



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Q4

JANUARI-DECEMBER 2020

90,2 28,21

Fastigheternas värde, mdkr

EPRA NRV, kr/aktie

5 121

Hyresintäkter, mkr

2 474

Förvaltningsresultat, mkr

9 084

Periodens resultat, mkr

ÅRET

Året i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 5 121 mkr (1 996).
- Driftsöverskottet ökade till 3 479 mkr (1 265).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 2 232 mkr (653).
- Resultat före skatt ökade till 10 341 mkr (3 137), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 2 474 mkr (645). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade kostnader om -251 mkr (-280).
 - Värdeförändringar fastigheter ingår med 8 542 mkr (2 453).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -207 mkr (39).
- Periodens resultat uppgick till 9 084 mkr (2 624) efter uppskjuten skatt om -1 092 mkr (-479) och aktuell skatt om -165 mkr (-34), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 6,41 kr (2,97).
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 90,2 mdkr (79,5).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 37 505 mkr (24 855), motsvarande 28,21 kr (20,04) per aktie.
- Styrelsen föreslår utdelning om 1 kr (0,60) per stamaktie A och B och utdelning om 2 kr (2) per stamaktie D att delas ut kvartalsvis.

FJÄRDE KVARTALET

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- I oktober förvärvades en portfölj med i huvudsak äldrebroenden i Finland. Överenskommet fastighetsvärde för portföljen uppgick till EUR 222m. Transaktionen är den största någonsin i Finland inom vårdsegmentet.
- I november tecknades avtal med Skellefteås allmännyttiga fastighetsbolag Skebo om förvärv av 766 hyreslägenheter och 123 vård- och omsorgslägenheter, till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 1,3 mdkr. SBB kommer tillsammans med kommunen att ta fram byggrätter för att investera ytterligare cirka 3 mdkr i byggandet av 1 500 nya lägenheter i Skellefteå.
- SBB och Magnolia Bostad har bildat ett JV-bolag 50/50 för utveckling av förvaltningsfastigheter. JV-bolaget förvärvade fem projekt omfattande cirka 2 550 hyresrätter från Magnolia Bostad och SBB.
- Den 6 november 2020 förvärvades 100 procent av aktierna i Sveafastigheter Bostad, med en utvecklingsportfölj med 6 000 lägenheter i Stor-Stockholm, för en köpeskilling om 2 770 mkr. Förvärvet finansieras delvis genom en riktad nyemission av 44,5 miljoner B-aktier i SBB till en teckningskurs om 31,10 kronor per aktie, motsvarande ett totalt värde om 1,4 mdkr.
- Under december fullföljdes förvärv av total 113 064 967 aktier i Offentliga Hus i Norden AB (publ), motsvarande 44,2 procent av aktierna och rösterna. Värdet av affären uppgår till knappt 4 mdkr. Som ett led i förvärvet fattades ett beslut om en nyemission av högst 7 860 160 stamaktier av serie D.
- Den 8 december emitterade SBB sin första sociala icke-säkerställda seniora obligation om EUR 700m med en löptid på 8 år till en fast ränta om 0,75 procent och en evig hybridobligation om EUR 500m med en fast ränta om 2,625 procent på den europeiska kapitalmarknaden.
- Under kvartalet har SBB lämnat ett frivilligt offentligt uppköpserbjudande att förvärva Entra ASA för att skapa den ledande europeiska aktören inom social infrastruktur.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- Den 20 januari lämnade SBB ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus.
- I januari emitterade SBB en icke säkerställd obligation om EUR 600m. Obligationen har en löptid på två år med en rätt till återköp efter ungefär ett år och placerades med en rörlig ränta på 3 månader EURIBOR plus 60bps.
- Den 21 januari offentliggjorde SBB ett reviderat uppköpserbjudande att förvärva samtliga utestående aktier i Entra ASA.
- Bolaget har efter kvartalets utgång genomfört externvärdering av transaktioner tecknade efter kvartalets utgång och avtal som kommer att tillräddas under de kommande 12 månaderna. Dessa transaktioner har avseende samhällsfastigheter en snittkontraktslängd om 33,8 år och ett fullt indexerat driftnetto om 119 mkr. Utfallet av värderingen visar på ett övervärde som överstiger anskaffningsvärdet/investeringar med 1 225 mkr.

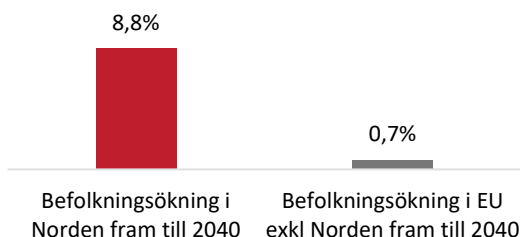
SBB NYCKELTAL	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Marknadsvärde fastigheter, mkr	90 185	79 542	90 185	79 542
Antal fastigheter	1 618	1 394	1 618	1 394
Antal kvm, tusental	3 958	4 233	3 958	4 233
Överskottsgrad, %	68	63	65	61
Direktavkastning, %	4,3	4,8	4,3	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	94,8	93,6	94,8
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	9	7	9	7
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, mkr	5 121	1 996	1 253	596
Driftnetto, mkr	3 479	1 265	810	362
Periodens resultat, mkr	9 084	2 624	3 350	1 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr ²⁾	2 232	653	642	203
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	37 244	24 304	37 244	24 304
Avkastning på eget kapital, %	22	12	8	5
Belåningsgrad, %	35	41	35	41
Säkerställd belåningsgrad, %	10	26	10	26
Soliditet, %	43	30	43	30
Justerad soliditet, %	48	33	48	33
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	4,1	3,0	-	-
Aktierelaterade nyckeltal				
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	29 724	17 931	29 724	17 931
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	22,36	14,45	22,36	14,45
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	20,86	14,26	20,86	14,26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	37 505	24 855	37 505	24 855
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	28,21	20,04	28,21	20,04
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	26,32	19,77	26,32	19,77
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	1 638	248	613	52
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie ¹⁾	1,29	0,33	0,48	0,07
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie	1,25	0,32	0,44	0,07
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	6,4	5,2	6,4	5,2
Resultat per stamaktie A och B, kr	6,41	2,97	2,29	1,51
Resultat per stamaktie D, kr	2,00	2,00	0,50	0,50
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 270 977 083	762 481 721	1 288 232 323	781 570 028
Genomsnittligt antal stamaktier D	130 778 598	65 967 084	172 192 593	76 801 786
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 713	122 886	30 713	30 713
Antal stamaktier A och B	1 329 482 358	1 240 526 587	1 329 482 358	1 240 526 587
Antal stamaktier D	179 881 880	104 425 359	179 881 880	104 425 359
Antal preferensaktier	30 713	30 713	30 713	30 713

1) Enligt ny definition. 2) Före förändring av rörelsekapital. Se alla definitioner och beräkningar på s. 39-44

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN

SBB grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden och hyresreglerade bostäder i Sverige och samt att bedriva ett aktivt projekt- och fastighetsutvecklingsarbete för att utveckla ny social infrastruktur.

SBB är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter (ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt). Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra kontrakterade intäkter från framförallt nordiska stater/kommuner/regioner och från svenska reglerade hyresrätter. 98 procent av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter – social infrastruktur. Kassaflödena är unikt stabila då tre av de nordiska staterna som endast tre av tio stater i världen innehar AAA-rating från de tre ledande kreditvärderingsinstituten. Fastighetsbeståndet som helhet ger exponering mot Nordens starka demografiska utveckling, med kraftig befolkningsökning jämfört med övriga EU.



Källa: OECD

HYRESINTÄKTER RULLANDE 12 MÅN

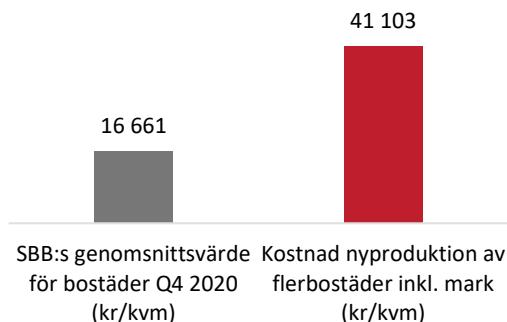
Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Hyresbostäder	801	17
Projektfastigheter för kommande hyresbostäder	69	1
S.a Bostäder	870	18
Utbildning	1 386	29
Förskola	442	9
Grundskola/Gymnasium	646	13
Universitet	297	6
Äldreboende	597	12
LSS	344	7
Sjukhus & vårdcentral	286	6
Statlig infrastruktur & rättsväsende ¹⁾	481	10
Departement & kommunhus	407	8
Offentliga kontor	314	6
Övrigt	2	0
Projektfastigheter för kommande samhällsfastigheter	80	2
S.a Samhällsfastigheter	3 895	80
S.a Social infrastruktur	4 765	98
Övrigt	75	2
Totalt	4 839	100

Varför lågriskstillgång?

Drivkraft

Hyresbostäder

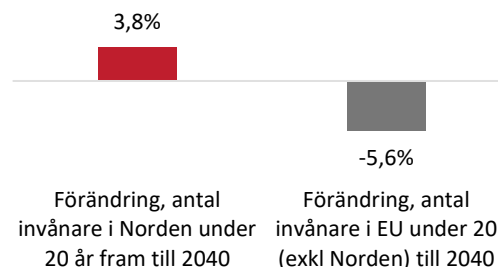
Reglerad marknad med underutbud kombinerat med socialt skyddsnät och bostadsbidrag – endast 0,17% svaga betalare bland hyresgästerna i Sveriges alla 1,5 miljoner hyresrätter.



Källa: SCB, Kronofogdemyndigheten, Boverket

Utbildning

Förskola, grundskola, gymnasium och universitet i Norden är offentligt finansierat.



Källa: Eurostat

1) Statlig infrastruktur är polisfastigheter, domstolsbyggnader, försvarsfastigheter i fred och fängelser.

Varför lågrisktilgång?

Drivkraft

Äldreboende

Äldreomsorg i Norden är offentligt finansierad samt att antalet äldre över 75 år i Nordens länder bedöms öka med 44% - 66% fram till 2040.

2,0%



0,5%



Andel av BNP som offentlig sektor spenderar på äldreomsorg i Norden

Andel av BNP som offentlig sektor spenderar på äldreomsorg i EU

Källa: Eurostat, OECD

LSS

Offentligt finansierade bostäder för personer med särskilda behov på en bostadsmarknad som präglas av ett strukturellt underutbud.

23 626



41 103



SBB:s genomsnittsvärde för LSS-fastigheter Q4 2020 (kr/kvm)

Kostnad nyproduktion av flerbostäder inkl. mark (kr/kvm)

Källa: SCB

Sjukhus & vårdcentraler

Sjuk- och hälsovård i Norden är, till skillnad från övriga EU, till absolut största del offentligt finansierat.

79,8%



28,5%



Offentlig finansiering av sjukvård i Norden

Offentlig finansiering av sjukvård i EU

Källa: Eurostat

Rättsväsende

Rättsväsendet är offentligt finansierat. De nordiska länderna lägger idag mindre resurser i förhållande till BNP jämfört med övriga EU-länder, vilket ger potential i takt med att befolkningen ökar och större politiskt fokus läggs på att minska gapet mot övriga EU-länder.

1,2%



1,7%



Andel av BNP som läggs på rättsväsendet i Norden

Andel av BNP som läggs på rättsväsendet i EU

Källa: Eurostat

Statlig infrastruktur, departement & kommunhus och offentliga kontor

Sverige, Norge och Danmark innehar som tre av endast tio stater i världen AAA-rating från samtliga ledande kreditvärderingsinstitut.

Moody's
S&P Global
FitchRatings

AAA

SBB:s affärsmodell och värdeskapande

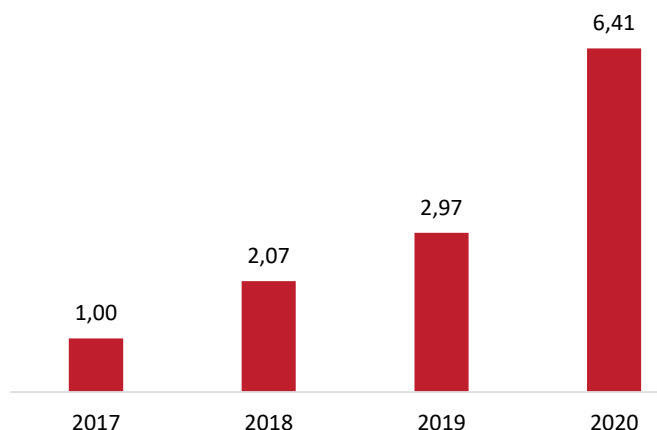
Affärsmodellen bygger på förvaltning av världens tryggaste tillgångar kompletterad med tre value-add-strategier i form av värdeskapande potential i form av projekt- och fastighetsutveckling, renoveringar och fastighetstransaktioner. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning.



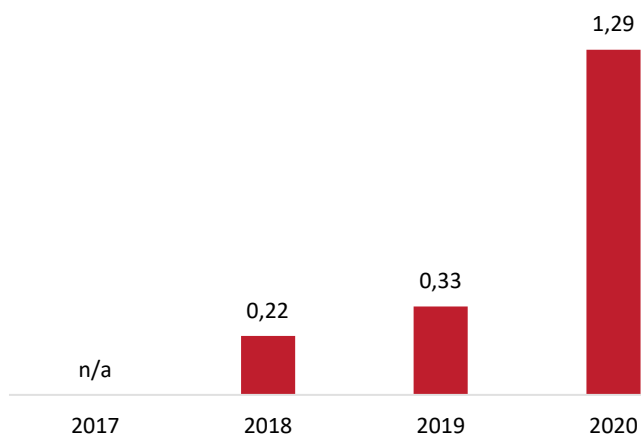
Fokus på leverans

- Resultat per stamaktie A och B har ökat med 541 procent sedan 2017
- Utdelningen per stamaktie A och B har ökat med 900 procent sedan 2017
- Stark balansräkning: BBB- (investment grade credit rating) från S&P (stable outlook) och Fitch (positive outlook)

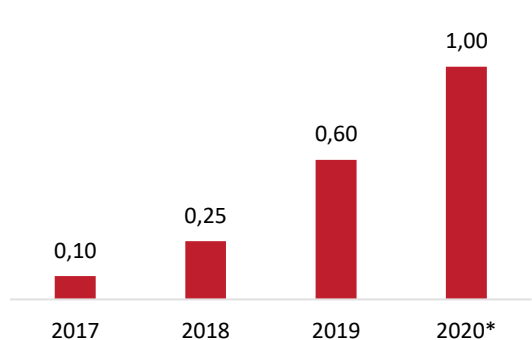
Resultat per stamaktie A och B, kr



EPRA earnings (EPS), kr/aktie



Utdelning per stamaktie A och B, kr

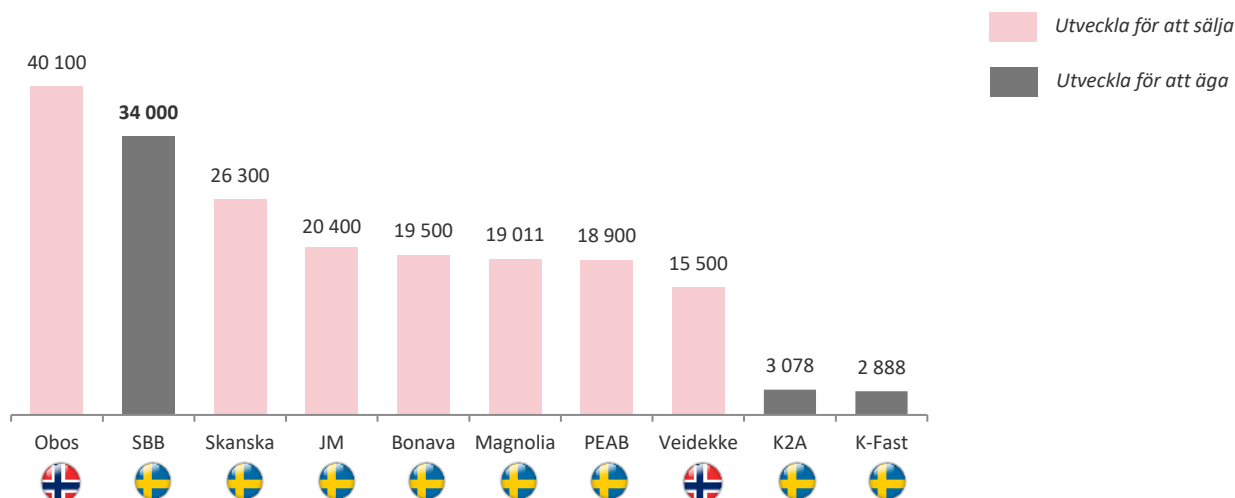


*Styrelsen föreslår en utdelning om 1 krona per stamaktie A och B till årsstämman 2021

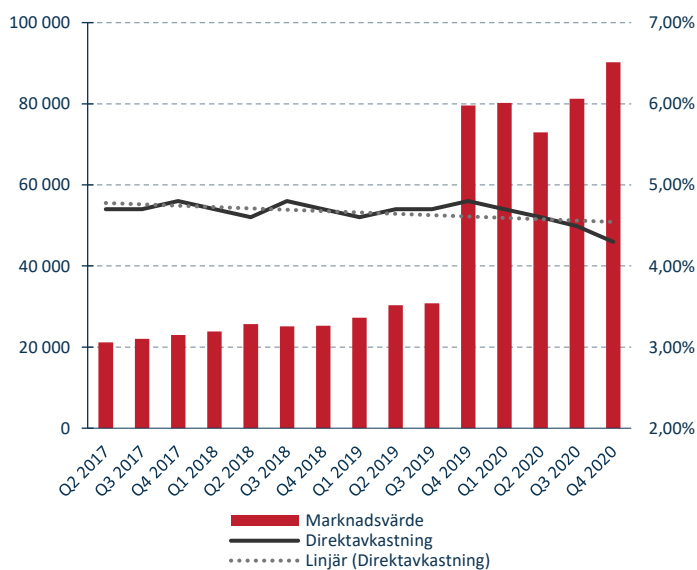
Värdepotential

Största nordiska fastighetsutvecklarna rankade efter byggrätter på egen balansräkning

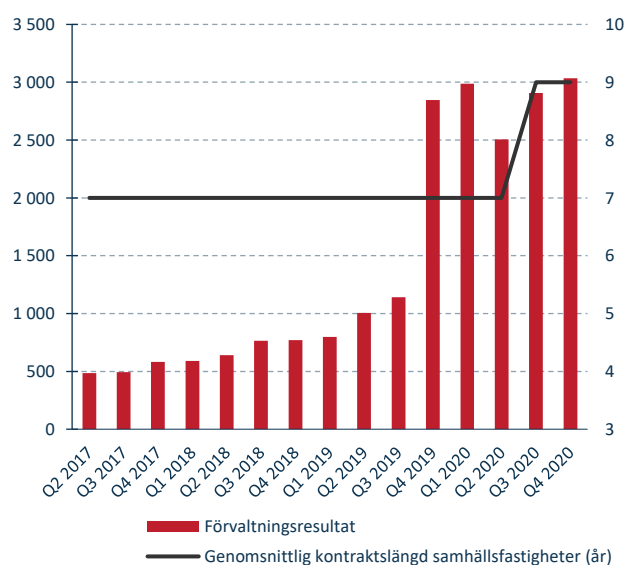
(antal lägenheter angivna efter en snittyta per 75 kvm per lägenhet)



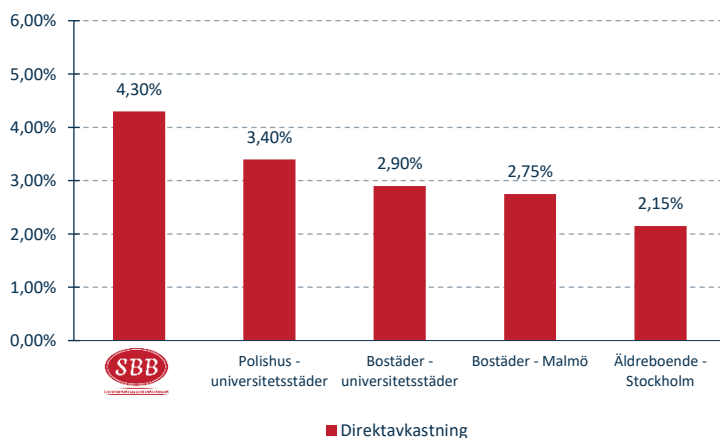
FASTIGHETERNAS VÄRDE (MKR) & DIREKTAVKASTNING



FÖRVALTNINGSRESULTAT - RULLANDE 12 MÅN (MKR) & GENOMSNITTLIG KONTRAKTSLÄNGD (ÅR)



DIREKTAVKASTNING - JÄMFÖRELSE AKTUELLA AFFÄRER



VD HAR ORDET



Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB):s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltningen av social infrastruktur som kompletteras med tre intäktsgenererande value-add-strategier:

- Fastighetsutveckling
- Renoveringar/investeringar
- Transaktioner

Tillsammans levererar dessa fyra värdeskapande områden för 2020 ett resultat före skatt om 10 341 mkr och ett resultat efter skatt om 9 084 mkr. Efter avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier, hybridobligationer och minoritetsandel uppgick periodens resultat 6,41 kr per stamaktie A och B.

SBB:s långsiktiga arbete ger goda resultat inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vi gör omfattande investeringar för att minska klimatpåverkan.

Kraftig ökning av driftnettot och kassaflöden från fastighetsförvaltning

Förvaltningsresultatet ökade med 284 procent i jämförelse med år 2019 till 2 474 mkr (645). En kraftig ökning av driftnettot till 3 479 mkr (1 265) är huvudförklaringen bakom den starka utvecklingen av förvaltningsresultatet. Samtidigt fortsätter vi att sänka den genomsnittliga räntan som vid utgången av perioden var 1,31 procent (1,76). SBB har endast en obetydlig exponering mot rörliga räntor. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder är bland de längsta i Norden: 4,5 år (2,8) och genomsnittlig kapitalbindning 4,8 år (3,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 242 procent till 2 232 mkr (653) för helåret. Justerat för engångseffekter för återköp av dyra lån och omstruktureringskostnader landade kassaflödet för året på 2 483 mkr (933).

Under 2020 lyckades vi höja överskottsgraden till 68 procent från 63 procent år 2019. Våra renoveringar bidrog till att driftnettot like-for-like ökade med starka 4,1 procent medan hyresintäkterna ökade med 3,2 procent.

Covid-19 har gått ifrån att vara en pandemi till att också bli en kraftigt förhöjd risk för världsekonomin som inte lämnar någon oberörd. Under året har SBB fått in 99,8 procent av våra hyresintäkter, vilket troligen är högst av alla noterade fastighetsbolag i Europa. Samhällsfastigheter och bostäder har vi sett påverkas minst av krisen, men alla påverkas. Å andra sidan, detta är varken den första eller sista kris som de långsiktiga bolagen måste hantera. Kriser kommer och går och man ska vara ödmjuk inför detta men vår uppgift är att vara en pålitlig och långsiktig samhällsaktör som på ett hållbart sätt levererar aktieägarvärde, god lönsamhet och starka resultat i alla situationer.

”Vår plattform i form av våra medarbetare, kompetens och infrastruktur runtomkring är vår viktigaste tillgång.”

Europas ledande fastighetsbolag inom value-add strategier

Våra trygga kassaflöden från fastighetsförvaltningen kompletteras med tre intäktsgenererande value-add-strategier: värdeskapande från fastighetsutveckling, renoveringar och transaktioner. Inom fastighetsutvecklingen fokuserar vi på att utifrån kommunernas behov använda vår stora byggrättsportfölj till att bygga nya bostäder och samhällsfastigheter, både för egen förvaltning och genom joint ventures.

Projekt- och fastighetsutveckling levererar ett resultat om 2 224 mkr under 2020, vilket överstiger målet om att generera en intjäning från fastighetsutveckling om i genomsnitt 1 000 till 1 400 mkr per år. SBB fokuserar på att bygga gröna hyresrätter i Stockholm och Göteborg. Antal lägenheter i produktion just nu är 1 681. Per 31 december 2020 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till cirka 2 518 000 kvm BTA för social infrastruktur motsvarande cirka 34 000 lägenheter, vilket gör SBB till en av Nordens ledande fastighetsutvecklare. Integrationen av Sveafastigheter har ytterligare stärkt SBB:s position som Nordens ledande fastighetsutvecklare.

Inom renoveringar lyckades vi överträffa målet om 600 lägenheter per år med 16 procent. Under 2020 har SBB färdigställt renoveringar av 695 lägenheter. Ytterligare 73 lägenheter är under pågående renovering i slutet på året och 164 lägenheter är planerade att påbörjas under första kvartalet 2021. Detta tillsammans med fortsatta behov av att renovera samhällsfastigheter skapar potential för en stark återkommande intjäning genom värdehöjande investeringar.

Idag upplever äldre och personer med funktionshinder brist på funktionella äldre- och LSS-boenden. SBB har som en viktig del i sin satsning på social hållbarhet att bidra med nya äldreboenden och LSS-fastigheter. Antalet äldreboenden i egen förvaltning ska öka kraftigt och därmed kommer den totala hyresintäkten från äldre- och LSS-boenden dubblas till år 2025 från nivån om drygt 800 mkr till 1,6 mdkr årligen. I slutet av 2020 hade våra intäkter från äldreboenden och LSS-boenden ökat till 954 mkr.

Nyckeltal för BBB+ rating levererade

SBB har under 2020 genomfört en betydande sänkning av belåningsgraden. I slutet av perioden uppgick vår justerade nettoskuld proforma, justerat för kassa från sålda men ej frånträdde fastigheter och likvida finansiella tillgångar samt 12 månaders intjäning dividerat med totalt kapital enligt S&P:s loan-to-value definition till 45 procent. Vår rapporterade justerade nettoskuld enligt S&P:s loan-to-value definition var i slutet av året 50 procent (se tabellen på nästa sida).

Därmed har vi på rapporterade nyckeltal en stark BBB rating, samtidigt har vi, enligt våra beräkningar, uppfyllt de viktigaste nyckeltalen för en BBB+ rating. Finanspolycyn och styrelsens tydligt uttryckta ambition avseende rating stärker målet att uppnå en A- rating på lång sikt. Kvaliteten på våra tillgångar, både i termer av trygghet i hyresflödena och likviditet på transaktionsmarknaden, har bevisat sig som Europas tryggaste i utmanande tider. Vi fortsätter att höja räntetäckningsgraden vilken i slutet av året låg på 4,1 gånger. Vi har drygt 70 mdkr i icke pantsatta tillgångar, en kassa inklusive likviditet från sålda men ej frånträdde fastigheter och finansiella tillgångar på 18,7 mdkr samt tillgängliga kreditlöften om 29,3 mdkr.

Räntebärande skulder	55 265
50% av hybrid	7 240
Leasingskulder tomträtter	614
Likvida medel	-13 606
Övriga fordringar (sålda fastigheter)	-2 398
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde realiserade feb 2021	-228
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-2 703
Fordringar hos intressebolag / joint ventures	-827
Förvaltningsresultat innan utdelning (rullande 12 mån)	-3 036
Kontanta medel från byggrätter	-974
Utdelning (stam A, B, D, konvertibel och hybrid)	2 072
Justerad nettoskuld 12 månader framåt	41 420
Justerad nettoskuld 2020	46 887

Eget kapital	52 136
50% av hybrid	-7 240
Del av värdeförändring som konsekvens av långa avtal, ej i balansräkningen	1 225
Återläggning reserverad ej utbetalt utdelning	600
Återläggning reserverad ej utbetalt utdelning på tvingande konvertibel	579
Intjäningsförmåga (12 månader rullande)	4 227
Utdelning (stam A, B, D och hybrid, 2021)	-2 072
Justerad eget kapital 12 månader framåt	49 455
Justerad eget kapital 2020	47 301

Justerad nettoskuld 12 månader framåt i % av total kapital (S&P justerad LTV)	45,6%
Justerad nettoskuld 2020 i % av total kapital (S&P justerad LTV)	49,8%

Hållbarhet är kärnan i vår affärsmodell

SBB:s fastigheter använder enbart 100 procent förnyelsebar el vilket SBB också erbjuder till sina bostadshyresgäster. SBB erbjuder gröna hyresavtal samt genomför inventering av risker kopplade till klimatförändringarna. Investeringar i uppgradering av hyreslägenheter och våra bostadsområden kombineras med miljösanering. Av de 695 lägenheter som renoverats under 2020 har 86 procent miljösanerats.

Under det fjärde kvartalet har SBB upphandlat installationer av solceller med en produktion om ca 227 000 KWh el årligen. Samtidigt fortsätter SBB att investera i att minska energiförbrukningen mellan 25 procent och 50 procent i ett antal bostadsområden. Som exempel kan nämnas ett projekt i fastigheten Västland 26:39 i Sundsvall. Det är en bostadsfastighet på ca 13 400 m2 där en kombination av fjärrvärme, FX-ventilation, bergvärmepumpar, spillvattenvärmeväxlare och tilläggsisolering kommer att mer än halvera energiförbrukningen. Utöver att minska klimatpåverkan genom lägre energikonsumtion och genom produktion av förnyelsebar energi, bidrar SBB till klimatomställningen genom att prioritera nyproduktion i trä. SBB:s mål enligt Vision 2030 är att minst 50 procent av all nyproduktion ska vara i trä. Utfallet för 2020 är 52% dvs 54 965 kvm pågående nyproduktion av total 104 373 kvm är i trä.

SBB:s helägda dotterbolag Sveafastigheter har byggt Sveriges största plusenergihus Neptun som Miljöbyggnad Guld, och har under fjärde kvartalet färdigställt 99 lägenheter i mobilitetshuset Cykelkungen i Uppsala, 96 trygghetsbostäder i kvarteret Hydran i Västerås med plusenergiteknik och 30 yteffektiva lägenheter vid Apelvägen i Nacka. SBB:s projekt och fastighetsutveckling bidrar till att bygga hållbara städer genom att utgå från kommunikationsnära lägen och förädla redan exploaterad mark vilket bidrar till att minska trycket på exploatering av viktiga grönområden.

SBB har under det fjärde kvartalet beslutat att erbjuda alla svenska kommuner att kostnadsfritt nyttja vakanta lokaler för att inleda arbetet med att vaccinera med anledning av Covid-19. Haninge kommun har påbörjat att vaccinera vård- och omsorgspersonal i en av SBB:s fastigheter.

SBB har under året gjort ett antal stödsatser för utsatta småföretag och för vårdpersonal. Extra satsningar på sommarjobb resulterade i att 134 ungdomar fick sommarjobb från SBB.

Sveafastigheter vann under 2020 sex markanvisningar i Stockholm stad med särskilt fokus på social hållbarhet. Under fjärde kvartalet har Sveafastigheter även genomfört en större delaktighetsprocess med ett femtiotal ungdomar från Fryshuset som en del av bostadsutvecklingen vid Sjöstadshöjden i Stockholm. I Kista/Husby skapas 181 bostäder och ny stadsgata som kopplar samman stadsdelarna. I Enskede utvecklas 118 seniorbostäder med gemenskap i fokus. I Hagsätra skapas 129 bostäder som ökar områdets trygghet. I Rågsved utvecklas 38 bostäder med barnperspektiv. I Bromsten 264 lägenheter med mobilitet och gårdsmiljön i fokus. I Håsselby skapas kompletterande bebyggelse om 47 hyresrätter.

Under det fjärde kvartalet har SBB emitterat en åttaårig social obligation om EUR 700m med fast ränta på 0,75 procent under sitt nya ramverk för hållbar finansiering. Det är den första sociala obligationen någonsin i Norden.

Utsikter

SBB:s tillgångar tillhör de mest eftertraktade i en lågräntemiljö där investerare letar efter stabil och trygg avkastning. Vår motståndskraftiga portfölj med lågriskstillgångar i form av svenska hyresrätter och nordisk socialinfrastruktur i form av bland annat äldreboende, skolor, förskolor och LSS-fastigheter är en fantastisk bas. Det som levererar värdeskapandet är vårt team och vår plattform med fullskalig infrastruktur för tillväxt och exekvering av våra value-add-strategier. För två år sedan kommunicerade vi vår målsättning att vi för åren 2019–2021 ska kunna leverera den högsta årliga ökningen i substansvärde bland alla svenska noterade fastighetsbolag. Utfallet för 2019 landade på höga 73 procent per stamaktie A och B. I år fortsatte vi att leverera med en ökning av substansvärde per stamaktie A och B på 41 procent.

Fastigheter ses ofta som en cyklisk tillgång med små möjligheter till tillväxt och ett extremt beroende av ränteförändringar. Låt mig börja med räntan: faktum är att alla aktier påverkas av räntan, inte bara fastighetsaktier. Det ett fastighetsbolag kan göra är att se till att ha en lång räntebindning. När det gäller SBB och dess tillgångar utgörs dessa av defensiva tillgångar i form av svenska hyresrätter, äldreboenden, skolor, LSS och andra investeringar inom social infrastruktur med en genomsnittlig återstående hyrestid om 9 år. När det gäller resultat och tillväxt har SBB levererat och fortsätter att leverera. För att åskådliggöra detta jämför jag SBB:s intäkstillväxt och resultat med några av Stockholmsbörsens stjärnor.

	Resultat 2020	Resultattillväxt 2020	Intäkstillväxt 2020	P/E
Sinch	443	61%	59%	213,7
Stillfront	581	70%	103%	74,8
Evolution Gaming	2 857	90%	53%	74,3
EQT	3 804	137%	18%	64,5
SBB	9 084	246%	157%	4,6

Vi är också måna om att resultatet kommer våra aktieägare till gagn i form av årligt ökande utdelningar. I år föreslår styrelsen en utdelning om 1 krona per stam A- och B-aktie, motsvarande en ökning om 67 procent jämfört föregående år.

Vår plattform i form av våra medarbetare, kompetens och infrastruktur runtomkring är vår viktigaste tillgång. Vi fortsätter att investera i vår plattform för att stödja nästa steg på vår tillväxtresa. Och vi kommer att fortsätta växa. Avslutningsvis stort tack till alla medarbetare, styrelsen, hyresgäster, leverantörer och aktieägare som supporterat vår resa under de första fem åren. Framtiden är vår.

Ilija Batljan, verkställande direktör och grundare

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Hysesintäkter	5 121	1 996	1 253	596
Driftskostnader	-987	-471	-244	-145
Underhåll	-323	-115	-105	-37
Förvaltningsadministration	-217	-104	-67	-36
Fastighetsskatt	-115	-41	-27	-16
Driftnetto	3 479	1 265	810	362
Centraladministration	-224	-136	-51	-51
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-52	-83	-3	-83
Resultat från intresseföretag/JV	144	92	102	35
Resultat före finansiella poster	3 347	1 138	858	263
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	166	102	64	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	-973	-482	-257	-157
Kostnader förtidslösen lån	-199	-197	-42	-67
Valutakursdifferenser	158	91	261	76
Tomträttsavgälder	-25	-7	-11	-5
Förvaltningsresultat	2 474	645	873	137
Värdeförändringar fastigheter	8 542	2 453	3 294	1 317
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-468	-	-29	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-207	39	61	157
Resultat före skatt	10 341	3 137	4 199	1 611
Aktuell skatt	-165	-34	-73	18
Uppskjuten skatt	-1 536	-479	-781	-342
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	444	-	5	-
PERIODENS RESULTAT	9 084	2 624	3 350	1 287
<i>Periodens resultat hänförlig till:</i>				
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	9 010	2 619	3 332	1 283
Innehav utan bestämmande inflytande	74	5	18	4
PERIODENS RESULTAT	9 084	2 624	3 350	1 287

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Periodens resultat	9 084	2 624	3 350	1 287
Omräkningsdifferenser	-916	163	208	-9
PERIODENS TOTALRESULTAT	8 168	2 787	3 558	1 278
<i>Periodens totalresultat hänförlig till:</i>				
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	8 095	2 772	3 540	1 321
Innehav utan bestämmande inflytande	73	15	18	-43
PERIODENS TOTALRESULTAT	8 168	2 787	3 558	1 278
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	6,41	2,97	2,29	1,51
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	6,41	2,92	2,29	1,49
Resultat per stamaktie D (har ingen utspädning)	2,00	2,00	0,50	0,50

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

Driftnetto

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 121 mkr (1 996) och för kvartalet till 1 253 mkr (596). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hyresintäkterna avsåg 843 mkr bostäder, 4 012 mkr samhällsfastigheter och 266 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 93,6 procent (94,8). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 9 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 642 mkr (-731) och för kvartalet -443 mkr (-234). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 2,0 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Jämförbart bestånd hade därmed ett ökat driftnetto om 4,1 procent.

Segmentredovisning

SBB har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Segmenten utgörs av Bostäder, Samhällsfastigheter och Övrigt/Fastighetsutveckling. Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Segmentredovisning 2020-01-01 – 2020-12-31

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	843	4 012	266	5 121
Fastighetskostnader	-432	-1 086	-124	-1 642
Driftnetto	411	2 926	142	3 479
Överskottsgrad	49%	73%	53%	68%
Centraladministration				-224
Förvärvs- och omstrukturingskostnader				-52
Resultat från intresseföretag/JV				144
Finansnetto				-873
Förvaltningsresultat	411	2 926	142	2 474
Värdeförändringar fastigheter	2 026	6 281	235	8 542
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter				-468
Värdeförändringar finansiella instrument				-207
Skatt				-1 257
Periodens resultat	2 437	9 207	377	9 084
Förvaltningsfastigheter	18 102	67 109	4 973	90 185
Värde per kvm (kr)	23 380	23 402	15 722	22 784

Segmentredovisning 2019-01-01 – 2019-12-31

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	707	1 168	121	1 996
Fastighetskostnader	-372	-298	-61	-731
Driftnetto	335	870	60	1 265
Överskottsgrad	47%	74%	50%	63%
Centraladministration				-136
Förvärvs- och omstrukturingskostnader				-83
Resultat från intresseföretag/JV				92
Finansnetto				-493
Förvaltningsresultat	335	870	60	645
Värdeförändringar fastigheter	1 188	1 143	122	2 453
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter				-
Värdeförändringar derivat				39
Skatt				-513
Periodens resultat	1 523	2 013	182	2 624
Förvaltningsfastigheter	13 230	61 546	4 765	79 542
Värde per kvm (kr)	15 172	20 439	13 619	18 790

Segmentredovisning 2020-10-01 – 2020-12-31

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	198	1 005	50	1 253
Fastighetskostnader	-110	-311	-22	-443
Driftnetto	88	694	28	810
Överskottsgrad	44%	69%	56%	65%
Centraladministration				-51
Förvärvs- och omstruktureringskostnader				-3
Resultat från intresseföretag/JV				102
Finansnetto				15
Förvaltningsresultat	88	694	28	873
Värdeförändringar fastigheter	1 531	1 598	165	3 294
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter				-29
Värdeförändringar derivat				61
Skatt				-849
Periodens resultat	1 619	2 292	193	3 350
Förvaltningsfastigheter	18 102	67 109	4 973	90 185
Värde per kvm (kr)	23 380	23 402	15 722	22 784

Segmentredovisning 2019-10-01 – 2019-12-31

Belopp i mkr	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	193	370	33	596
Fastighetskostnader	-116	-101	-17	-234
Driftnetto	77	269	16	362
Överskottsgrad	40%	73%	48%	61%
Centraladministration				-51
Förvärvs- och omstruktureringskostnader				-83
Resultat från intresseföretag/JV				35
Finansnetto				-126
Förvaltningsresultat	77	269	16	137
Värdeförändringar fastigheter	600	617	100	1 317
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter				-
Värdeförändringar derivat				157
Skatt				-324
Periodens resultat	677	886	116	1 287
Förvaltningsfastigheter	13 230	61 546	4 765	79 542
Värde per kvm (kr)	15 172	20 439	13 619	18 790

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -224 mkr (-136) och för kvartalet -51 mkr (-51). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Till följd av förvärvet av Hemfosa har bolaget haft engångskostnader. Totalt uppgick dessa förvärvs- och omstrukturingskostnader per 2020-12-31 till -52 mkr (-83).

Resultat från intresseföretag och joint ventures var 144 mkr (92) för perioden. Resultatet är till största del hänförligt till KlaraBo Förvaltning AB och JV-samarbeten i Sveafastigheter-koncernen.

Finansnettot för perioden uppgick till -873 mkr (-493). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar engångsrelaterade utgifter i form av kostnad för förtidslösen av dyra lån om -199 mkr (-197). Under perioden redovisades valutakursdifferenser om 158 mkr (91) som är hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del de inte är matchade mot säkringar i form av nettotillgångar i euro och valutaderivat.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 8 542 mkr (2 453) varav -572 mkr (-251) var realiserade värdeförändringar och 9 114 mkr (2 704) var

orealiserade värdeförändringar. De realiserade värdeförändringarna förklaras väsentligen av rabatter för uppskjuten skatt vid försäljning av fastigheter via bolag vilket motverkas av motsvarande lägre redovisad skattekostnad. Försäljningarna har gjorts till belopp något högre än värdering. De orealiserade värdeförändringarna förklaras till hälften av nytecknade hyresavtal med ett sammanlagt hyresvärde om 633 mkr samt allmänna hyreshöjningar. Projekt- och fastighetsutveckling tillsammans med successionsrenoveringar har bidragit med cirka en fjärdedel av värdeförändringen. Detta inkluderar att SBB har successionsrenoverat 695 lägenheter under året, gjort projektinvesteringar i befintligt bestånd såsom ombyggnationen av Västra Helsingfors huvudpolisstation, nyproduktion av polishus i Kiruna samt ny- och ombyggnation av en skol- och äldreboendefastighet i Haninge samt tillskapat 440 634 kvm BTA byggrätter under året. Resterande del av värdeförändringen förklaras av sänkta avkastningskrav hänförligt till en ökad efterfrågan på långa och stabila kassaflöden.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 9 084 mkr (2 624). Skatt på periodens resultat uppgick till -1 257 mkr (-513) varav -165 mkr (-34) avsåg aktuell skatt och -1 092 mkr (-479) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Den låga skatten förklaras av försäljning av fastigheter i bolagsform.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	6 319	6 687
Summa immateriella anläggningstillgångar	6 319	6 687
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	90 185	79 542
Nyttjanderätt tomträtt	614	445
Inventarier	22	21
Summa materiella anläggningstillgångar	90 821	80 008
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	2 867	909
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	827	1 142
Derivat	129	73
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2 931	459
Andra långfristiga fordringar	-	24
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 753	2 607
Summa anläggningstillgångar	103 893	89 302
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	91	53
Övriga fordringar	2 398	791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243	158
Summa kortfristiga fordringar	2 732	1 002
Kortfristiga placeringar	-	1 041
Likvida medel	13 606	12 858
Summa omsättningstillgångar	16 338	14 901
SUMMA TILLGÅNGAR	120 231	104 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	52 136	30 896
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	11 995	22 073
Obligationslån	34 663	23 720
Derivat	267	25
Uppskjutna skatteskulder	7 172	6 237
Leasingskulder tomträtter	614	445
Övriga långfristiga skulder	1 020	22
Summa långfristiga skulder	55 731	52 522
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	69	3 912
Företagscertifikat	5 418	4 944
Obligationslån	3 121	1 442
Leverantörsskulder	117	131
Aktuella skatteskulder	166	126
Övriga skulder	2 098	8 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 375	1 408
Summa kortfristiga skulder	12 364	20 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	120 231	104 203

KOMMENTARER BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 90,2 mdkr per 2020-12-31.

Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, CBRE och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,20 procent till 15,0 procent med ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,3 procent (4,8). I värdet för fastigheterna ingår 9 056 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se vidare om förvaltningsfastigheter på sid. 18-25.

Intressebolag och joint ventures

SBB:s engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2020-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 2 867 mkr (909) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 827 mkr (1 142). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen Offentliga Hus AB, KlaraBo Förvaltning AB, Genova Holding 25 AB och Offentlig Eiendom AS.

Goodwill

Till största del är goodwillposten om 6 319 mkr (6 687) hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs främst av synergieffekter i form av

minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv, såsom förvärven av Hemfosa och Sveafastigheter anses vara. För denna redovisningsmässiga goodwill om 2 044 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Till följd av försäljning av fastigheter har denna del minskat under perioden.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2020-12-31 till 7 172 mkr (6 237) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgick till 3,5 mdkr per 2020-12-31.

Skulder och likvida medel

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 55 265 mkr (56 091), varav 12 064 mkr (25 985) avsåg skulder till kreditinstitut, 37 783 mkr (25 162) avsåg obligationslån och 5 418 mkr (4 944) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på s. 26. Likvida medel uppgick till 13 606 mkr (12 858).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i mkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Hybrid- obligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	4 345	4 585	1 873	314	11 197
Apport-/kvittnings-/nyemission	54	13 352				13 406
Emission hybridobligation				4 600		4 600
Emission teckningsoptioner		3				3
Utdelning			-357	-198	-1	-556
Inlösta preferensaktier		-93	-54		-295	-442
Återköpta hybridobligationer			-283	-1 873		-2 156
Förvärvade minoritetsandelar					1 930	1 930
Skatteeffekter eget kapital		51		76		127
Periodens resultat			2 421	198	5	2 624
Övrigt totalresultat			200	-47	10	163
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	17 658	6 512	4 629	1 962	30 896
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	17 658	6 512	4 629	1 962	30 896
Apport-/kvittnings-/nyemission	16	4 266				4 282
Emission hybridobligation				10 333		10 333
Emission tvingande konvertibel		2 148				2 148
Inlösta minoritetsandelar			-732		-1 640	-2 372
Förvärvade minoritetsandelar					16	16
Utdelning			-1 121	-332	0	-1 453
Skatteeffekter eget kapital		30		88		118
Periodens resultat			8 678	332	74	9 084
Övrigt totalresultat			-345	-570	-1	-916
Utgående eget kapital 2020-12-31	150	24 102	12 993	14 480	411	52 136

KOMMENTARER EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 2020-12-31 till 52 136 mkr (30 896). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 14 480 mkr, tvingande konvertibler om 2 148 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt en minoritet i Hemfosa Fastigheter AB (publ) då SBB inte äger samtliga aktier i bolaget. Då aktier i Hemfosa har förvärvats under perioden har minoritetsandelen minskat med 1 634 mkr. SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 4 282 mkr efter emissionskostnader vilka till viss del använts som vederlag för förvärv av aktier i Hemfosa och Sveafastigheter samt förvärvet av Laeringsverkstedet. I juli emitterade SBB en tvingande konvertibel som redovisningsmässigt har delats upp i en egetkapital- och en skulddel. Den del som redovisas som eget kapital inkl.

emissionskostnader uppgick till 2 148 mkr. Dessutom emitterades eviga hybridobligationer om 10 333 mkr efter emissionskostnader under året.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -951 mkr (163) av förändringen i eget kapital under perioden. Effekten förklaras främst av den negativa utvecklingen av den norska kronan mot svenska kronan under perioden.

Soliditeten uppgick till 43 procent (30), den justerade soliditeten till 48 procent (33) och belåningsgraden till 35 procent (41).

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

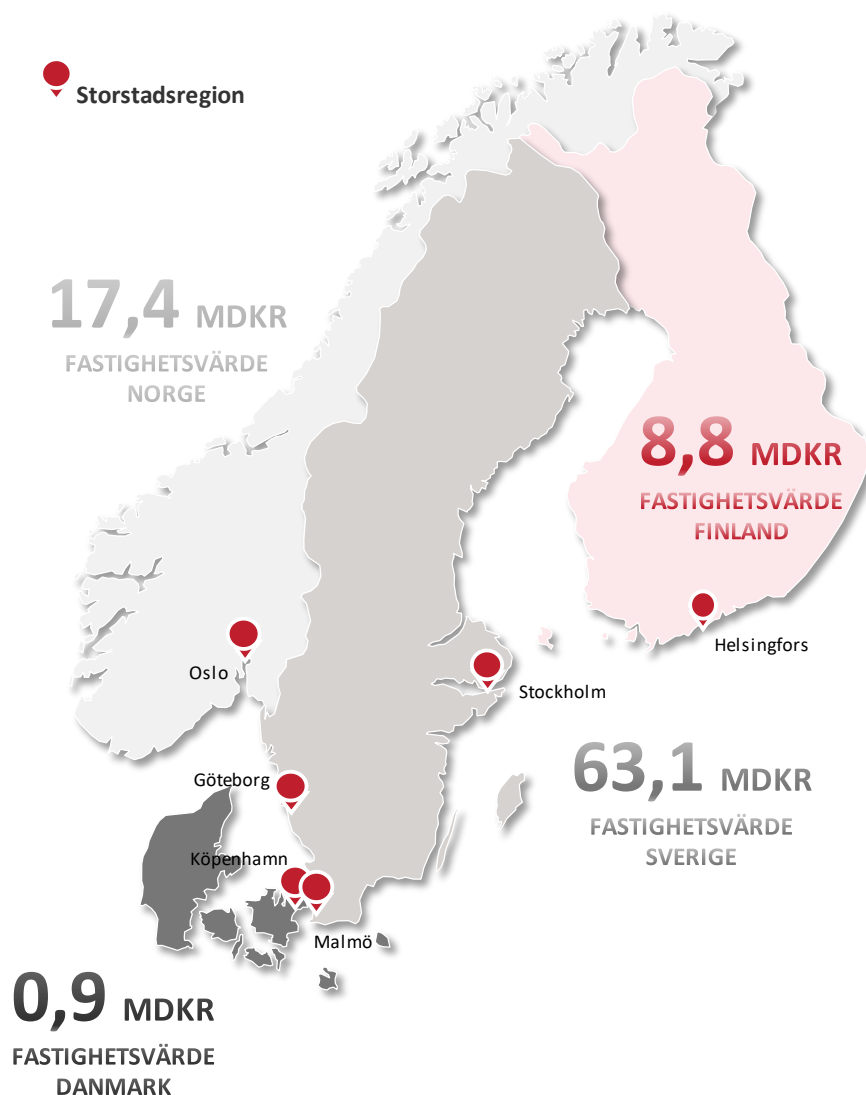
Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	2 474	645	873	137
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	2	3	0	2
Resultat från intresseföretag/JV	-144	-92	-102	-35
Räntenetto	873	493	-15	126
Erlagd ränta	-958	-459	-102	-69
Erhållen ränta	150	97	61	24
Betald skatt	-165	-34	-73	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 232	653	642	203
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 720	-644	-468	-538
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 513	9 443	1 045	9 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 001	9 452	1 219	9 003
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-14 016	-58 258	-7 308	-48 189
Försäljning av fastigheter	12 903	6 672	2 564	648
Investeringar/försäljning inventarier	-3	-19	-6	-19
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-1 611	-606	-1 287	-342
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-84	-4 295	-73	-4 295
Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV	307	432	301	610
Förändring av finansiella tillgångar	-1 323	-1 459	-1 118	-51
Förändring av andra långfristiga fordringar	44	-13	26	15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 782	-57 546	-6 900	-51 623
Finansieringsverksamheten				
Apport-/kvittnings-/nyemission	665	13 406	129	12 353
Emission hybridobligation	10 333	4 600	5 053	1 485
Emission tvingande konvertibel	2 148	-	-	-
Inlösta preferensaktier	-	-83	-	10
Återköpta hybridlån	-	-2 156	-	-2 156
Emission teckningsoptioner	-	3	-	3
Utbetald utdelning	-853	-426	-290	-74
Förvärvade minoritetsandelar	16	1 930	16	1 930
Inlösta minoritetsandelar	-1 623	-349	-1	-4
Upptagna lån	34 693	53 766	12 145	32 377
Amortering av lån	-34 878	-12 362	-4 379	-1 433
Förändring övriga långfristiga skulder	1 052	2 467	566	2 459
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 554	60 796	13 240	46 950
Periodens kassaflöde	770	12 702	7 558	4 330
Likvida medel vid periodens början	12 858	157	6 065	8 532
Valutakursändring i likvida medel	-22	-1	-17	-4
Likvida medel vid periodens slut	13 606	12 858	13 606	12 858

FASTIGHETSBESTÅNDET

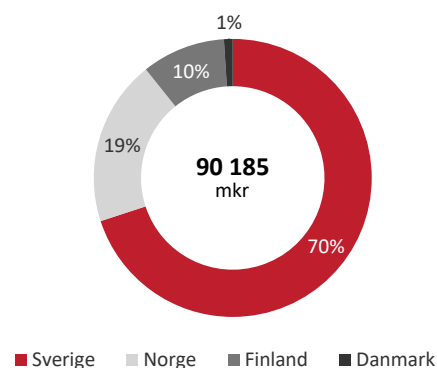
Samhällsfastigheter i Norden som tillsammans med svenska reglerade hyresrätter är Nordens sociala infrastruktur är SBB:s kärninnehav. Kombinationen av nordiska samhällsfastigheter och svenska reglerade

hyresrätter är unik bland noterade bolag. SBB:s fastigheter tillhör de mest säkra investeringar som finns med hög riskjusterad avkastning. Antalet fastigheter uppgick per 2020-12-31 till 1 618 (1 394).

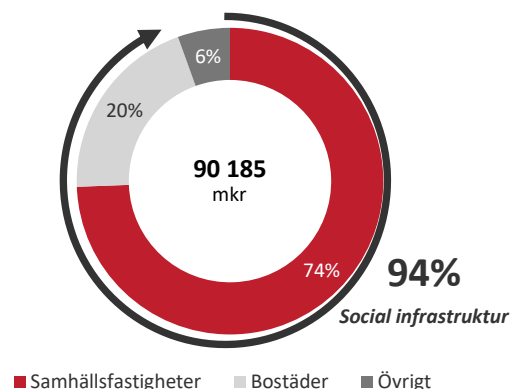
FASTIGHETSVÄRDE EFTER GEOGRAFI:



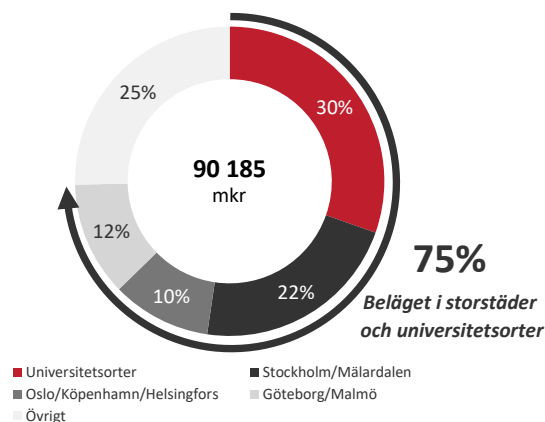
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



98%



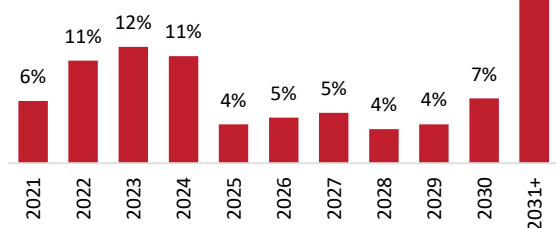
AV FASTIGHETSBESTÅNDET ÄR
SOCIAL INFRASTRUKTUR I LÄNDER MED HÖGSTA
KREDITVÄRDIGHET ¹⁾

1) Inklusive byggrätter för social infrastruktur

SAMHÄLLSFASTIGHETS- BESTÅNDET

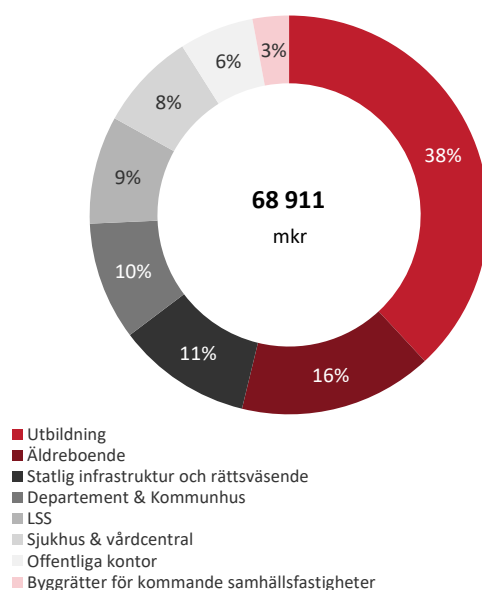
9 år

i genomsnittlig kontraktstid
för samhällsfastigheter



Samhällsfastigheter per användning

Marknadsvärde



Största hyresgäster för samhällsfastigheter

	Hyresintäkt, mkr	% av total
Sveriges stat	549	14,1
Norges stat	334	8,6
Læringsverkstedet AS	254	6,5
Academia	138	3,5
Härnösands Kommun	131	3,4
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	122	3,1
Finlands stat	116	3,0
Attendo	108	2,8
Ambea	77	2,0
Esperi Oy	72	1,9
Humana	63	1,6
Västra Götalandsregionen	60	1,5
Bodens Kommun	54	1,4
Internationella Engelska Skolan	54	1,4
Haninge Kommun	51	1,3
Karlskrona Kommun	51	1,3
Linköpings Kommun	45	1,1
Kunskapsskolan i Sverige AB	42	1,1
Uddevalla Kommun	34	0,9
Eskilstuna Kommunfastigheter AB	31	0,8
Summa 20 största hyresgäster	2 383	61,2
Övriga	1 512	38,8
Total hyresintäkt	3 895	100,0

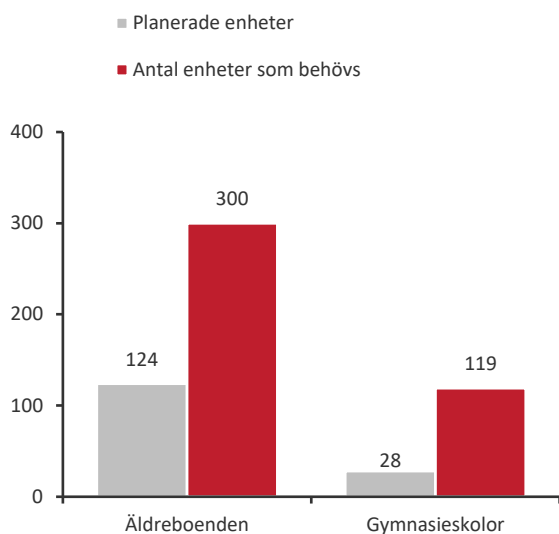
Hyresintäkter per användning för samhällsfastigheter

Användning	Hyresintäkt, mkr	% av total
Utbildning	1 386	35,6
Äldreboende	597	15,3
Statlig infrastruktur och rättsväsende	481	12,4
Departement & Kommunhus	407	10,5
LSS	344	8,8
Sjukhus & vårdcentral	286	7,3
Offentliga kontor	314	8,1
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	80	2,0
Kontor & övrigt	2	0,0
Totalt	3 895	100,0

Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

Behovet av samhällsfastigheter är mycket stort. Nedan graf illustrerar antal planerade enheter av äldreboenden och gymnasium fram till 2022 i relation till verkligt behov. Stort utbudsunderskott karakteriserar även marknaden för svenska reglerade hyresrätter där den genomsnittliga kötiden för en lägenhet i Stockholmsregionen är cirka tio år.

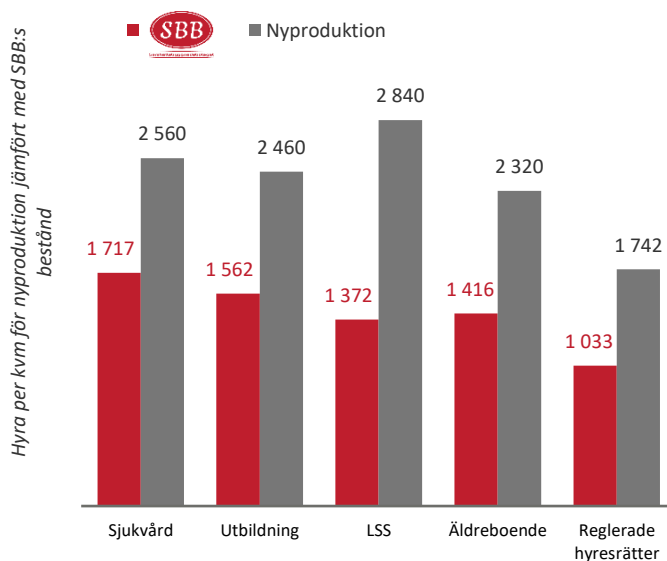
Behov och planerade samhällsfastigheter



Källa: SKR

Utöver ett stort underskott av fastigheter inom social infrastruktur finns även en stor hyrespotential i det befintliga beståndet. Den ledande fastighetsrådgivaren Newsec analyserade hösten 2019 hyresnivåer för nyproducerade samhällsfastigheter i Sverige. Nedan graf visar hyror i nyproduktionanalysen i relation till genomsnittliga hyror för SBB:s bestånd.

Hyra per kvm för nyproduktion jämfört med SBB:s befintliga bestånd av samhällsfastigheter



Källa: Newsec

Känslighetsanalys

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

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	3 811 / -3 817 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-2 716 / 2 867 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-2 827 / 3 139 mkr

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2020-01-01	79 542
Förvärv	14 552
Investeringar	2 088
Försäljningar	-13 522
Omräkningsdifferens	-1 590
Orealiserade värdeförändringar	9 115
Verkligt värde vid periodens slut	90 185

3 VALUE-ADD-STRATEGIER LEVERERAR YTTERLIGARE INTÄKTSSTRÖMMAR

Utöver att arbeta med traditionell förvaltning arbetar SBB med ytterligare tre återkommande värdeskapande aktiviteter:

- Projekt- och fastighetsutveckling**
Resultatmål om 1 000 – 1 400 mkr per år
- Renovering, om- och tillbyggnad**
Resultatmål om 600 mkr per år
- Fastighetstransaktioner**
Resultatmål om 400 mkr per år

1. PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Utöver att arbeta med traditionell aktiv förvaltning skapar SBB värde genom projektutveckling av bostäder och samhällsfastigheter. Genom att kombinera en effektiv kapitalanvändning med god risk- och kostnadskontroll uppnås lönsamhet och långsiktiga värden för SBB:s aktieägare.

Per 2020-12-31 bestod projektportföljen av 5 623 lägenheter (motsvarande en uthyrbar area om 341 915 kvm), varav 1 681 lägenheter var i pågående byggnation och 3 942 lägenheter under aktiv projektutveckling. Vid periodens utgång uppgick uthyrbar area för samhällsfastigheter till 106 050 kvm i projektportföljen.

SBB skapar även värde genom en stark byggrättsutveckling. Tillskapandet av nya byggrätter säkerställer en långsiktigt bärkraftig projektportfölj och stabil produktionstakt. Per 2020-12-31 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till cirka 2 518 000 kvm BTA motsvarande cirka 34 000 lägenheter vilket gör SBB till en av Nordens ledande fastighetsutvecklare.

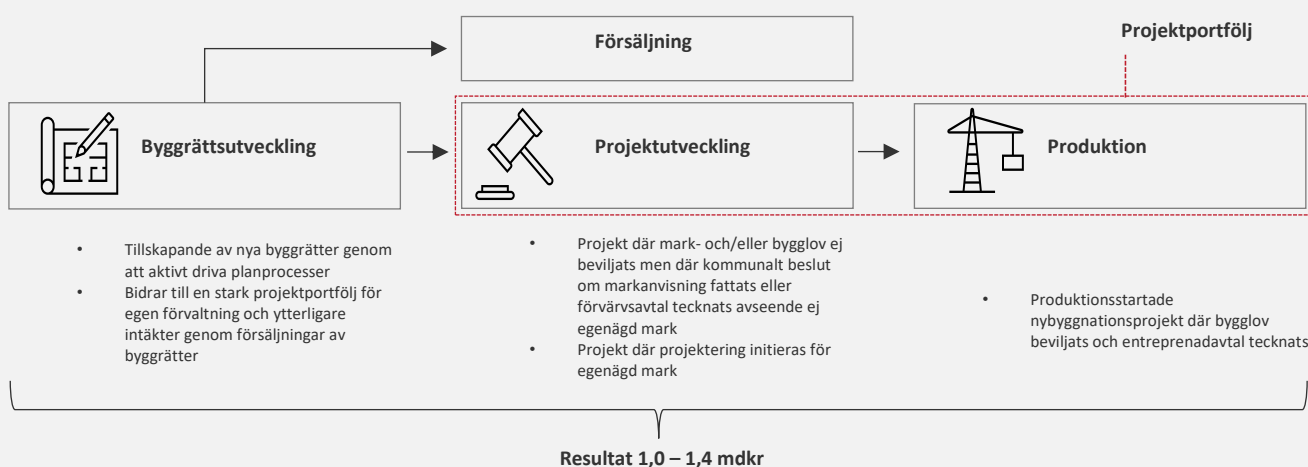
Operativa mål – Projekt- och fastighetsutveckling

- Projekt- och fastighetsutveckling ska generera ett resultat om 1 000 – 1 400 mkr per år i genomsnitt över en konjunkturcykel⁽¹⁾
 - Antalet lägenheter i produktion ska uppgå till 1 500
 - Antalet lägenheter i projektutveckling ska uppgå till 5 000
 - Antalet lägenheter i byggrättsportföljen ska uppgå till 20 000
 - Resultat i nyproduktionsprojekt ska uppgå till 5 000 – 10 000 kr per kvm
 - Resultat från byggrättsutveckling ska uppgå till 4 000 – 5 000 kr per kvm

Utfall 2020

- Periodens resultat från Projekt- och fastighetsutveckling⁽¹⁾ uppgick till 2 224 mkr och kvartalets resultat var 1 372 mkr
- Antalet lägenheter i produktion uppgick till 1 681 lägenheter per 2020-12-31

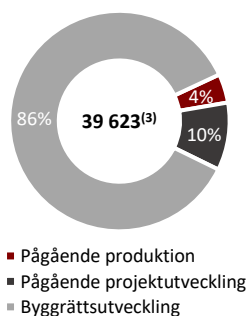
SBB skapar värden i flera delar av värdekedjan



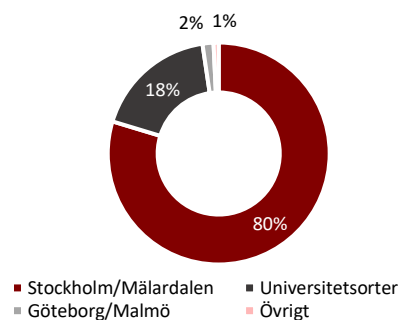
Portföljen i korthet

1 681	Lägenheter i pågående produktion
3 942	Lägenheter under aktiv projektutveckling
106 050	Kvm samhällsfastigheter i pågående produktion
440 634	Tillskapade byggrätter under året (kvm BTA)

Portfölj per skede (antal lägenheter)



Projektportfölj per geografi (antal lägenheter)



(1) Resultat från projekt- och fastighetsutveckling beräknas som summan av resultat från projektutveckling (beräknas som förändring av marknadsvärde för fastigheter med pågående större projekt under perioden med avdrag för periodens investering) och resultat från byggrättsutveckling (förändring av byggrättsportföljens värde med justering för gjorda förvärv och försäljningar av byggrätter)

(2) Tillskapad volym innehåller progression av volym bygggrätt i Fas 3: Med planbesked och Fas 4: Lagakraftvunnen detaljplan

(3) Avser 34 000 lägenheter i byggrättsutveckling samt projektportföljen

Projektportfölj

Pågående produktion

Per segment	Lägenheter	Uthyrbar area	Hyresvärde		Bedömd investering	Upparbetat	Bokfört värde
	<i>(antal)</i>	<i>(kvm)</i>	<i>(mkr)</i>	<i>(kr/kvm)</i>	<i>(mkr)</i>	<i>(mkr)</i>	<i>(mkr)</i>
Bostäder	1 681	105 303	222	2 110	4 122	1 122	1 757
Samhällsfastigheter	n.a.	106 050	206	1 947	3 904	384	1 035
Totalt	1 681	211 353	429	2 028	8 026	1 506	2 792

Per geografi	Lägenheter	Uthyrbar area	Hyresvärde		Bedömd investering	Upparbetat	Bokfört värde
	<i>(antal)</i>	<i>(kvm)</i>	<i>(mkr)</i>	<i>(kr/kvm)</i>	<i>(mkr)</i>	<i>(mkr)</i>	<i>(mkr)</i>
Stockholm/Mälardalen	1 286	104 668	236	2 251	4 136	1 223	2 142
Universitetsorter	305	70 048	129	1 844	2 604	260	584
Göteborg/Malmö	90	20 771	37	1 793	739	4	20
Övrigt	0	15 866	27	1 679	547	19	47
Totalt	1 681	211 353	429	2 028	8 026	1 506	2 792

Pågående projektutveckling

Per segment	Lägenheter	Uthyrbar area	Hyresvärde		Bedömd investering	Upparbetat	Bokfört värde
	<i>(antal)</i>	<i>(kvm)</i>	<i>(mkr)</i>	<i>(kr/kvm)</i>	<i>(mkr)</i>	<i>(mkr)</i>	<i>(mkr)</i>
Bostäder	3 942	236 612	528	2 231	9 839	1 132	2 113
Samhällsfastigheter	n.a.	13 885	31	2 208	508	46	150
Totalt	3 942	250 497	559	2 230	10 348	1 178	2 263

Per geografi	Lägenheter	Uthyrbar area	Hyresvärde		Bedömd investering	Upparbetat	Bokfört värde
	<i>(antal)</i>	<i>(kvm)</i>	<i>(mkr)</i>	<i>(kr/kvm)</i>	<i>(mkr)</i>	<i>(mkr)</i>	<i>(mkr)</i>
Stockholm/Mälardalen	3 194	191 678	453	2 361	8 408	939	1 805
Universitetsorter	706	42 381	71	1 667	1 354	182	285
Övrigt	42	16 439	35	2 155	586	57	174
Totalt	3 942	250 497	559	2 230	10 348	1 178	2 263

Definitioner

Pågående produktion - produktionsstartade nybyggnationsprojekt där bygglov beviljats och entreprenadavtal tecknats

Pågående projektutveckling - Projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats avseende ej egenägd mark, projekt där projektering initieras för egenägd mark

Information om projektportföljen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om projektportföljen omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

(1) Inkluderar två pågående bostadsrättsprojekt

Byggrättsutveckling

SBB delar in byggrättsutvecklingsprocessen i fyra faser; Projektidéer (fas 1), Inför beslut om planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunnen detaljplan (fas 4). Nedan redovisas SBB:s byggrättsprojekt uppdelat per fas.

Planprocess 								
Planeringsfas	Internt planeringsbeslut	Ansökan om planbesked	Positivt planbesked	Antagande	Lagakraft	BTA byggrätter (kvm)	Externvärdering (mkr)	per kvm (kr)
Fas 1 - Projektidéer	✓					964 525	704	729
Fas 2 - Inför beslut om planbesked	✓	✓				107 000	46	432
Fas 3 - Med planbesked	✓	✓	✓			855 453	1 563	1 827
Fas 4 - Lagakraftvunnen detaljplan	✓	✓	✓	✓	✓	590 795	999	1 691
Totalt						2 517 773	3 312	1 315
Försäljningsstatus						BTA byggrätter (kvm)	Värde (mkr)	per kvm (kr)
Sålda men ej fränträdde byggrätter						416 600	1 429	3 431
Ej sålda byggrätter (bedömt värde baserat på redan gjorda försäljningar)						2 101 173	7 192	3 423
Totalt						2 517 773	8 622	3 424

JV-samarbeten

För att bidra till snabbare stadsutveckling och för att säkerställa produktionsresurser har SBB i flera fall ingått ett JV med köparen av byggrätterna för exploateringen av byggrätterna och i vissa fall även JV-samarbeten för att gemensamt ta fram byggrätter. SBB bedömer vinstpotentialen i dessa samarbeten till cirka 1,4 mdkr efter avdrag för SBB:s egen investering i byggrätten. Denna vinstpotential tillkommer utöver tidigare beskrivna övervärden avseende byggrättsutveckling. I JV-samarbetena tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra JV-parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning. Vinstpotentialen om cirka 1,4 mdkr avser endast redan avtalade samarbeten.

	Investering (mkr)	Uthyrbar area (kvm)	Bedömt värde vid färdigställande (mkr)	Andel SBB (%)	Bedömt resultat SBB (mkr)
HR- och BR-projekt	7 798	247 411	10 555	45%	1 247
Övriga JV-projekt	378	10 800	750	51%	187
Totalt JV-samarbete					1 434

Informationen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

Färdigställda projekt under året

FLORA, STOCKHOLM



High tech möter no tech i Midsommarkransen

Flora är ett bostadshus ritat av Belatchew Arkitekter mitt i en av Stockholms hetaste stadsdelar Midsommarkransen. I gatuplan finns ett veganskt café med öppen och välkomnande uteservering.

Fasaden har klätts i trä och taket har klätts i sedum och örter som återskapar byggnadens gröna avtryck på platsen. Lägenheterna är luftiga och ljusa tack vare de många ljusinsläppen och den höga takhöjden. Alla lägenheter har fransk balkong. Lägenheterna mot gården har stora balkonger med söderläge och högst upp i fastigheten får lägenheterna terrasser som sträcker sig längs hela fasaden.

Antal lägenheter: 37

CYKELKUNGEN, UPPSALA



Bilfritt boende i Uppsala

I Östra Sala backe ligger Cykelkungen - ett unikt hus som driver utvecklingen inom mobilitetslösningar. Cykelkungen har ett p-tal 0 men har både cykelparkeringar och ett verkstadsutrymme med cykelpumpar och möjlighet att förvara cykeldäck. Via en cykelpool finns dessutom möjlighet att låna eldrivna lådcyklar för att underlätta ärenden.

De 99 hyresrätter som utgör Cykelkungen har en blandad utformning och karaktär. I bottenplan finns etagelägenheter med radhuskänsla och längst upp finns vindslägenheter med utsikt.

Antal lägenheter: 99

HYDRAN, VÄSTERÅS



Hållbarhet och gemenskap i Västerås

I Öster Mälarstrand har 96 hållbara trygghetsbostäder byggts där social närvaro och närhet till service står i centrum. I bottenvåning finns en gemensamhetslokal med kök och samvaroytor som möjliggör gemensamma aktiviteter för de boende. Det finns en bovärd som och möjliggör gemensamma aktiviteter.

Hydran är Sveriges första flerbostadshus som uppförs som plusenergihus där fjärrvärme används istället för bergvärme. Huset producerar mer energi än det förbrukar – genom energi från solceller och sparande av överskottsvärme.

Antal lägenheter: 96

2. RENOVERING- OM OCH TILLBYGGNAD

Renovering, om- och tillbyggnad innebär renovering av bostadslägenheter (med mål om 600 renoverade lägenheter per år) och om- och tillbyggnader av bolagets samhällsfastigheter.

Under 2020 har SBB färdigställt renovering av 695 lägenheter. Ytterligare 73 lägenheter är under pågående renovering och 164 lägenheter är uppsagda och där renovering är planerad att påbörjas inom en tremånadersperiod.

Utöver renoveringar av lägenheter har SBB en större volym av ombyggnationer och hyresgästanpassningar avseende bolagets samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är 2 287 mkr vilket illustreras i tabell nedan. Exempel på pågående om- och tillbyggnader är ombyggnation av lokaler i Haninge till skola och äldreboende för Haninge kommun och om- och tillbyggnad av Västra Helsingfors huvudpolisstation.

3. TRANSAKTION

SBB:s huvudfokus är alltid att skapa värde ur den existerande portföljen samtidigt som betydande aktieägarvärde skapas genom kapitalåtervinning då färdigutvecklade fastigheter och/eller icke-kärnfastigheter avyttras.

SBB utvärderar ständigt portföljen för att identifiera potential och fokuserar resurserna på de fastigheterna med störst potential. SBB arbetar löpande med att avyttra fastigheter som bedöms som färdigutvecklade eller som ej bedöms som kärninnehav. Försäljningen av sådana fastigheter innebär kapitalåtervinning och frigör resurser för att möjliggöra ytterligare attraktiva förvärv där kvaliteten i beståndet succesivt höjs.

Bolagets historik av fastighetstransaktioner har gjort att bolaget blivit marknadsledande på den nordiska marknaden och den föredragna köparen bland såväl offentliga som privata säljare, primärt beroende på hög professionalism, förmåga att snabbt genomföra transaktioner samt hög trovärdighet och integritet i affärsrelationen. Bolaget har en uppvisad historik av att förvärva fastigheter med AAA-kassaflöden med outnyttjad värdepotential. Detta kombinerat med en pipeline av förvärv och försäljningar gör att bolaget ständigt kan återvinna kapital för att skapa aktieägarnytta.

I denna värdeskapande del kan bolaget också opportunistiskt göra investeringar med kortare investeringshorisont om det bedöms skapa aktieägarnytta, till exempel investeringar i aktieposter och/eller skuldinstrument.

Tabell över pågående renoveringar- om och tillbyggnader

	WAULT (år)	Investering (mkr)	Andel Samhällsfastigheter (%)	Andel Bostäder (%)	Uthyrbar area (kvm)	Upparbetad per 2020-12-31 (mkr)	Driftnettoförbättring (mkr)	Yield on cost (%)
Renovering, om- och tillbyggnad exkl successionsrenoveringar	16	2 287	96%	4%	166 400	1 206	132	5,8%

FINANSIERING

FINANSIERING NYCKELTAL

35% Belåningsgrad

10% Säkerställd belåningsgrad

1,31% Genomsnittlig ränta

BBB- Stable outlook (S&P)
BBB- Positive outlook (Fitch)

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet 2020

Vi lämnar ett turbulent 2020 med en pandemi som fortsätter att härja globalt. Under fjärde kvartalet upplevde vi en svacka i ekonomin som antagligen kommer bestå under första kvartalet in i 2021. Runt om i världen sker kraftfulla penningpolitiska stimulanser från centralbanker samt stimulanser i finanspolitik, vilket kommer att hjälpa tillväxten på ett positivt sätt. Många prognosmakare spår att bortom första kvartalet så ser förutsättningarna för en stark återhämtning bra ut.

Riksbanken har styrt sin politik genom att ligga kvar med styrräntan på 0 procent och köpt obligationer för att trycka ned de långa räntorna. Vår syn är att det finns en möjlighet att Riksbanken sänker räntan till negativa nivåer igen.

Viktiga händelser som har haft störst påverkan på finansmarknaden under fjärde kvartalet 2020 har varit Covid 19, nyheter kring vaccin och det amerikanska valet. Trots osäkerhet om global tillväxt framöver så har centralbanker genom interventioner lyckats lugna de finansiella marknaderna, vilket lett till att kreditmarginalerna kommit ner. På Euro obligationsmarknaden visar index att marginalerna under kvartalet gick ner med 28 baspunkter. SBB liksom andra företag som emitterar obligationer har gynnats av att Investerares jagar avkastning i en miljö med komprimerade spreadar och låg ränta. Det låga ränteläget har bidragit till att investerare söker längre löptider samt investerar i hybridobligationer för att få högre avkastning. En trend som växt fram under kvartalet och som fortsatt in i denna period är att investera i ESG obligationer. Det vill säga obligationer kopplade till grönt, socialt och hållbart. Glädjande kan vi nu även empiriskt konstatera att nyemissioner i detta segment leder till lägre spreadar än för vanliga obligationer.

Den 8 december 2020 emitterade SBB framgångsrikt EUR 1,2 mdr uppdelat på sociala obligationer om EUR 700m och hybridobligationer om EUR 500m. Den sociala obligationen med en löptid om åtta år har en fast kupong på 0,75 procent och emissionslikviden kommer att nyttjas för finansiering av tillåtna sociala tillgångar i enlighet med SBB:s ramverk för hållbar finansiering. Hybridobligationen har en löptid till första lösen om 5,25 år med en fast kupong om 2,625 procent och emissionslikviden kommer att användas för allmänna verksamhetsändamål.

SBB har under perioden förtidsinlöst två utestående seniora icke säkerställda obligationer. Det avser dels obligation med ISIN SE0010414581 om 750 mkr, dels obligation SE0010985713 om 250 mkr.

SBB har fortsatt sin strategi att återköpa obligationer som emitterats med hög ränta och att lösa dyra banklån. Två obligationer om totalt 22 mkr har återköpts och banklån om 593 mkr betalats tillbaka. Under perioden har obligationer om nominellt 7 226 mkr emitterats inom ramen för EMTN programmet. Emissionerna är dels i SEK om totalt 200 mkr, dels i EUR om totalt EUR 700m. Löptiderna för obligationerna är fem respektive åtta år.

Räntebärande skulder

SBB har som strategi att ha en låg finansiell risk. Belåningsgraden ska understiga 50 procent, räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 ggr och den säkerställda belåningsgraden ska understiga 30 procent. Belåningsgraden uppgick till 35 procent (41) och säkerställd belåningsgrad till 10 procent (26). Räntetäckningsgraden var 4,1 gånger (3,0). Verkligt värde för de räntebärande skulderna och för övriga finansiella instrument bedöms, vid utgången av perioden, överensstämma med redovisat värde.

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 55 265 mkr (56 091), varav 12 064 mkr (25 985) avsåg skulder till kreditinstitut, 37 783 mkr (25 162) avsåg obligationslån och 5 418 mkr (4 944) avsåg företagscertifikat. Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter. Emissioner av obligationer och företagscertifikat säkerställs normalt ej. SBB har en säkerställd obligation (NO963342624) om 466 mkr som förfaller i december 2021.

SBB har fortsatt att arbeta aktivt för att sänka räntan för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 1,31 procent (1,76). SBB har en obetydlig exponering mot rörliga räntor (4 procent) som täcks av befintlig kassa. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 4,5 år (2,8) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,8 år (3,4). Exklusive företagscertifikat förfaller 3 289 mkr inom ett år. För att hantera refinansieringsrisken har företagscertifikaten säkerställts genom back-up faciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående företagscertifikat.

Valutarisk

SBB har tillgångar i Sverige, Norge, Finland och Danmark vilket innebär att SBB är exponerat för valutarisker. Valutarisken hänförs sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. SBB säkrar främst valutaexponering genom naturlig hedge där nettotillgångar i utländska dotterbolag matchas mot lån i utländsk valuta, och genom att teckna valutaterminskontrakt och räntevaluta swappar i samband med emittering av obligationer i utländsk valuta.

Likviditet

SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 13 606 mkr och finansiella placeringar uppgick till 2 931 mkr. Utöver det har SBB 29 309 mkr i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Värdeförändring derivat

För att begränsa ränterisken från lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultat används räntederivat. Vid utgången av perioden uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 16 627 mkr (17 898) med löptid mellan ett och tio år. Genom räntederivaten har 93 procent av företagscertifikat, lån med rörlig ränta och lån vilka förfaller inom ett år räntesäkrats. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Räntederivaten samt valutaderivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om -138 mkr (48).

Rating

SBB har officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings och Standard & Poor's Global Ratings. Ratingbetyget är BBB- med stabila utsikter av Standard & Poor's. Under kvartalet reviderade Fitch Ratings ratingutsikterna för SBB till positiva från stabila. SBB har även en kort rating och ratingbetyget är F3 med Fitch respektive A3 med Standard & Poor's, vilket motsvarar en investment grade rating. Anledning till att också ha en kort rating är för att emittera på företagscertifikatsmarknaden.

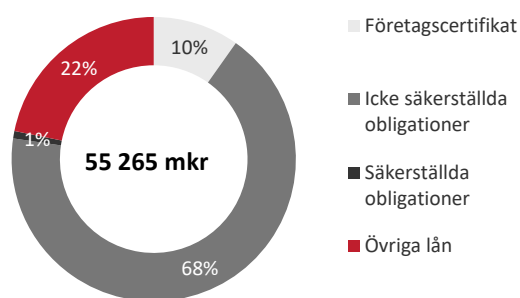
Obligationslån per 2020-12-31

Löptid	Mkr	Återköpt av SBB	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
2019-2024	500	257,5	Stibor 3M + 3,30%	2024-02-14	SE0012256741	Grön
2019-2024	200	27,5	Stibor 3M + 3,25%	2024-02-19	SE0012313245	
2019-2025	600	50	Stibor 3M + 1,90%	2025-01-14	XS1997252975	
2020-2025	500	86	Stibor 3M + 1,03%	2025-01-14	XS1997252975	
2019-2023	200	75	Stibor 3M + 1,40%	2023-05-22	XS2000538699	
2016-2021	466		Stibor 3M + 1,85%	2021-12-23	NO963342624	Säkerställd
2019-2022	500	50	Stibor 3M + 1,20%	2022-07-22	XS2021634675	Grön
2019-2021	1 960	25	Stibor 3M + 0,93%	2021-07-05	XS2022418243	
2019-2023	800	80	Stibor 3M + 1,150%	2023-09-06	XS2050862262	Grön
2019-2022	600	110	Stibor 3M + 0,95%	2022-10-03	XS2059787049	
2019-2023	1 000		Stibor 3M + 1,01%	2023-02-01	XS2066041661	
2019-2022	300		0,85%	2022-03-11	XS2078676322	
2019-2021	500		Stibor 3M + 0,7%	2021-11-08	XS2078691123	
2019-2023	700	25	1,07%	2023-05-11	XS2078737306	
2019-2021	800	325	Stibor 3M + 0,66%	2021-11-08	XS2078371486	
2019-2020	400	150	0,80%	2021-06-14	XS2093118953	
2019-2024	1 057		1,66%	2024-11-28	XS2085870728	
2019-HYB	1 500		3,50%	Hybrid	SE0013359148	
2020-2027	600		Stibor 3M + 1,50%	2027-01-30	XS2111589219	Grön
2020-2025	785,45		Stibor 3M + 2,008	2025-06-26	XS2194790429	
2020-2023	2750		7%	2023-07-24	XS2208267596	Tvingande konvertibel
2020-2025	200		Stibor 3M + 1,170	2025-12-18	XS2275409824	Social

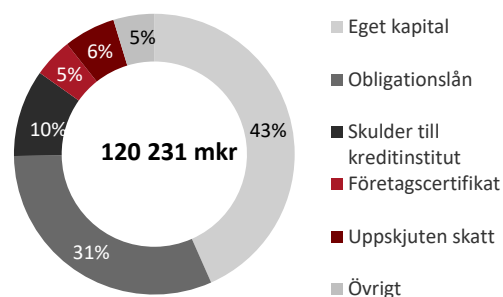
Löptid	M EUR	Återköpt av SBB (MNOK)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
2019-HYB	300		4,63%	Hybrid	XS1974894138	
2019-2025	550	3	1,75%	2025-01-14	XS1993969515	
2019-2026	500		1,13%	2026-09-04	XS2049823680	
2020-2027	750		1%	2027-08-12	XS2114871945	
2020-HYB	500		2,62%	Hybrid	XS2010032618	
2020-2040	50		2,75%	2040-04-03	XS2151934978	
2020-2028	700		0,75%	2028-12-14	XS2271332285	Social
2020-HYB	500		2,625%	Hybrid	XS2272358024	

Löptid	M NOK	Återköpt av SBB (MEUR)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
2016-2023	620		3,00%	2023-11-01	NO0010777683	Säkerställd
2020-2023	400		Nibor 3M + 0,72%	2023-02-24	XS2124186508	
2020-2025	700		Nibor 3M + 1,65%	2025-08-27	XS2223676201	
2020-2023	200		Nibor 3M + 1,50%	2023-07-14	XS2203994517	

Fördelning räntebärande skulder



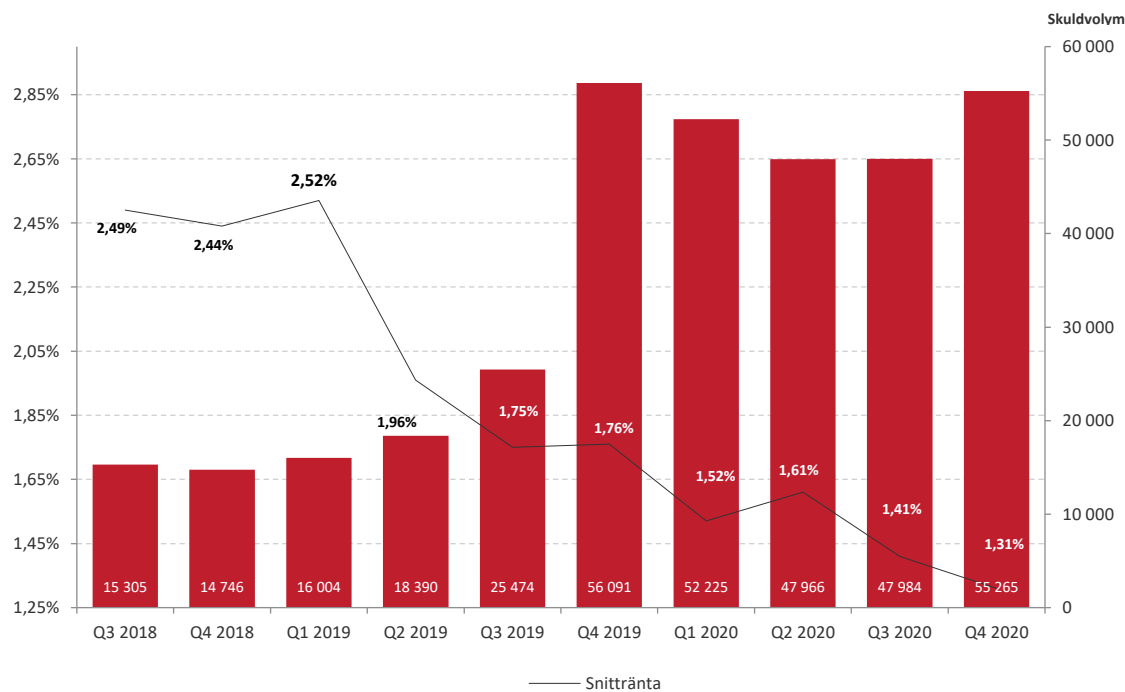
Kapitalstruktur



Kapitalbindningsstruktur (exklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	3 289	7%
< 2 år	2 223	4%
< 3 år	6 364	13%
< 4 år	5 193	10%
< 5 år	8 089	16%
> 5 år	25 098	50%
Summa	50 258	100%

Utveckling av snitträntan



HÅLLBARHET

Vid FN:s toppmöte i september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål. Världens länder har åtagit sig att från och med den 1 januari 2016 fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Agendan täcker in de tre dimensionerna i hållbarhet; social, ekonomisk och ekologisk – Avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, lösa klimatkrisen. Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och vi arbetar efter att bli det mest hållbara fastighetsbolaget i världen.

Fokus på hållbarhet

SBB:s långsiktiga arbete ger goda resultat inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Ekologisk hållbarhet

Under det fjärde kvartalet har SBB tagit beslut om att upphöra med pappersavier till sina bostadshyresgäster för att minska pappersanvändningen och onödiga transporter. Istället kommer SBB att erbjuda ett modernt sätt att ta emot och betala sin hyresavi digitalt via SBB:s boende app.

SBB har även förhandlat fram ett förmånligt elhandelsavtal med 100 procent förnyelsebar el som SBB erbjuder alla sina bostadshyresgäster. Utöver detta erbjuder SBB även sina bostadshyresgäster en hemförsäkringslösning utan bindningstid till mycket bra villkor. Båda dessa erbjudanden tecknar man enkelt i boende appen. I och med detta kan SBB både sänka sina bostadshyresgästers driftkostnader samtidigt som SBB underlättar för dem att göra miljövänliga val.

Under det fjärde kvartalet förhandlade SBB ytterligare två gröna hyresavtal; på fastigheterna Adjunkten (5 552 kvm) och Juristen (2 515 kvm) med Länsstyrelsen som hyresgäst.

Det har också inletts en omfattande inventering av risker kopplade till klimatförändringarna. I det arbetet analyseras en rad olika risker såsom fysiska risker, övergångsrisker samt regleringsrisker för varje enskild fastighet i beståndet. SBB har sedan tidigare investerat tillsammans med Falkenbergs kommun för att höja mark- och vägnivåer på fastigheten Bacchus 1 tillräckligt för att säkra mot havsnivåhöjningen som skulle kunna ske under de närmaste 100 åren.

Utöver att minska klimatpåverkan genom lägre energikonsumtion och genom produktion av förnyelsebar energi, bidrar SBB till klimatomställningen genom att prioritera nyproduktion i trä. SBB:s mål enligt Vision 2030 är att minst 50 procent av all nyproduktion ska vara i trä. Utfallet för 2020 är 52% dvs 54 965 kvm pågående nyproduktion av total 104 373 kvm är i trä.

Under det fjärde kvartalet har SBB handlat upp installationer av solceller i åtta fastigheter i Skara och Tidaholm. Totalt kommer solcellerna producera ca 227.000KWh el årligen. Installationerna görs i fastigheter som under 2019 tilläggsisolerats och försetts med FX-ventilation och värmepumpar. Genom att komplettera med solceller reduceras energiförbrukningen ytterligare och SBB får en komplett systemlösning där solcellerna kompenserar för värmepumparnas elförbrukning. Den redan uppnådda energibesparingen i dessa fastigheter på 25-30 procent drygas nu ut ytterligare med hjälp av solcellerna. SBB har påbörjat en konvertering av fastigheten Isbjörnen 5 i Södertälje från direktverkande el till bergvärme. Med bergvärmens minskar den köpta energin till fastigheten med 50 procent.

SBB har även påbörjat ett projekt i fastigheten Västland 26:39, i Sundsvall. Det är en bostadsfastighet på ca 13 400m² där en kombination av fjärrvärme, FX-ventilation, bergvärmepumpar, spillvattenvärmeväxlare och tilläggsisolering kommer att mer än halvera energiförbrukningen. I fastigheten Kvarnluckan 1 i Stockholm tilläggs isoleras vindarna och det installeras FX ventilation och värmepumpar. Målet i detta projekt är att uppnå en energibesparing på 25-30 procent köpt energi. I samma fastighet

genomförs även ett pilotprojekt med bolaget Watts2You där det monteras solpaneler med inbyggd batterilagringskapacitet för att sommartid kunna lagra överproduktionen och sedan förbruka den i den egna fastigheten under den mörka tiden på dygnet. Vintertid kommer man att kunna köpa el från nätet den tidpunkten på dygnet när elen är som billigast för att lagra i batterierna och förbruka den lagrade energin den tiden på dygnet när elen är dyr.

För att kunna identifiera vilka fastigheter som har en hög energiförbrukning och för att kunna vidta åtgärder där de gör mest nytta är energistatistik och förbrukningshistorik den viktigaste parametern. För att frigöra tid som annars går för att samla in mätdata så har SBB utvecklat en AI och machine learning robot som analysera samtliga inkomna energifakturer och plockar ut förbrukningsinformation den vägen. Roboten bygger också upp SBB:s fastighets- och mätarstruktur i energiuppföljningsverktyget eftersom den i fakturorna hittar information om anläggningsID, mätarnummer och anläggningsadress och matchar det mot SBB:s fastigheter och på så sätt kopplar mätare till rätt fastighet. Detta arbete, som tidigare sköttes manuellt, görs nu per automatik och frigör arbetstid som istället kan användas till att analysera och vidta åtgärder.

För att ytterligare öka takten och komma igång med fler energiprojekt har SBB inlett ett samarbete med Sweco under det fjärde kvartalet där Sweco fått i uppdrag att inventera omkring 20 fastigheter i Sverige och ta fram förslag på systemlösningar för energiprojekt. Under det fjärde kvartalet levererade Sweco förslag på energiåtgärder i fastigheterna Kusken 1 och 2 i Oskarshamn och Almen 2 i Västerås. För de energiprojekt som görs inom den s.k. "Green Bond" portföljen kommer SBB att redovisa verkliga uppnådda besparingssiffror för både minskad energi och koldioxidutsläpp. Rapporten kommer att publiceras på SBB:s hemsida under det första kvartalet 2021.

SBB förvärvade under fjärde kvartalet Sveafastigheter. Sveafastigheters bostadsportfölj innefattar flera projekt med hållbarhetsprofil. Sveafastigheter har byggt Sveriges största plusenergihus Neptun som Miljöbyggnad Guld och under fjärde kvartalet färdigställt 99 lägenheter i mobilitetshuset Cykelkungen i Uppsala, 96 trygghetsbostäder i kvarteret Hydran i Västerås med plusenergiteknik och 30 yteffektiva lägenheter vid Apelvägen i Nacka.

Social hållbarhet

SBB har under det fjärde kvartalet beslutat att erbjuda alla svenska kommuner att kostnadsfritt nyttja SBB:s lokaler för att inleda arbetet med att vaccinera med anledning av Covid-19. Haninge kommun har påbörjat att vaccinera vård- och omsorgspersonal i en av SBB:s fastigheter. I förlängningen kommer man förmodligen vilja nyttja lokalen för att kunna vaccinera den breda allmänheten under det första och andra kvartalet 2021.

I Höganäs och Kävlinge har SBB i samarbete med fastighetsägaren Kävlinge Kommunbostäder och Hyresgästföreningen hyrt in ett s k Allsångståg som framfört musik som passerat både barn och vuxna. Därmed har många hyresgäster inte behövt gå hemifrån under kvällarna under Corona pandemin då det har gått bra att avnjuta konserten från balkongen.

I ett flertal bostadsområden har SBB delat ut en julkalpp till sina bostadshyresgäster. I Region Norr har ca 400 personer inom

äldreården/omsorg fått ett presentkort som de kan spendera i den lokala gallerian.

Sveafastigheter vann under 2020 sex markanvisningar i Stockholm stad med särskilt fokus på social hållbarhet. Under fjärde kvartalet har Sveafastigheter även genomfört ett större delaktighetsprocess med ett femtiotal ungdomar från Fryshuset som en del av bostadsutvecklingen vid

Sjöstadshöjden i Stockholm. I Kista/Husby skapas 181 bostäder och ny stadsgata som kopplar samman stadsdelar. I Enskede utvecklas 118 seniorbostäder med gemenskap i fokus. I Hagsätra skapas 129 bostäder som ökar områdets trygghet. I Rågsved utvecklas 38 bostäder med barnperspektiv. I Bromsten 264 lägenheter med mobilitet och gårdsmiljön i fokus. I Hässelby skapas kompletterande bebyggelse om 47 hyresrätter.

Ekonomisk hållbarhet

Under det fjärde kvartalet har SBB emitterat en social obligation om EUR 700m under sitt nya ramverk för hållbar finansiering. Det är den första sociala obligationen någonsin i Norden. Ramverket sattes upp i november 2020. Det fick en C- rating av ISS (Institutional Shareholder Services) vilket är över genomsnittet i fastighetsbranschen. SBB har även emitterat en social obligation om SEK 200m under det fjärde kvartalet.

Emissionslikviderna kommer att nyttjas för tillåtna sociala tillgångar i enlighet med ramverket. I tillägg till ovan har SBB emitterat SEK 500m gröna obligationer under det fjärde kvartalet.

SBB har som mål att nå en investment grade rating BBB+ på kort sikt och A- på lång sikt. Denna bokslutskommuniké visar tydligt att SBB är på god väg att uppnå målet.

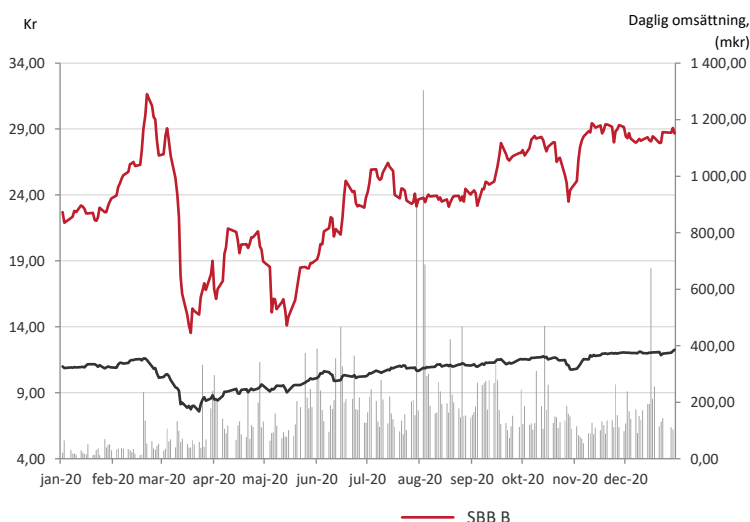
AKTIEN

SBB:s B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets preferensaktie (symbol SBB PREF) handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market. Per 2020-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 119 504 867 och serie D till 179 881 880. Preferensaktierna uppgick till 30 713 och därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 28,66 kr, serie D var 30,10 kr per 2020-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 38 103 mkr och serie D var 5 414 mkr.

SBB:s stängningskurs har rört sig mellan 13,54 kr och 31,65 kr under året och stängde det fjärde kvartalet på 28,66 kr. Detta är en ökning med 25 procent i jämförelse med 2019-12-31 (22,95).

Under året har även likviditeten i SBB:s aktie ökat. Den genomsnittliga handelsvolymen per dag har varit ca 176 mkr, att jämföra med samma period föregående år då volymen var 28,7 mkr. Detta motsvarar en ökning med 513 procent. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

B-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ

	Betalkurs, kr	
	30 dec 2020	30 dec 2019
B-aktier	28,66	22,95
D-aktier	30,10	34,90

	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-dec 2020	jan-dec 2019
B-aktier	176	28,7
D-aktier	18,6	19,5

Totalavkastning

Under året har SBB-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 28 procent.

Tvingande konvertibel

I juli emitterade SBB en tvingande konvertibel om 2 750 mkr med förfall i juli 2023. Emissionskursen sattes till 100 procent och konvertibeln har en årlig ränta på 7 procent. Konvertibeln konverteras till SBB:s B-aktier vid förfall, med förbehåll för SBB:s och konvertibelsinnehavarnas rätt till förtida konvertering eller vid uppfyllande av vissa specifika händelser i enlighet med villkoren för konvertibeln. Konvertibeln har en lägsta konverteringskurs på 24,33 kr per B-aktie som aktualiseras om SBB påkallar förtida inlösen och en högsta kurs på 30,11 kr per B-aktie. Antalet utgivna aktier vid obligatorisk konvertering vid förfall kommer att vara kopplat till det vid konverteringstillfället rådande marknadspriset för SBB:s B-aktie. Antalet utgivna aktier vid konvertering kommer att minska proportionellt när B-aktiekursen ökar inom de fastställda gränserna, i enlighet med villkoren för konvertibeln. Redovisningsmässigt delas konvertibeln upp på eget kapital och skuld, där redovisad skuld motsvarar nuvärdet av de framtida räntebetalningarna för instrumentet. Givet en konvertering på den genomsnittliga aktiekursen per den sista december skulle 95 635 542 nya aktier emitteras.

D-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



Ägarna

Aktiekapitalet uppgick per 2020-12-31 till 150 939 495,1 kr med ett kvotvärde på 0,1 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B, serie D och preferensaktie. Preferensaktierna har en företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per

preferensaktie fördelat på kvartalsvis utbetalning. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

Aktieägare	A-Aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
Ilija Batljan	109 053 868	18 132 874	530 000		8,46%	32,63%
Arvid Svensson Invest	41 809 742	23 868 281			4,35%	13,00%
Dragfast AB	36 163 467	57 612 502			6,21%	12,33%
Johansson-intressen	22 315 456	30 081 315			3,47%	7,45%
Länsförsäkringar		88 182 338			5,84%	2,59%
Läringsverkstedet Gruppen AS			44 197 779		2,93%	1,30%
Michael Coccozza		41 545 671			2,75%	1,22%
Sveafastigheter Bostad		35 701 962			2,37%	1,05%
BlackRock		31 886 880	729 334		2,16%	0,96%
Vanguard		28 689 902	2 112 371		2,04%	0,91%
Avanza Pension		21 199 444	8 739 353	1 724	1,98%	0,88%
Marjan Dragicevic		28 000 000			1,86%	0,82%
Stiftelsen för strategisk forskning		27 911 810			1,85%	0,82%
Gösta Welandson med bolag		20 060 764	224 000		1,34%	0,60%
Lennart Schuss		20 074 872	190 000		1,34%	0,60%
Övriga	634 958	646 556 252	123 159 043	28 989	51,0%	22,8%
Totalt	209 977 491	1 119 504 867	179 881 880	30 713	100,00%	100,00%

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Personalkostnader	-39	-31	-10	-9
Övriga rörelsekostnader	-83	-147	-26	-105
Rörelseresultat	-122	-178	-36	-114
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	166	-44	28	-44
Ränteintäkter och liknande resultatposter	927	831	455	319
Räntekostnader och liknande resultatposter	-852	-626	-311	-199
Valutakursdifferenser	277	-	732	-
Värdeförändringar derivat	-265	21	-113	103
Resultat efter finansiella poster	132	4	754	65
Bokslutsdispositioner	-62	453	-62	451
Resultat före skatt	69	457	691	516
Skatt	6	-81	86	-93
PERIODENS RESULTAT	75	376	778	423

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Periodens resultat	75	376	778	423
Övrigt totalresultat	-	-	-10	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	75	376	768	423

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	26 698	24 232
Fordringar hos koncernföretag	34 044	18 822
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	648	-
Uppskjutna skattefordringar	180	45
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 050	239
Derivat	129	21
Andra långfristiga fordringar	-	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	62 748	43 360
Summa anläggningstillgångar	62 748	43 360
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	239	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	5
Summa kortfristiga fordringar	268	23
Kortfristiga placeringar	-	1 041
Kassa och bank	12 986	11 664
Summa omsättningstillgångar	13 254	12 728
SUMMA TILLGÅNGAR	76 002	56 088
Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	38 421	22 917
Obeskattade reserver	14	0
Långfristiga skulder		
Obligationslån	27 255	20 387
Skulder till intresseföretag	-	287
Derivat	225	-
Övriga långfristiga skulder	457	-
Summa långfristiga skulder	27 937	20 674
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	3 080	444
Företagscertifikat	5 418	3 486
Leverantörsskulder	5	12
Aktuella skatteskulder	9	-
Övriga skulder	622	8 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	496	452
Summa kortfristiga skulder	9 630	12 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 002	56 088

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr				
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	7 211	-65	7 226
Ny/apport/kvittningsemission	54	13 352		13 406
Emission hybridobligation		4 600		4 600
Inlösta preferensaktier		-93		-93
Utdelning		-569		-569
Återköpta hybridobligationer		-1 873	-283	-2156
Skatteeffekter eget kapital			127	127
Periodens resultat			376	376
Övrigt totalresultat				-
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	22 628	155	22 917
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	22 628	155	22 917
Ny/apport/kvittningsemission	16	4 266		4 282
Emission hybridobligation		10 333		10 333
Emission tvingande konvertibel		2 148		2 148
Utdelning			-1 453	-1 453
Skatteeffekter eget kapital			118	118
Periodens resultat			75	75
Övrigt totalresultat				-
Utgående eget kapital 2020-12-31	150	39 375	-1 105	38 421

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 21 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -122 mkr (-178).

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 4 282 mkr efter emissionskostnader. I juli emitterade SBB en tvingande konvertibel som redovisningsmässigt har delats upp i en egetkapital- och en skulddel. Den del som redovisas som eget kapital inkl. emissionskostnader uppgick till 2 148 mkr. Dessutom emitterades hybridobligationer om 10 333 mkr under året.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Resultat efter finansiella poster	132	4	754	65
Räntenetto	-87	-205	-762	-202
Erlagd ränta	-568	-449	-118	-92
Erhållen ränta	918	831	447	320
Betald skatt	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	394	181	320	91
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-236	-10	-97	20
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 051	8 120	-218	8 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 893	8 291	5	8 248
Investeringsverksamheten				
Investering i dotterföretag	-1 717	-20 532	46	-20 526
Investering i intressebolag	-	-	3	-
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-12 354	-10 874	2 054	-2 591
Förändring av fordringar hos intresseföretag	-648	156	-648	67
Förändring av finansiella tillgångar	347	-1 239	-359	170
Förändring av andra långfristiga fordringar	-134	-	-124	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 505	-32 489	973	-22 844
Finansieringsverksamheten				
Apport/kvittningsemission	665	13 406	129	12 353
Emission hybridobligation	10 333	4 600	5 053	1 485
Återköpta hybridobligationer	-	-2 156	-	-2 156
Emission konvertibler	2 148	-	-	-
Inlösta preferensaktier	-	-93	-	-
Erhållna koncernbidrag	-	453	-	453
Utbetald utdelning	-853	-419	-290	-47
Upptagna lån/lösta lån	11 713	20 065	1 266	6 386
Förändring övriga långfristiga skulder	-287	-	-291	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 720	35 856	5 868	18 475
Periodens kassaflöde	1 322	11 658	6 846	3 878
Likvida medel vid periodens början	11 664	6	6 140	7 786
Likvida medel vid periodens slut	12 986	11 664	12 986	11 664

TILLÄGGSUPPGIFTER

ALLMÄN INFORMATION

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och ”RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen, se SBB:s årsredovisning 2019, sidorna 50–117, förutom vad som anges nedan.

Upplysningar om nya standarder

Ändringar i IFRS 3

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3. Bland annat innebär ändringarna att ett företag kan välja att utföra ett s.k. concentration test som om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. De ändringar som införs i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv jämfört med nuvarande vägledning. SBB bedömer att ändringen inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till rörelseförvärv i någon större grad eftersom huvuddelen av de förvärv som görs avser tillgångsförvärv. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 och är beslutad av EU.

Säkringsredovisning

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 säkringsredovisning avseende valutalån. Valutalån som har emitterats i euro används som säkring mot nettotillgångar i Finland. Effekten av säkringsredovisningen är att den orealiserade valutakursdifferensen om 265 mkr netto efter skatt vid omräkning av lånet till balansdagskurs har redovisats i övrigt totalresultat. I den svenska koncernen finns också ett valutalån i NOK som används som säkring mot nettotillgångar i Norge. Effekten av säkringsredovisningen är att den orealiserade valutakursdifferensen om 148 mkr netto efter skatt vid omräkning av lånet till balansdagskurs har redovisats i övrigt totalresultat.

Redovisning av tvingande konvertibel

SBB emitterade under perioden en tvingande konvertibel uppgående till 2,75 mdkr som förfaller 2023. Konvertibeln har en årlig ränta om 7 % som betalas halvårsvis med förbehåll för bolagets möjlighet att skjuta upp räntebetalningar under vissa omständigheter. Konvertibeln kommer obligatoriskt att konverteras till bolagets B-aktier senast vid förfall. Vid första redovisningstillfället har en uppdelning gjorts på eget kapital respektive skuld enligt IAS 32. Redovisad skuld motsvarar nuvärdet av de framtida räntebetalningarna. Eget kapital utgör resterade del av emitterat kapital. Emissionskostnaderna har fördelats mellan de två delarna. Vid första redovisningstillfället har 2 148 mkr redovisats som eget kapital och 530 mkr som skuld.

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

Stockholm den 23 februari 2021

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm Erichsen
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 23 februari 2021 kl. 08:00 CET.

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

Marika Dimming, IR, +46 70-251 66 89, marika@sbbnorden.se

Certified advisor för bolagets preferensaktie är Erik Penser Bank AB (www.penser.com).

DEFINITIONER

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av goodwill och räntederivat och med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent. *Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

EPRA

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

EPRA Earnings, kr

Förvaltningsresultat efter utdelning till preferensaktieägare och innehavare av D-aktier och resultat hänförligt till minoritetsandelar samt ränta på hybridobligationer med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer. *Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. *Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.*

Genomsnittligt antal preferensaktier

Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

Genomsnittlig räntebindning, år Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld i procent av balansomslutningen. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.*

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och räntederivat. *Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

Nettoskuld, kr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

Resultat per stamaktie A och B, kr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansnetto i relation till räntenetto exkl. kostnader för förtidslösen av lån och leasingkostnader. *Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.*

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Säkerställd belåningsgrad, % Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

BTA

Bruttoarea

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter. *Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettet i förhållande till fastigheternas värde.*

Driftnetto, kr

Avser Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

Nyckeltalet beräknas i enlighet med EPRA:s definition, vilket möjliggör jämförelse med andra bolag.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter. *Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.*

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Avser kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

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

BERÄKNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Periodens resultat	9 084	2 624	3 350	1 287
IB Eget kapital	30 896	11 197	34 875	15 940
UB Eget kapital	52 136	30 896	52 136	30 896
Genomsnittligt eget kapital	41 516	21 046	43 506	23 418
Avkastning på eget kapital	22%	12%	8%	5%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	12 064	25 985	12 064	25 985
Obligationslån	37 783	25 162	37 783	25 162
Företagscertifikat	5 418	4 944	5 418	4 944
Likvida medel	-13 606	-12 858	-13 606	-12 858
Nettoskuld	41 659	43 233	41 659	43 233
Balansomslutning	120 231	104 203	120 231	104 203
Belåningsgrad	35%	41%	35%	41%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	3 487	3 713	3 487	3 713
Förvaltningsfastigheter	90 185	79 542	90 185	79 542
Byggrätter/projektfastigheter	-9 056	-2 893	-9 056	-2 893
Fastighetsvärde exkl. byggrätter/projektfastigheter	81 129	76 649	81 129	76 649
Direktavkastning	4,3%	4,8%	4,3%	4,8%

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	4 839	5 217	4 839	5 217
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	5 170	5 502	5 170	5 502
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,6%	94,8%	93,6%	94,8%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Förvaltningsresultat	2 474	645	873	137
Resultat hänförligt till preferensaktier	-3	-11	-1	-7
Resultat hänförligt till D-aktier	-262	-150	-86	-38
Resultat hänförligt till hybridobligation	-332	-198	-83	-58
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-74	-4	-17	-
Betald skatt	-165	-34	-73	18
Förvaltningsresultat efter betald skatt	1 638	248	613	52
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 270 977 083	762 481 721	1 288 232 323	781 570 028
Resultat per stamaktie A och B	1,29	0,33	0,48	0,07
Genomsnittligt antal stamaktier A /B efter utspädning	1 312 784 970	773 398 338	1 383 867 865	794 037 438
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	1,25	0,32	0,44	0,07

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Eget kapital	52 136	30 896	52 136	30 896
Uppskjuten skatt exkl. uppskj. sk. hänf till goodwill	5 128	3 869	5 128	3 869
Summa	57 264	34 765	57 264	34 765
Balansomslutning	120 231	104 203	120 231	104 203
Justerad soliditet	48%	33%	48%	33%

Resultat per stamaktie A & B

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Periodens resultat	9 084	2 624	3 350	1 287
Resultat hänförligt till preferensaktier	-3	-11	-1	-1
Resultat hänförligt till D-aktier	-262	-150	-86	-52
Resultat hänförligt till hybridobligation	-332	-198	-83	-47
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-74	-4	-17	-4
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	8 413	2 261	3 163	1 183
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 312 784 970	762 481 721	1 383 867 865	781 570 028
Resultat per stamaktie A och B	6,41	2,97	2,29	1,51

*) inkl. effekt av tillkommande aktier från den tvingande konvertibeln.

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	2 474	645
<i>Återläggning finansnetto</i>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-166	-102
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	973	482
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	199	197
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	-158	-91
Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)	25	7
Summa återläggning finansnetto	873	493
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	3 347	1 138
<i>Räntenetto</i>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	166	102
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-973	-482
Summa räntenetto	-807	-380
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,1	3,0

Soliditet

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Eget kapital	52 136	30 896	52 136	30 896
Balansomslutning	120 231	104 203	120 231	104 203
Soliditet	43%	30%	43%	30%

Substansvärde

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>				
Eget kapital	52 136	30 896	52 136	30 896
Hybridobligation	-14 480	-4 629	-14 480	-4 629
Innehav utan bestämmande inflytande	-411	-1 963	-411	-1 963
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	37 244	24 304	37 244	24 304
Preferensaktiekapital	-15	-15	-15	-15
D-aktiekapital	-5 531	-3 255	-5 531	-3 255
Återläggning av derivat	138	-48	138	-48
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-2 044	-2 368	-2 044	-2 368
Övrig goodwill	-4 275	-4 319	-4 275	-4 319
Återläggning skulddel av tvingande konvertibel	541	-	541	-
Återläggning av uppskjuten skatt	7 172	6 237	7 172	6 237
Avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	-3 506	-2 604	-3 506	-2 604
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	29 724	17 931	29 724	17 931
<i>Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie</i>	<i>22,36</i>	<i>14,45</i>	<i>22,36</i>	<i>14,45</i>
<i>Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)</i>	<i>20,86</i>	<i>14,26</i>	<i>20,86</i>	<i>14,26</i>
Återläggning av övrig goodwill	4 275	4 319	4 275	4 319
Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	3 506	2 604	3 506	2 604
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	37 505	24 855	37 505	24 855
<i>Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie</i>	<i>28,21</i>	<i>20,04</i>	<i>28,21</i>	<i>20,04</i>
<i>Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)</i>	<i>26,32</i>	<i>19,77</i>	<i>26,32</i>	<i>19,77</i>
 Antal stamaktier A + B	 1 329 482 358	 1 240 526 587	 1 329 482 358	 1 240 526 587
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 425 117 900	1 257 358 587	1 425 117 900	1 257 358 587

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	12 064	25 985	12 064	25 985
Säkerställda obligationslån	465	1 334	465	1 334
Summa säkerställda lån	12 529	27 319	12 529	27 319
Balansomslutning	120 231	104 203	120 231	104 203
Säkerställd belåningsgrad	10%	26%	10%	26%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2019-10-01 2019-12-31
Driftnetto	3 479	1 265	810	362
Hysesintäkter	5 121	1 996	1 253	596
Överskottsgrad	68%	63%	65%	61%

BILAGA 1 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2020-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2020-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2020-12-31.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Justerad ¹⁾
Hysesintäkter	3 815	801	223	4 839	4 839
Driftkostnader	-548	-253	-56	-857	-857
Underhåll	-180	-46	-14	-240	-240
Förvaltningsadministration	-108	-34	-14	-155	-155
Fastighetsskatt	-68	-17	-15	-100	-100
Driftnetto	2 912	451	124	3 487	3 487
Centraladministration				-150	-150
Resultat från intresseföretag/JV				152	152
Finansiella intäkter				98	98
Finansiella kostnader				-729	-551 ¹⁾
Förvaltningsresultat innan utdelning				2 858	3 036
<i>per stamaktie A och B</i>				2,15	2,28
Utdelning hybridobligationer				-455	-455
Utdelning D-aktier				-360	-360
Utdelning konvertibler				-193	-193
Utdelning preferensaktier				-1	-1
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				1 849	2 027
<i>per stamaktie A och B</i>				1,39	1,52

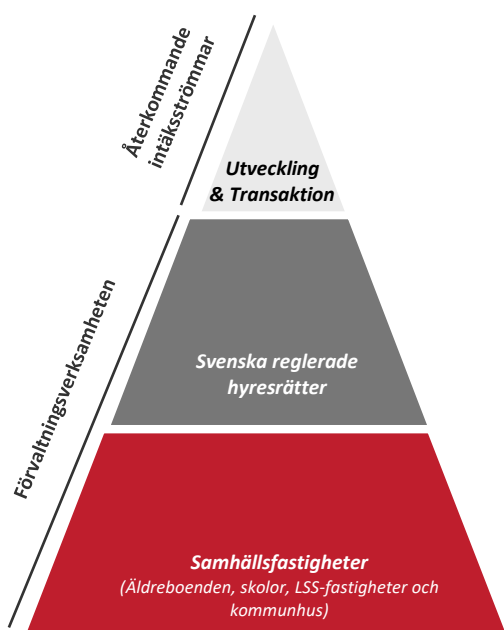
1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,31 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2020-12-31.

BILAGA 2 – AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN ÅTERKOMMANDE INTÄKTSSTRÖMMAR

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN ÅTERKOMMANDE INTÄKTSSTRÖMMAR

Belopp i mkr	Totalt	Justerad ¹⁾
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	1 849	2 027
per stamaktie A och B	1,39	1,52
Resultat från fastighetsutveckling	1 200	1 200
Resultat från transaktioner	400	400
Resultat från renoveringar/investeringar	600	600
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare med återkommande intäktsströmmar	4 049	4 227
per stamaktie A och B	3,05	3,18

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,31 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2020-12-31.



BILAGA 3 – SCENARIOANALYS BYGGRÄTTER

<i>Illustrativa scenario för användning av byggrätter</i>	<i>Byggrättsförsäljning</i>	<i>Utveckling för egen förvaltning</i>
Byggrätter totalt (kvm)	2 517 773	2 517 773
Sålda byggrätter (kvm)	416 600	416 600
Byggrätter i egen portfölj för utveckling för egen förvaltning (kvm)	2 101 173	2 101 173
Överenskommet fastighetsvärde (mkr) – redan sålda byggrätter	1 429	1 429
Intäkter (mkr) – kommande byggrättsförsäljningar	7 192	-
Fastighetsvärde (mkr) – utvecklat för egen förvaltning	-	79 632
Bedömt marknadsvärde (mkr)	8 622	81 061
(-) Exploateringskostnader, övriga investeringar i byggrätter och externvärdering av byggrätter och kassaflödesfastigheter (mkr)	(4 686)	(4 686)
(-) Produktionskostnader i utveckling för egen förvaltning (mkr)	-	(59 724)
(+) Vinster från redan överenskomna JV-samarbeten (mkr)	1 434	1 434
Bedömt resultat (mkr)	5 370	18 085
Bedömd tid för att uppnå resultat (år)	4	8
Bedömt årligt återkommande resultat (mkr)	1 342	2 261

<i>Antaganden vid utveckling för egen förvaltning</i>	
Driftnetto (kr/kvm BRA)	1 700
Värderingsyield (%)	4,25 %
Värde (kr/kvm BRA)	40 000
Produktionskostnader (kr/kvm BRA)	30 000
Resultat (kr/kvm BRA)	10 000
Effektivitetsgrad (BRA/BTA)	0,85
Resultat (kr/kvm BTA)	8 500

Känslighetsanalys intjäningsförmåga

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring i bolag som förvaltar s.k. realltillgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en del av det totala resultatet. I definitionen på realltillgångar framgår att dessa är värdeskyddade, dvs. över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen. Substansvärdet, dvs. nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, dvs. resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen (eller i avsaknad av denna har den långsiktiga genomsnittliga inflationstakten) användas för att justera täljaren i ekvationen. Givet vår korta historik har vi valt att använda oss av inflationssnitt avseende 10 föregående åren.

	Resultat återkommande intäktsströmmar = 1 500 mkr			Resultat återkommande intäktsströmmar = 1 700 mkr		
	Värdeförändring			Värdeförändring		
	-1%-enhet	+1%-enhet		-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 858	2 858	2 858	2 858	2 858	2 858
Resultatmål återkommande intäktsströmmar	1 500	1 500	1 500	1 700	1 700	1 700
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	992	90	1 894	992	90	1 894
D:o %	1,10%	0,10%	2,10%	1,10%	0,10%	2,10%
Aktuell skatt, 10%	-286	-286	-286	-286	-286	-286
Resultat efter skatt	5 064	4 162	5 966	5 264	4 362	6 166
Resultat kr/aktie	3,81	3,13	4,49	3,96	3,28	4,64
Avkastning långsiktigt substansvärde	13,71%	11,26%	16,15%	14,25%	11,81%	16,69%
Resultat/aktiekurs	13,30%	10,93%	15,66%	13,82%	11,45%	16,19%
P/E	8	9	6	7	9	6

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-mars 2021-04-27

Delårsrapport jan-juni 2021-07-15

Delårsrapport jan-september 2021-10-29

KONTAKTPERSONER

ILIJA BATLIJAN

VD

ilija@sbbnorden.se

MARIKA DIMMING

IR

marika@sbbnorden.se

+46 70 251 66 89