>      | <b>617</b>                | <b>77</b>                 |

## NOT 10 Finansiella kostnader

### Redovisningsprincip

#### Aktiverad ränta

SBB Holding aktiverar ränta på kvalificerade tillgångar. SBB Holding:s kvalificerade tillgångar utgörs av Förvaltningsfastigheter. Aktivering av ränta görs endast på väsentliga investeringar överstigande 1 mkr. Aktivering upphör när de aktiviteter som krävs för att färdigställa den kvalificerade tillgången i all väsentlighet har slutförts. Räntekostnader avseende skulder värderade till verkligt värde i resultatet avser positiva räntekostnader från räntederivat. Dessa nettoredovisas inom räntekostnader och liknande resultatposter då derivat är hänförliga till att säkra räntekostnader på obligationslån samt räntekostnader på skulder till kreditinstitut.

| Belopp i MKR  | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Kvarvarande verksamhet</b>                             |                           |                           |
| <b>Förtidsinlösen lån</b>                                 |                           |                           |
| Intäkter i samband med förtidsinlösen lån                 | 493                       | -                         |
| <b>Summa förtidslösen lån</b>                             | <b>493</b>                | <b>-</b>                  |
| <b>Skulder värderade till verkligt värde i resultatet</b> |                           |                           |
| Räntekostnader, räntederivat                              | -3                        | 29                        |
| <b>Summa redovisat i resultatet</b>                       | <b>-3</b>                 | <b>29</b>                 |
| <b>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>  |                           |                           |
| Räntekostnader obligationslån                             | -659                      | -56                       |
| Räntekostnader mot SBB-bolag                              | -320                      | -1 196                    |
| Räntekostnader skulder till kreditinstitut                | -431                      | -210                      |
| Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter              | -157                      | -20                       |
| Övriga finansiella kostnader                              | 29                        | 23                        |
| <b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden</b>   | <b>-1 538</b>             | <b>-1 460</b>             |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>   | <b>-1 048</b>             | <b>-1 431</b>             |

## NOT 11 Leasingavtal

### Redovisningsprincip

#### SBB som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. SBB Holding är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster, se not 4 för mer information. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

#### SBB som leasetagare

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingkulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram till omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen. Kortfristiga leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm bedöms som oväsentliga för koncernen i sin helhet och redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden, ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkund redovisas i balansräkningen.

#### Tomträtter

I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

| Belopp i MKR                                   | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nyttjanderätt</b>                           |                           |                           |
| <b>Ingående balans</b>                         | <b>548</b>                | <b>-</b>                  |
| Tillkommande avtal vid förvärv                 | 53                        | 622                       |
| Avgående avtal                                 | -254                      | -74                       |
| <b>Utgående balans</b>                         | <b>347</b>                | <b>548</b>                |
| <b>Leasingkulder</b>                           |                           |                           |
| <b>Ingående balans</b>                         | <b>548</b>                | <b>-</b>                  |
| Tillkommande avtal vid förvärv                 | 53                        | 622                       |
| Avgående avtal                                 | -254                      | -74                       |
| <b>Utgående balans</b>                         | <b>347</b>                | <b>548</b>                |
| <b>Räntekostnad på leasingsskulder</b>         |                           |                           |
| Räntekostnad på leasingsskulder                | -11                       | -9                        |
| <b>Redovisat räntekostnad avseende leasing</b> | <b>-11</b>                | <b>-9</b>                 |

## NOT 12 Skatt

### Redovisningsprincip

#### Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. SBB har valt att tillämpa det tillfälliga undantaget avseende reglerna om tilläggs-skatt. För SBB innebär det att uppskjuten skatt beräknas på samma sätt som tidigare.

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige, 22 procent i Norge samt 20 procent i Finland. SBB Holding-koncernen är år 2025 inom tillämpningsområdet för de nya reglerna om tilläggs-skatt men har bedömt att utifrån årets resultat uppstår ingen tilläggs-skatt att betala i de länder bolaget är verksam i.

Koncernen har skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat som ett resultat av säkringsredovisning.

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skattefordran. Underskottsavdragen uppgår till cirka 824 mkr per 2025-12-31. Koncernen gör vid utgången av varje redovisningsperiod en bedömning huruvida ansamlade skattemässiga underskott förväntas gå att tillgodoräkna sig vid kommande beskattningar. Vid periodens utgång finns inte någon begränsning i avseende när koncernens underskott får nyttjas.

| Belopp i MKR   | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Kvarvarande verksamhet</b>                              |                           |                           |
| Aktuell skatt  | -230                      | -151                      |
| Skatt hänförlig till tidigare år                           | -10                       | 5                         |
| Uppskjuten skatt fastigheter                               | -87                       | 106                       |
| Uppskjuten skatt obesattade reserver                       | -73                       | -81                       |
| Uppskjuten skatt underskottsavdrag                         | -107                      | 62                        |
| Uppskjuten skatt finansiella instrument                    | -93                       | -12                       |
| Uppskjuten skatt rörelseförvärv                            | 13                        | -10                       |
| Uppskjuten skatt övrigt                                    | -                         | 30                        |
| <b>Redovisad skatt</b>                                     | <b>-589</b>               | <b>-51</b>                |
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                   |                           |                           |
| Resultat före skatt  | 3 269                     | -2 199                    |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget          | -673                      | 453                       |
| <b>Skatteeffekt av:</b>                                    |                           |                           |
| Andra skattesatser inom koncernen                          | -2                        | 3                         |
| Skatt hänförligt till tidigare år                          | -10                       | 5                         |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | 294                       | -119                      |
| Ej skattepliktiga intäkter                                 | 5 084                     | -98                       |
| Ej avdragsgilla kostnader                                  | -6 006                    | -146                      |
| Ej avdragsgilla räntekostnader                             | -478                      | -636                      |
| Nedskrivning av uppskjuten skatt på carry forward ränta    | -                         | -                         |
| Skattekostnader avseende goodwill                          | 10                        | 230                       |
| Temporära skillnader avseende fastigheter                  | 454                       | 223                       |
| Temporära skillnader avseende derivat                      | 167                       | -3                        |
| Temporära skillnader avseende underskott                   | 37                        | 146                       |
| Övriga skattemässiga justeringar                           | 535                       | -108                      |
| <b>Redovisad skatt</b>                                     | <b>-589</b>               | <b>-51</b>                |
| Effektiv skattesats  | -18%                      | 2,3%                      |

## NOT 13 Goodwill

### Redovisningsprincip

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, vid rörelseförvärv, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen.

Goodwill uppstår även när det finns en skillnad mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som anses utgöra rörelseförvärv. Denna goodwill har ett motsvarande belopp inom uppskjuten skatt och minskas när berörd fastighet säljs.

Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

| Goodwill                            | Samhälle     | Bostäder  | Totalt       |
|-------------------------------------|--------------|-----------|--------------|
| Årets anskaffningar                 | 2 296        | 76        | 2 372        |
| Försäljning                         | -52          | -         | -52          |
| Nedskrivning                        | -1 076       | -         | -1 076       |
| <b>Utgående balans, 2024-12-31</b>  | <b>1 168</b> | <b>76</b> | <b>1 244</b> |
| <b>Ingående balans, 2025-12-31</b>  | <b>1 168</b> | <b>76</b> | <b>1 244</b> |
| Försäljningar                       | -12          | -1        | -13          |
| Försäljningar, avvecklad verksamhet | -1 156       | -         | -1 156       |
| <b>Utgående balans, 2025-12-31</b>  | <b>-</b>     | <b>75</b> | <b>75</b>    |

Goodwillposten har tidigare främst varit hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgjorts av två delar. Till största del har den utgjorts av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver har det funnits en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkylerats vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv, såsom förvärvet av Hemfosa anses vara.

I samband med försäljning av koncernens fastigheter inom Samhälle och Utbildning till PPI har goodwill inom segmentet Samhälle skrivits ned med -1 155 mkr där -135 mkr avsåg goodwill som har ett motsvarande belopp inom uppskjuten skatt och -1 020 mkr avsåg den goodwill som har varit redovisad avseende synergieffekt som SBB redovisat vid förvärv av Hemfosa. Se not 31 för mer information.

## Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter redovisas till bedömt marknadsvärde enligt nedan beskrivna värderingsmetoder och -modeller. Verkligt värde bedöms enligt IFRS 13 nivå 3.

För projektfastigheter där det planeras för bostadsrätter ses fastigheten som en omsättningstillgång och ett värde tas upp motsvarande vad som investerats i projektet, med avdrag för eventuellt bedömt nedskrivningsbehov.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde vid senaste externvärdering, dvs inklusive orealiserade värdeförändringar under tidigare perioder. Fastighetstransaktioner redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Kontrollen anses övergå vid avtalstecknande för ovillkorade fastighetstransaktioner, alternativt när villkoren för till- eller frånträde uppfylls för villkorade fastighetstransaktioner. I de fall som kontroll inte överförs vid avtalstecknande så redovisas försäljningen som Tillgångar som innehas för försäljning. Vid försäljning till intresseföretag och joint ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande koncernens kvarstående ägoandel.

## Värderingsmetod

Samtliga av SBB-Holding:s fastigheter har värderats kvartalsvis med involvering av externa värderare under hela räkenskapsåret. SBB-Holdings ansvarar för värderingsprocessen och gör en egen bedömning av rimligheten i den externa värderingen som utförs. Värderingarna har utförts i enlighet med International Valuation Standard Council (IVCS) och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards (senaste upplagan), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en köpare och säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring. Osäkerheten kring uppskattningar av marknadsvärdet anges ofta med ett värdeintervall, vanligen +/-5-10 procent, men detta varierar beroende på marknadssituation, investeringsbehov och fastighetsstandarden. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Ingen förflyttning har skett mellan värderingsnivåerna under innevarande eller jämförande period.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema där ambitionen är att varje fastighet ska vara besiktigad inom vart tredje år. Dessa besiktningar omfattar offentliga ytor och ett urval av lokaler med särskild tonvikt på större hyresgäster och vakanta lokaler. Syftet med besiktningarna är att bedöma fastigheternas övergripande standard och skick, underhållskrav, marknadsposition, lokalernas attraktivitet samt eventuella anpassningsbehov.

## Värderingsmodell – Fastigheter som genererar kassaflöden

Fastighetsvärdet vid externvärdering fastställs genom en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod, den använda modellen är oförändrad gentemot tidigare år. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet.

Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid en kalkylperiod. Bolaget tillhandahåller till värderarna aktuell hyreslista, utfallskostnader samt bedömda kvarvarande investeringar i projekt. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett

uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav, vilket SBB tillsammans med externa värderare har gjort en bedömning om, och fastställs med hjälp av ortsprismetod där den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner beaktas. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under kalkylperioden.

Dessa framtida kassaflöden baseras på en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena efter hyresavtalens utlöp görs bland annat med utgångspunkt i nuvarande och historiska hyror, faktiska utfallskostnader, jämförbara utfallskostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, befintliga gällande hyresvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut samt i kombination med den information som kom värderingsmannen till gagn under besiktningstillfället.

## Värderingsmodell - Fastigheter som inte genererar kassaflöde

Fastigheter som inte genererar kassaflöden är projektfastigheter där SBB-Holding planerar för att uppföra en ny byggnad och där investering pågår i projekterings- och utredningsarbete. Det finns tillräckligt med handlingar framme för den kommande byggnaden för att kunna bedöma kommande driftnetto och projektkostnader. Under projektering och utredningsfasen kan det dock finnas icke väsentliga kassaflöden, men erhållandet av dessa utgör inte det primära syftet med ägandet av fastigheten.

Riskavdragen historiskt har gjorts av värderarna på individuell projektnivå. Eftersom projektens exploatering både säkerställs via markanvisning samt eget ägande finns två utgångssätt:

### Eget ägande

För eget ägande finns risk kopplat till planarbete, politik samt tidsaspekt. Riskavdragen har utgått från vilket planstadium som projektet eller området vid värderingstidpunkten befinner sig i och görs enligt följande:

- Om projektet befinner sig i tidigt skede utan planbesked eller konkreta projektidéer som är genomförbara, dras 75 procent bort från projektvärdet.
- Om projektet fått planbesked dras 50 procent bort.
- Är samråd eller granskning klar, dras 25 procent bort.
- Finns det en lagkraftvunnen detaljplan eller om planen är antagen görs det fortfarande ett avdrag om 5 procent då dagens marknad för nyproduktion fortfarande bedöms riskfylld.

## Markanvisningar

För markanvisningar utgår risken i tidsaspekten. Då kommunen åtagit sig markanvisningen minskar planrisken, men det kvarstår en mindre politisk risk samt tidsfaktorn. Beroende av återstående tid till antagen detaljplan och övertagande av marken görs avdrag enligt följande tabell:

### Avdrag byggrätter på egen mark

Projektidé 75%  
Ej planbesked 75%  
Planbesked 50%  
Samråd klart 25%  
Granskning klart 25%  
Lagakraft 5%

### Avdrag markanvisning av kommuner

**Byggstart**  
0-1 år 10%  
1-2 år 20%  
2-3 år 30%  
3-4 år 40%  
<4 år 50%

## Mark och byggrättsfastigheter

Under tider när marknadshyran inte förräntar bygginvesteringen, saknar byggrätten i princip värde men när marknadshyran är hög får byggrätten ett högt värde, mätt som värde per kvadratmeter BTA (bruttototalarea). Effekten uppstår genom att markvärdet utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde (förvaltningsfastigheten) och produktionskostnaden för byggnaden. Med små variationer i marknadshyra kan således byggrättsvärdet förändras markant, ibland 100 procent eller mer.

Under perioder med högkonjunktur ökar markvärdet för lokaler väldigt snabbt, för att sedan snabbt minska under perioder med lågkonjunktur. Desto attraktivare läge, desto större blir skillnaden mellan topp och botten.

Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projektet konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras, så kallade riskavdrag. Det fulla markvärdet har uppnåtts när detaljplan antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

| Beskrivning av fastighetsbestånd 2025-12-31 | Fastighetsbeståndet |                    |                     | Intjäningsförmåga <sup>1)</sup> |                  |              | Värdering                |              | Direktavkastningskrav, % |              |             | Kalkylränta, % |              |             |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------|------------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|-------------|----------------|--------------|-------------|
|   | Yta, tkvm           | Marknadsvärde, mkr | kr/kvm <sup>2</sup> | Ekonomisk uthyrn. grad          | Hyresintäkt, mkr | kr/kvm       | Initialt driftnetto år 1 | kr/kvm       | Min.                     | Max.         | Snitt       | Min.           | Max.         | Snitt       |
| <b>Bostäder</b>                             |                     |                    |                     |                                 |                  |              |                          |              |                          |              |             |                |              |             |
| Stockholm - Mälardalen                      | 256                 | 11 790             | 33 197              | 95%                             | 488              | 1 908        | 341                      | 1 332        | 3,10                     | 7,10         | 4,37        | 5,16           | 9,24         | 6,45        |
| Universitetsstäder                          | 421                 | 9 793              | 23 219              | 96%                             | 624              | 1 483        | 401                      | 952          | 4,00                     | 5,52         | 4,56        | 6,08           | 7,63         | 6,65        |
| Malmö-Öresund                               | 195                 | 4 538              | 23 289              | 98%                             | 286              | 1 468        | 190                      | 974          | 3,57                     | 5,59         | 4,44        | 5,65           | 7,70         | 6,53        |
| Stor-Göteborg                               | 61                  | 1 491              | 24 575              | 98%                             | 93               | 1 533        | 61                       | 1 000        | 4,20                     | 4,85         | 4,34        | 6,28           | 6,95         | 6,43        |
| Övrigt                                      | 78                  | 1 395              | 17 801              | 86%                             | 103              | 1 321        | 66                       | 846          | 4,80                     | 6,12         | 5,18        | 6,90           | 8,24         | 7,65        |
| <b>Summa Bostäder</b>                       | <b>1 011</b>        | <b>29 007</b>      | <b>25 427</b>       | <b>95%</b>                      | <b>1 594</b>     | <b>1 544</b> | <b>1 059</b>             | <b>1 047</b> | <b>3,10</b>              | <b>7,10</b>  | <b>4,52</b> | <b>5,16</b>    | <b>9,24</b>  | <b>6,61</b> |
| <b>Utveckling</b>                           |                     |                    |                     |                                 |                  |              |                          |              |                          |              |             |                |              |             |
| Sverige                                     | 237                 | 5 000              | 9 349               | 66%                             | 194              | 820          | 102                      | 435          | 4,00                     | 10,60        | 5,01        | 3,82           | 10,48        | 5,98        |
| Finland                                     | 60                  | 760                | 12 653              | 62%                             | 72               | 1 205        | 35                       | 577          | 6,10                     | 8,90         | 6,43        | 8,10           | 11,50        | 8,66        |
| Norge                                       | 13                  | 168                | 7 467               | 100%                            | 8                | 491          | 5                        | 344          | 7,00                     | 7,00         | 7,00        | 9,00           | 9,00         | 9,00        |
| Danmark                                     | -                   | -                  | -                   | -                               | -                | -            | -                        | -            | -                        | -            | -           | -              | -            | -           |
| <b>Summa Utveckling</b>                     | <b>310</b>          | <b>5 928</b>       | <b>9 907</b>        | <b>66%</b>                      | <b>274</b>       | <b>880</b>   | <b>142</b>               | <b>458</b>   | <b>4,00</b>              | <b>10,60</b> | <b>5,22</b> | <b>3,82</b>    | <b>11,50</b> | <b>6,40</b> |
| <b>Summa Totalt</b>                         | <b>1 321</b>        | <b>34 935</b>      | <b>21 782</b>       | <b>89%</b>                      | <b>1 867</b>     | <b>1 413</b> | <b>1 202</b>             | <b>910</b>   | <b>3,10</b>              | <b>10,60</b> | <b>4,63</b> | <b>3,82</b>    | <b>11,50</b> | <b>6,57</b> |

1) Intjäningsförmåga avser framtida intäkter de kommande tolv månaderna givet fastighetsbeståndet vid tidpunkten för periodens slut, dvs. 2025-12-31. Intjäningsförmågan utgör indata till värderingarna. intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild.

2) Kr/kvm exklusive projekt och byggrättsfastigheter.

## Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden som fanns tillgängliga vid tidpunkten för upprättande av de finansiella rapporterna. Nuvarande omständigheter och antaganden om framtida utveckling kan förändras på grund av förändringar på marknaden eller andra omständigheter utanför SBB:s kontroll. Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris vid en given tidpunkt på

marknaden. Endast när en transaktion är genomförd och betald kan det verkliga priset fastställas.

Per 2025-12-31 har SBB värderat förvaltningsfastigheterna till 34 935 mkr (52 387). I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar, där SBB bedömer att direktavkastningskravet är det mest väsentliga antagandet.

| 2025-12-31            | Förändring    | Samhälle | Bostäder         | Utbildning | Utveckling   | Totalt           |
|-----------------------|---------------|----------|------------------|------------|--------------|------------------|
| Hyresvärde            | +/- 5 %       | -        | 1 584/-1 593 mkr | -          | 202/-198 mkr | 1 786/-1 791 mkr |
| Hyresvärde            | +/- 50 kr/kvm | -        | 1 013/-1 013 mkr | -          | 170/-170 mkr | 1 183/-1 183 mkr |
| Kalkylränta           | +/- 0,25 %    | -        | -480/479 mkr     | -          | -54/60 mkr   | -534/539 mkr     |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25 %    | -        | -1 244/1 391 mkr | -          | -108/115 mkr | -1 352/1 506 mkr |
| Driftkostnader        | +/- 50 kr/kvm | -        | -1 013/1 013 mkr | -          | -170/170 mkr | -1 183/1 183 mkr |
| Driftkostnader        | +/- 5 %       | -        | -515/505 mkr     | -          | -71/72 mkr   | -585/576 mkr     |

Tabellen ovan ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat. I tabellen nedan illustreras effekten av att fler variabler förändras simultant.

| 2025-12-31                                | Samhälle | Bostäder         | Utbildning | Utveckling   | Totalt          |
|---|----------|------------------|------------|--------------|-----------------|
| Hyresvärde +/-5% och driftkostnader +/-5% | -        | 1 069/-1 088 mkr | -          | 131/-127 mkr | 1 200/1 215 mkr |

## Väsentliga åtaganden

SBB har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 1 076 mkr (1 507) samt att utföra hyresgästpassningar om 140 mkr (56). Beloppen är utöver vad som redovisas i balansräkningen.

## Värderingsantaganden

I tabellen nedan redogörs för värderingsantaganden för de olika typerna av förvaltningsfastigheter.

Skillnaden i inflationsantaganden är hänförligt till att förväntad indexjustering skiljer sig mellan olika fastighetstyper. Det underliggande inflationsantagandet är dock detsamma och presenteras i tabellen nedan.

| Värderingsantaganden                      | 2025-12-31    |
|---|---------------|
| Viktat inflationsantagande 2025 (2024), % | 1,52%         |
| Viktat inflationsantagande 2026 (2025), % | 2,00%         |
| Kalkylperiod                              | Normalt 10 år |
| Långsiktig vakans, %                      | Normalt 1-5   |
| Viktat direktavkastningskrav, %           | 4,63%         |

| Verkligt värde                  | Samhälle | Bostäder      | Utbildning | Utveckling   | Totalt         |
|---------------------------------|----------|---------------|------------|--------------|----------------|
| <b>Ingående redovisat värde</b> | 16 796   | 30 049        | 434        | 5 108        | <b>52 387</b>  |
| Förvärv                         | 1        | 291           | -          | 201          | <b>493</b>     |
| Investeringar                   | 167      | 1 036         | 1          | 231          | <b>1 435</b>   |
| Försäljningar                   | -16 411  | -1 348        | -419       | -164         | <b>-18 342</b> |
| Orealiserade värdeförändringar  | -149     | -346          | -8         | -63          | <b>-566</b>    |
| Omklassificeringar              | 44       | -             | -          | -            | <b>44</b>      |
| Omräkningsdifferens             | -449     | -             | -8         | -60          | <b>-517</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>-</b> | <b>29 683</b> | <b>-</b>   | <b>5 252</b> | <b>34 935</b>  |

| Värdeförändringar                           | Samhälle    | Bostäder    | Utbildning | Utveckling  | Totalt      |
|---|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| <i>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</i> |             |             |            |             |             |
| Orealiserade värdeförändringar              | -149        | -346        | -8         | -63         | <b>-566</b> |
| Realiserade värdeförändringar               | 25          | -159        | -          | -72         | <b>-207</b> |
| <b>Summa</b>                                | <b>-124</b> | <b>-505</b> | <b>-8</b>  | <b>-135</b> | <b>-773</b> |

## NOT 15 Inventarier

| Belopp i MKR                               | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärde</b>          | 151        | -          |
| Årets anskaffningar                        | 3          | 152        |
| Försäljningar och utrangeringar            | -19        | -1         |
| Omklassificeringar                         | -45        | -          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>            | <b>90</b>  | <b>151</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>              | -20        | -          |
| Försäljningar och utrangeringar            | 6          | -          |
| Akkumulerade avskrivningar och förvärv     | -          | -11        |
| Årets avskrivningar                        | -6         | -9         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-19</b> | <b>-20</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>            | <b>71</b>  | <b>131</b> |

## NOT 16 Andelar i joint ventures och intresseföretag

### Redovisningsprincip

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Utländska innehav omräknas till SEK vid varje rapporteringstillfälle och framgår i värdeförändringar inom Resultat från joint ventures och intresseföretag i resultaträkningen. De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

### Bedömningar

SBB Residential Property AB är ett samägt bolag som har klassificerats som samarbetsarrangemang till följd av att det föreligger samarbetsavtal mellan aktieägarna. Avtalet reglerar att samtliga beslut som behandlar de relevanta aktiviteterna i bolaget, såsom godkännande av affärsplan, investeringar och avyttringar för att nämna några, ska fattas gemensamt av parterna. Detta får till följd att ett gemensamt bestämmande inflytande föreligger. Eftersom SBB enbart har en rätt till de nettotillgångar som ligger i bolagen klassificeras samarbetsarrangemangen som joint ventures i enlighet med IFRS 11 och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

| Belopp i MKR                            | 2025-12-31   |              |              |              |               | 2024-12-31 |              |              |              |               |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|   | Samhälle     | Bostäder     | Utbildning   | Utveckling   | Totalt        | Samhälle   | Bostäder     | Utbildning   | Utveckling   | Totalt        |
| <b>Ingående balans</b>                  | <b>650</b>   | <b>2 937</b> | <b>8 603</b> | <b>1 403</b> | <b>13 592</b> | -          | -            | -            | -            | -             |
| Förvärv från koncernföretag 2024-06-26  | -            | -            | -            | -            | -             | 2 642      | 3 474        | -3           | 831          | 6 944         |
| Anskaffningar under året                | 7 213        | -            | -            | 536          | 7 750         | -          | -432         | 9 020        | 681          | 9 270         |
| Aktieägartillskott                      | 2 019        | 224          | -            | 86           | 2 328         | 365        | 6            | -            | 62           | 433           |
| Årets utdelningar                       | -134         | -            | -131         | -221         | -486          | -1         | -            | -250         | -            | -251          |
| Valutadifferens                         | -185         | -            | -            | -44          | -230          | -27        | -            | -            | -            | -27           |
| Årets avyttringar                       | -10          | -            | -            | -45          | -54           | -1 901     | -            | -            | -38          | -1 939        |
| Övrigt totalresultat över eget kapital  | -            | -            | -298         | -            | -298          | -          | -            | -62          | -            | -62           |
| Nedskrivning och omvärdering av andelar | 724          | -            | -1           | 343          | 1 066         | 226        | -7           | -            | 1            | 220           |
| Resultatandelar                         | -2 093       | -69          | 457          | -62          | -1 767        | -653       | -104         | -102         | -136         | -995          |
| <b>Redovisat värde</b>                  | <b>8 183</b> | <b>3 092</b> | <b>8 629</b> | <b>1 996</b> | <b>21 900</b> | <b>650</b> | <b>2 937</b> | <b>8 603</b> | <b>1 403</b> | <b>13 592</b> |

|  | 2025-12-31   |                 |               | 2024-12-31   |                 |               |
|--|--------------|-----------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|
|  | Kapitalandel | Redovisat värde | Resultatandel | Kapitalandel | Redovisat värde | Resultatandel |
| <b>Samhälle</b>                        |              |                 |               |              |                 |               |
| Public Property Invest ASA             | 41%          | 7 742           | 114           | -            | -               | -             |
| Odalen Humana Upphandling 1 AB         | 50%          | 131             | 12            | 50%          | 112             | -17           |
| Preservium Property AB                 | 35%          | 126             | 23            | 35%          | 103             | 5             |
| Origa Care AB (publ)                   | 34%          | 104             | -2            | 34%          | 113             | 3             |
| One Publicus Fastigheter AB            | 31%          | 80              | 1             | 31%          | 82              | -2            |
| SBB Infrastructure AB <sup>1)</sup>    | -            | -               | -798          | 100%         | 170             | -249          |
| SBB Social Facilities AB <sup>1)</sup> | -            | -               | -1 443        | 100%         | 70              | -394          |
| Övriga innehav 0 (1)                   | -            | -               | -             | -            | 1               | 1             |
| <b>Summa samhälle</b>                  |              | <b>8 183</b>    | <b>-2 093</b> |              | <b>650</b>      | <b>-653</b>   |
| <b>Bostad</b>                          |              |                 |               |              |                 |               |
| SBB Residential Property AB            | 100%         | 3 092           | -69           | 100%         | 2 937           | -104          |
| <b>Summa bostad</b>                    |              | <b>3 092</b>    | <b>-69</b>    |              | <b>2 937</b>    | <b>-104</b>   |
| <b>Utbildning</b>                      |              |                 |               |              |                 |               |
| Nordiqus AB                            | 49,84%       | 8 629           | 457           | 49,84%       | 8 603           | -102          |
| <b>Summa utbildning</b>                |              | <b>8 629</b>    | <b>457</b>    |              | <b>8 603</b>    | <b>-102</b>   |
| <b>Utveckling</b>                      |              |                 |               |              |                 |               |
| Arlandastad Group AB                   | 20%          | 912             | -             | -            | -               | -             |
| Solon Eiendom AS                       | 25%          | 568             | -62           | 25%          | 634             | -47           |
| SBBGenova Nackahusen AB                | 50%          | 138             | 1             | 50%          | 123             | -2            |
| Bolivo AB                              | 45%          | 122             | 20            | 50%          | 102             | 1             |
| SBBGenova Gåshaga Holding AB           | 50%          | 119             | -2            | 50%          | 112             | -             |
| Fastighets AB Stenbäckens Idbär        | 50%          | 35              | 3             | 50%          | 32              | -16           |
| PPE Holding AB                         | 38%          | 26              | -13           | 38%          | 39              | -36           |
| Kuttervägen Holding AB                 | 50%          | 25              | -3            | 50%          | 30              | -             |
| Slagborn Utvecklings AB                | 50%          | 24              | 41            | 50%          | 203             | -39           |
| Voltiva AB                             | 38%          | 17              | -5            | 40%          | 15              | -1            |
| Idun Domum AB                          | -            | -               | -52           | 50%          | 95              | 4             |
| Mindre innehav 5 (9)                   | -            | 10              | 10            | -            | 16              | -             |
| <b>Summa utveckling</b>                |              | <b>1 995</b>    | <b>-62</b>    |              | <b>1 403</b>    | <b>-136</b>   |
| <b>Redovisat värde</b>                 |              | <b>21 900</b>   | <b>-1 767</b> |              | <b>13 592</b>   | <b>-995</b>   |

1) SBB Infrastructure AB samt SBB Social Facilities AB ingår under avvecklad verksamhet. Se mer information i not 29 respektive 31 på sida 28 respektive 34.

## Upplysning om väsentliga innehav

De innehav i joint ventures och Intresseföretag som anses väsentliga för koncernen specificeras nedan.

### Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2025

| (Mkr)  | SBB Residential<br>Property AB | Public Property<br>Invest ASA | Nordiqus AB       |
|--|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Immateriella anläggningstillgångar   | -                              | 459                           | -                 |
| Materiella anläggningstillgångar   | 6 123                          | 49 811                        | 40 032            |
| Finansiella anläggningstillgångar  | -                              | 142                           | -                 |
| Likvida medel  | 52                             | 967                           | 618               |
| Övriga omsättningstillgångar   | 36                             | 393                           | 169               |
| Långfristiga finansiella skulder   | -2 337                         | -25 858                       | -17 441           |
| Övriga långfristiga skulder  | -45                            | -4 357                        | -5 995            |
| Kortfristiga finansiella skulder   | -                              | -207                          | -                 |
| Övriga kortfristiga skulder  | -305                           | -1 782                        | -705              |
| <b>Nettotillgångar</b>   | <b>3 524</b>                   | <b>19 569</b>                 | <b>16 677</b>     |
| varav nettotillgångar undantagna pro-rata-fördelning                         | -                              | -                             | -                 |
| <b>Nettotillgångar exklusive tillgångar hänförliga till andra aktieägare</b> | <b>3 524</b>                   | <b>19 569</b>                 | <b>16 677</b>     |
| Koncernens andel i %   | 100% <sup>1)</sup>             | 41%                           | 49,84%            |
| <b>Koncernens andel av nettotillgångar</b>                                   | <b>3 524</b>                   | <b>7 951</b>                  | <b>8 312</b>      |
| Koncernmässigt över-/undervärde  | -432 <sup>2)</sup>             | -209 <sup>2)</sup>            | 317 <sup>2)</sup> |
| <b>Redovisat värde</b>   | <b>3 092</b>                   | <b>7 742</b>                  | <b>8 629</b>      |

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. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.

2) Avser justering till verkligt värde i samband med förvärv. Se not 34 för mer information.

### Koncernens andel av årets totalresultat 2025

| (Mkr)  | SBB Residential<br>Property AB | Public Property<br>Invest ASA | Nordiqus AB  |
|--|--------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Nettoomsättning                                    | 401                            | 1 033                         | 2 448        |
| Drifts- och underhållskostnader                    | -164                           | -107                          | -369         |
| Central administration                             | -68                            | -96                           | -155         |
| Avskrivningar                                      | -                              | -                             | -            |
| Finansnetto  | -329                           | -411                          | -945         |
| Värdeförändring fastigheter/finansiella instrument | 110                            | 192                           | 354          |
| Skatt  | -18                            | -127                          | -167         |
| <b>Årets resultat</b>                              | <b>-69</b>                     | <b>484</b>                    | <b>1 166</b> |
| Övrigt totalresultat                               | -                              | -                             | -599         |
| <b>Årets totalresultat</b>                         | <b>-69</b>                     | <b>484</b>                    | <b>567</b>   |
| <b>varav koncernens andel</b>                      | <b>-69</b>                     | <b>114</b>                    | <b>283</b>   |

### Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2024

| (Mkr)  | SBB Residential<br>Property AB | Nordiqus AB       |
|--|--------------------------------|-------------------|
| Materiella anläggningstillgångar   | 5 978                          | 39 181            |
| Finansiella anläggningstillgångar  | 14                             | 40                |
| Likvida medel  | 70                             | 664               |
| Övriga omsättningstillgångar   | 16                             | 247               |
| Långfristiga finansiella skulder   | -2 328                         | -16 417           |
| Övriga långfristiga skulder  | -119                           | -6 545            |
| Kortfristiga finansiella skulder   | -                              | -                 |
| Övriga kortfristiga skulder  | -261                           | -796              |
| <b>Nettotillgångar</b>   | <b>3 369</b>                   | <b>16 375</b>     |
| varav nettotillgångar undantagna pro-rata-fördelning                         | -                              | -                 |
| <b>Nettotillgångar exklusive tillgångar hänförliga till andra aktieägare</b> | <b>3 369</b>                   | <b>16 375</b>     |
| Koncernens andel i %   | 100% <sup>1)</sup>             | 49,84%            |
| <b>Koncernens andel av nettotillgångar</b>                                   | <b>3 369</b>                   | <b>8 161</b>      |
| Koncernmässigt över-/undervärde  | -432 <sup>2)</sup>             | 441 <sup>2)</sup> |
| <b>Redovisat värde</b>   | <b>2 937</b>                   | <b>8 603</b>      |

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. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.

2) Avser justering till verkligt värde i samband med förvärv. Se not 33 för mer information.

## Koncernens andel av årets totalresultat 2024

| (Mkr)  | SBB Residential<br>Property AB | Nordiqs AB    |
|--|--------------------------------|---------------|
| Nettoomsättning                                      | 373                            | 2 380         |
| Drifts- och underhållskostnader                      | -149                           | -389          |
| Central administration                               | -70                            | -148          |
| Avskrivningar  | -                              | -             |
| Finansnetto  | -324                           | -1 020        |
| Värdet förändring fastigheter/finansiella instrument | -58                            | -2 059        |
| Skatt  | -11                            | -72           |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>-238</b>                    | <b>-1 308</b> |
| Övrigt totalresultat                                 | -                              | -102          |
| <b>Årets totalresultat</b>                           | <b>-238</b>                    | <b>-1 410</b> |
| <b>varav koncernens andel</b>                        | <b>-104</b>                    | <b>-151</b>   |

## Upplysning om övriga innehav

| Mkr   | 2025-12-31    | 2024-12-31  |
|---|---------------|-------------|
| Sammanlagt redovisat värde för oväsentliga intresseföretag och joint ventures | 2 437         | 2 052       |
| Sammanlagt belopp för koncernens andel av:                                    |               |             |
| Resultat från kvarvarande verksamheter  | 314           | 188         |
| Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet                                | -1 716        | -416        |
| Övrigt totalresultat  | -             | -           |
| <b>Summa totalresultat</b>  | <b>-1 402</b> | <b>-228</b> |

## NOT 17 Finansiella instrument

### Redovisningsprincip

#### Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat. Skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, egetkapitalinstrument och derivat till verkligt värde.

Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se nedan avseende nedskrivningar samt not 23 Finansiella risker.

Egetkapitalinstrument: Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade). Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivatet klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutsdatum.

#### Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder består av skuldinstrument och derivat och klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat.

Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga långfristiga skulder, företagscertifikat, leverantörskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.

Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivatet klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutsdatum.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde: För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen under driftkostnader.

| 2025-12-31<br>Belopp i MKR                           | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|--|---|--|
| <b>Finansiella tillgångar</b>                        |   |  |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures        | -   | 4 993  |
| Derivat  | 53  | -  |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 822   | -  |
| Andra långfristiga fordringar                        | -   | 61   |
| Kundfordringar                                       | -   | 17   |
| Övriga kortfristiga fordringar                       | -   | 631  |
| Likvida medel  | -   | 2 466  |
| <b>Summa</b>   | <b>875</b>  | <b>8 168</b>   |
| <b>Finansiella skulder</b>                           |   |  |
| Skulder till kreditinstitut                          | -   | 9 387  |
| Obligationslån                                       | -   | 29 605   |
| Övriga långfristiga skulder                          | -   | 22   |
| Derivat  | 89  | -  |
| Leverantörsskulder                                   | -   | 31   |
| Övriga kortfristiga skulder                          | -   | 789  |
| <b>Summa</b>   | <b>89</b>   | <b>39 835</b>  |

| 2024-12-31<br>Belopp i MKR                           | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|--|---|--|
| <b>Finansiella tillgångar</b>                        |   |  |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures        | -   | 7 563  |
| Derivat  | 57  | -  |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 718   | -  |
| Andra långfristiga fordringar                        | -   | 350  |
| Kundfordringar                                       | -   | 47   |
| Övriga kortfristiga fordringar                       | -   | 996  |
| Likviditetsplaceringar                               | 30  | -  |
| Likvida medel  | -   | 1 106  |
| <b>Summa</b>   | <b>805</b>  | <b>10 062</b>  |
| <b>Finansiella skulder</b>                           |   |  |
| Skulder till kreditinstitut                          | -   | 13 868   |
| Obligationslån                                       | -   | 33 094   |
| Övriga säkerställda skulder                          | -   | 336  |
| Övriga långfristiga skulder                          | -   | 132  |
| Derivat  | 23  | -  |
| Leverantörsskulder                                   | -   | 50   |
| Övriga kortfristiga skulder                          | -   | 624  |
| <b>Summa</b>   | <b>23</b>   | <b>48 104</b>  |

| Belopp i MKR  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| <b>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde</b> |            |            |
| Ingående redovisat värde                                    | <b>718</b> | -          |
| Årets anskaffningar   | 400        | 807        |
| Årets avyttringar   | -12        | -8         |
| Orealiserade värdeförändringar under året                   | 43         | -51        |
| Omklassificeringar under året                               | -327       | -30        |
| <b>Redovisat värde</b>                                      | <b>823</b> | <b>718</b> |
| <b>Derivatinstrument</b>                                    |            |            |
| Ingående redovisat värde                                    | <b>34</b>  | -          |
| Årets anskaffningar   | -          | -1         |
| Årets avyttringar   | -1         | -          |
| Orealiserade värdeförändringar under året                   | -69        | 35         |
| <b>Redovisat värde</b>                                      | <b>-36</b> | <b>34</b>  |
| Varav redovisat som finansiell tillgång                     | 53         | 57         |
| Varav redovisat som finansiell skuld                        | 89         | 23         |
| <b>Likviditetsplaceringar</b>                               |            |            |
| Ingående redovisat värde                                    | <b>30</b>  | -          |
| Orealiserade värdeförändringar under året                   | 14         | -          |
| Omklassificering  | -44        | 30         |
| <b>Redovisat värde</b>                                      | <b>-</b>   | <b>30</b>  |

#### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och övriga värdepapper har indata såsom senaste emissioner och övriga ej observerbara data använts för att fastställa värdet. Omklassificering avser värdepapper som omklassificeras som intressebolag i samband med förvärv av ytterligare aktier. Förändring för de finansiella tillgångarna presenteras nedan.

#### Derivatinstrument

Verkligt värde för derivatinstrument innefattande valuta-, ränte- och aktiederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Förändring för derivatinstrumenten presenteras nedan.

| Räntederivat           | Valuta | Nominellt belopp Tillgång | Terminskurs Tillgång (intervall) | Nominellt belopp Skuld | Terminskurs Skuld (intervall) | Verkligt värde Tillgång | Verkligt värde Skuld | Verkligt värde Netto |
|------------------------|--------|---------------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 2026                   | SEK    | 2 571                     | 1,93% - 2,46%                    | 1 298                  | 0,57% - 1,96%                 | 3                       | -1                   | 2                    |
| 2026                   | EUR    | -                         | 0,00% - 0,00%                    | 111                    | 2,00% - 2,00%                 | -                       | -73                  | -73                  |
| 2027                   | SEK    | 1 911                     | 1,85% - 2,87%                    | 1 911                  | 0,17% - 1,89%                 | 38                      | -9                   | 29                   |
| 2028                   | SEK    | 820                       | 2,08% - 2,17%                    | 820                    | 1,85% - 1,96%                 | 2                       | -                    | 2                    |
| 2029                   | SEK    | 3 517                     | 2,18% - 2,72%                    | 3 517                  | 1,85% - 1,97%                 | 9                       | -6                   | 3                    |
| <b>Redovisat värde</b> |        |                           |                                  |                        |                               | <b>53</b>               | <b>-89</b>           | <b>-36</b>           |

| 2025-12-31<br>Belopp i MKR                           | Noterade<br>priser på<br>aktiva<br>marknader<br>(Nivå 1) | Andra<br>observer-<br>bara indata<br>(Nivå 2) | Ej observer-<br>bar indata<br>(Nivå 3) |
|--|--|---|--|
| <b>Tillgångar värderade till verkligt värde</b>      |  |   |  |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 325  | -   | 497                                    |
| Derivat  | -  | 53  | -                                      |
| <b>Skulder värderade till verkligt värde</b>         |  |   |  |
| Derivat  | -  | 89  | -                                      |

| 2024-12-31<br>Belopp i MKR                           | Noterade<br>priser på<br>aktiva<br>marknader<br>(Nivå 1) | Andra<br>observer-<br>bara indata<br>(Nivå 2) | Ej observer-<br>bar indata<br>(Nivå 3) |
|--|--|---|--|
| <b>Tillgångar värderade till verkligt värde</b>      |  |   |  |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 209  | -   | 509                                    |
| Derivat  | -  | 57  | -                                      |
| Likviditetsplaceringar                               | 30   | -   | -                                      |
| <b>Skulder värderade till verkligt värde</b>         |  |   |  |
| Derivat  | -  | 23  | -                                      |

#### Värdering till verkligt värde

Tabellen visar koncernens finansiella instrument redovisade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

## NOT 18 Övriga fordringar

| Belopp i MKR                       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Fordringar fastighetstransaktioner | 457        | 554        |
| Skattekonto                        | 150        | 130        |
| Övrigt                             | 23         | 312        |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>630</b> | <b>995</b> |

## NOT 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Belopp i MKR                  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda förvärvskostnad  | -          | 23         |
| Förutbetalda projektkostnader | 3          | 20         |
| Förutbetalda driftskostnader  | 8          | 10         |
| Förutbetalda hyra             | 16         | 23         |
| Övrigt                        | 69         | 67         |
| <b>Redovisat värde</b>        | <b>96</b>  | <b>144</b> |

## NOT 20 Likvida medel

#### Redovisningsprincip

SBB redovisar spärrade medel i form av bankgaranti som likvida medel. De spärrade medlen avser avsättning till en kommun och är spärrade till färdigställande av projekt.

| Belopp i MKR           | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Banktillgodohavanden   | 2 439        | 1 095        |
| Spärrade medel         | 27           | 10           |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>2 466</b> | <b>1 106</b> |

## NOT 21 Tillgångar som innehas för försäljning

#### Redovisningsprincip

Vid försäljning av fastighet där kontroll ej har övergått till köpare men bedöms att göra det inom ett år, redovisas fastigheten som Tillgångar som innehas för försäljning. Värdering av fastigheten som innehas för försäljning sker enligt IAS 40.

Som en del av transaktionen till Public Property Invest (PPI) som skett under 2025 avses SBB:s svenska förvaltningsorganisation genom dotterbolaget SBB Förvaltning AB överlåtas till PPI. Överlåtelsen förväntas genomföras under första halvåret 2026 varvid SBB Förvaltning AB har klassificerats som Tillgång som innehas för försäljning om 6 mkr respektive Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning om 18 mkr.

Per jämförelseår 2024 hade SBB Holding ett tecknat avtal om försäljning av ett dotterbolag med tillträde under 2025 som redovisades under Tillgång som innehas för försäljning 2024. Det upptagna värdet i balansräkningen motsvarade det verkliga värdet för fastigheten, totalt uppgick värdet till 309 mkr. Bolaget hade inga andra väsentliga tillgångar eller skulder.

## NOT 22 Eget kapital

#### Aktiekapital

Per den 31 december 2025 uppgick aktiekapitalet till 500 000 kr och kvotvärdet var 1 kr fördelat på 500 000 antal aktier. Alla aktier har samma rösträtt och inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

| Förändring aktiekapital i kr                          | Antal aktier   | Aktiekapital   |
|---|----------------|----------------|
| <b>Ingående värden 2024-06-26</b>                     | -              | -              |
| Bildande av bolag                                     | 25 000         | 25 000         |
| Nyemission  | 475 000        | 475 000        |
| <b>Utgående värde 2024-12-31, totalt antal aktier</b> | <b>500 000</b> | <b>500 000</b> |

|   | Antal aktier   | Aktiekapital   |
|---|----------------|----------------|
| <b>Ingående värden 2025-01-01</b>                     | <b>500 000</b> | <b>500 000</b> |
| <b>Utgående värde 2025-12-31, totalt antal aktier</b> | <b>500 000</b> | <b>500 000</b> |

#### Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 5 652 mkr (5 775) och avser främst Sveafastigheter AB (publ) där SBB äger 62,2 procent.

#### Reserver

Reserver består av omräkningsdifferenser och säkringsredovisning. Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning utländska dotterbolag som har upprättat sina finansiella

rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter upprättas i. Ackumulerad omräkningsdifferens redovisas i resultatet vid avyttring av den utländska verksamheten.

| Reserver                        | 2025-12-31  | 2024-12-31 |
|---------------------------------|-------------|------------|
| <b>Ingående redovisat värde</b> | <b>-46</b>  | -          |
| Effekter av säkringsredovisning | -473        | 83         |
| Omräkning utländska dotterbolag | -154        | -129       |
| Återföring omräkningsreserver   | -518        | -          |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>-155</b> | <b>-46</b> |

## NOT 23 Finansiella risker

### Redovisningsprincip

Koncernen tillämpar IFRS 9 säkringsredovisning för finansiella instrument som syftar till att säkra finansiella risker relaterade till nettoinvesteringar i utlandsverksamhet.

Säkringar av nettoinvesteringar i utlandsverksamhet: Koncernen använder företagscertifikat i utländsk valuta samt övriga lån som säkringsinstrument. Förändringar i verkligt värde för säkringsinstrumentet som avser att säkra valutarisken redovisas i "Övrigt totalresultat" i den mån säkringen är effektiv och de ackumulerade förändringarna i verkligt värde redovisas som en separat komponent i eget kapital under reserver. Vinst eller förlust som härrör från den del av säkringen som inte är effektiv redovisas omedelbart i årets resultaträkning i raden för valutakursdifferenser. Vid avyttring av utlandsverksamheter omförs den vinst eller förlust som ackumulerats i eget kapital till årets resultat, vilket därmed ökar eller minskar resultatet för avyttringen.

Redovisning vid upphörande av säkring: Säkringsredovisning kan inte avslutas enligt beslut. Säkringsredovisning upphör när:

- säkringsinstrumentet förfaller eller säljs, avvecklas eller löses in,
- säkringsredovisning inte längre uppfyller målen med riskhantering.
- säkringsredovisning delavyttrats och blivit joint venture eller intresseföretag och istället redovisas i resultaträkningen som resultat från joint ventures eller intresseföretag.

### Finansiell riskhantering

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. SBB är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk, ränterisk och valutarisk. Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter, presenteras i resultaträkningen som Resultat från finansiella poster.
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i SBB.
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta SBB:s betalningsförpliktelser.
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå.
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll.

### Likviditets- och finansieringsrisk

Likviditetsrisken avser risken för otillräcklig likviditet för att täcka framtida betalningsåtaganden. Kontinuerligt utförs likviditetsprognoser för att bedöma kapitalbehovet. En likviditetsreserv hålls tillgänglig för att säkerställa SBB:s kortfristiga betalningsförmåga. Finansieringsrisken

definieras som risken att inte ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och andra betalningar, eller att ha tillgång till dem endast till ökade kostnader. Genom diversifiering av lånens förfallostruktur, finansieringskällor och långivare samt väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. SBB strävar efter en jämn fördelning av förfalldatum och en förutsägbar finansiering. Per 31 december 2025 var den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken 2,2 år (2,9). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 2 466 mkr (1 106). Den totala disponibla likviditeten (inklusive likvida medel, placeringar och outnyttjade krediter) var 6 896mkr (3 978).

| 2025-12-31<br>Löptidsanalys | <1 år        | 1-3 år        | 3-5 år       | >5 år        | Totalt        |
|-----------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | 796          | 8 592         | -            | -            | 9 388         |
| Obligationslån              | 5 445        | 13 615        | 9 747        | 798          | 29 605        |
| Övriga långfristiga skulder | -            | 16            | -            | 5            | 22            |
| Derivatskulder              | 74           | 15            | -            | -            | 89            |
| Skuld leasing               | 11           | 21            | 30           | 283          | 346           |
| Leverantörsskulder          | 31           | -             | -            | -            | 31            |
| Övriga kortfristiga skulder | 789          | -             | -            | -            | 789           |
| <b>Summa</b>                | <b>7 146</b> | <b>22 259</b> | <b>9 777</b> | <b>1 086</b> | <b>40 269</b> |

| 2024-12-31<br>Löptidsanalys | <1 år        | 1-3 år        | 3-5 år        | >5 år        | Totalt        |
|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | 2 388        | 10 251        | 526           | 703          | 13 868        |
| Obligationslån              | -            | 15 235        | 17 860        | -            | 33 094        |
| Övriga långfristiga skulder | -            | 336           | -             | -            | 336           |
| Derivatskulder              | -            | -13           | -13           | -            | -26           |
| Skuld leasing               | 20           | 38            | 51            | 439          | 548           |
| Leverantörsskulder          | 50           | -             | -             | -            | 50            |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 096        | -             | -             | -            | 1 096         |
| <b>Summa</b>                | <b>3 554</b> | <b>25 847</b> | <b>18 424</b> | <b>1 142</b> | <b>48 966</b> |

### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att SBB:s hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparterna har kreditriskbetyget AA- och A.

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

| Kreditrisk                            | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Ej förfallna hyresfordringar          | 16         | 6          |
| Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar  | 5          | 32         |
| Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar | 5          | 4          |
| Förfallna hyresfordringar >90 dagar   | 13         | 31         |
| <b>Summa kundfordringar</b>           | <b>39</b>  | <b>73</b>  |

| Reservering osäkra hyresfordringar              | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| <b>Ingående balans</b>                          | <b>-26</b> | -          |
| Förvärvade fordringar                           | -          | -23        |
| Årets reserveringar                             | -12        | -3         |
| Bortskrivna belopp (konstaterade kundförluster) | 3          | -2         |
| Återvunna tidigare bortskrivna belopp           | 13         | 2          |
| <b>Summa reservering osäkra hyresfordringar</b> | <b>-22</b> | <b>-26</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>17</b>  | <b>47</b>  |

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. SBB skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Ovan visas de finansiella tillgångar för vilka koncernen har reserverat förväntade kreditförluster. Utöver detta bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel, och för moderbolaget också interna fordringar. SBB tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

### Ränterisk

Ränterisken definieras som risken för negativa påverkningar från utvecklingen på räntemarknaden för SBB. Den manifesterar sig dels som löpande räntekostnader för lån och derivat, och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Fokus ligger primärt på den potentiella risken i SBB:s löpande räntekostnader. Målet med hanteringen av ränterisken är att säkerställa en önskad stabilitet i SBB:s totala kassaflöden. Stabil kassaflödesutveckling är av stor vikt för att stödja fastighetsinvesteringarna samt för att möta förväntningarna från kreditgivare och andra externa intressenter. Inom ramen för den valda strategin och inom tillåtna avvikelser strävar man efter att långsiktigt optimera de finansiella kassaflödena. Ränterisken mäts i relation till SBB:s nettoskudsättning tillsammans med derivatinstrument, vilket redovisas i tabellen i not 17 angående ränteswappar. Ränteriskstrategin består av en välavvägd blandning av rörlig och fast räntebindning. Vid val av strategi beaktas känsligheten hos SBB:s totala kassaflöden gentemot räntemarknadsutvecklingen över flera års tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 år vid årets slut (3,4). Nedan redovisas ränteförfallstrukturen.

### Ränteförfallstruktur (nominella belopp)

| Förfallstruktur | Ränteförfall  | Andel %     |
|-----------------|---------------|-------------|
| <1 år           | 7 242         | 18%         |
| 1-2 år          | 13 084        | 33%         |
| 2-3 år          | 6 317         | 16%         |
| 3-4 år          | 12 856        | 33%         |
| 4-5 år          | -             | 0%          |
| >5 år           | -             | 0%          |
| <b>Summa</b>    | <b>39 500</b> | <b>100%</b> |

### Valutarisk

Valutarisk definieras som risken att resultat- och balansräkningen påverkas negativt till följd av förändrade valutakurser. SBB äger fastigheter via dotterbolag i Norge, Finland och Danmark. Koncernen påverkas av valutakursfluktuationer vid omräkning av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt IFRS 9 avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Se vidare beskrivning efterföljande sida under rubrik Säkringsinstrument och säkringsredovisning.

### Finansiella mål och nyckeltal

I SBBs finanspolicy är nyckeltalen avgörande för att bedöma företagets finansiella risktagande och position. I finanspolicyen har styrelsen fastställt gränsvärden som bolaget måste förhålla sig till. Dessa inkluderar belåningsgrad, kapitalbindning, räntetäckningsgrad och likviditet. Liknande gränsvärden återfinns även i SBBs finansieringsavtal, vanligtvis kallade kovenanter vilka beskrivs i kommande avsnitt. Vid årets slut uppfyllde inte bolaget målet för gränsvärdet för belåningsgrad och räntetäckningsgrad enligt finanspolicyen. Avvikelsen från gränsvärden i finanspolicyen anses vara temporär och bolaget arbetar med att vidta åtgärder för att säkerställa att nyckeltalen hamnar inom gränsvärdena för finanspolicyen. Utfall från test av nyckeltalen återfinns nedan:

| Krav enligt finanspolicy | Gränsvärde | Utfall % |
|--------------------------|------------|----------|
| Belåningsgrad, %         | 50         | 33       |
| Räntetäckningsgrad, ggr  | 1,8        | N/A      |

### Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga per 2025-12-31. Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

|                          | Förändring +/- | Årlig resultat effekt före skatt, mkr |
|--------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk uthyrningsgrad | 1 procentenhet | 34                                    |
| Hysesintäkter            | 1 procent      | 31                                    |
| Fastighetskostnader      | 1 procent      | -9                                    |
| Genomsnittlig ränta      | 1 procentenhet | -479                                  |

### Upplysning om lånevillkor

De finansiella skulder som ingår i SBB Holding-koncern delas upp i obligationskulder och skulder till kreditinstitut. Ett kännetecken för obligationskulder är att de utgör kreditinstrument som handlas på börsen.

### Obligationslån

Per den 31 december 2025 har SBB Holding-koncernen obligationskulder noterade på börsen i två bolag:

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) (SBB Holding)
- Sveafastigheter AB (publ) (Sveafastigheter)

I SBB Holding har obligationer emitterats med separat dokumentation, även kallad stand-alone-dokumentation. Detta innebär att varje obligation har en egen uppsättning villkor och dokumentation. Samtliga obligationer emitterade av SBB Holding omfattas av samma kovenanter, vilka redovisas i tabellen nedan. Bokfört värde på obligationslånen uppgår till 29 605 mkr.

| Kovenant   | Kovenant-nivå | Periodicitet <sup>1)</sup> | Utfall 2025       |
|--|---------------|----------------------------|-------------------|
| Limitations on the Incurrence of Financial Indebtedness and Restricted Distributions Consolidated Solvency Ratio   | 65%           | Incurrence                 | 33%               |
| Limitations on the Incurrence of Financial Indebtedness and Restricted Distributions Consolidated Solvency Ratio the ratio of (A) the aggregate amount of Adjusted Profit Before Tax to (B) the aggregate amount of Adjusted Net Interest Charges, | 1,5:1         | Incurrence                 | n/a <sup>2)</sup> |
| Limitations on the Incurrence of Secured Indebtedness and Restricted Distributions, Secured Indebtedness of the over Consolidated Total Assets.  | 45%           | Incurrence                 | 14%               |

1) Ett Incurrence test är en begränsning i villkoren som aktiveras vid specifika händelser, t.ex. ny skudsättning eller utdelningar. Testet säkerställer att bolaget uppfyller finansiella krav vid tidpunkten för en transaktion. Om kraven inte uppfylls, tillåts inte åtgärden. Detta skyddar långivare och investerare från ökad finansiell risk.

2) Adjusted Net Interest Charges var positiv för perioden

Sveafastigheter har emitterat obligationer med separat dokumentation. Kovenantvillkoren är harmoniserade och redovisas i tabellen nedan. Bokfört värde på obligationslånen uppgår till 3 690 mkr.

| Kovenant                                | Kovenant-nivå | Periodicitet | Utfall 2025 |
|---|---------------|--------------|-------------|
| Maintenance Net Loan to Value           | 55%           | Kvartalsvis  | 40%         |
| Incurrence Test Interest Coverage Ratio | 1,50:1        | Incurrence   | 2:1         |

## Skulder till kreditinstitut

Bokfört värde på skulder till kreditinstitut uppgår per 2025-12-31 till 9 388 mkr. Dessa lån kan vara kopplade till kovenanter innehållande villkor som kan omfatta finansiella nyckeltal, såsom skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Vanligtvis utgör dessa så kallade maintenance covenants, vilket innebär att de måste uppfyllas kontinuerligt. Kovenanterna kan även innebära begränsningar av utdelningar eller andra former av värdeöverföringar från bolagen. Syftet med kovenanterna är att skydda långivaren och säkerställa bolagets finansiella stabilitet. Tabellen nedan sammanfattar de kovenanter som förekommer i skulder till kreditinstitut. Vid periodens utgång uppfyllde SBB Holding-koncernen samtliga kovenanter i sina skulder till kreditinstitut.

| Kovenant                                | Kovenant-nivå | Periodicitet |
|---|---------------|--------------|
| Räntetäckningsgrad                      | 1,5-2,0:1     | Kvartalsvis  |
| Belåningsgrad                           | 55-75 %       | Kvartalsvis  |
| Incurrence Test Interest Coverage Ratio | 25-35 %       | Kvartalsvis  |

## Säkringsinstrument och säkringsredovisning

Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt IFRS 9 avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Lånen värderas till balansdagens valutakurs. Till den del ett effektivt säkringsförhållande föreligger redovisas valutakursförändringen på lånen i övrigt totalresultat, och möter härmed valutakursförändringar på nettoinvesteringar i utlandsverksamheten. Valutakursförändringar för ineffektiv andel av ett säkringsförhållande redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Då transaktionen ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom målet för riskhanteringen och strategin.

Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, det vill säga, det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde avseende valutakurser

i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Om ändrade förhållanden påverkar säkringsförhållandet så att kritiska villkor inte längre matchar använder koncernen kvantitativa metoder (hypotetiska derivatmetoden) för att utvärdera effektiviteten. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att säkrad volym i säkringsinstrument skulle överstiga nettoinvesteringen. Koncernen stämmer löpande av valutaexponeringen i nettoinvesteringarna och säkringsredovisning tillämpas enbart för en andel av total exponering. Koncernen fastställer säkringskvoten mellan säkringsinstrument och säkrad post baserat på de säkringskvoter som föreligger i de faktiska säkringarna.

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelar sig per den 31 december 2025 på följande underliggande belopp och förfallotider.

## Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2025

| Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas                   | Inom 3 mån-3 mån | 1 år         | 1-3 år        | >3år         | Totalt        |
|--|------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Skuld i Euro - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet | -                | 5 145        | 12 770        | 9 339        | 27 254        |
| Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet  | -                | -            | -             | -            | -             |
| <b>Summa skuld, nominellt belopp</b>                                 | <b>-</b>         | <b>5 145</b> | <b>12 770</b> | <b>9 339</b> | <b>27 254</b> |

## Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2024

| Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas                   | Inom 3 mån-3 mån | 1 år         | 1-3 år        | >3år          | Totalt        |
|--|------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Skuld i Euro - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet | 0                | 5 834        | 16 738        | 10 655        | 33 227        |
| Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet  | 0                | 0            | 339           | 0             | 339           |
| <b>Summa skuld, nominellt belopp</b>                                 | <b>3 308</b>     | <b>1 192</b> | <b>16 231</b> | <b>19 395</b> | <b>40 126</b> |

| Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer | Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2025 |                 |                        | Säkrad post den 31 december 2025 | Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet |             |
|--|--|-----------------|------------------------|----------------------------------|---|-------------|
|  | Nominellt belopp   | Redovisat värde | Post i balansräkningen | Redovisat värde                  | Säkringsinstrument  | Säkrad post |
| <i>Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet</i>                                       |  |                 |                        |                                  |   |             |
| Skuld i Euro   | 27 254   | 26 831          | Obligationslån         | 768                              | 1 948   | -259        |
| Skuld i NOK  | -  | -               | Obligationslån         | -                                | -130  | 20          |

| Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer | Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2024 |                 |                        | Säkrad post den 31 december 2024 | Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet |             |
|--|--|-----------------|------------------------|----------------------------------|---|-------------|
|  | Nominellt belopp   | Redovisat värde | Post i balansräkningen | Redovisat värde                  | Säkringsinstrument  | Säkrad post |
| <i>Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet</i>                                       |  |                 |                        |                                  |   |             |
| Skuld i Euro   | 33 227   | 32 790          | Obligationslån         | 5 706                            | -674  | 264         |
| Skuld i NOK  | 339  | 339             | Obligationslån         | 1 378                            | 57  | -51         |

En ineffektivitet har redovisats under 2025 då säkringsförhållandet inte varit 1:1. Ineffektiviteten redovisades då som valutakursdifferenser om 1 871 mkr (-410) i resultatet.

## Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat

| Avstämning av valutaomräkningsreserv  | Valutaomräkningsreserv | 2025        | 2024       |
|---|------------------------|-------------|------------|
| <b>Ingående bokfört värde</b>   |                        | <b>-46</b>  | <b>-</b>   |
| <i>Tillkommande poster under perioden</i>   |                        |             |            |
| Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter                    |                        | -154        | -129       |
| Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument |                        | -473        | 83         |
| Återföring av ackumulerade valutaomräkningar hänförliga till avyttrade verksamheter       |                        | 518         | -          |
| <b>Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat</b>                       |                        | <b>-109</b> | <b>-46</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>   |                        | <b>-155</b> | <b>-46</b> |
| varav fortlöpande säkringar   |                        | -155        | -46        |

## NOT 24 Övriga skulder

| Belopp i MKR                    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Skulder fastighetstransaktioner | 626        | 473        |
| Skulder personalkostnader       | 7          | 10         |
| Övriga kortfristiga skulder     | 157        | 141        |
| <b>Redovisat värde</b>          | <b>789</b> | <b>624</b> |

## NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Belopp i MKR               | 2025-12-31 | 2024-12-31   |
|----------------------------|------------|--------------|
| Upplupna personalkostnader | 16         | 26           |
| Upplupna driftskostnader   | 44         | 33           |
| Upplupna räntor            | 251        | 97           |
| Ej betald stämpelskatt     | 34         | 18           |
| Förutbetalda hyresintäkter | 162        | 266          |
| Övriga upplupna kostnader  | 48         | 607          |
| <b>Redovisat värde</b>     | <b>555</b> | <b>1 047</b> |

## NOT 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| Belopp i MKR  | 2025-01-01    | Kassaflödes-<br>påverkande<br>transaktioner | Övertagen skuld<br>vid förvärv/<br>försäljning | Förändring i utländsk<br>valuta / Övriga ej<br>kassaflödespåverkande<br>transaktioner | 2025-12-31    |
|---|---------------|---|--|---|---------------|
| Obligationslån  | 33 430        | -1 517                                      | -  | -2 308  | 29 605        |
| Skulder till kreditinstitut                                     | 13 868        | -2 217                                      | -1 810   | -453  | 9 388         |
| <b>Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b> | <b>47 298</b> | <b>-3 734</b>                               | <b>-1 810</b>                                  | <b>-2 761</b>   | <b>38 993</b> |

| Belopp i MKR  | 2024-06-26    | Kassaflödes-<br>påverkande<br>transaktioner | Övertagen skuld<br>vid förvärv/<br>försäljning | Förändring i utländsk<br>valuta / Övriga ej<br>kassaflödespåverkande<br>transaktioner | 2024-12-31    |
|---|---------------|---|--|---|---------------|
| Obligationslån  | 340           | 1 606                                       | -  | 31 484  | 33 430        |
| Skulder till kreditinstitut                                     | 12 983        | 211   | 674  | -   | 13 868        |
| <b>Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b> | <b>13 323</b> | <b>1 818</b>                                | <b>674</b>                                     | <b>31 484</b>   | <b>47 298</b> |

## NOT 27 Ställda säkerheter

| Belopp i MKR                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckningar                           | 12 448        | 21 698        |
| Andelar i koncernföretag                         | 9 447         | 12 573        |
| Andelar i joint ventures och intresseföretag     | 5 181         | 3 177         |
| Fordringar på joint ventures och intresseföretag | -             | 5 836         |
| Andelar i börsnoterade företag                   | 156           | -             |
| Spärrade likvida medel                           | 27            | 10            |
| <b>Summa</b>                                     | <b>27 258</b> | <b>43 294</b> |

## NOT 28 Eventualförpliktelser

| Belopp i MKR      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| JV-finansieringar | 85         | 77         |
| <b>Summa</b>      | <b>85</b>  | <b>77</b>  |

## NOT 29 Transaktioner med närstående

På efterföljande sidor återfinns beskrivningar av de närstående parter som SBB under året haft transaktioner med, beskrivningar av transaktionerna samt beskrivning av transaktionernas påverkan på koncernens resultat och

balansräkning samt i förekommande fall ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

För upplysning av ägarandel, se not 16.

| 2025<br>Belopp i MKR   | Koncernens Resultaträkning, kvarvarande och avvecklad verksamhet |                               |                                  |  |               |                     |
|--|--|-------------------------------|----------------------------------|--|---------------|---------------------|
|  | Övriga<br>förvaltnings-<br>intäkter                              | Administrations-<br>kostnader | Värdeföränd-<br>ring fastigheter | Kreditförluster på<br>fordringar på<br>joint ventures och<br>intressebolag | Ränteintäkter | Uppskjuten<br>skatt |
| <b>SBB Infrastructure AB 1)</b>                                |  |                               |                                  |  |               |                     |
| Långfristig fordran  | -  | -                             | -                                | 78   | 210           | -                   |
| Försäljning förvaltningstjänster                               | 32   | -                             | -                                | -  | -             | -                   |
| <b>SBB Social Facilities AB 1)</b>                             |  |                               |                                  |  |               |                     |
| Långfristig fordran  | -  | -                             | -                                | 111  | 432           | -                   |
| Försäljning förvaltningstjänster                               | 38   | -                             | -                                | -  | -             | -                   |
| <b>SBB Residential Property AB</b>                             |  |                               |                                  |  |               |                     |
| Försäljning förvaltningstjänster                               | 76   | -                             | -                                | -  | -             | -                   |
| <b>Public Property Invest ASA</b>                              |  |                               |                                  |  |               |                     |
| Försäljning av fastigheter                                     | -  | -                             | -1 979                           | -  | -             | 726                 |
| Försäljning förvaltningstjänster                               | 6  | -                             | -                                | -  | -             | -                   |
| <b>Nordiqs AB</b>  |  |                               |                                  |  |               |                     |
| Långfristig fordran  | -  | -                             | -                                | -  | 249           | -                   |
| Förvaltningstjänster   | -  | -                             | -                                | -  | -             | -                   |
| <b>Voltiva AB</b>  |  |                               |                                  |  |               |                     |
| Köp av IT-tjänster   | -  | -1                            | -                                | -  | -             | -                   |
| <b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>         |  |                               |                                  |  |               |                     |
| Löner och ersättningar, styrelse och ledande befattningshavare | -  | -                             | -                                | -  | -             | -                   |
| <b>Övriga intressebolag och Joint ventures</b>                 |  |                               |                                  |  |               |                     |
| Långfristig fordran  | -  | -                             | -                                | 19   | 5             | -                   |
| Förvaltningstjänster   | -  | -                             | -                                | -  | -             | -                   |

1) Redovisas inom avvecklad verksamhet, se not 31, sida 34 för mer information.

| 2025<br>Belopp i MKR  | Koncernens<br>Balansräkning  |  |  |   | Koncernens<br>kassaflödesanalys | Eventualför-<br>pliktelser                            |                       |
|---|------------------------------|--|--|---|---------------------------------|---|-----------------------|
|   | Förvaltnings-<br>fastigheter | Andelar i<br>intressebolag /<br>joint ventures | Fordringar på<br>intressebolag /<br>joint ventures | Balanserade<br>vinstmedel<br>inklusive årets<br>totalresultat | Uppskjuten<br>skatt             | Utdelning från<br>joint ventures<br>och intressebolag | Ställda<br>säkerheter |
| <b>SBB Residential Property AB</b>                          |                              |  |  |   |                                 |   |                       |
| Aktieägartillskott  | -                            | 224 <sup>2)</sup>                              | -  | -   | -                               | -   | -                     |
| Långfristig fordran   | -                            | -  | 12   | -   | -                               | -   | 3 092 <sup>1)</sup>   |
| Ställda säkerheter  | -                            | -  | -  | -   | -                               | -   | -                     |
| <i>Andelar i intresseföretag och Joint ventures</i>         |                              | <i>3 092</i>                                   |  |   |                                 |   |                       |
| <b>Public Property Invest ASA</b>                           |                              |  |  |   |                                 |   |                       |
| Försäljning av fastigheter                                  | -16 671                      | -  | -  | -   | 861                             | -   | -                     |
| Försäljning av andelar i intresseföretag och joint ventures | -                            | -38  | -  | -   | -                               | -   | -                     |
| Erhållen utdelning  | -                            | -  | -  | -   | -                               | 22  | -                     |
| Beslutad, ännu ej erhållen utdelning                        | -                            | -  | 105  | -   | -                               | -   | -                     |
| Långfristig fordran   | -                            | -  | 684  | -   | -                               | -   | -                     |
| Erhållna aktier i samband med försäljning av SocialCo       | -                            | 79   | -  | -   | -                               | -   | -                     |
| Erhållna aktier i samband med emission till APG Invest ASA  | -                            | 698  | -  | 698   | -                               | -   | -                     |
| Ställda säkerheter  | -                            | -  | -  | -   | -                               | -   | 1 525                 |
| <i>Andelar i intresseföretag och Joint ventures</i>         |                              | <i>7 742</i>                                   |  |   |                                 |   |                       |
| <b>Nordiqs AB</b>   |                              |  |  |   |                                 |   |                       |
| Långfristig fordran   | -                            | -  | 4 320  | -   | -                               | -   | -                     |
| Erhållen utdelning  | -                            | -  | -  | -   | -                               | 131   | -                     |
| <i>Andelar i intresseföretag och Joint ventures</i>         |                              | <i>8 629</i>                                   |  |   |                                 |   |                       |
| <b>Övriga intressebolag och joint ventures</b>              |                              |  |  |   |                                 |   |                       |
| Långfristig fordran   | -                            | -  | -21  | -   | -                               | -   | -                     |
| Erhållen utdelning  | -                            | -  | -  | -   | -                               | 228   | -                     |
| Ställda säkerheter  | -                            | -  | -  | -   | -                               | -   | 563                   |
| <i>Andelar i intresseföretag och Joint Ventures</i>         |                              | <i>2 437</i>                                   |  |   |                                 |   |                       |

1) Avser det bokförda värdet på andelen per balansdagen.

2) Avser av SBB Holding lämnade aktieägartillskott under perioden. Övriga redovisningsmässiga justeringar såsom nedskrivningar an andelar ingår inte här.

## 2025

### SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB

SBB har i samband med transaktionen med PPI avytttrat sina andelar i SBB Infrastructure och SBB Social Facilities AB. I samband med försäljningen har fordringar på SBB Infrastructure AB och SBB Social Facilities AB, till ett nominellt belopp om 2 791 mkr, och ett redovisat värde om 2 173 mkr reglerats i sin helhet.

Tidigare redovisade befarade kreditförluster om -78 mkr för SBB Infrastructure AB och -111 mkr för SBB Social Facilities AB har i samband med försäljningen lösts upp vilket gett en positiv effekt på motsvarande belopp i resultaträkningen för 2025.

SBB har vid årets utgång inga utestående fordringar eller skulder mot de två tidigare JVna. Ränta på tidigare fordringar och skulder fram till tidpunkt för försäljning uppgår för SBB Infrastructure AB till 210 mkr (115) och för SBB Social Facilities AB till 432 mkr (208). Villkor för fordringar och skulder har varit oförändrade under året.

Fram till tidpunkt för avyttring, den 16 december 2025, har SBB sålt förvaltningstjänster till SBB Infrastructure AB för 32 mkr (23) och till SBB Social Facilities för 38 mkr (22), villkor för förvaltningsavtalet har varit oförändrade under året. I samband avyttringen upphörde förvaltningsavtalet.

Samtliga resultatposter med anledning av försäljningarna har redovisats inom avvecklad verksamhet, se not 33

### SBB Residential Property AB

#### Aktieägartillskott

SBB Holding har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott till SBB Residential Property AB om 224 mkr (6).

### Försäljning förvaltningstjänster

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Residential Property AB för 76 mkr (34). Tillhandahållandet av förvaltningstjänster är reglerat i ett förvaltningsavtal mellan SBB Holding och SBB Residential Property AB. Avtalet löper till och med 4 augusti 2028, och förlängs därefter automatiskt med 12 månader i taget med en uppsägningstid på 12 månader. SBB Holding:s ersättning för uppdraget uppgår till SBB Holding:s självkostnader, undantaget ersättning för sidoentreprenörer, plus ett påslag om 3 procent. SBB Holding:s ersättning är begränsat till att bolagets förvaltnings- och administrationskostnader inte överstiger 57 mkr.

### Utdelning

Enligt SBB Holding Residential Property ABs bolagsordning har preferensaktier företräde till utdelning före stamaktier. SBB Holding innehar endast stamaktier i SBB Residential Property AB. SBB Holding har under året inte erhållit någon utdelning från SBB Residential Property AB.

### Ställda säkerheter

SBB Holdings aktier i SBB Residential Property AB är pantsatta och 3 092 mkr (2 937), motsvarande SBB Holdings bokförda värde på JV-andelen, har därför tagits upp som ställd säkerhet.

### Public Property Invest ASA (PPI)

Public Property Invest ASA är ett norskt fastighetsbolag som äger samhällsfastigheter i Norden och Sverige. SBB Holding äger vid periodens utgång 12,63 procent av kapitalet och 20,74 procent av rösterna i PPI.

### **Försäljning av fastigheter**

SBB har i december avyttrat fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning till ett tidigare redovisat värde om 16 671 mkr, varav investeringar i de konsoliderade fastigheterna från och med tidpunkten för avtalets ingående och försäljningens genomförande 61 mkr, samt andelarna i SBB Infrastructure AB samt SBB Social Facilities AB till ett tidigare redovisat värde om 38 mkr till Public Property Invest ASA (PPI). Vid försäljningen erhöll SBB Holding 10 041 mkr i likvida medel samt 268 425 936 aktier i PPI till ett redovisat värde om 5 391 mkr. Transaktionen gav upphov till ett realisationsresultat om totalt -3 421 mkr varav -1 979 mkr avsåg Värdeförändring fastighet samt 726 mkr i upplösning av Uppskjuten skatt. Se not 31 Avvecklad verksamhet för mer information.

### **Köp av förvaltningstjänster**

SBB Holding har under året köpt förvaltningstjänster av PPI för - mkr (-). Tjänsterna regleras i ett förvaltningsavtal mellan SBB och PPI där PPI åtar sig att (i) förvalta SBB:s samtliga fastigheter i Norge, samt (ii) agera underentreprenör till SBB avseende de fastigheter som SBB förvaltar å Nordiqus vägnar i Norge. För de tjänster som omfattas av förvaltningsavtalet är PPI berättigad till ett fast arvode om 10 MNOK. I särskilda fall avseende större projekt kan PPI erhålla tillkommande arvode på marknadsmässiga grunder. Det fasta arvodet justeras årligen baserat på KPI i Norge. Förvaltningsavtalet mellan SBB och PPI gäller fram till den 17 januari 2028 och med automatiskt förlängning om 12 månader i taget. Vardera part har rätt att begära omförhandling av avtalet under dess löptid vid väsentliga förändringar. Om parterna inte kan enas om nya villkor efter att part påkallat omförhandling kan avtalet sägas upp av respektive part med en uppsägningstid på 6 månader.

### **Försäljning av förvaltningstjänster och tjänster för ekonomisk förvaltning**

I samband med transaktionen har SBB och PPI skrivit ett avtal kring tillhandahållande av förvaltningstjänster samt tjänster för ekonomisk förvaltning. Tjänsterna tillhandahålls till självkostnad med ett påslag om 5 procent. Förvaltningsavtalet löper med en avtals tid om 6 månader, med möjlighet till löpande förlängning om 6 månader, med en uppsägningstid om 3 månader. Avtalet avseende tillhandahållande av tjänster för ekonomisk förvaltning löper tills dess att PPI övertar personal inom ekonomisk förvaltning, som längst till 31 augusti 2026.

### **Erhållen utdelning**

PPI har under 2025 beslutat om utdelning med kvartalsvis utbetalning. SBB Holding har under året erhållit 22 mkr i kontant utdelning. SBB Holding har vid årets utgång redovisat en fordran om 33 mkr avseende ännu ej utbetald utdelning. Det sammanlagda utbetalda och förväntade utdelningen om 55 mkr har minskat det redovisade värdet på SBB:s andelar i PPI inom posten Andelar i intressebolag och joint ventures.

### **Nordiqus AB**

#### **Långfristig fordran**

SBB Holding har vid årets utgång en långfristig fordran på Nordiqus AB till ett nominellt belopp om 5 267 mkr (5 251). Fordrans redovisade värde uppgår till 4 320 mkr (4 093). SBB Holding har under året redovisat Räntetäckningar om 249 mkr (21).

Den långfristiga fordran, ägarlånet, löper till och med 18 januari 2029 och är reglerat i ett låneavtal mellan SBB Holding och Nordiqus. Ägarlånet innehåller restriktioner som innebär att räntan på lånet begränsas av Nordiqus totala räntekostnader varvid fordran för närvarande belöper med 0 procent nominell ränta. Lånet ställdes ut under 2023 och redovisas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde vid första redovisningstillfället med en bedömd ränta om 5,7 procent.

#### **Försäljning förvaltningstjänster**

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till Nordiqus om - mkr (6).

Villkoren för förvaltningstjänsterna regleras i ett skriftligt förvaltningsavtal mellan SBB Holding och Nordiqus. Förvaltningsavtalet löper till och med den 31 december 2027, med automatisk förlängning om 12 månader i taget, med en uppsägningstid om 12 månader. Förvaltningsarvodet uppgår till ett belopp motsvarande SBB Holding:s självkostnad med tillägg om 1,8 procent av Nordiqus rörelseresultat.

Inom ramen för förvaltningsavtalet har SBB Holding utfärdat ett finansiellt åtagande gentemot Nordiqus, vilket innebär att SBB Holding ska kompensera Nordiqus med ett belopp motsvarande 25 procent av skillnaden mellan den fastställda budgetens rörelseresultat och rörelseresultatets faktiskt utfall under särskilda förutsättningar. Under 2025 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

Nordiqus har rätt till förtida uppsägning av förvaltningsavtalet om rörelseresultatet understiger den fastställda budgeten mer än 10 procent under en period om minst tre år i rad.

### **Erhållen utdelning**

SBB Holding har under år 2025 erhållit 131 mkr (253) i kontant utdelning från Nordiqus avseende SBB:s innehav av aktieslag A.

### **Ställda säkerheter**

SBB Holding har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser avseende Nordiqus.

### **Sveafastigheter AB**

#### **Finansiellt åtagande avseende skatt**

SBB Holding har åtagit sig att hålla Sveafastigheter skadeslöst avseende skattehanteringen i Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB (org. nr 559105-9976) under den period då SBB var ägare av bolaget. SBB Holding:s ansvar enligt detta skadeslöshetsåtagande är dock begränsat till maximalt 19 800 000 kronor. Under 2025 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

#### **Finansiellt åtagande avseende korsvisa säkerheter**

Vidare har SBB Holding och Sveafastigheter kommit överens om i de fall någon av parterna har ställt en säkerhet till förmån för den andra parten (så kallade korsvisa säkerheter), ska respektive part hålla den andra parten skadeslös i händelse av anspråkstagande av utställd säkerhet. Under 2025 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

### **Förvaltningstjänster**

SBB Holding har ett förvaltningsavtal med Sveafastigheter fram till utgången av 2026 med ett årsarvode om 52,5 mkr. Under perioden har avtalet genererat övriga förvaltningsintäkter om 52,5 mkr (24) och motsvarande kostnad i SBB Holding. Då SBB Holding konsoliderar Sveafastigheter har dessa intäkter och kostnader eliminerats i SBB Holdings resultaträkning.

### **Arlandastad**

SBB Holding förvärvade den 31 december 3 700 000 aktier i Arlandastad från Gelba Management AB. Efter transaktionen äger SBB 20 procent i Arlandastad. Innehavet redovisat inom posten Andelar i intressebolag och joint ventures. SBB:s Vice VD Krister Karlsson är sedan april 2024 styrelseledamot i Arlandastad. SBB Holding har under året inte haft några transaktioner med Arlandastad.

### **Voltiva AB**

Voltiva utvecklar, installerar och driftsköter helhetslösningar för infrastruktur av elbilsaddning. SBB:s Vice VD Krister Karlsson är sedan augusti 2023 styrelseledamot i Voltiva.

### **Köp av IT-tjänster**

SBB Holding har under året köpt tjänster från Voltiva AB om 1 mkr (-). Transaktionerna har skett på marknadsmässiga grunder.

Koncernens Resultaträkning, kvarvarande och avvecklad verksamhet

| 2024<br>Belopp i MKR                           | Övriga<br>förvaltnings-<br>intäkter | Administrations-<br>kostnader | Värdeföränd-<br>ring fastigheter | Kreditförluster på<br>fordringar på<br>joint ventures och<br>intressebolag | Ränteintäkter | Uppskjuten<br>skatt |
|--|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--|---------------|---------------------|
|  |                                     |                               |                                  |  |               |                     |
| <b>SBB Infrastructure AB</b>                   |                                     |                               |                                  |  |               |                     |
| Långfristig fordran                            | -                                   | -                             | -                                | -78  | 115           | -                   |
| Försäljning förvaltningstjänster               | 23                                  | -                             | -                                | -  | -             | -                   |
| <b>SBB Social Facilities AB</b>                |                                     |                               |                                  |  |               |                     |
| Långfristig fordran                            | -                                   | -                             | -                                | -111   | 208           | -                   |
| Försäljning förvaltningstjänster               | 22                                  | -                             | -                                | -  | -             | -                   |
| <b>SBB Residential Property AB</b>             |                                     |                               |                                  |  |               |                     |
| Försäljning förvaltningstjänster               | 34                                  | -                             | -                                | -  | -             | -                   |
| <b>Nordiq AB</b>                               |                                     |                               |                                  |  |               |                     |
| Långfristig fordran                            | -                                   | -                             | -                                | -  | 21            | -                   |
| Försäljning förvaltningstjänster               | 6                                   | -                             | -                                | -  | -             | -                   |
| <b>Övriga intressebolag och Joint Ventures</b> |                                     |                               |                                  |  |               |                     |
| Långfristig fordran                            | -                                   | -                             | -                                | -  | 31            | -                   |

| 2024<br>Belopp i MKR                                | Koncernens<br>Balansräkning  |  |  | Balanserade<br>vinstmedel<br>inklusive årets<br>totalresultat | Uppskjuten<br>skatt | Koncernens        | Eventual-           |
|---|------------------------------|--|--|---|---------------------|-------------------|---------------------|
|   | Förvaltnings-<br>fastigheter | Andelar i<br>intressebolag /<br>joint ventures | Fordringar på<br>intressebolag /<br>joint ventures |   |                     | kassaflödesanalys | förpliktelser       |
| <b>SBB Infrastructure AB</b>                        |                              |  |  |   |                     |                   |                     |
| Aktieägartillskott                                  | -                            | 387 <sup>2)</sup>                              | -  | -   | -                   | -                 | -                   |
| Långfristig skuld                                   | -                            | -  | -238   | -   | -                   | -                 | -                   |
| Ställda säkerheter                                  | -                            | -  | -  | -   | -                   | -                 | 6 174 <sup>1)</sup> |
| <i>Andelar i intresseföretag och Joint Ventures</i> |                              | 170  |  |   |                     |                   |                     |
| <b>SBB Social Facilities AB</b>                     |                              |  |  |   |                     |                   |                     |
| Aktieägartillskott                                  | -                            | 148 <sup>2)</sup>                              | -  | -   | -                   | -                 | -                   |
| Långfristig fordran                                 | -                            | -  | 3 486  | -   | -                   | -                 | -                   |
| Ställda säkerheter                                  | -                            | -  | -  | -   | -                   | -                 | 3 458 <sup>1)</sup> |
| <i>Andelar i intresseföretag och Joint ventures</i> |                              | 70   |  |   |                     |                   |                     |
| <b>SBB Residential Property AB</b>                  |                              |  |  |   |                     |                   |                     |
| Aktieägartillskott                                  | -                            | 6 <sup>2)</sup>                                | -  | -   | -                   | -                 | -                   |
| Långfristig fordran                                 | -                            | -  | 76   | -   | -                   | -                 | -                   |
| <i>Andelar i intresseföretag och Joint Ventures</i> |                              | 2 937  |  |   |                     |                   |                     |
| <b>Nordiq AB</b>                                    |                              |  |  |   |                     |                   |                     |
| Långfristig fordran                                 | -                            | -  | 4 093  | -   | -                   | -                 | -                   |
| Erhållen utdelning                                  | -                            | -  | -  | -   | -                   | 253               | -                   |
| <i>Andelar i intresseföretag och Joint Ventures</i> |                              | 8 603  |  |   |                     |                   |                     |
| <b>Övriga intressebolag och joint ventures</b>      |                              |  |  |   |                     |                   |                     |
| Långfristig fordran                                 | -                            | -  | 146  | -   | -                   | 7                 | -                   |
| <i>Andelar i intresseföretag och Joint Ventures</i> |                              | 1 812  |  |   |                     |                   |                     |

1) Avser det bokförda värdet på andelen per balansdagen.

2) Avser av SBB Holding lämnade aktieägartillskott under perioden. Övriga redovisningsmässiga justeringar såsom nedskrivningar an andelar ingår inte här.

## 2024

### **SBB Infrastructure AB**

#### **Aktieägartillskott**

SBB Holding har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott till SBB Infrastructure AB om 387 mkr.

#### **Långfristig fordran**

SBB Holding har vid årets utgång en nettoskuld om 238 mkr vilken redovisas inom Fordringar på intresseföretag och joint ventures bestående av en långfristig fordran om 2 350 mkr och en långfristig skuld om 2 588 mkr. SBB Holding har under året redovisat en befarad kreditförlust på fordran om -78 mkr. Fordran belöper med nominell ränta om 9,89 procent och skulden med EURIBOR + 5 procent. Fordran och skulden har vid första redovisningstillfället värderats till verkligt värde motsvarande en ränta om 12,8 procent respektive EURIBOR + 5 procent. SBB Holding har under året erhållit ränteintäkter netto om 115 mkr.

SBB Infrastructure AB har även extern finansiering via ett låneavtal med Castlelake. Lånet löper till och med 25 februari 2026, med förlängningsoption om 1+1 år. Lånet belöper med STIBOR + 5 procent ränta och innehåller särskilda lånevilkor, s.k. kovenanter avseende bland annat räntetäckningsgrad och skuldsättningskvot.

Låneavtalet reglerar vidare att utdelning till SBB Holding endast får ske efter långivarnas godkännande. Under året har ingen utdelning lämnats.

#### **Försäljning förvaltningstjänster**

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Infrastructure AB för 23 mkr.

Förvaltningstjänster regleras av förvaltningsavtal mellan SBB Holding och SBB Infrastructure AB. Avtalet löper till och med 13 juni 2029 eller tills dess att lånet från Castlelake till SBB Infrastructure är reglerat i sin helhet. Avtalet reglerar att SBB Holding:s ersättning för förvaltningstjänster ska motsvara SBB Holdings självkostnad, undantaget kostnader relaterade till anlitade sidoentreprenörer, plus ett påslag om 4 procent av driftnettot i SBB Infrastructure AB.

#### **Ställda säkerheter**

Samtliga SBB Holdings aktier i SBB Infrastructure AB är pantsatta. SBB Holding har därmed tagit upp 170 mkr som ställd säkerhet vilket motsvarar SBB Holding bokförda värde på JV-andelen. Utöver det har SBB Holding pantsatt fastigheter i Finland för SBB Infrastructure ABs räkning. Fastighetsinteckningar uppgår till 3 654 mkr. SBB Holding har pantsatt fordran på SBB Infrastructure AB uppgående till 2 350 mkr motsvarande fordrans bokförda värde.

### **SBB Social Facilities AB**

#### **Aktieägartillskott**

SBB Holding har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott till SBB Social Facilities AB om 148 mkr.

#### **Långfristig fordran**

SBB Holding har vid årets utgång en långfristig fordran med ett redovisat värde om 3 486 mkr. SBB Holding har under året redovisat en befarad kreditförlust om -111 mkr. SBB Social Facilities AB har extern finansiering via ett låneavtal med Castlelake. Lånet löper till och med 24 maj 2026, med förlängningsoption om 1 år. Lånet belöper med ränta STIBOR + 3,75 procent och innehåller särskilda lånevilkor, s.k. kovenanter avseende bland annat räntetäckningsgrad och skuldsättningskvot. Låneavtalet reglerar vidare att utdelning till SBB Holding endast får ske efter långivarnas godkännande. Under året har ingen utdelning lämnats.

#### **Försäljning förvaltningstjänster**

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Social Facilities AB för 22 mkr. Förvaltningstjänster regleras av förvaltningsavtal mellan SBB Holding och SBB Social Facilities AB. Avtalet löper till och med 13 juni 2029 eller tills dess att lånet från Castlelake till SBB Social Facilities är reglerat i sin helhet. Avtalet reglerar att SBB Holding:s ersättning för förvaltningstjänster ska motsvara SBB Holdings självkostnad, undantaget kostnader relaterade till anlitade sidoentreprenörer, plus ett påslag om 4 procent av driftnettot i SBB Social Facilities.

#### **Ställda säkerheter**

Samtliga SBB Holdings aktier i SBB Social Facilities AB är pantsatta. SBB har därmed tagit upp 70 mkr som ställd säkerhet vilket motsvarar SBB Holding bokförda värde på JV-andelen. SBB Holding har pantsatt fordran på SBB Social Facilities AB uppgående till 3 486 mkr motsvarande fordrans bokförda värde.

### **SBB Residential Property AB**

#### **Aktieägartillskott**

SBB Holding har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott till SBB Residential Property AB om 6 mkr.

#### **Försäljning förvaltningstjänster**

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Residential Property AB för 34 mkr. Tillhandahållandet av förvaltningstjänster är reglerat i ett förvaltningsavtal mellan SBB Holding och SBB Residential Property AB. Avtalet löper till och med 4 augusti 2028, och förlängs därefter automatiskt med 12 månader i taget med en uppsägningstid på 12 månader. SBB Holding:s ersättning för uppdraget uppgår till SBB Holding:s självkostnader, undantaget ersättning för sidoentreprenörer, plus ett påslag om 3 procent. SBB Holding:s ersättning är begränsat till att bolagets förvaltnings- och administrationskostnader inte överstiger 57 mkr.

#### **Utdelning**

Enligt SBB Holding Residential Property ABs bolagsordning har preferensaktier företräde till utdelning före stamaktier. SBB Holding innehar endast stamaktier i SBB Residential Property AB. SBB Holding har under året inte erhållit någon utdelning från SBB Residential Property AB.

#### **Ställda säkerheter**

SBB Holdings aktier i SBB Residential Property AB är pantsatta och 2 937 mkr, motsvarande SBB Holdings bokförda värde på JV-andelen, har därför tagits upp som ställd säkerhet.

### **Nordiqs AB**

#### **Långfristig fordran**

SBB Holding har vid årets utgång en långfristig fordran på Nordiqs AB till ett nominellt belopp om 5 251. Fordrans redovisade värde uppgår till 4 093 mkr. SBB Holding har under året redovisat Ränteintäkter om 21 mkr.

Den långfristiga fordran, ägarlånet, löper till och med 18 januari 2029 och är reglerat i ett låneavtal mellan SBB Holding och Nordiqs. Ägarlånet innehåller restriktioner som innebär att räntan på lånet begränsas av Nordiqs totala räntekostnader varvid fordran för närvarande belöper med 0 procent nominell ränta. Lånet ställdes ut under 2023 och redovisas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde vid första redovisningstillfället med en bedömd ränta om 5,7 procent.

#### **Försäljning förvaltningstjänster**

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till Nordiqs om 6 mkr.

Villkoren för förvaltningstjänsterna regleras i ett skriftligt förvaltningsavtal mellan SBB Holding och Nordiqs. Förvaltningsavtalet löper till och med den 31 december 2027, med automatisk förlängning om 12 månader i taget, med en uppsägningstid om 12 månader. Förvaltningsarvodet uppgår till ett belopp motsvarande SBB Holding:s självkostnad med tillägg om 1,8 procent av Nordiqs rörelseresultat.

Inom ramen för förvaltningsavtalet har SBB Holding utfärdat ett finansiellt åtagande gentemot Nordiqs, vilket innebär att SBB Holding ska kompensera Nordiqs med ett belopp motsvarande 25 procent av skillnaden mellan den fastställda budgetens rörelseresultat och rörelseresultatets faktiskt utfall under särskilda förutsättningar. Under 2024 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

Nordiqs har rätt till förtida uppsägning av förvaltningsavtalet om rörelseresultatet understiger den fastställda budgeten mer än 10 procent under en period om minst tre år i rad.

#### **Erhållen utdelning**

SBB Holding har under år 2024 erhållit 253 mkr i kontant utdelning från Nordiqs avseende SBB:s innehav av aktieslag A.

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

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

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

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

#### Ställda säkerheter

SBB Holding har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser avseende Nordiqus.

#### Sveafastigheter AB

##### Finansiellt åtagande avseende skatt

SBB Holding har åtagit sig att hålla Sveafastigheter skadeslöst avseende skattehanteringen i Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB (org. nr 559105-9976) under den period då SBB var ägare av bolaget. SBB Holding:s ansvar enligt detta skadeslöshetsåtagande är dock begränsat till maximalt 19 800 000 kronor. Under 2024 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

##### Finansiellt åtagande avseende korsvisa säkerheter

Vidare har SBB Holding och Sveafastigheter kommit överens om i de fall någon av parterna har ställt en säkerhet till förmån för den andra parten (så kallade korsvisa säkerheter), ska respektive part hålla den andra parten skadeslös i händelse av anspråkstagande av utställd säkerhet. Under 2024 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

#### Förvaltningstjänster

SBB Holding har ett förvaltningsavtal med Sveafastigheter fram till utgången av 2026 med ett årsarvode om 52,5 mkr. Under perioden har avtalet genererat övriga förvaltningsintäkter om 24 mkr och motsvarande kostnad i SBB Holding. Då SBB Holding konsoliderar Sveafastigheter har dessa intäkter och kostnader eliminerats i SBB Holdings resultaträkning.

## NOT 30 Försäljning/förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel

Tabellerna nedan visar de förvärvade respektive avyttrade nettotillgångarna i bolag som förvärvats och sålts under året samt en avstämning av det vederlag som SBB har betalat respektive erhållit för att få kontroll över bolagen. Det framgår även vad som betalades kontant och vad som betalats i andra former av vederlag för att öka transparensen. Skulden som reglerades som en del av transaktionerna redovisas också som en del av det totala kassaflödet från förvärven och försäljningarna.

#### Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel

| Belopp i MKR   | 2025-01-01    | 2024-06-26   |
|--|---------------|--------------|
|  | 2025-12-31    | 2024-12-31   |
| Förvaltningsfastigheter  | 18 341        | 1 063        |
| Likvida medel  | 254           | -            |
| Övriga omsättningstillgångar   | 81            | -            |
| <b>Avyttrade tillgångar</b>  | <b>18 676</b> | <b>1 063</b> |
| Räntebärande skulder   | -1 810        | -            |
| Övriga lång- och kortfristiga skulder                                      | -288          | -8           |
| <b>Avyttrade nettotillgångar</b>   | <b>16 578</b> | <b>1 055</b> |
| Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar                           | 16 578        | 1 055        |
| Avdrag; skillnad redovisat fastighetsvärde / överenskommet fastighetsvärde | -1 540        | -            |
| Avdrag: Erhållna aktier i Public Property Invest                           | -5 391        | -            |
| Avdrag: Verkligt värde aktier i Public Property Invest                     | -411          | -            |
| Avdrag: Omklassificering Tillgångar som innehas för försäljning            | -             | -308         |
| Valutakursförlust  | -113          | -            |
| <b>Summa</b>   | <b>9 122</b>  | <b>747</b>   |
| Ännu ej erlagd köpeskilling  | -626          | -            |
| <b>Kontant erhållen köpeskilling</b>                                       | <b>8 496</b>  | <b>747</b>   |
| Likvida medel i avyttrade bolag  | -254          | -            |
| <b>Totalt</b>  | <b>8 242</b>  | <b>747</b>   |
| Återbetalning av lån i samband med försäljning                             | -806          | -            |
| Kassaflöden från Tillgångar som innehas för försäljning                    | 309           | -            |
| Kassaflöden från tidigare försäljningar                                    | 123           | -            |
| Avdrag: Erlagt genom kvittning av koncernskuld                             | -             | -72          |
| Transaktionskostnader  | -20           | -            |
| <b>Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel</b>             | <b>7 849</b>  | <b>676</b>   |

#### Förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel

| Belopp i MKR  | 2025-01-01  | 2024-06-26    |
|---|-------------|---------------|
|   | 2025-12-31  | 2024-12-31    |
| Förvaltningsfastigheter   | 358         | 2 148         |
| Likvida medel   | 1           | 43            |
| Övriga tillgångar och fordringar  | -           | 20            |
| <b>Förvärvade tillgångar</b>  | <b>359</b>  | <b>2 211</b>  |
| Räntebärande skulder  | -           | 674           |
| Övriga lång- och kortfristiga skulder                                     | -           | 17            |
| <b>Förvärvade nettotillgångar</b>   | <b>359</b>  | <b>1 521</b>  |
| <b>Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar</b>                   | <b>-359</b> | <b>-1 521</b> |
| Avdrag: Tidigare redovisat som Andelar i intressebolag/Joint ventures     | -           | 233           |
| Avdrag: Tidigare redovisat som Fordringar på intressebolag/Joint ventures | -           | 753           |
| <b>Kontant erlagd köpeskilling</b>  | <b>-359</b> | <b>-534</b>   |
| Förvärvade likvida medel  | 1           | 43            |
| <b>Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel</b>     | <b>-358</b> | <b>-491</b>   |

# NOT 31 Avvecklad verksamhet

Den 11 november 2025 ingick SBB-koncernen tre avtal med Public Property Invest ASA (PPI) avseende överlåtelse av tre direkt och indirekt helägda dotterbolag, tillsammans benämnda "SocialCo". SBB Holding ingick ett av dessa tre avtal. Transaktionen fullföljdes den 16 december 2025. Genom överlåtelsen har SBB-koncernen avyttrat samtliga helägda fastigheter inom segmenten Samhälle och Utbildning, samt de två joint venture bolagen SBB Social Facilities AB och SBB Infrastructure AB. Transaktionen har klassificerats som avvecklad verksamhet i koncernens resultaträkning. Försäljningen genomfördes i SBB Holding-koncernen i utbyte mot 268 425 936 aktier i PPI till ett bedömt värde om 5 391 mkr samt en kontant köpeskilling om 10 041 mkr.

## Nettoresultat

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 1 188 mkr (630). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -250 mkr (-142) och bestod i huvudsak av kostnader för drift och underhåll. Nettoresultatet uppgick till 641 mkr (-1 098).

## Realisationsresultat

Transaktionen genomfördes till en nominell rabatt på förvaltningsfastigheter motsvarande 8 procent mot bokförda värden per 30 september 2025, samt en rabatt hänförlig till vissa andra tillgångar om 58 mkr. Realisationsresultat uppgår sammanlagt till -3 421 mkr. I realisationsresultat ingår nedskrivning av goodwill om -1 020 mkr, upplösning av uppskjuten skatt om 136 mkr med motsvarande nedskrivning av goodwill om -136 mkr samt försäljningsresultat joint ventures och intresseföretag om -869 mkr. I samband med försäljningen har de erhållna aktierna i PPI värderats till verkligt värde varvid en realisationsförlust om -412 mkr har redovisats vilken inkluderas inom Värdeförändring fastigheter, realiserad.

## Årets resultat, Avvecklad verksamhet

Årets resultat, Avvecklad verksamhet uppgår till -2 779 mkr (-1 098).

## Tillgångar som innehas för försäljning

Som en del av transaktionen avses SBB:s svenska förvaltningsorganisation genom dotterbolaget SBB Förvaltning AB överlåtas till PPI. Överlåtelsen har genomförts under första halvåret 2026 varvid SBB Förvaltning AB har klassificerats som Tillgångar som innehas för försäljning om 6 mkr respektive Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning om 18 mkr.

| Belopp i MKR   | 2025-01-01<br>2025-12-16 | 2024-06-26<br>2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter  | 1 188                    | 630                      |
| <b>Fastighetskostnader</b>   |                          |                          |
| Driftskostnader  | -172                     | -89                      |
| Underhåll  | -45                      | -37                      |
| Fastighetsskatt  | -33                      | -16                      |
| <b>Driftnetto</b>  | <b>938</b>               | <b>488</b>               |
| Övriga förvaltningsintäkter  | 71                       | 59                       |
| Administration   | -184                     | -95                      |
| <b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b>  | <b>825</b>               | <b>451</b>               |
| Värdeförändringar fastigheter  | -80                      | -303                     |
| Nedskrivning goodwill  | -                        | -962                     |
| <b>Rörelseresultat</b>   | <b>745</b>               | <b>-814</b>              |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag   | -655                     | -416                     |
| varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt  | 684                      | 327                      |
| varav värdeförändring fastigheter  | -14                      | -216                     |
| varav finansiella poster   | -1 272                   | -650                     |
| varav värdeförändring finansiella instrument   | -66                      | -26                      |
| varav skatt  | 12                       | -79                      |
| Varav nedskrivning/omvärdering   | -                        | 227                      |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag  | -                        | -189                     |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter  | 650                      | 312                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter   | -73                      | -60                      |
| Valutakursdifferenser  | -25                      | -41                      |
| Tomrättsavgälder   | -9                       | -5                       |
| <b>Resultat före skatt</b>   | <b>632</b>               | <b>-1 132</b>            |
| Aktuell skatt  | -34                      | -30                      |
| Uppskjuten skatt   | 44                       | 64                       |
| <b>Nettoresultat</b>   | <b>641</b>               | <b>-1 098</b>            |
| <b>Realisationsresultat</b>  |                          |                          |
| Värdeförändring fastigheter, realiserad  | -1 979                   | -                        |
| Uppskjuten skatt   | 726                      | -                        |
| Nedskrivning goodwill  | -1 020                   | -                        |
| Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt  | -136                     | -                        |
| Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv  | 136                      | -                        |
| Försäljningsresultat joint ventures och intresseföretag  | -869                     | -                        |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag  | 189                      | -                        |
| Resultat förtidslösen lån  | -12                      | -                        |
| <b>Realisationsresultat, exklusive återföring av omräkningsdifferenser som tidigare redovisats inom Övrigt totalresultat</b> | <b>-2 966</b>            | <b>-</b>                 |
| Återföring av omräkningsdifferenser som tidigare redovisats inom Övrigt totalresultat  | -455                     | -                        |
| <b>Realisationsresultat</b>  | <b>-3 421</b>            | <b>-</b>                 |
| <b>Årets resultat, avvecklad verksamhet</b>  | <b>-2 779</b>            | <b>-1 098</b>            |

## NOT 32 Väsentliga innehav utan bestämmande inflytande

Koncernens egna kapital uppgår vid årets utgång till 25 405 mkr (25 953), varav 5 652 mkr (5 774) utgörs av innehav utan bestämmande inflytande. Av innehav utan bestämmande inflytande 5 652 mkr utgörs 5 650 mkr av innehav utan bestämmande inflytande i Sveafastigheter AB med säte i Stockholm, där SBB Holding innehar 62,2 procent av kapitalet och rösterna, och 37,8 procent av kapitalet och rösterna innehas av andra aktieägare. Sveafastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm.

Av koncernens likvida medel om 2 466 mkr (1 136) innehas 501 mkr (308) av Sveafastigheter. Dessa medel är tillgängliga för SBB-holding-koncernen först efter eventuellt utdelningsbeslut. För närvarande finns ingen föreslagen utdelning eller tidigare utdelningsbeslut.

Vid årets utgång har samtliga skulder och fordringar mellan SBB Holding och Sveafastigheter reglerats.

| Belopp i MKR   | SBB Holding   | Varav Sveafastigheter |
|--|---------------|-----------------------|
| Goodwill   | 75            | 75                    |
| Förvaltningsfastigheter  | 34 935        | 29 007                |
| Andelar i joint ventures och intresseföretag                                     | 21 900        | -                     |
| Fordringar i joint ventures och intresseföretag                                  | 4 993         | -                     |
| Övriga anläggningstillgångar   | 2 602         | 314                   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   | <b>64 505</b> | <b>29 394</b>         |
| Omsättningsfastigheter och övriga kortfristiga fordringar                        | 1 143         | 278                   |
| Likvida medel  | 2 466         | 501                   |
| Tillgångar som innehas för försäljning   | 6             | -                     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   | <b>3 615</b>  | <b>779</b>            |
| <b>Summa tillgångar</b>  | <b>68 119</b> | <b>30 173</b>         |
| Aktiekapital   | 1             | 1                     |
| Övrigt tillskjutet kapital, Reserver, Balanserade Vinstmedel inkl årets resultat | 19 752        | 9 278                 |
| Innehav utan bestämmande inflytande  | 5 652         | 5 650                 |
| <b>Summa eget kapital</b>  | <b>25 405</b> | <b>14 929</b>         |
| Uppskjutna skatteskulder   | 1 338         | 1 076                 |
| Skulder till kreditinstitut  | 9 388         | 9 031                 |
| Obligationslån   | 29 605        | 3 690                 |
| Övriga lång- och kortfristiga skulder  | 2 383         | 1 448                 |
| <b>Summa lång- och kortfristiga skulder</b>                                      | <b>42 714</b> | <b>15 245</b>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>  | <b>68 119</b> | <b>30 173</b>         |

| Rapport över totalresultat i sammandrag | Sveafastigheter |
|---|-----------------|
| Årets resultat                          | 84              |
| Övrigt totalresultat                    | -               |
| <b>Årets totalresultat</b>              | <b>84</b>       |

| Rapport över totalresultat i sammandrag   | Sveafastigheter |
|---|-----------------|
| Likvida medel vid periodens början        | 308             |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten  | 657             |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten  | -1 129          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 665             |
| Ökning/minskning av likvida medel         | 193             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>501</b>      |

## NOT 33 Händelser efter balansdagen

- SBB Holding har efter periodens utgång genomfört de fackliga förhandlingarna med anledning av försäljningen av SocialCo till PPI. Till följd av transaktionen kommer den svenska förvaltningsorganisationen samt viss administrativ personal att gå över till PPI.

# NOT 34 Skillnader mellan Årsredovisning och Bokslutskommuniké 2025

Bolagets årsredovisning för 2025 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2026-02-27. Se tabell nedan för mer information.

| Koncernens resultaträkning  | 2025-01-01 – 2025-12-31 |                    |                 |
|---|-------------------------|--------------------|-----------------|
|   | Not                     | Boksluts-kommuniké | Årsredo-visning |
| <b>Belopp i MKR</b>   |                         |                    |                 |
| <i>Kvarvarande verksamhet</i>   |                         |                    |                 |
| Hysesintäkter   |                         | 1 867              | 1 867           |
| <b>Fastighetskostnader</b>  |                         |                    |                 |
| Driftskostnader   |                         | -582               | -582            |
| Underhåll   |                         | -71                | -71             |
| Fastighetsskatt   |                         | -42                | -42             |
| <b>Driftnetto</b>   |                         | <b>1 173</b>       | <b>1 173</b>    |
| Övriga förvaltningsintäkter   |                         | 122                | 122             |
| Administration  |                         | -455               | -455            |
| <b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b> |                         | <b>840</b>         | <b>840</b>      |
| Värdeförändringar fastigheter   |                         | -773               | -773            |
| Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt                                    |                         | -13                | -13             |
| Nedskrivning av goodwill  |                         | -                  | -               |
| Resultat bostadsproduktion  |                         | 11                 | 11              |
| <b>Rörelseresultat</b>  |                         | <b>65</b>          | <b>65</b>       |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag                                    |                         | 1 426              | 1 426           |
| <i>varav resultat före finansiella poster, värdeförändringar och skatt</i>          |                         | 1 387              | 1 387           |
| <i>varav värdeförändring fastigheter</i>  |                         | 296                | 296             |
| <i>varav finansiella poster</i>   |                         | -1 104             | -1 104          |
| <i>varav värdeförändring finansiella instrument</i>                                 |                         | -22                | -22             |
| <i>varav skatt</i>  |                         | -83                | -83             |
| <i>varav försäljningsresultat</i>   |                         | -115               | -115            |
| <i>varav nedskrivning och omvärdering</i>   |                         | 1 066              | 1 066           |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures                                     |                         | 19                 | 19              |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter   | 8                       | 617                | 617             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 8                       | -1 541             | -1 541          |
| Resultat förtidsinlösen lån   |                         | 493                | 493             |
| Valutakursdifferenser   |                         | 2 313              | 2 313           |
| Tomträttsavgälder   |                         | -11                | -11             |
| Värdeförändringar finansiella instrument  |                         | -112               | -112            |
| <b>Resultat före skatt</b>  |                         | <b>3 269</b>       | <b>3 269</b>    |
| Aktuell skatt   |                         | -241               | -241            |
| Uppskjuten skatt  |                         | -361               | -361            |
| Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv                                 |                         | 13                 | 13              |
| <b>PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet</b>                                   |                         | <b>2 680</b>       | <b>2 680</b>    |
| Periodens resultat, Avvecklad verksamhet <sup>1)</sup>                              |                         | -2 998             | 219             |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>   |                         | <b>-318</b>        | <b>219</b>      |
| Periodens resultat hänförligt till:   |                         |                    |                 |
| Moderbolagets aktieägare  |                         | -336               | 219             |
| Innehav utan bestämmande inflytande   |                         | 18                 | -               |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>   |                         | <b>-318</b>        | <b>219</b>      |

1) Periodens resultat, Avvecklad verksamhet, inkluderar Driftnetto om 938 mkr (488). För mer information om Avvecklad verksamhet, se sida 34.

| Koncernens rapport över totalresultat                              | 2025-01-01 – 2025-12-31 |                    |                 |
|--|-------------------------|--------------------|-----------------|
|  | Not                     | Boksluts-kommuniké | Årsredo-visning |
| <b>Belopp i MKR</b>  |                         |                    |                 |
| <b>Periodens resultat</b>  |                         | <b>-318</b>        | <b>219</b>      |
| Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat   |                         |                    |                 |
| Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag |                         | -575               | -575            |
| Omräkningsdifferenser  |                         | -109               | -109            |
| <b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>                                     |                         | <b>-1 002</b>      | <b>219</b>      |
| <i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>                    |                         |                    |                 |
| Moderbolagets aktieägare   |                         | -1 020             | 219             |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                |                         | 18                 | -               |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>  |                         | <b>-1 002</b>      | <b>219</b>      |

## Koncernens balansräkning

| Belopp i MKR  | 2025-12-31 |                    |                 |
|---|------------|--------------------|-----------------|
|   | Not        | Boksluts-kommuniké | Årsredo-visning |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                     |            |                    |                 |
| Anläggningstillgångar                                 |            |                    |                 |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>             |            |                    |                 |
| Goodwill  |            | 75                 | -               |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>       |            | <b>75</b>          | <b>75</b>       |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>               |            |                    |                 |
| Förvaltningsfastigheter                               | 5          | 34 935             | -               |
| Nyttjanderätt tomträtt                                |            | 347                | -               |
| Inventarier   |            | 71                 | -               |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>         |            | <b>35 353</b>      | <b>-</b>        |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>              |            |                    |                 |
| Andelar i joint ventures och intresseföretag          | 7          | 21 900             | -               |
| Fordringar på joint ventures och intresseföretag      |            | 4 993              | -               |
| Derivat   |            | 50                 | -               |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde  | 6          | 822                | -               |
| Långfristiga fordringar till andra SBB-bolag          | 9          | 1 250              | -               |
| Andra långfristiga fordringar                         |            | 61                 | -               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>        |            | <b>29 077</b>      | <b>-</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                    |            | <b>64 505</b>      | <b>-</b>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                          |            |                    |                 |
| Omsättningsfastigheter                                |            | 226                | -               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                        |            |                    |                 |
| Derivat   |            | 3                  | -               |
| Kundfordringar  |            | 17                 | -               |
| Kortfristiga fordringar till andra SBB-bolag          | 9          | 172                | -               |
| Övriga fordringar                                     |            | 631                | -               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter          |            | 96                 | -               |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                  |            | <b>917</b>         | <b>-</b>        |
| Likviditetsplaceringar                                | 6          | -                  | -               |
| Likvida medel   |            | 2 466              | -               |
| <b>Summa likvida medel och likviditetsplaceringar</b> |            | <b>2 466</b>       | <b>-</b>        |
| Tillgångar som innehas för försäljning                |            | 6                  | -               |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                    |            | <b>3 615</b>       | <b>-</b>        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                               |            | <b>68 119</b>      | <b>-</b>        |

## Koncernens balansräkning, forts

| Belopp i MKR  | 2025-12-31 |                    |             |                 |
|---|------------|--------------------|-------------|-----------------|
|   | Not        | Boksluts-kommuniké | Justering   | Årsredo-visning |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKUDLER</b>                             |            |                    |             |                 |
| Aktiekapital  |            | 1                  | -           | 1               |
| Övrigt tillskjutet kapital                                  |            | 14 718             | -           | 14 718          |
| Reserver  |            | -155               | -           | -155            |
| Balanserad vinst inkl. årets totalresultat                  |            | 4 971              | 219         | 5 190           |
| <b>Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare</b> |            | <b>19 535</b>      | <b>219</b>  | <b>19 753</b>   |
| Hybridobligation  |            | -                  | -           | -               |
| Innehav utan bestämmande inflytande                         |            | 5 652              | -           | 5 652           |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>25 186</b>      | <b>219</b>  | <b>25 405</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |            |                    |             |                 |
| Skulder till kreditinstitut                                 | 11         | 8 592              | -           | 8 592           |
| Obligationslån  | 11         | 24 160             | -           | 24 160          |
| Övriga säkerställda skulder                                 | 11         | -                  | -           | -               |
| Derivat   |            | 15                 | -           | 15              |
| Uppskjutna skatteskulder                                    |            | 1 557              | -219        | 1 338           |
| Leasingskulder tomträtter                                   |            | 335                | -           | 335             |
| Långfristiga skulder till andra SBB-bolag                   | 9          | -                  | -           | -               |
| Övriga långfristiga skulder                                 |            | 22                 | -           | 22              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |            | <b>34 681</b>      | <b>-219</b> | <b>34 463</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |            |                    |             |                 |
| Skulder till kreditinstitut                                 | 11         | 796                | -           | 796             |
| Obligationslån  |            | 5 445              | -           | 5 445           |
| Derivat   |            | 74                 | -           | 74              |
| Leverantörsskulder  |            | 31                 | -           | 31              |
| Leasingskuld tomträtter                                     |            | 11                 | -           | 11              |
| Aktuella skatteskulder                                      |            | 419                | -           | 419             |
| Kortfristiga skulder till SBB-bolag                         | 9          | 114                | -           | 114             |
| Övriga skulder  |            | 789                | -           | 789             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                |            | 555                | -           | 555             |
| Skulder för tillgångar som innehas för försäljning          |            | 18                 | -           | 18              |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |            | <b>8 251</b>       | <b>-</b>    | <b>8 251</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKUDLER</b>                       |            | <b>68 119</b>      | <b>-</b>    | <b>68 119</b>   |

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

2025-01-01 – 2025-12-31

| Belopp i MKR   | 2025-01-01 – 2025-12-31 |                 |
|--|-------------------------|-----------------|
|  | Boksluts-kommuniké      | Årsredo-visning |
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                         |                 |
| Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet  | 3 269                   | 3 269           |
| Resultat före skatt, avvecklad verksamhet  | -3 870                  | -3 651          |
| <b>Resultat före skatt, kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>                   | <b>-601</b>             | <b>-382</b>     |
| <i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>                               |                         |                 |
| Avskrivningar  | 8                       | 8               |
| Värdeförändringar fastigheter  | 3 314                   | 3 096           |
| Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter                                 | 169                     | 149             |
| Nedskrivning goodwill  | 1 020                   | 1 020           |
| Resultat bostadsproduktion   | -11                     | -11             |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag                                   | 290                     | 290             |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag                | -208                    | -208            |
| Värdeförändringar finansiella instrument   | 113                     | 113             |
| Finansnetto  | -2 402                  | -2 402          |
| Utdelning från joint ventures och intresseföretag                                  | 381                     | 381             |
| Erlagd ränta   | -1 513                  | -1 852          |
| Erhållen ränta   | 723                     | 723             |
| Betald skatt   | -129                    | -129            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>1 154</b>            | <b>795</b>      |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                               |                         |                 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 59                      | -110            |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | 38                      | 246             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    | <b>1 251</b>            | <b>929</b>      |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                         |                 |
| Investeringar i fastigheter  | -1 364                  | -1 364          |
| Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel                     | -494                    | -358            |
| Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel                            | 8 350                   | 7 850           |
| Investeringar/försäljning inventarier  | -3                      | -3              |
| Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag                     | 2 828                   | 3 042           |
| Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag                           | 422                     | -532            |
| Kassaflöden från finansiella tillgångar  | -110                    | -454            |
| Förändring andra långfristiga fordringar   | 36                      | 282             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    | <b>9 665</b>            | <b>8 463</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                         |                 |
| Inlösen / emission hybridobligationer  | 39                      | 39              |
| Utbetald ränta hybridobligationer  | -59                     | -59             |
| Avyttring till minoriteter   | -23                     | -23             |
| Inlösta minoritetsandelar  | -67                     | -68             |
| Förändringar i skulder till andra SBB-bolag  | -4 264                  | -4 068          |
| Upptagna lån   | 5 933                   | 5 933           |
| Amortering av lån  | -10 997                 | -9 667          |
| Förändringar övriga långfristiga skulder   | -108                    | -108            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   | <b>-9 546</b>           | <b>-8 022</b>   |
| <b>Periodens kassaflöde</b>  | <b>1 370</b>            | <b>1 370</b>    |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>  | <b>1 106</b>            | <b>1 106</b>    |
| Periodens kassaflöde   | 1 370                   | 1 370           |
| Valutakursändring likvida medel  | -10                     | -10             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>  | <b>2 466</b>            | <b>2 466</b>    |

## Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i MKR   | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-06-26<br>2024-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning                                      |     | 337                      | 131                      |
| Övriga rörelsekostnader                              | 3   | -344                     | -131                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>-6</b>                | <b>-</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>              |     |                          |                          |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag     |     | -22                      | -                        |
| Resultat från andelar i koncernföretag               | 5   | 5 987                    | -187                     |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter            | 6   | 2 836                    | 6 427                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 7   | -3 485                   | -7 871                   |
| Resultat av förtidsinlösen lån                       |     | 493                      | -                        |
| Valutakursdifferenser                                |     | 1 711                    | 32                       |
| Värdeförändringar finansiella instrument             | 11  | -50                      | 21                       |
| <b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b> |     | <b>7 465</b>             | <b>-1 579</b>            |
| Bokslutsdispositioner                                | 8   | -516                     | -4                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>6 949</b>             | <b>-1 583</b>            |
| Skatt  | 9   | -324                     | -11                      |
| <b>Periodens resultat</b>                            |     | <b>6 625</b>             | <b>-1 594</b>            |

## Moderbolagets balansräkning

| Belopp i MKR  | Not | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---|-----|---------------|---------------|
| <b>Belopp i mkr</b>   |     |               |               |
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |     |               |               |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                        |     |               |               |
| Andelar i koncernföretag  | 10  | 25 740        | 49 918        |
| Långfristiga fordringar mot Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB | 14  | 1 093         | -             |
| Långfristiga fordringar mot övriga koncernföretag               | 14  | 18 350        | -             |
| Derivat   | 11  | -             | 21            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                  |     | <b>45 182</b> | <b>49 938</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                              |     | <b>45 182</b> | <b>49 938</b> |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                  |     |               |               |
| Kundfordringar  |     | 1             | 7             |
| Övriga fordringar   |     | 8             | -             |
| Kortfristiga fordringar mot övriga koncernföretag               | 14  | 67            | -             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                    |     | 2             | -             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                            |     | <b>77</b>     | <b>7</b>      |
| Likvida medel   | 12  | 1 794         | 174           |
| <b>Summa likvida medel och likviditetsplaceringar</b>           |     | <b>1 794</b>  | <b>174</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                              |     | <b>1 871</b>  | <b>182</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>   |     | <b>47 053</b> | <b>50 120</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                 |     |               |               |
| Aktiekapital  |     | 1             | 1             |
| Övrigt tillskjutet kapital                                      |     | 13 823        | 14 718        |
| Balanserad vinst inkl årets totalresultat                       |     | 6 625         | -1 594        |
| <b>Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare</b>    |     | <b>20 448</b> | <b>13 125</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                                       |     | <b>20 448</b> | <b>13 125</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                                     | 13  | <b>360</b>    | <b>4</b>      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                     |     |               |               |
| Obligationslån  |     | 20 470        | 31 406        |
| Långfristiga skulder till andra SBB-bolag                       | 14  | -             | 3 142         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                               |     | <b>20 470</b> | <b>34 547</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                     |     |               |               |
| Obligationslån  |     | 5 098         | -             |
| Aktuella skatteskulder  |     | 335           | 11            |
| Kortfristiga skulder mot Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB    | 14  | 140           | -             |
| Kortfristiga skulder mot övriga koncernföretag                  | 14  | -             | 2 416         |
| Övriga skulder  |     | 3             | -             |
| Skulder på joint ventures och intresseföretag                   |     | 43            | -             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                    | 15  | 158           | 17            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                               |     | <b>5 776</b>  | <b>2 444</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                           |     | <b>47 053</b> | <b>50 120</b> |

## Moderbolagets förändringar i eget kapital

| Belopp i MKR                            | Aktiekapital | Summa bundet eget kapital | Balanserat resultat | Summa fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|---|--------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2024-06-26</b> | -            | -                         | -                   | -                        | -                   |
| Årets resultat                          | -            | -                         | -1 594              | -1 594                   | -1 594              |
| Övrigt totalresultat                    | -            | -                         | -                   | -                        | -                   |
| <b>Årets totalresultat</b>              | -            | -                         | <b>-1 594</b>       | <b>-1 594</b>            | <b>-1 594</b>       |
| Nyemission                              | 1            | 1                         | -                   | -                        | 1                   |
| Erhållna aktieägartillskott             | -            | -                         | 14 718              | 14 718                   | 14 718              |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>1</b>     | <b>1</b>                  | <b>13 124</b>       | <b>13 124</b>            | <b>13 125</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b> | <b>1</b>     | <b>1</b>                  | <b>13 124</b>       | <b>13 124</b>            | <b>13 125</b>       |
| Årets resultat                          | -            | -                         | 6 625               | 6 625                    | 6 625               |
| Övrigt totalresultat                    | -            | -                         | -                   | -                        | -                   |
| <b>Årets totalresultat</b>              | -            | -                         | <b>6 625</b>        | <b>6 625</b>             | <b>6 625</b>        |
| Nyemission                              | -            | -                         | -                   | -                        | -                   |
| Erhållna aktieägartillskott             | -            | -                         | 698                 | 698                      | 698                 |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b> | <b>1</b>     | <b>1</b>                  | <b>20 447</b>       | <b>20 447</b>            | <b>20 448</b>       |

## Moderbolagets kassaflödesanalys

| Belopp i MKR  | 2025-01-01    | 2024-06-26 |
|---|---------------|------------|
|   | 2025-12-31    | 2024-12-31 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |               |            |
| Rörelseresultat   | -6            | -          |
| Erlagd ränta  | -3 344        | 5          |
| Erhållen ränta  | 2 688         | -          |
| Betalda inkomstskatter  | -             | -          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> | <b>-662</b>   | <b>5</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                               |               |            |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar                                 | -8            | -5         |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder                                    | -             | -          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-670</b>   | <b>1</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |               |            |
| Investering i dotterbolag   | -3 258        | -          |
| Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel                             | 1 017         | -          |
| Förändring fordringar hos joint ventures och intresseföretag                        | 43            | -          |
| Kassaflöde från finansiella tillgångar  | -29           | -          |
| Förändring av mellanhavande till koncernföretag                                     | 8 179         | 174        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>5 952</b>  | <b>174</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |               |            |
| Upptagna lån  | 508           | -          |
| Amortering av lån   | -4 171        | -          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-3 663</b> | <b>-</b>   |
| <b>Periodens kassaflöde</b>   | <b>1 619</b>  | <b>174</b> |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>   | <b>174</b>    | <b>-</b>   |
| Periodens kassaflöde  | 1 619         | 174        |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>1 793</b>  | <b>174</b> |

## NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

## NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

För uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen.

## NOT 3 Arvode till revisor

| Belopp i MKR                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Ernst &amp; Young AB</b> |                          |                           |
| Revisionsuppdraget          | -                        | -                         |
| <b>Summa</b>                | -                        | -                         |

## NOT 4 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se not 8 för koncernen. Moderbolaget har inga anställda under perioden.

## NOT 5 Resultat från andelar i koncernföretag

### Redovisningsprincip

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner samt kontroll förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

| Belopp i MKR  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Nedskrivningar av andelar i koncernföretag          | -26 418                  | -187                      |
| Utdelning från andelar i koncernföretag             | 32 593                   | -                         |
| Försäljningsresultat från andelar i koncernföretag  | -188                     | -                         |
| <b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b> | <b>5 987</b>             | <b>-187</b>               |

## NOT 6 Finansiella intäkter

### Redovisningsprincip

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner samt kontroll förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

| Belopp i MKR  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b> |                          |                           |
| Ränteintäkter SBB-bolag                                     | 2 836                    | 6 427                     |
| <b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden</b>      | <b>2 836</b>             | <b>6 427</b>              |
| <b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>      | <b>2 836</b>             | <b>6 427</b>              |

## NOT 7 Finansiella kostnader

| Belopp i MKR  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| <b>Skulder värderade till verkligt värde i resultatet</b> |                          |                           |
| Räntekostnader, räntederivat                              | 15                       | 3                         |
| <b>Summa redovisat i resultatet</b>                       | <b>15</b>                | <b>3</b>                  |
| <b>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>  |                          |                           |
| Räntekostnader obligationslån                             | -536                     | -17                       |
| Räntekostnader SBB-bolag                                  | -2 816                   | -7 859                    |
| Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter              | -148                     | 2                         |
| <b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden</b>   | <b>-3 500</b>            | <b>-7 874</b>             |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>   | <b>-3 485</b>            | <b>-7 871</b>             |

## NOT 8 Bokslutsdispositioner

### Redovisningsprincip

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

| Belopp i MKR                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Avsättning till periodiseringsfond | -356                     | -4                        |
| Lämnade koncernbidrag              | -160                     | -                         |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b> | <b>-516</b>              | <b>-4</b>                 |

| Belopp i MKR  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Skatt på årets resultat                                   | -220                     | -2                        |
| <b>Summa aktuell skatt</b>                                | <b>-220</b>              | <b>-2</b>                 |
| Uppskjuten skatt derivat                                  | -103                     | -9                        |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                             | <b>-103</b>              | <b>-9</b>                 |
| <b>Redovisad skatt</b>                                    | <b>-324</b>              | <b>-11</b>                |
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                  |                          |                           |
| Resultat före skatt                                       | 6 949                    | -1 583                    |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%) | -1 431                   | 326                       |
| <b>Skatteeffekt av:</b>                                   |                          |                           |
| Ej skattepliktiga intäkter                                | 6 671                    | 4                         |
| Ej avdragsgilla kostnader                                 | -5 442                   | -336                      |
| Ej avdragsgilla räntekostnader                            | -126                     | -                         |
| Justering skatt på derivat                                | 4                        | -4                        |
| Övriga skattemässiga justeringar                          | -4                       | -1                        |
| <b>Redovisad skatt</b>                                    | <b>-324</b>              | <b>-11</b>                |
| Effektiv skattesats                                       | -5,2%                    | 0,7%                      |

## NOT **10** Andelar i koncernföretag

### Redovisningsprincip

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

| Belopp i MKR                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|--|--------------------------|---------------------------|
| <b>Ingående balans</b>                   | 49 918                   | -                         |
| Årets anskaffningar / Aktieägartillskott | 3 258                    | 50 104                    |
| Nedskrivningar                           | -26 418                  | -187                      |
| Försäljningar och utrangeringar          | -1 017                   | -                         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>25 740</b>            | <b>49 918</b>             |

| Bolagsnamn                        | Organisationsnummer | Säte       | Kapitalandel | Redovisat värde |               |
|-----------------------------------|---------------------|------------|--------------|-----------------|---------------|
|                                   |                     |            |              | 2025-12-31      | 2024-12-31    |
| Fastighetsutveckling IB 133 AB    | 559395-8100         | Stockholm  | 100%         | 10              | -             |
| SBB i Norden AB (publ)            | 559053-5174         | Stockholm  | 100%         | 12 758          | 12 398        |
| SBB NQ Holding 1 AB               | 559497-4213         | Stockholm  | 100%         | 12 882          | 12 972        |
| Hemfosa Fastigheter AB            | 556917-4377         | Stockholm  | 100%         | 90              | 23 531        |
| Karlbergsvägen 77 Fastighets AB   | 559084-4352         | Stockholm  | -            | -               | 191           |
| SBB Fusion AB                     | 559464-1655         | Stockholm  | 100%         | -               | -             |
| SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB | 556875-2173         | Oskarshamn | -            | -               | 623           |
| Sörmlandsporten AB                | 556716-3034         | Stockholm  | -            | -               | 203           |
| <b>Redovisat värde</b>            |                     |            |              | <b>25 740</b>   | <b>49 918</b> |

### Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn                            | Organisationsnummer | Land    | Kapitalandel | Bolagsnamn                                      | Organisationsnummer | Land    | Kapitalandel |
|---------------------------------------|---------------------|---------|--------------|---|---------------------|---------|--------------|
|                                       |                     |         |              |   |                     |         |              |
| Fastighetsutveckling IB 133 AB        | 559395-8100         | Sverige | 100%         | Fastighetsutveckling IB 135 AB                  | 559395-8126         | Sverige | 100%         |
| SBB NQ Holding 1 AB                   | 559497-4213         | Sverige | 100%         | Fastighetsutveckling IB 31 AB                   | 559115-3308         | Sverige | 100%         |
| SBB Fusion AB                         | 559464-1655         | Sverige | 100%         | SSM Hold Musrevinu AB                           | 559114-7946         | Sverige | 100%         |
| SBB i Norden AB                       | 559053-5174         | Sverige | 100%         | SBB Propco 8.3 AB                               | 559408-9848         | Sverige | 100%         |
| Sätra Stockholm Fastigheter AB        | 556866-8049         | Sverige | 100%         | SBB Jagbacken Holding AB                        | 559275-9384         | Sverige | 100%         |
| SBB Vård AB                           | 559050-6019         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 A AB | 559171-7896         | Sverige | 46%          |
| Sveafastigheter 2.201 Holding AB      | 559277-2049         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 B AB | 559147-6451         | Sverige | 62%          |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kivihaantie 7 | 2157484-7           | Finland | 100%         |   |                     |         |              |
| Aktiebolaget SSM Stockholm A          | 559062-5231         | Sverige | 100%         |   |                     |         |              |

| Bolagsnamn   | Organisationsnummer | Land    | Kapitalandel | Bolagsnamn   | Organisationsnummer | Land    | Kapitalandel |
|--|---------------------|---------|--------------|--|---------------------|---------|--------------|
| Jagbacken Växeln 1 AB                                    | 559341-1969         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Höganäs Olympia 14 och 15 AB             | 559191-4691         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Östersund Traktören 8 AB                 | 556955-0766         | Sverige | 62%          | SBB Nöthagen 1 AB  | 559419-5371         | Sverige | 100%         |
| Fastighetsutveckling IB 84 AB                            | 559162-1270         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter 1.208 Holding AB                         | 559266-0798         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Kävlunge Servitutet 2 AB                 | 559225-6910         | Sverige | 62%          | Täby Turf Bygg AB  | 559129-1678         | Sverige | 100%         |
| SSM Sjöstaden AB   | 559140-8728         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 B AB | 559232-8768         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter 1.214 Holding AB                         | 559464-0954         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Landskrona 3 AB                          | 559267-6406         | Sverige | 62%          |
| Alfa SSM BP1 Holding AB                                  | 556840-4247         | Sverige | 51%          | Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6                          | 0774363-2           | Finland | 100%         |
| Föreningen Bandyspelaren nr 151 ek. för.                 | 757202-7253         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Borlänge AB                              | 559079-3625         | Sverige | 62%          |
| SBB Enenträdet AB  | 559267-3445         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Trollhättan 1 AB                         | 559182-0583         | Sverige | 62%          |
| Fastighetsutveckling IB 94 AB                            | 559202-3179         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Söderhamn AB                             | 559004-1728         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Trollhättan Lodjuret 6 AB                | 556456-6486         | Sverige | 62%          | Fastighetsutveckling IB 52 AB                            | 559115-6475         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Landskrona 1 AB                          | 556693-9491         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter 2.104 Holding AB                         | 559464-1242         | Sverige | 62%          |
| SBB NYAB 9 AB  | 559168-5788         | Sverige | 100%         | SBB Dallas AB  | 556830-9396         | Sverige | 100%         |
| OH Träffpunkten AB                                       | 556993-3418         | Sverige | 100%         | Sommarsol utveckling AB                                  | 559239-7243         | Sverige | 100%         |
| Fastighetsutveckling IB 4 AB                             | 559065-1856         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Boden Tuppen AB                          | 559457-8311         | Sverige | 62%          |
| Aprilstaden Fastigheter Projekt 4 AB                     | 559359-2537         | Sverige | 70%          | Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB                   | 559464-1168         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB               | 559105-9976         | Sverige | 62%          | SBB HusBacc Utveckling Holding AB                        | 559079-7758         | Sverige | 100%         |
| IB Bostad 13 AB  | 559068-8791         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter 2.105 Holding AB                         | 559464-1259         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB                | 559177-6645         | Sverige | 62%          | Nordsten Fastigheter AB                                  | 559163-7433         | Sverige | 100%         |
| SBB Raspen 1 AB  | 556010-4415         | Sverige | 100%         | SBB Projektutveckling 4 AB                               | 559329-9760         | Sverige | 100%         |
| SBB Linet Holding AB                                     | 559105-7616         | Sverige | 100%         | SSM Spånga Fast AB                                       | 559109-4080         | Sverige | 100%         |
| SBB Slott 2 AB   | 559333-7388         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB                  | 559256-3984         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Linköping Riket AB                       | 559276-5357         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB                | 559256-3976         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 C AB             | 559287-3813         | Sverige | 62%          | Alfa SSM Holding AB                                      | 556840-4239         | Sverige | 51%          |
| IB Bostad 57 AB  | 559154-7541         | Sverige | 100%         | Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB              | 559058-0972         | Sverige | 100%         |
| NYK Fastighets AB  | 556970-3969         | Sverige | 100%         | Fastighetsutveckling IB 1 AB                             | 559062-6163         | Sverige | 100%         |
| Fastighetsutveckling IB 78 AB                            | 559159-7520         | Sverige | 100%         | Fastighetsutveckling IB 55 AB                            | 559115-6467         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Oskarshamn Hälsan AB                     | 559481-7552         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Holding 1.5 AB                           | 559464-1150         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter 1.301 Holding AB                         | 559464-1010         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Del av Upplands Väsby Vilunda AB         | 559301-4656         | Sverige | 62%          |
| SBB Odalen Fastigheter AB                                | 556947-5014         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Skellefteå Prästbord 8:8 AB              | 559457-5101         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Umeå Bytesgårdet 5 AB                    | 559464-0921         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 B AB          | 559335-6651         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter 3.102 Holding AB                         | 559464-1044         | Sverige | 62%          | Hold JV Nacka AB   | 559084-9898         | Sverige | 100%         |
| Fastighetsutveckling IB 50 AB                            | 559115-6301         | Sverige | 100%         | SBB Viken 2 AB   | 559319-8327         | Sverige | 100%         |
| Offentliga Hus Holding 1 AB                              | 559087-6628         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Stockholm Mariehamn 1 AB                 | 556900-0010         | Sverige | 62%          |
| Samhäll 57 AB  | 559124-0121         | Sverige | 100%         | SBB Projekt Holding AB                                   | 559200-1431         | Sverige | 100%         |
| SBB Skara Stenbocken AB                                  | 556773-7159         | Sverige | 100%         | SBB Elverkshuset Holding AB                              | 559303-4837         | Sverige | 100%         |
| Fastighetsutveckling IB 56 AB                            | 559115-6517         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Östersund Hästhandlaren 6 AB             | 559212-5750         | Sverige | 62%          |
| Fastighetsutveckling IB 35 AB                            | 559115-3258         | Sverige | 100%         | IB Bostad 71 AB  | 559162-1411         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter 1.401 Holding AB                         | 559464-1077         | Sverige | 62%          | SSM Elverksdelar 2 AB                                    | 559302-2303         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter 1.404 Holding AB                         | 559464-1093         | Sverige | 62%          | Aprilstaden Fastigheter Bostadsutveckling I AB           | 559359-2487         | Sverige | 70%          |
| Urbano AB  | 556720-3608         | Sverige | 100%         | SocialCo Fastigheter AB                                  | 559547-5053         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön B AB               | 559216-8610         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 A AB         | 559256-4016         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB                 | 559220-1015         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter 2.106 Holding AB                         | 559464-1382         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Umeå Långmyran 8 AB                      | 559351-8433         | Sverige | 62%          | SSM Hold Elverksdelar AB                                 | 559302-2378         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Umeå Barmorskan 2 AB                     | 559323-8255         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Halmstad Linden 8 AB                     | 559340-1226         | Sverige | 62%          |
| Fastighetsutveckling IB 134 AB                           | 559395-8118         | Sverige | 100%         | IB Bostad 73 AB  | 559162-1429         | Sverige | 100%         |
| Fastighetsutveckling IB 129 AB                           | 559384-7238         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Umeå Backen 8:7 - 8:12 AB                | 559481-7560         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Parkering Holding AB                     | 559297-0353         | Sverige | 62%          | Samhäll 62 AB  | 559152-5299         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 C AB | 559335-6628         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Skellefteå Julen 1 AB                    | 559341-6984         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter 1.412 Holding AB                         | 559464-1192         | Sverige | 62%          | Fastighetsutveckling IB 123 AB                           | 559382-4864         | Sverige | 100%         |
| SBB Vårdbyggen Mariestad AB                              | 559196-6972         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Holding 1.1 AB                           | 559464-0889         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Kävlunge Arvid 1 AB                      | 559225-6928         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Landskrona Pallas 44 och 71 AB           | 556514-2964         | Sverige | 62%          |
| IB Bostad 19 AB  | 559068-8775         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön A AB               | 559171-7854         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Skellefteå Bägaren 7 AB                  | 559368-3559         | Sverige | 62%          | SBB Karlevox AB  | 556715-4488         | Sverige | 100%         |
| Samhäll 98 AB  | 559244-0365         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Höganäs Bostäder AB                      | 556851-0902         | Sverige | 62%          |
| SBB Utveckling AB  | 559093-4526         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Bostadsutveckling XVIII AB               | 559464-1051         | Sverige | 62%          |
| SBB Norra AB   | 559162-3136         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Bostad Linné Invest AB                   | 559098-5171         | Sverige | 75%          |
| Jagbacken Fastighets VI AB                               | 559204-7269         | Sverige | 100%         |  |                     |         |              |
| Estländaren Fastighet AB                                 | 556041-1638         | Sverige | 100%         |  |                     |         |              |
| Fastighetsutveckling IB 54 AB                            | 559115-6459         | Sverige | 100%         |  |                     |         |              |
| SamSkaraborg Fastigheter AB                              | 556694-9847         | Sverige | 100%         |  |                     |         |              |

| Bolagsnamn  | Organisations-nummer | Land    | Kapitalandel | Bolagsnamn   | Organisations-nummer | Land    | Kapitalandel |
|---|----------------------|---------|--------------|--|----------------------|---------|--------------|
| Sveafastigheter Oskarshamn Merkurius 4 AB                 | 559481-7545          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 D AB | 559335-6610          | Sverige | 62%          |
| IB Bostad 84 AB   | 559266-0814          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Linköping Risgrynet 1 AB                 | 559273-5103          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Halmstad Linden 2 AB                      | 559340-1218          | Sverige | 62%          | Hemfosa Sverige AB                                       | 556780-5816          | Sverige | 100%         |
| SBB Luxpol AB   | 556966-5804          | Sverige | 100%         | SBB Väst Holding AB                                      | 559105-7657          | Sverige | 100%         |
| SBB Villor 2 AB   | 559378-1619          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Sländan Holding AB                       | 559090-9668          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Sala Backe Vaksala Brillinge AB           | 559235-5001          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Bostad Hökerum AB                        | 559306-0477          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Höganäs Höganäs 38:47 AB                  | 556547-7550          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Holding 3 AB                             | 559464-1119          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 B AB           | 559169-8583          | Sverige | 46%          | QUATTRO EIENDOM AS                                       | 986492607            | Norge   | 100%         |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 A AB        | 559210-1975          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Västerås Najaden 3 AB                    | 559285-3617          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB                   | 559122-2905          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Stockholm Hedvig 7 AB                    | 559045-5068          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter 2.101 Holding AB                          | 559281-0864          | Sverige | 62%          | SBB Vårdbyggen Södertälje AB                             | 559227-2255          | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 B AB              | 559287-3805          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Trollhättan Pilen 5 AB                   | 556722-1709          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Holding Botanikern AB                     | 559192-9863          | Sverige | 75%          | Svenska Vårdbyggen Eskilstuna AB                         | 559227-2511          | Sverige | 100%         |
| Offentliga Hus Holding 2 AB                               | 559225-7306          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter 1.201 Holding AB                         | 559266-0780          | Sverige | 62%          |
| Samhäll 121 AB  | 559343-3435          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Linköping Riskornet 1 AB                 | 559273-5087          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 A AB           | 559171-7839          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Holding 2.2 AB                           | 559464-1283          | Sverige | 62%          |
| OH Nynäs AB   | 556887-6626          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Skellefteå Orkestern 6 AB                | 559050-7959          | Sverige | 62%          |
| Samhäll 118 AB  | 559343-3427          | Sverige | 100%         | Fastighetsutveckling IB 51 AB                            | 559115-6293          | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter 1.202 Holding AB                          | 559266-0806          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Del av Stockholm Sätra 2:1 AB            | 559141-1268          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB            | 559418-4730          | Sverige | 46%          | Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 B AB         | 559376-6859          | Sverige | 62%          |
| Samhäll 50 AB   | 559108-3810          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Skellefteå Motvikten 1 AB                | 559050-7967          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Linköping Luftpumpen och Lägerhyddan AB   | 559276-5407          | Sverige | 62%          | SBB Fyrklövern AB  | 559162-3094          | Sverige | 100%         |
| Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB              | 559059-2654          | Sverige | 100%         | Samhäll 9 AB   | 559065-1898          | Sverige | 100%         |
| Nordsten Holding 2 AB                                     | 559279-7137          | Sverige | 100%         | Samhäll 36 AB  | 559070-4622          | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Nykvarn Ströpstå B AB                     | 559229-6551          | Sverige | 62%          | SBB Barnfröken 1 AB                                      | 559410-2690          | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter 3.101 Holding AB                          | 559464-0970          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Karlskrona Fregatten 16 AB               | 559481-7537          | Sverige | 62%          |
| Samhäll 100 AB  | 559252-4911          | Sverige | 100%         | Projekt Bacchus 4 AB                                     | 559378-1635          | Sverige | 100%         |
| Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB        | 559055-2807          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB                   | 559376-6867          | Sverige | 62%          |
| IB Bostad 9 AB  | 559065-1849          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Nynäshamn 2 Holding AB                   | 559114-4240          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Linköping Räknesticken 1 AB               | 559276-5340          | Sverige | 62%          | SBB Karlskrona AB  | 556678-7783          | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter 1.504 Holding AB                          | 559276-5571          | Sverige | 62%          | Väsjön Fastighetsutveckling AB                           | 559247-1477          | Sverige | 100%         |
| SSM Hold Services AB                                      | 559051-9459          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB             | 559235-4988          | Sverige | 62%          |
| SBB Utveckling Holding I AB                               | 559147-6469          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB                      | 559479-5881          | Sverige | 62%          |
| SBB Stockholm AB  | 556740-9841          | Sverige | 100%         | Fastighetsutveckling IB 66 AB                            | 559118-9336          | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Stenungsund Höga 2:154 AB                 | 559115-8711          | Sverige | 62%          | Gårdsjöstrand Flen Exploatering AB                       | 559255-4033          | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Göteborg Bergsjön 15:3 AB                 | 556729-9853          | Sverige | 62%          | SBB Nöthagen 3 AB  | 559419-5397          | Sverige | 100%         |
| Offentliga Hus i Norden AB (publ)                         | 556824-2696          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 A AB          | 559171-7847          | Sverige | 62%          |
| KlaraBo HoldCo C AB                                       | 559535-8168          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Holding AB                               | 559479-1880          | Sverige | 62%          |
| SBB Bofast AB   | 559405-5146          | Sverige | 100%         | Samhäll Majorna AB                                       | 559059-2621          | Sverige | 100%         |
| SBB SocialCo HoldCo 1 AB                                  | 559446-2458          | Sverige | 100%         | SBB Orminge Väsjön 1 Holding AB                          | 559267-5218          | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Bostad Räcksta AB                         | 556700-2067          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter 3.105 Holding AB                         | 559423-7314          | Sverige | 62%          |
| IB Nötknäpparen AB  | 556176-2112          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Skellefteå Dagsmejan 1 AB                | 559481-7594          | Sverige | 62%          |
| SBB Vårdbyggen Tenstaterassen AB                          | 559073-0593          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter 2.102 Holding AB                         | 559464-1374          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Unobo Holding AB                          | 559276-5563          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Lägenheter H1 AB                         | 559223-3927          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter 3.104 Holding AB                          | 559464-0988          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Boden Aspen 4 AB                         | 559070-4721          | Sverige | 62%          |
| SSM Fastigheter AB  | 556947-1203          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Linköping Nyponbusken AB                 | 559276-5415          | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Kävlinge Sandhammaren 4 AB                | 559225-6936          | Sverige | 62%          | SBB Solen AB   | 556796-8408          | Sverige | 100%         |
| SSM Hold Fastigheter Uppland AB                           | 559109-4098          | Sverige | 100%         | SBB Fullerö Holding AB                                   | 559251-3369          | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Eskilstuna Fjärilen 8 AB                  | 556813-9249          | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Sigtuna Rävsta 5:329 AB                  | 559031-5262          | Sverige | 62%          |
| Fastighetsutveckling IB 47 AB                             | 559115-3647          | Sverige | 100%         | Fastighetsutveckling IB 49 AB                            | 559115-6285          | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1: 1 E AB | 559242-8477          | Sverige | 62%          | Basetten Fastighetsbolag AB                              | 556695-7907          | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Umeå Puman 3 AB                           | 559302-1701          | Sverige | 62%          | Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB               | 559053-5182          | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Ekorren 2 och Jupiter 11 AB               | 556436-7000          | Sverige | 62%          | SBB Management AB  | 559200-1449          | Sverige | 100%         |
| SBB Villor 1 AB   | 559378-1601          | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Norrtälje Marknadshagen AB               | 556742-5912          | Sverige | 62%          |
|   |                      |         |              | Sveafastigheter Umeå Rovdjuret 13 AB                     | 559354-4926          | Sverige | 62%          |
|   |                      |         |              | Samhäll 78 AB  | 559164-8851          | Sverige | 100%         |
|   |                      |         |              | Fastighetsutveckling IB 34 AB                            | 559115-3266          | Sverige | 100%         |
|   |                      |         |              | Sveafastigheter 1.413 Holding AB                         | 559464-1200          | Sverige | 62%          |
|   |                      |         |              | EA Årby Norra Fastighets AB                              | 559338-1774          | Sverige | 62%          |

| Bolagsnamn   | Organisationsnummer | Land    | Kapitalandel | Bolagsnamn   | Organisationsnummer | Land    | Kapitalandel |
|--|---------------------|---------|--------------|--|---------------------|---------|--------------|
| SBB Björken Holding AB                             | 559105-7632         | Sverige | 100%         | IB Bostad 56 AB  | 559154-7558         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Bostad VI AB                       | 559074-8413         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Nacka Sicklaön 126:12 AB               | 556686-3493         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Nykvarn Ströpstå A AB              | 559208-8735         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Del av Uppsala Kronåsen 1:25 AB        | 559080-4299         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter 1.204 Holding AB                   | 559266-0871         | Sverige | 62%          | KlaraBo Trelleborg 2 AB                                | 556684-7116         | Sverige | 62%          |
| IB Bostad 100 AB                                   | 559322-4271         | Sverige | 100%         | Dalbo Holding 1 AB                                     | 559099-1500         | Sverige | 74%          |
| Samhäll 71 AB                                      | 559162-1338         | Sverige | 100%         | Samhäll 73 AB  | 559162-1296         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Skellefteå Rönnbäcken 2:13 AB      | 559457-5119         | Sverige | 62%          | Samterna Fastighets 1 AB                               | 559174-5848         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Västerås Hydran 2 AB               | 559122-6088         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter 1.402 Holding AB                       | 559464-1275         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafan 21 AB         | 559114-4257         | Sverige | 62%          | Samhäll 136 AB   | 559410-2773         | Sverige | 100%         |
| Sommarsol Förskolefastighets AB                    | 559316-8197         | Sverige | 100%         | SSM Hold Stockholm 2 AB                                | 559036-7586         | Sverige | 100%         |
| SBB Umeå 4 AB                                      | 559229-6718         | Sverige | 100%         | Samhäll Alfa 2 Holding AB                              | 559079-7592         | Sverige | 100%         |
| SBB SANDNES SENTRUMSUTVIKLING HOLDING AS           | 990029032           | Norge   | 100%         | Sveafastigheter 1.213 Holding AB                       | 559481-7628         | Sverige | 62%          |
| SSM Marieberg Fast AB                              | 559043-3651         | Sverige | 100%         | Alfa SSM Bygg AB                                       | 556840-9303         | Sverige | 51%          |
| SBB Stensta Utveckling AB                          | 559095-4367         | Sverige | 100%         | Fastighets AB Sollentuna Ritsalen                      | 556769-7767         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Linköping Idrottsstjärnan AB       | 559276-5431         | Sverige | 62%          | Järven 4 Fastigheter AB                                | 556796-2393         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Haninge Kalvsvik AB                | 559300-7254         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Sollentuna Träkolet 20 AB              | 559535-1692         | Sverige | 62%          |
| Fastighetsutveckling IB 92 AB                      | 559174-5947         | Sverige | 100%         | Samhäll 58 AB  | 559124-0139         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter 3.106 Holding AB                   | 559326-6348         | Sverige | 62%          | SBB Halmicum AB  | 559122-1493         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Södertälje 1 AB                    | 556564-9828         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Studentbacken Sågtorp AB               | 556975-9136         | Sverige | 62%          |
| SBB Resecentrum 3 Fastighets AB                    | 556692-8973         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB                    | 559122-5999         | Sverige | 62%          |
| Aprilstaden Fastigheter Projekt 3 AB               | 559359-2529         | Sverige | 70%          | Sveafastigheter Nyköping Svarvaren 4 AB                | 559464-1390         | Sverige | 62%          |
| SSM Holding AB                                     | 556533-3902         | Sverige | 100%         | SBB Nöthagen 5 AB                                      | 559419-5413         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter SLUV Holding AB                    | 559108-5070         | Sverige | 62%          | OH Bunge AB  | 556872-0964         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Falun Tegelbruket 4, projekt AB    | 559408-9921         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 A AB | 559301-4714         | Sverige | 62%          |
| Aprilstaden Fastigheter Projekt 2 AB               | 559359-2552         | Sverige | 70%          | Sveafastigheter Oskarshamn Emmekalv och Älvhult AB     | 559440-7644         | Sverige | 62%          |
| SBB Vårdbyggen Strömsbro AB                        | 559064-2640         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Höganäs Stataren 2 AB                  | 556828-3138         | Sverige | 62%          |
| IB Bostad 58 AB                                    | 559154-7533         | Sverige | 100%         | Projekt Bacchus 1 AB                                   | 559378-1551         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Holding 1.2 AB                     | 559464-0947         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter 1.508 Holding AB                       | 559347-1989         | Sverige | 62%          |
| Samhäll 75 AB                                      | 559162-1320         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Karlshamn Mörrum 84:2 AB               | 556516-1303         | Sverige | 62%          |
| SBB SocialCo HoldCo 4 AB                           | 559479-5717         | Sverige | 100%         | SBB Samhällsfastigheter AB                             | 559242-6968         | Sverige | 100%         |
| SBB Bilda AB                                       | 559226-7347         | Sverige | 100%         | SSM Hold Stockholm 1 AB                                | 559027-5409         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Umeå Eklunda AB                    | 559023-9199         | Sverige | 62%          | Samhäll 106 AB   | 559252-4721         | Sverige | 100%         |
| SBB Sägklingan i Västerås AB                       | 559197-6088         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Helsingborg Spårvagnen 1 AB            | 559135-0722         | Sverige | 62%          |
| Fastighetsutveckling IB 37 AB                      | 559115-3233         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Development AB                         | 556985-1271         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB           | 559335-6677         | Sverige | 62%          | IB Bostad 95 AB  | 559305-4835         | Sverige | 100%         |
| IB Bostad 66 AB                                    | 559162-1361         | Sverige | 100%         | SBB Fusion 2025 AB                                     | 559464-1663         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Vaxholm Vega 9 AB                  | 559210-1959         | Sverige | 62%          | SBB Trummedalen Fastigheter AB                         | 559303-8176         | Sverige | 100%         |
| Samhäll 134 AB                                     | 559410-2757         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Södertälje Sländan 8 AB                | 559057-0619         | Sverige | 62%          |
| Jagbacken Fastighets IV AB                         | 559197-3903         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB               | 559376-6818         | Sverige | 62%          |
| SBB Röinge Holding AB                              | 559105-7582         | Sverige | 100%         | Fastighets AB Larus                                    | 559003-2602         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter 2.202 Holding AB                   | 559277-2098         | Sverige | 62%          | IB Bostad 18 AB (publ)                                 | 559068-8783         | Sverige | 100%         |
| SBB SELGERGARANTI AS                               | 989855328           | Norge   | 100%         | SBB Norge AB   | 559070-4705         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Trollhättan Vintergrönan 13 AB     | 559464-0905         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Stockholm Järinge 2 AB                 | 559101-8733         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB            | 559080-4265         | Sverige | 62%          | Slaggvarpen AB   | 556810-7204         | Sverige | 100%         |
| Romberga Fastigheter i Enköping AB                 | 559288-4497         | Sverige | 100%         | IB Bostad 25 AB  | 559070-4507         | Sverige | 100%         |
| SBB Tuna Äng 1 AB                                  | 559508-4277         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter HoldCo B AB                            | 559535-8150         | Sverige | 62%          |
| SBB Jagbacken Holding 1 AB                         | 559291-7859         | Sverige | 100%         | Projekt Bacchus 2 AB                                   | 559378-1569         | Sverige | 100%         |
| SBB Bostäder AB                                    | 556902-4598         | Sverige | 100%         | SBB SocialCo HoldCo 2 AB                               | 559446-2466         | Sverige | 100%         |
| SBB Rödjan Holding AB                              | 559105-7707         | Sverige | 100%         | SBB Karlskoga AB                                       | 556073-9806         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 AB      | 559122-6070         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter 2.301 Holding AB                       | 559464-1358         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter 2.103 Holding AB                   | 559464-1234         | Sverige | 62%          | SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB                      | 556875-2173         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 B AB | 559335-6669         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB           | 559287-3797         | Sverige | 62%          |
| Nya Gimmel AB                                      | 559082-2580         | Sverige | 100%         | SSM Hold Sunutpen AB                                   | 559115-1716         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Karlskrona Verkö 3:118 AB          | 559146-6056         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter 1.102 Holding AB                       | 559464-0939         | Sverige | 62%          |
| SSM PG Bygg AB                                     | 559115-1930         | Sverige | 100%         | SBB Solcellspark Hallstahammar AB                      | 559247-5924         | Sverige | 100%         |
| Unobo Holding 13 AB                                | 559276-5274         | Sverige | 100%         | Samhäll 12 AB  | 559065-1914         | Sverige | 100%         |
| Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB     | 559055-8648         | Sverige | 100%         | IB Bostad 72 AB  | 559162-1437         | Sverige | 100%         |
|  |                     |         |              | Samhäll 1 AB   | 559062-6171         | Sverige | 100%         |
|  |                     |         |              | Sveafastigheter Skellefteå Storkåge 21:19 AB           | 559050-8056         | Sverige | 62%          |

| Bolagsnamn   | Organisationsnummer | Land    | Kapitalandel | Bolagsnamn   | Organisationsnummer | Land    | Kapitalandel |
|--|---------------------|---------|--------------|--|---------------------|---------|--------------|
| SBB Bolunden AB  | 556723-4488         | Sverige | 100%         | Fastighetsutveckling IB 86 AB                        | 559162-1312         | Sverige | 100%         |
| Samhäll 113 AB   | 559319-0175         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Helsingborg 1 AB                     | 559106-8894         | Sverige | 62%          |
| IB Bostad 28 AB  | 559070-4564         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Nykvarn Kaffebyggaren AB             | 556973-7264         | Sverige | 62%          |
| Orminge Fastighetsutveckling AB                            | 559256-9031         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Del av Stockholm Bromsten 9:2 AB     | 559256-4024         | Sverige | 62%          |
| Unobo Nässjö Vind AB                                       | 559276-5381         | Sverige | 100%         | Aktiebolaget Högkullen (publ)                        | 559002-5465         | Sverige | 100%         |
| Jagbacken Fastighets V AB                                  | 559204-7251         | Sverige | 100%         | SBB Elverkshuset AB                                  | 559084-9914         | Sverige | 100%         |
| Fastighetsutveckling IB 32 AB                              | 559115-3282         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Landskrona Herkules 27 och 30 AB     | 556064-4105         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Bostad Linné Holding 1 AB                  | 559098-5650         | Sverige | 75%          | Sveafastigheter 1.210 Holding AB                     | 559266-0830         | Sverige | 62%          |
| Fastighetsutveckling IB 39 AB                              | 559115-3217         | Sverige | 100%         | Samhäll 45 AB  | 559105-3086         | Sverige | 100%         |
| SBB Sveafastigheter Holding AB                             | 559284-4756         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Höganäs 1 AB                         | 559313-5964         | Sverige | 62%          |
| Samhäll 44.2 AB  | 559427-1180         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter 1.207 Holding AB                     | 559266-0905         | Sverige | 62%          |
| SSM Elverksdelar 1 AB                                      | 559302-2311         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Bostadsutveckling XVI AB             | 559464-1036         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Oskarshamn Måsen 1 AB                      | 559152-5307         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB              | 559171-7946         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Umeå Puman 7 AB                            | 559302-1685         | Sverige | 62%          | SBB Utveckling Holding II AB                         | 559273-2977         | Sverige | 100%         |
| SBB SocialCo HoldCo 3 AB                                   | 559479-5709         | Sverige | 100%         | SBB Projektutveckling AB                             | 559200-1472         | Sverige | 100%         |
| VR II Bostad AB  | 559147-9414         | Sverige | 100%         | Fastighetsutveckling IB 108 AB                       | 559291-0847         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Landskrona 2 AB                            | 559345-4225         | Sverige | 62%          | Fl Norra Årby AB                                     | 559201-9169         | Sverige | 62%          |
| Fastighetsutveckling IB 33 AB                              | 559115-3274         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB  | 559131-3563         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Exporten 1 AB                              | 556879-9315         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter 1.212 Holding AB                     | 559266-0855         | Sverige | 62%          |
| SBB Projekt 1 AB   | 559223-8439         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Bostad Syd AB                        | 559189-2749         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Del av Haninge Kalvsvik 1:4 och 16 :1 C AB | 559122-6013         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter 1.505 Holding AB                     | 559276-5621         | Sverige | 62%          |
| Hemfosa Vuskt AB   | 556245-5567         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Höganäs Flora 5 AB                   | 559270-6247         | Sverige | 62%          |
| Aprilstaden Fastigheter Örbyleden AB                       | 559359-2495         | Sverige | 70%          | SBB Management 2 AB                                  | 559200-1464         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Avesta Kråkan 1 och Majsen 3 AB            | 556667-8842         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Landskrona Cykeln 3 AB               | 559152-8756         | Sverige | 62%          |
| IB Bostad 64 AB  | 559161-5660         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Ulricehamn Krämarens 8 AB            | 559384-7246         | Sverige | 62%          |
| KlaraBo HoldCo A AB  | 559535-8143         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Holding 2 AB                         | 559464-1218         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Västerås Sägklingan AB                     | 559464-1267         | Sverige | 62%          | SBB Carl Krook AB                                    | 556660-0325         | Sverige | 100%         |
| IB Bostad 49 AB  | 559129-5638         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter 1.211 Holding AB                     | 559266-0848         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter 1.205 Holding AB                           | 559266-0889         | Sverige | 62%          | Samhäll 7 AB   | 559064-1402         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling AB                       | 556985-1289         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter 1.503 Holding AB                     | 559070-4713         | Sverige | 62%          |
| Fastighetsutveckling IB 45 AB                              | 559115-3753         | Sverige | 100%         | Jagbacken Fastighets III AB                          | 559197-3895         | Sverige | 100%         |
| SBB Fullerö Fastighetsholding AB                           | 559268-4749         | Sverige | 100%         | Fastighetsutveckling IB 16 AB                        | 559094-8427         | Sverige | 100%         |
| SBB Blomman Holding AB                                     | 559105-7723         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Aspuddens Husentreprenad AB          | 559161-9936         | Sverige | 62%          |
| Gyllene Ratten Aktieföretag                                | 556773-2804         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Nackagubb AB                         | 556810-8517         | Sverige | 62%          |
| Samhäll 38 AB  | 559070-4580         | Sverige | 100%         | IB Bostad 37 AB                                      | 559070-4697         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Skärholmen 2:1 AB         | 559301-4680         | Sverige | 62%          | IB Bostad 43 AB                                      | 559111-7949         | Sverige | 100%         |
| OH Årjäng AB   | 556892-6041         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Stockholm Hällsättra 8 AB            | 556882-0848         | Sverige | 62%          |
| Fastighetsutveckling IB 70 AB                              | 559134-5003         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Karlskrona Mo 1:95 och Monsunen 1 AB | 556586-2199         | Sverige | 62%          |
| Fl Årby Norra II AB  | 559327-2031         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Karlstad Regementet 21 AB            | 559324-0194         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 A AB           | 559122-6047         | Sverige | 62%          | Fastighetsutveckling IB 107 AB                       | 559282-0418         | Sverige | 100%         |
| SSM Property Services AB                                   | 559051-9467         | Sverige | 100%         | Jagbacken Parkering AB                               | 559447-5641         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafan Holding AB            | 559114-5064         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Falun Lilla Näs och Korsnäs AB       | 559149-4827         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 6 och 8 AB           | 556966-4484         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Jönköping Varberg 1 AB               | 559199-5153         | Sverige | 62%          |
| Fastighetsutveckling IB 62 AB                              | 559115-6376         | Sverige | 100%         | Växjö Skatan 12 AB                                   | 556914-7514         | Sverige | 74%          |
| SBB Vårbyggen Nässjö AB                                    | 559099-1112         | Sverige | 100%         | SBB Sundsvall Folkets Park 1 AB                      | 559063-8978         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Västerås Focken 1 och 2 AB                 | 556974-8527         | Sverige | 62%          | Fastighetsutveckling IB 76 AB                        | 559153-7948         | Sverige | 100%         |
| Fastighetsutveckling IB 36 AB                              | 559115-3241         | Sverige | 100%         | Samterna Holding 1 AB                                | 559206-8042         | Sverige | 100%         |
| Fastighetsutveckling IB 81 AB                              | 559159-7454         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Nyköping AB                          | 556897-8232         | Sverige | 62%          |
| SBB SANDNES SENTRUMSUTVIKLING AS                           | 990156840           | Norge   | 100%         | SBB HusBacc Utveckling AB                            | 559079-7741         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Malmö Pelaren 2 AB                         | 559204-0462         | Sverige | 62%          | SBB Projektutveckling 3 AB                           | 559313-3746         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Ulricehamn Krämarens 4 AB                  | 559062-5835         | Sverige | 62%          | SSM Hold D AB  | 556925-8618         | Sverige | 100%         |
| Samhäll 114 AB   | 559319-0183         | Sverige | 100%         | Fl-Nystavaren AB                                     | 559181-7266         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Landskrona Neptun 30 AB                    | 556685-4096         | Sverige | 62%          | SBB Skara Samfast AB                                 | 559105-7798         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Sundbyberg Lärkan 14 AB                    | 556674-7613         | Sverige | 62%          | VR Bostad H1 AB                                      | 559178-4144         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön C AB                 | 559232-8735         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter 1.403 Holding AB                     | 559464-1085         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XV AB                    | 559464-1028         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Bostadsutveckling XVII Holding AB    | 556984-1660         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB                    | 559256-4008         | Sverige | 62%          | Fastighetsutveckling IB 8 AB                         | 559069-1886         | Sverige | 100%         |
| Bacchus Fastighetsutveckling AB                            | 559378-1544         | Sverige | 100%         | SBB Nöthagen 4 AB                                    | 559419-5405         | Sverige | 100%         |
| Limestone Fastigheter på Gotland AB                        | 556741-2746         | Sverige | 100%         |  |                     |         |              |

| Bolagsnamn  | Organisations-<br>nummer | Land    | Kapita-<br>landel | Bolagsnamn   | Organisations-<br>nummer | Land    | Kapita-<br>landel |
|---|--------------------------|---------|-------------------|--|--------------------------|---------|-------------------|
| Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB                  | 559122-2921              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter 1.203 Holding AB                   | 559266-0863              | Sverige | 62%               |
| SSM Elverksdelar 3 AB                                     | 559302-2295              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter Bostad Silver Life AB              | 559122-6039              | Sverige | 62%               |
| SBB Skellefteå Holding AB                                 | 559146-5868              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB                 | 559301-4649              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Holding 2.3 AB                            | 559464-1341              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Umeå Gärdet 14 AB                  | 559464-0897              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter 1.501 Holding AB                          | 559185-5654              | Sverige | 62%               | Fastighetsutveckling IB 6 AB                       | 559065-1864              | Sverige | 100%              |
| SSM Hold Fastigheter Region AB                            | 559109-4106              | Sverige | 100%              | SSM Hold Sunev AB                                  | 559114-7920              | Sverige | 100%              |
| Sveafastigheter Eskilstuna Fakiren 3 AB                   | 556902-3020              | Sverige | 62%               | Fastighetsutveckling IB 127 AB                     | 559384-7212              | Sverige | 100%              |
| SBB Backa Trygghetsbostaden AB                            | 559469-6394              | Sverige | 100%              | Karlbergsvägen 77 Fastighets AB                    | 559084-4352              | Sverige | 100%              |
| SBB Adrian HoldCo AB                                      | 556837-4309              | Sverige | 100%              | Samhäll 47 AB                                      | 559105-3011              | Sverige | 100%              |
| FI Årby Norra Iii AB                                      | 559338-9751              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter 1.101 Holding AB                   | 559281-0856              | Sverige | 62%               |
| Fastighetsutveckling IB 80 AB                             | 559159-7488              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter 1.411 Holding AB                   | 559464-1184              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Skellefteå Hedensbyn 25:50 AB             | 559276-5217              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Lägenheter Holding AB              | 559218-8444              | Sverige | 62%               |
| Aprilstaden Fastigheter Projekt 5 AB                      | 559359-2560              | Sverige | 70%               | Sveafastigheter 1.206 Holding AB                   | 559266-0897              | Sverige | 62%               |
| SBB Nöthagen 2 AB   | 559419-5389              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter Services AB                        | 559449-4337              | Sverige | 62%               |
| SBB i Oskarshamn AB                                       | 559440-4922              | Sverige | 100%              | Fastighetsutveckling IB 137 AB                     | 559395-8142              | Sverige | 100%              |
| Samterna Holding 2 AB                                     | 559206-8091              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter Stockholm Vårholmen 6 AB           | 559039-2212              | Sverige | 62%               |
| Projekt Bacchus 3 AB                                      | 559378-1627              | Sverige | 100%              | Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters             | 556099-1068              | Sverige | 100%              |
| Sveafastigheter Holding Förvaltning AB                    | 559479-1898              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter 3.107 Holding AB                   | 559364-1656              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Landskrona 5 AB                           | 556727-3643              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 B AB    | 559301-4706              | Sverige | 62%               |
| SBB Sågklingan AB   | 559242-0128              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter Västerås Sandstenen 16 AB          | 556964-1342              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter 2.203 Holding AB                          | 559277-2114              | Sverige | 62%               | Samhäll 38.5 AB                                    | 559427-1065              | Sverige | 100%              |
| Fastighetsutveckling IB 29 AB                             | 559115-3324              | Sverige | 100%              | Fastighetsutveckling IB 120 AB                     | 559382-4831              | Sverige | 100%              |
| Sveafastigheter Bostad Bro AB                             | 559376-6883              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter 1.506 Holding AB                   | 559374-8642              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Helsingborg 2 AB                          | 559153-7831              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB             | 559301-4672              | Sverige | 62%               |
| SBB Orminge Väsjön Holding AB                             | 559270-5429              | Sverige | 100%              | SBB Fullerö AB                                     | 559286-0117              | Sverige | 100%              |
| Sveafastigheter Umeå AB                                   | 556748-3903              | Sverige | 62%               | SSM Hold Akalla AB                                 | 559140-8751              | Sverige | 100%              |
| Samhäll 61 AB   | 559089-3391              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter 1.502 Holding AB                   | 559347-1997              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Linköping Lavinen 5 AB                    | 556868-2545              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Bostadsutveckling XX Holding AB    | 556975-6389              | Sverige | 62%               |
| OH Borås AB   | 556982-9632              | Sverige | 100%              | SSM Hyresbostäder Holding AB                       | 559109-3942              | Sverige | 100%              |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB                 | 559335-6685              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Tierp Jörsön och Söderfors Bruk AB | 556588-2841              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Karlskrona Kvarnhöjden 1 AB               | 559157-9866              | Sverige | 62%               | Botanikern Garage AB                               | 559192-9814              | Sverige | 75%               |
| Romberga Förvaltning AB                                   | 559142-5193              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 B AB   | 559235-4996              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Landskrona Gröna Lund 20 AB               | 556925-2017              | Sverige | 62%               | OH P19 AB  | 559176-1449              | Sverige | 100%              |
| SBB Rödjan AB   | 559105-7780              | Sverige | 100%              | OHNYAB 35 AB                                       | 559169-8542              | Sverige | 100%              |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1: 1 A AB | 559210-1967              | Sverige | 62%               | SBB Hamkullen AB                                   | 559315-5582              | Sverige | 100%              |
| Sveafastigheter Holding 1 AB                              | 559464-0871              | Sverige | 62%               | SBB Slott AB                                       | 556762-6758              | Sverige | 100%              |
| SBB Nöthagen AB   | 559419-5363              | Sverige | 100%              | SSM Hyres B AB                                     | 559143-8964              | Sverige | 100%              |
| Fastighetsutveckling IB 20 AB                             | 559108-3802              | Sverige | 100%              | Sommarsol exploatering Holding AB                  | 559239-7227              | Sverige | 100%              |
| SSM Bygg & Fastighets Aktiebolag                          | 556529-3650              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter Växjö Hov Dalbogård 3-4 AB         | 556883-5515              | Sverige | 62%               |
| Samhäll 43 AB   | 559105-3078              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB             | 559240-0559              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Umeå Bajonetten 9 AB                      | 556886-6395              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Holding 1.3 AB                     | 559464-1002              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Holding 2.1 AB                            | 559464-1226              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Höganäs Släggan 1 AB               | 559019-0228              | Sverige | 62%               |
| SBB Sveafastigheter Bostad AB                             | 559273-3363              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter Nacka Orminge 60:2 AB              | 556707-4504              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Kävlinge Kristallen AB                    | 559225-6902              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Landskrona AB                      | 556768-2033              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Sundsvall Västland 26:39 AB               | 556974-0367              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Södertälje 2 AB                    | 556717-0062              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Tierp Jörsön 7:6 AB                       | 559202-8830              | Sverige | 62%               | Samhällsbyggnadsbolaget Haninge AB                 | 556601-4154              | Sverige | 100%              |
| Sveafastigheter Stockholm Sveorden 2 AB                   | 559513-9535              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Helsingborg Leran 1 och 4 AB       | 556442-9206              | Sverige | 62%               |
| Samhäll SBM Holding AB                                    | 559111-6602              | Sverige | 100%              | Nordsten H1 AB                                     | 559210-8418              | Sverige | 100%              |
| SBB Karlevox i Karlskoga AB                               | 556672-5825              | Sverige | 100%              | SBB Örebro Leverantören 1 AB                       | 559508-4285              | Sverige | 100%              |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Stureby och Örby AB      | 559235-5084              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Holding 1.4 AB                     | 559464-1069              | Sverige | 62%               |
| SBB Tuolluvaara AB  | 559179-1495              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter Höganäs Stataren 1 AB              | 559206-2524              | Sverige | 62%               |
| OHNYAB 38 AB  | 559225-7280              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter Del av Stockholm Aspudden 2:1 AB   | 559273-3124              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB                      | 559122-6021              | Sverige | 62%               | SBB Brogården AB                                   | 559138-3277              | Sverige | 100%              |
| SBB Pub AB  | 556819-2842              | Sverige | 100%              | Fastighetsutveckling IB 138 AB                     | 559395-8159              | Sverige | 100%              |
| SBB Eken HoldCo AB  | 556828-8350              | Sverige | 100%              | Sveafastigheter Del av Motala Tellus 1 AB          | 559225-1168              | Sverige | 62%               |
| LYN PARKERING AS  | 996440192                | Norge   | 100%              | Sveafastigheter Västerås Neptun 1 AB               | 559053-5273              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter 3.108 Holding AB                          | 559423-7322              | Sverige | 62%               | SBB Alexander AB                                   | 556987-3937              | Sverige | 100%              |
| Sveafastigheter Pilen Merigo AB                           | 559464-1176              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter 3.103 Holding AB                   | 559464-0962              | Sverige | 62%               |
| Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 1 AB                | 556966-4476              | Sverige | 62%               | Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB              | 559114-7938              | Sverige | 62%               |

| Bolagsnamn   | Organisationsnummer | Land    | Kapitalandel | Bolagsnamn  | Organisationsnummer | Land    | Kapitalandel |
|--|---------------------|---------|--------------|---|---------------------|---------|--------------|
| TRIGA EIENDOM AS                                       | 983714323           | Norge   | 100%         | Sveafastigheter Olofström Holje 106:1 AB                          | 556697-5107         | Sverige | 62%          |
| OHNYAB 25 AB   | 559089-7954         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Landskrona Sten Sture 11 AB                       | 559220-6964         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter 1.209 Holding AB                       | 559266-0822         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB                              | 559229-3921         | Sverige | 62%          |
| IB Bostad 69 AB  | 559162-1395         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Stockholm Barlasten 4 Kommanditbolag              | 969678-0395         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Umeå Ödlan 2 AB                        | 559464-0913         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Sundbyberg Fjällnåset 14 Kommanditbolag           | 916563-7035         | Sverige | 62%          |
| Fastighetsutveckling IB 136 AB                         | 559395-8134         | Sverige | 100%         | SBB Barlasten 6 och 8 Kommanditbolag                              | 916775-5942         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Umeå Backen 8:15 AB                    | 559481-7578         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Stockholm Galjonsbilden 28 Kommanditbolag         | 969677-9181         | Sverige | 62%          |
| SBB Samhällsfastigheter 1 AB                           | 559226-7354         | Sverige | 100%         | P&E Skatan Invest AB  | 559059-8909         | Sverige | 74%          |
| Sveafastigheter Stockholm Sothönan 12 och 13 AB        | 559167-0772         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Höganäs Möllan 31 Handelsbolag                    | 969661-1046         | Sverige | 62%          |
| IB Bostad 6 AB   | 559062-6155         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Vallentuna Vallentuna-Rickeby 1:40 Kommanditbolag | 969633-7709         | Sverige | 62%          |
| Samhäll 107 AB   | 559252-4739         | Sverige | 100%         | SBB Höganäs 15 Kommanditbolag                                     | 969675-3848         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Karlskrona Gullbernhult 31 AB          | 559162-1221         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Del av Botkyrka Tumba 8:347 AB                    | 559334-4087         | Sverige | 61%          |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Fäboden 1 AB          | 559256-3992         | Sverige | 62%          | OH Torpeden 8 i Södertälje Kommanditbolag                         | 916507-0542         | Sverige | 100%         |
| E:A Årby Norra Fastigheter li AB                       | 559338-1741         | Sverige | 62%          | Morgondagens Urbanit 3 Ekonomisk förening                         | 769634-4352         | Sverige | 100%         |
| IB Mitt AB   | 556901-7865         | Sverige | 100%         | Morgondagens Urbanit 4 Ekonomisk förening                         | 769634-4402         | Sverige | 100%         |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB                 | 559131-3530         | Sverige | 62%          | Fastighetsutveckling IB 132 AB                                    | 559384-7261         | Sverige | 88%          |
| Samhäll 44 AB  | 559105-3029         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB                           | 559322-6664         | Sverige | 46%          |
| Kiinteistö Oy Vitikka 1                                | 1448061-5           | Finland | 100%         | Sveafastigheter Bostad Linné AB                                   | 559074-2051         | Sverige | 75%          |
| Nordsten H3 AB   | 559340-6423         | Sverige | 100%         | Aprilstaden Fastigheter AB  | 556921-1229         | Sverige | 70%          |
| Sveafastigheter Linköping Risgrynet 2 AB               | 559273-5095         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter AB (publ)   | 559449-4329         | Sverige | 62%          |
| Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB                  | 559070-4689         | Sverige | 100%         | Sveafastigheter Borås Priorn 6 Handelsbolag                       | 916898-6546         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 B AB | 559335-6594         | Sverige | 62%          | Sveafastigheter Borås Väpnaren 6 Handelsbolag                     | 916898-6553         | Sverige | 62%          |
| Sveafastigheter Del av Vallentuna Rickeby-Mörby AB     | 559080-4323         | Sverige | 62%          | Kommanditbolaget Alfa SSM   | 969715-3998         | Sverige | 51%          |
| Sveafastigheter Stockholm Kvarnluckan 1 och 2 AB       | 559183-6043         | Sverige | 62%          | Bostadsrättsföreningen Elverkshuset                               | 769630-5171         | Sverige | 100%         |
| Samterna Utvecklings AB                                | 559162-1288         | Sverige | 100%         |   |                     |         |              |
| Fastighetsutveckling IB 72 AB                          | 559154-7608         | Sverige | 100%         |   |                     |         |              |
| Sveafastigheter 1.507 Holding AB                       | 559314-1442         | Sverige | 62%          |   |                     |         |              |
| Fastighetsutveckling IB 53 AB                          | 559115-6483         | Sverige | 100%         |   |                     |         |              |
| Sveafastigheter Stockholm Åkeshov AB                   | 556878-8268         | Sverige | 62%          |   |                     |         |              |
| Sveafastigheter 1.408 Holding AB                       | 559464-1101         | Sverige | 62%          |   |                     |         |              |
| Samhäll 49 AB  | 559108-3844         | Sverige | 100%         |   |                     |         |              |
| SBB Prisévärd Bostad AB                                | 559210-8251         | Sverige | 100%         |   |                     |         |              |
| Samhäll 101 AB   | 559252-4671         | Sverige | 100%         |   |                     |         |              |
| Samhäll 53 AB  | 559115-3134         | Sverige | 100%         |   |                     |         |              |
| Sveafastigheter Nyköping Elektrikern 1 AB              | 559481-7602         | Sverige | 62%          |   |                     |         |              |
| SBB Samhällsfastigheter 2 AB                           | 559324-0384         | Sverige | 100%         |   |                     |         |              |
| Sveafastigheter Västerås Najaden AB                    | 559285-3609         | Sverige | 62%          |   |                     |         |              |

# NOT 11 Finansiella instrument

## Redovisningsprincip

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

För fordringar hos joint ventures och intresseföretag och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating.

| 2025-12-31<br>Belopp i MKR                         | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|--|---|--|
| <b>Finansiella tillgångar</b>                      |   |  |
| Fordringar hos koncernbolag                        |   | 18 350   |
| Fordringar hos Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB |   | 1 093  |
| Kortfristiga fordringar hos koncernbolag           |   | 67   |
| Kundfordringar                                     | -   | 1  |
| <b>Summa</b>                                       | <b>-</b>  | <b>19 510</b>  |
| <b>Finansiella skulder</b>                         |   |  |
| Obligationslån                                     | -   | 25 567   |
| Skulder till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB   | -   | 140  |
| <b>Summa</b>                                       | <b>-</b>  | <b>25 708</b>  |

| 2024-12-31<br>Belopp i MKR    | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|-------------------------------|---|--|
| <b>Finansiella tillgångar</b> |   |  |
| Derivat                       | 21  | -  |
| Kundfordringar                | -   | 7  |
| <b>Summa</b>                  | <b>21</b>   | <b>7</b>   |
| <b>Finansiella skulder</b>    |   |  |
| Obligationslån                | -   | 31 406   |
| Skulder till andra SBB-bolag  | -   | 3 142  |
| Skulder till koncernföretag   | -   | 2 416  |
| <b>Summa</b>                  | <b>-</b>  | <b>36 963</b>  |

## Likviditets- och finansieringsrisk

Moderbolagets kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

| 2025-12-31<br>Belopp i MKR  | <1 år        | 1-3 år        | 3-5 år       | >5 år    | Totalt        |
|-----------------------------|--------------|---------------|--------------|----------|---------------|
| Obligationslån              | 5 098        | 11 520        | 8 949        | -        | 25 567        |
| Övriga kortfristiga skulder | 158          | -             | -            | -        | 158           |
| <b>Summa</b>                | <b>5 256</b> | <b>11 520</b> | <b>8 949</b> | <b>-</b> | <b>25 725</b> |

| 2024-12-31<br>Belopp i MKR  | <1 år     | 1-3 år        | 3-5 år        | >5 år    | Totalt        |
|-----------------------------|-----------|---------------|---------------|----------|---------------|
| Obligationslån              | -         | 13 550        | 17 855        | -        | 31 406        |
| Övriga kortfristiga skulder | 17        | -             | -             | -        | 17            |
| <b>Summa</b>                | <b>17</b> | <b>13 550</b> | <b>17 855</b> | <b>-</b> | <b>31 423</b> |

## Värdering till verkligt värde

Tabellen nedanför visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

| 2024-12-31<br>Tillgångar värderade till verkligt värde<br>Belopp i MKR | Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1) | Andra observerbara indata (Nivå 2) | Ej observerbara indata (Nivå 3) |
|--|--|------------------------------------|---------------------------------|
| Derivat  | -  | 21                                 | -                               |

# NOT 12 Likvida medel

| Belopp i MKR           | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
|------------------------|--------------|------------|
| Banktillgodohavanden   | 1 794        | 174        |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>1 794</b> | <b>174</b> |

# NOT 13 Obeskattade reserver

## Redovisningsprincip

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

| Belopp i MKR           | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Periodiseringsfond     | 360        | 4          |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>360</b> | <b>4</b>   |

# NOT 14 Fordringar/Skulder till koncernföretag och andra SBB-bolag

| Belopp i MKR                                    | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Ingående bokfört värde</b>                   | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| Tillkommande fordringar                         | 652 376       | -             |
| Avgående fordringar                             | -792 826      | -             |
| Tillkommande skulder                            | -530 265      | -             |
| Avgående skulder                                | 690 225       | -             |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>19 509</b> | <b>-</b>      |
| <b>Skulder hos koncernföretag</b>               | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| Ingående bokfört värde                          | -5 555        | -             |
| Tillkommande fordringar                         | -             | -859 029      |
| Avgående fordringar                             | -             | -625 388      |
| Tillkommande skulder                            | -             | -847 955      |
| Avgående skulder                                | 5 417         | 608 759       |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>-140</b>   | <b>-5 557</b> |
| <b>Nettoredovisad skuld till koncernföretag</b> | <b>19 369</b> | <b>-5 557</b> |

## NOT 16 Eventualförpliktelser

| Belopp i MKR                                       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|------------|
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | -          | 1 590      |

## NOT 17 Transaktioner med närstående

### Transaktioner med närstående 2025

| Finansiella tillgångar<br>Belopp i MKR | Försäljning<br>av varor/<br>tjänster | Räntor    | Fordran på<br>balans-<br>dagen | Skuld<br>på balans-<br>dagen |
|--|--------------------------------------|-----------|--------------------------------|------------------------------|
| Koncernbolag                           | 296                                  | 89        | 18 350                         | 0                            |
| Skulder till andra<br>SBB-bolag        | -347                                 | -69       | 1 093                          | -140                         |
| <b>Summa</b>                           | <b>-51</b>                           | <b>20</b> | <b>19 442</b>                  | <b>-140</b>                  |

### Transaktioner med närstående 2024

| Finansiella tillgångar<br>Belopp i MKR | Försäljning<br>av varor/<br>tjänster | Räntor        | Fordran på<br>balans-<br>dagen | Skuld<br>på balans-<br>dagen |
|--|--------------------------------------|---------------|--------------------------------|------------------------------|
| Koncernbolag                           | 131                                  | -99           | -                              | -4 050                       |
| Skulder till andra<br>SBB-bolag        | -                                    | -1 334        | -                              | -1 505                       |
| <b>Summa</b>                           | <b>131</b>                           | <b>-1 433</b> | <b>-</b>                       | <b>-5 555</b>                |

## NOT 18 Händelser efter balansdagen

För händelser efter balansdagen, se not 33 för koncernen.

## NOT 19 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:  
Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Balanserat resultat | 13 823 022 924        |
| Årets resultat      | 6 625 017 167         |
|                     | <b>20 448 040 091</b> |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Disponeras så att:    |                       |
| I ny räkning överförs | 20 448 040 091        |
|                       | <b>20 448 040 091</b> |

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 29 april 2026

Stockholm den 29 april 2026

Leiv Synnes  
*Styrelseordförande*

Helena Lindahl  
*VD, Styrelseledamot*

Sebastian Westberg  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2026  
Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), org.nr 559487-8703

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–53 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredo-visningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamåls-enliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredo-visningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verk-ställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredo-visningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamåls-enliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

---

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# Finansiella definitioner

## **Justerat resultat före skatt**

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

*Nyckeltalet används för att illustrera resultaträkningsidan.*

## **Justerade räntekostnader**

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

*Nyckeltalet används för att illustrera finansiella kostnader.*

## **Konsoliderad belåningsgrad**

Räntebärande 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.

*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   |
|--|--------------|--------------|
|  | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
| Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga | 1 867        | 3 095        |
| Hyresvärde enligt intjäningsförmåga    | 2 090        | 3 393        |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>     | <b>89,3%</b> | <b>91,2%</b> |

## Räntetäckningsgrad<sup>1)</sup>

| Belopp i MKR                                     | 2025-01-01   |
|--|--------------|
|  | 2025-12-31   |
| <b>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>      |              |
| Resultat före skatt                              | -382         |
| Justeringar                                      |              |
| Avskrivningar                                    | 7            |
| Värdeförändringar fastigheter                    | 3 096        |
| Nedskrivning av goodwill                         | 1 020        |
| Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt | 149          |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag | 290          |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures  | -208         |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter        | -1 267       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 1 617        |
| Värdeförändringar finansiella instrument         | 113          |
| Valutakursdifferenser                            | -2 289       |
| Resultat förtidsinlösen av lån                   | -485         |
| <b>Justerat resultat före skatt</b>              | <b>1 661</b> |
| <b>Justerat räntenetto</b>                       | <b>326</b>   |
| <b>Räntetäckningsgrad<sup>2)</sup></b>           | <b>N/A</b>   |

1) Nyckeltalet baseras på faktiskt utfall rullande 12 månader. Jämförelsetal presenteras ej för detta nyckeltal då inget faktiskt utfall fanns för motsvarande period föregående år utan baserades då delvis på proformatal.

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

## Justerat räntenetto<sup>1)</sup>

| Belopp i MKR                                | 2025-01-01 |
|---|------------|
|   | 2025-12-31 |
| <b>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</b> |            |
| Justerade räntekostnader                    | -1 322     |
| Ränteintäkter, netto                        | 1 648      |
| <b>Justerat räntenetto</b>                  | <b>326</b> |

1) Nyckeltalet baseras på faktiskt utfall rullande 12 månader. Jämförelsetal presenteras ej för detta nyckeltal då inget faktiskt utfall fanns för motsvarande period föregående år utan baserades då delvis på proformatal.

## Justerade räntekostnader<sup>1)</sup>

| Belopp i MKR                                | 2025-01-01    |
|---|---------------|
|   | 2025-12-31    |
| <b>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</b> |               |
| Räntekostnader och liknande poster          | -1 617        |
| Justeringar                                 |               |
| Räntekostnader, efterställt ägarlån         | 295           |
| <b>Justerade räntekostnader</b>             | <b>-1 322</b> |

1) Nyckeltalet baseras på faktiskt utfall rullande 12 månader. Jämförelsetal presenteras ej för detta nyckeltal då inget faktiskt utfall fanns för motsvarande period föregående år utan baserades då delvis på proformatal.

## Ränteintäkter, netto<sup>1)</sup>

| Belopp i MKR  | 2025-01-01   |
|---|--------------|
|   | 2025-12-31   |
| <b>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>                     |              |
| Ränteintäkter och liknande poster                               | 1 267        |
| Utdelning från joint ventures och intresseföretag <sup>2)</sup> | 381          |
| <b>Ränteintäkter, netto</b>                                     | <b>1 648</b> |

1) Nyckeltalet baseras på faktiskt utfall rullande 12 månader. Jämförelsetal presenteras ej för detta nyckeltal då inget faktiskt utfall fanns för motsvarande period föregående år utan baserades då delvis på proformatal.

2) I enlighet med kassaflödesanalysen.

## Konsoliderad belåningsgrad

| Belopp i MKR  | Not | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---|-----|---------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut   |     | 9 387         | 13 868        |
| Obligationslån  |     | 29 605        | 33 094        |
| Övriga säkerställda skulder   |     | -             | 336           |
| Icke efterställda skulder till övriga SBB-bolag                       | 9   | -             | -             |
| <b>Finansiella skulder</b>  |     | <b>38 992</b> | <b>47 299</b> |
| Likvida medel   |     | -2 466        | -1 106        |
| Noterade andelar värderade till verkligt värde                        | 6   | -325          | -239          |
| Noterade andelar i intresseföretag och joint ventures                 | 7   | -8 780        | -103          |
| Noterade andelar, dotterbolag Sveafastigheter AB (publ) <sup>1)</sup> |     | -5 069        | -4 397        |
| <b>Nettoskuld</b>   |     | <b>22 352</b> | <b>41 454</b> |
| <b>Konsoliderad balansomslutning</b>                                  |     | <b>68 119</b> | <b>79 462</b> |
| <b>Konsoliderad belåningsgrad, %</b>                                  |     | <b>33</b>     | <b>52</b>     |

1) Kurs 2025-12-31: 40,78 kr/aktie x 124 300 038 aktier. (Aktiekurs 2024-12-31: 35,92 kr/aktie x 122 405 838 aktier)

## Säkerställd belåningsgrad

| Belopp i MKR                         | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut          | 9 387         | 13 868        |
| Övriga säkerställda skulder          | -             | 336           |
| <b>Summa säkerställda skulder</b>    | <b>9 387</b>  | <b>14 204</b> |
| <b>Konsoliderad balansomslutning</b> | <b>68 119</b> | <b>79 462</b> |
| <b>Säkerställd belåningsgrad, %</b>  | <b>14</b>     | <b>18</b>     |

## Överskottsgrad, %

| Belopp i MKR                                | 2025-01-01 | 2024-06-26 |
|---|------------|------------|
|   | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| <b>Kvarvarande och avvecklad verksamhet</b> |            |            |
| Driftnetto                                  | 2 111      | 1 014      |
| Hyresintäkter                               | 3 055      | 1 489      |
| <b>Överskottsgrad, %</b>                    | <b>69</b>  | <b>68</b>  |

## Rullande 12 månader, kvarvarande och avvecklad verksamhet

| Belopp i MKR  | Delårsperiod<br>1 jan-31 mar<br>2025 | Delårsperiod<br>1 apr-30 jun<br>2025 | Delårsperiod<br>1 jul -30 sep<br>2025 | Delårsperiod<br>1 okt-31 dec<br>2025 | Totalt, 12<br>månader |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Hysesintäkter   | 780                                  | 795                                  | 766                                   | 714                                  | 3 055                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>  |                                      |                                      |                                       |                                      |                       |
| Driftskostnader   | -237                                 | -170                                 | -149                                  | -198                                 | -754                  |
| Underhåll   | -51                                  | -8                                   | -24                                   | -34                                  | -116                  |
| Fastighetsskatt   | -18                                  | -17                                  | -21                                   | -19                                  | -74                   |
| <b>Driftnetto</b>   | <b>475</b>                           | <b>601</b>                           | <b>572</b>                            | <b>463</b>                           | <b>2 111</b>          |
| Övriga förvaltningsintäkter   | 41                                   | 46                                   | 74                                    | 33                                   | 193                   |
| Administration  | -177                                 | -195                                 | -127                                  | -140                                 | -639                  |
| <b>Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill</b> | <b>339</b>                           | <b>452</b>                           | <b>518</b>                            | <b>356</b>                           | <b>1 665</b>          |
| Värdeförändringar fastigheter   | -223                                 | -269                                 | -120                                  | -2 482                               | -3 096                |
| Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt                                    | -11                                  | -                                    | -3                                    | -135                                 | -149                  |
| Nedskrivning goodwill   | -                                    | -                                    | -                                     | -1 020                               | -1 020                |
| Resultat bostadsproduktion  | -                                    | 7                                    | -                                     | 4                                    | 11                    |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>104</b>                           | <b>190</b>                           | <b>395</b>                            | <b>-3 277</b>                        | <b>-2 590</b>         |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag                                    | -18                                  | 816                                  | -181                                  | -908                                 | -290                  |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag                 | 9                                    | -1                                   | 8                                     | 192                                  | 208                   |
| Ränteintäkter och liknande poster   | 341                                  | 329                                  | 310                                   | 307                                  | 1 267                 |
| Räntekostnader och liknande poster  | -384                                 | -408                                 | -401                                  | -445                                 | -1 617                |
| Resultat förtidslösen lån   | -                                    | -                                    | -                                     | 485                                  | 485                   |
| Valutakursdifferenser   | 1 753                                | -773                                 | 898                                   | 411                                  | 2 288                 |
| Tomträttsavgälder   | -5                                   | -5                                   | -5                                    | -5                                   | -20                   |
| Värdeförändringar finansiella instrument  | -79                                  | -51                                  | -17                                   | 34                                   | -112                  |
| <b>Resultat före skatt</b>  | <b>1 721</b>                         | <b>97</b>                            | <b>1 007</b>                          | <b>-3 206</b>                        | <b>-382</b>           |
| Aktuell skatt   | -176                                 | 111                                  | -124                                  | -85                                  | -275                  |
| Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt                                    | 11                                   | -                                    | 3                                     | 135                                  | 149                   |
| Uppskjuten skatt  | 7                                    | -59                                  | -41                                   | 502                                  | 408                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>1 562</b>                         | <b>148</b>                           | <b>845</b>                            | <b>-2 654</b>                        | <b>-99</b>            |
| <b>Periodens resultat</b>   | <b>1 562</b>                         | <b>148</b>                           | <b>845</b>                            | <b>-2 654</b>                        | <b>-99</b>            |

1) Räntekostnader och liknande resultatposter totalt för rullande 12 månader uppgår till -1 617 mkr varav -295 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -25 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.