



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET
I NORDEN AB (PUBL)

JANUARI-MARS **2021**

Q1

Perioden i sammandrag

Första kvartalet

Kvartalet i korthet

- Hyresintäkterna var 1 325 mkr (1 341).
- Driftsöverskottet var 858 mkr (895).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 389 mkr (421).
- Resultat före skatt ökade till 3 117 mkr (1 695), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 615 mkr (319). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade kostnader om -43 mkr (-147).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med 2 333 mkr (1 628).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med 163 mkr (-252).
- Periodens resultat var 2 735 mkr (1 372) efter avdrag för uppskjuten skatt om -290 mkr (-275) och aktuell skatt om -92 mkr (-48), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 1,75 kr (0,94) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 104,7 mdkr (80,2).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 41 525 mkr (37 505), motsvarande 31,23 kr (28,21) per aktie.

Viktiga händelser under första kvartalet

- Den 20 januari offentliggjorde SBB ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus. Under kvartalet utökades ägandet efter godkännande från Konkursverket och per den 31 mars ägde SBB 73 procent av aktierna i Offentliga Hus.
- I januari har SBB framgångsrikt emitterat 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 mån EURIBOR plus 60 bps.
- Under kvartalet reviderade S&P Global Rating SBB:s rating till BBB- med positiva utsikter.
- På den extra bolagstämman som hölls den 23 februari beslutades om inlösen av samtliga preferensaktier samt införande av ett långsiktigt incitamentsprogram genom emission av teckningsoptioner. Som avstämningsdag för inlösen av preferensaktierna fastställdes den 23 april 2021.
- I mars bildade SBB och Kåpan Pensioner ett JV som satsar på att växla upp bostadsbyggandet och fortsätta att verka för en hållbar bostadsutveckling. I samband med att JV't bildas sålde SBB in fastigheter och pågående projekt till JV't. Efter affären mellan SBB och Kåpan kommer JV't att ha 988 lägenheter för förvaltning och 1 270 lägenheter under produktion.

- I slutet av kvartalet ingick SBB avsiktsförklaringar avseende försäljning av tre portföljer, med primärt offentliga kontor, till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 2 mdkr. Det överenskomna fastighetsvärdet motsvarar en premie om 12 procent mot bokförda värden per 2020-12-31.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- Efter kvartalsskiftet beslutade SBB att tidigarelägga utbetalning av vederlag till aktieägarna i Offentliga Hus som accepterat erbjudandet. Beslut togs också om apportemission av aktier av serie D med anledning av fullföljandet av erbjudandet. Per 14 april kommunicerades att SBB kontrollerar 96,9 procent av aktierna i Offentliga Hus och förlänger acceptfristen för det offentliga budpliktserbjudandet.
- Bolaget har efter kvartalets utgång genomfört externvärdering av transaktioner tecknade efter kvartalets utgång och avtal som kommer att tillträdas under de kommande 12 månaderna. Dessa transaktioner har avseende samhällsfastigheter en snittkontraktslängd om 33,3 år och utfallet av värderingen visar på ett övervärde som överstiger anskaffningsvärdet/investeringar med 1 036 mkr.

104,7 MDKR
Fastighetsvärde
31 mars 2021

1,3 MDKR
Hyresintäkter
januari-mars 2021

2,7 MDKR
Periodens resultat
januari-mars 2021

539 MKR
Kassaflöde löpande verksamhet
januari-mars 2021

1,75 KR/AKTIE
Resultat per aktie
31 mars 2021

1,26 %
Snittränta
31 mars 2021

SBB nyckeltal

	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Marknadsvärde fastigheter, mkr	104 736	80 235	90 185
Antal fastigheter	1 786	1 342	1 618
Antal kvm, tusental	4 573	4 180	3 958
Överskottsgrad, %	65	67	68
Direktavkastning, %	4,3	4,7	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	94,3	93,6
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	9	7	9
Finansiella nyckeltal			
Hysesintäkter, mkr	1 325	1 341	5 121
Driftnetto, mkr	858	895	3 479
Periodens resultat, mkr	2 735	1 372	9 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr 1)	389	421	2 232
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	41 681	24 167	37 244
Avkastning på eget kapital, %	5	4	22
Belåningsgrad, %	35	50	33
Säkerställd belåningsgrad, %	12	17	10
Soliditet, %	42	36	43
Justerad soliditet, %	46	40	48
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	3,2	4,1
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	33 520	17 821	29 724
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	25,21	14,05	22,36
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	23,39	13,84	20,86
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	41 525	24 758	37 505
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	31,23	19,52	28,21
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	28,97	19,22	26,32
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	299	82	1 638
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,22	0,07	1,29
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie	0,21	0,06	1,25
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	6,3	5,7	6,4
Resultat per stamaktie A och B, kr	1,75	0,94	6,41
Resultat per stamaktie D, kr	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 329 482 358	1 259 332 896	1 270 977 083
Genomsnittligt antal stamaktier D	183 877 510	106 050 135	130 778 598
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 713	30 713	30 713
Antal stamaktier A och B	1 329 482 358	1 268 092 596	1 329 482 358
Antal stamaktier D	192 724 976	106 519 951	179 881 880
Antal preferensaktier	30 713	30 713	30 713

1) Före förändring av rörelsekapital
Se alla definitioner och beräkningar på s.39-42

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

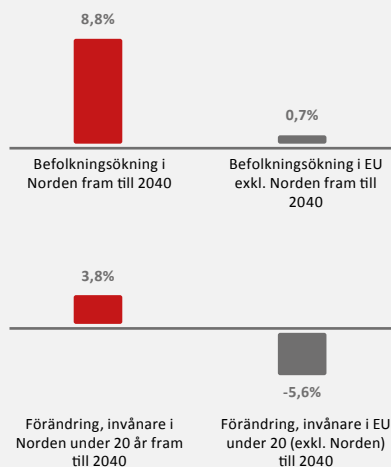
SBB grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden och hyresreglerade bostäder i Sverige och samt att bedriva ett aktivt projekt-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

Hyresintäkter rullande 12 mån

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Hyresbostäder	846	15
Projektfastigheter för kommande hyresbostäder	64	1
Summa Bostäder	910	16
Utbildning	1 525	27
Förskola	464	8
Grundskola/Gymnasium	705	12
Universitet	355	6
Äldreboende	681	12
LSS	403	7
Sjukhus & vårdcentral	414	7
Statlig infrastruktur & rättsväsende	561	10
Departement & kommunhus	439	8
Offentliga kontor	453	8
Övrigt	2	0
Projektfastigheter för kommande samhällsfastigheter	159	3
Summa Samhällsfastigheter	4 636	82
Summa Social infrastruktur	5 546	98
Övrigt	132	2
Totalt	5 677	100

Drivande faktorer

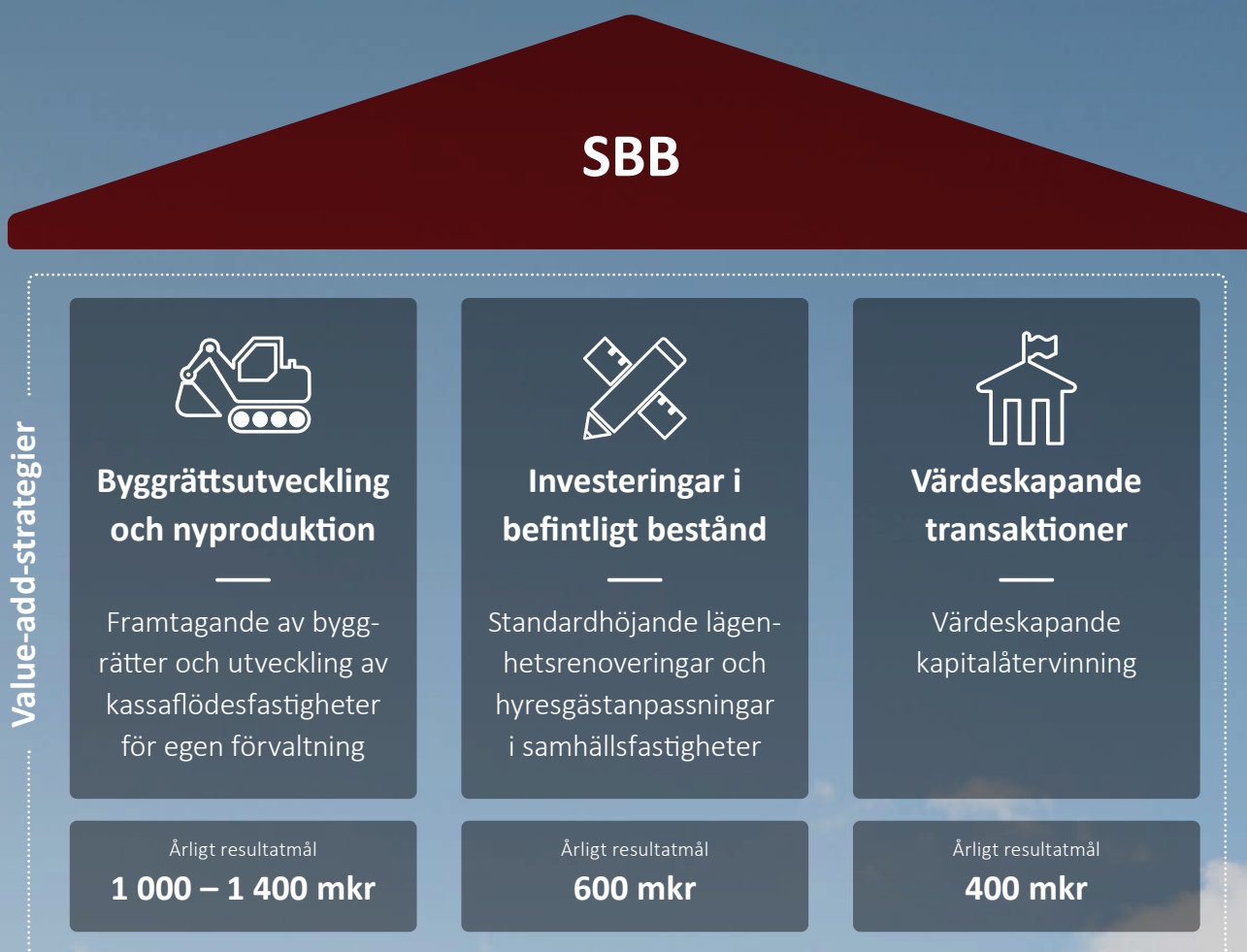


Drivande faktorer

	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	16 739 SBB:s genomsnittsvärde för bostäder Q4 2020 (kr/kvm) 41 103 Kostnad nyproduktion av flerbostäder inkl. mark (kr/kvm)
Utbildning	Förskola, grundskola, gymnasium och universitet i Norden är offentligt finansierat.	3,8% Förändring, antal invånare i Norden under 20 år fram till 2040 -5,6% Förändring, antal invånare i EU under 20 (exkl Norden) till 2040
Äldreboende	Äldreomsorg i Norden är offentligt finansierat samt att antalet äldre över 75 år i Nordens länder bedöms öka med 44% - 66% fram till 2040.	2,0% Andel av BNP som offentlig sektor spenderar på äldreomsorg i Norden 0,5% Andel av BNP som offentlig sektor spenderar på äldreomsorg i EU
LSS	Offentligt finansierade bostäder för personer med särskilda behov på en bostadsmarknad som präglas av ett strukturellt underutbud.	24 855 SBB:s genomsnittsvärde för LSS-fastigheter Q4 2020 (kr/kvm) 41 103 Kostnad nyproduktion av flerbostäder inkl. mark (kr/kvm)
Sjukhus & vårdcentraler	Sjuk- och hälsovård i Norden är, till skillnad från övriga EU, till absolut största del offentligt finansierat.	79,8% Andel offentlig finansiering av sjukvård i Norden 28,5% Andel offentlig finansiering av sjukvård i EU
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% Andel av BNP som läggs på rättsväsendet i Norden 1,7% Andel av BNP som läggs på rättsväsendet i EU
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.	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 byggrättsutveckling och nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktion. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning.



Vision 2030 – att bli världens mest hållbara fastighetsbolag 2030

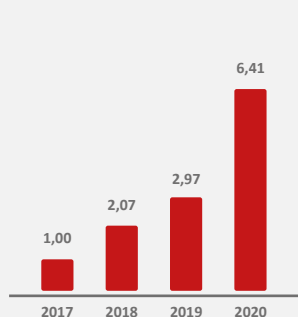
Fastighetsförvaltning

– med hyresintäkter om 5,7 mkr varav 98 procent kommer från social infrastruktur i form av nordiska samhällsfastigheter och svenska reglerade hyresrätter

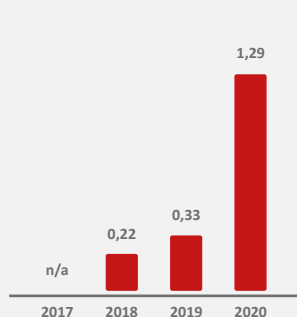
Fokus på leverans

- 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 och Fitch (positive outlook)

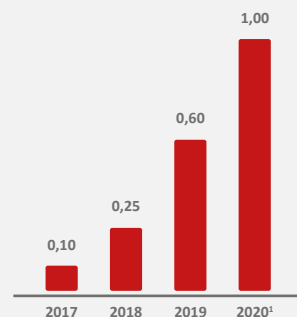
Resultat per stamaktie A och B, kr



EPRA earnings (EPS), kr/aktie



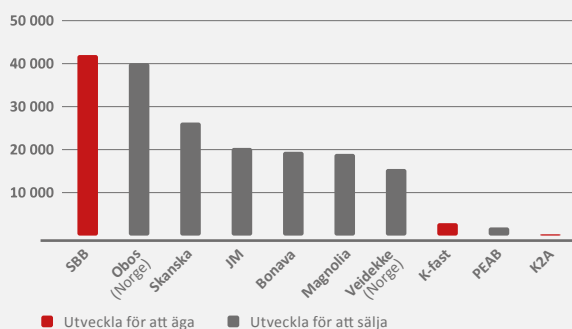
Utdelning per stamaktie A och B, kr



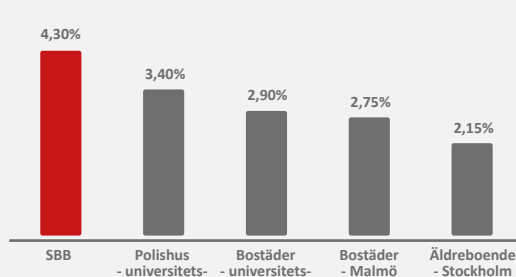
1) Styrelsens förslag till årsstämman 2021

Värdepotential

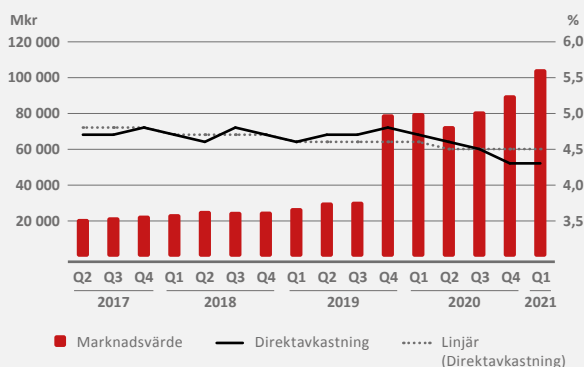
Största nordiska fastighetsutvecklarna rankade efter byggrätter på egen balansräkning
(antal lägenheter angivna efter en snittyta per 70 kvm per lägenhet)



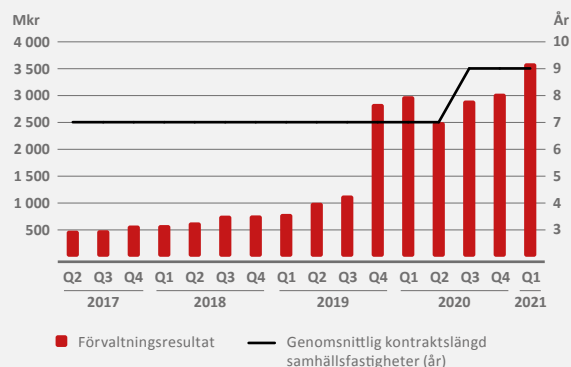
Direktavkastning - jämförelse aktuella affärer



Fastigheternas värde (mkr) & direktavkastning



Förvaltningsresultat - rullande 12 mån (mkr) & genomsnittlig kontraktslängd (år)



VD har ordet

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB):s fortsätter att leverera starka resultat, trygga kassaflöden och en hög tillväxt. Resultat efter skatt blev 2,7 mdr, en ökning med 99 procent jämfört med första kvartalet förra året.

Justerat för engångskostnader för bl.a. återbetalning av dyra lån samt avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier, hybridobligationer och minoritetsandelar, blev periodens resultat 1,91 kr per stamaktie A och B. För helåret 2021 bedömer jag att SBB levererar ett resultat om 5,15 kr per stamaktie A och B. Detta baseras på SBB:s löpande intjäningsförmåga samt resultatet för Q1 2021.

SBB:s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltningen av social infrastruktur som kompletteras med tre intäktsgenererande value-add-strategier: byggrättsutveckling & nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktioner. Låt oss börja med att analysera utfallet för våra trygga kassaflöden.

Förvaltningsresultatet ökade med 296 mkr motsvarande 93 procent

Förvaltningsresultatet justerat för engångskostnader steg, i jämförelse med det första

kvartalet 2020, med 41 procent till 843 mkr (596). I engångskostnaderna inkluderas utöver kostnader för lösen av lån (40 mkr) också omstrukturingskostnader (3 mkr) och orealiserade valutaeffekter (185 mkr).

SBB har en mycket stark finansiell ställning med drygt 80 mdr i icke pantsatta tillgångar, starka bankrelationer och tillgång till den europeiska kreditmarknaden. SBB hade i slutet av kvartalet en likviditet om ca 18,4 mdr. Tillgång till kapital är viktigt men det är ännu viktigare att leverera trygga och starka kassaflöden från verksamheten. Det är framför allt två faktorer som bidrar till allt starkare kassaflöden. Den ena är ett stabilt driftnetto. Trots en kall och snörik vinter, som resulterat i ca 30 mkr högre kostnader än för normalkorrigerat år, har SBB utan Offentliga Hus behållit en stark marginal under första kvartalet i år. Det andra är våra allt lägre finansiella kostnader. SBB utan Offentliga Hus konsoliderat hade en snittränta på 1,17 procent i slutet av första kvartalet.

Våra value-add-strategier fortsätter att leverera över plan

Resultatet från byggrättsutveckling & nyproduktion för det första kvartalet 2021 uppgår till 507 mkr att jämföra med målet om 1,0-1,4 mdr på årsbasis. I slutet av första kvartalet uppgick SBB:s byggrättsportfölj till cirka 2 919 000 kvm BTA motsvarande cirka 42 000 lägenheter vilket tillsammans med en nyproduktionsportfölj om 6 185 lägenheter gör SBB till Nordens ledande fastighetsutvecklare. Nyproduktionsportföljen utgjordes av 328 492 kvm bostäder (motsvarande 6 185 lägenheter varav 872 är i pågående produktion och 5 313 är under pågående projektutveckling) och 111 514 kvm samhällsfastigheter i pågående produktion.

Resultatet från investeringar i befintligt bestånd under första kvartalet 2021 uppgår till 155 mkr, att jämföra med målet om 600 mkr på årsbasis. Under första kvartalet 2021 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renovering av 200 lägenheter. Ytterligare 120 lägenheter är

”Kvaliteten på våra tillgångar, både i termer av trygghet i hyresflödena och likviditet på transaktionsmarknaden, har bevisat sig som Europas tryggaste i utmanande tider.



under pågående renovering och 167 lägenheter är uppsagda där renovering är planerad att påbörjas inom en tremånadersperiod. Utöver renoveringar av lägenheter uppgraderar SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 2 780 mkr. Direktavkastning (yield on cost) ligger på 6,1 procent, vilket bäddar för starkt värdeskapande under de närmaste åren.

SBB har som en viktig del i bolagets satsning på social hållbarhet att bidra med nya äldreboenden och LSS-fastigheter. Antalet äldreboenden i egen förvaltning ska öka kraftigt och målet är att den totala hyresintäkten från äldre- och LSS-boenden dubblas under perioden 2020 - 2025 från nivån om drygt 800 mkr till 1,6 mdr årligen. I slutet av första kvartalet 2021 hade våra intäkter från äldreboenden och LSS-boenden ökat till 1 084 mkr.

Nyckeltal för BBB+ rating levererade

SBB har under första kvartalet 2021 stärkt det egna kapitalet med 5,8 mdr. Trots fullföljandet av 10-miljardersaffären med utköp av Offentliga Hus från börsen har en betydande sänkning av belåningsgraden skett jämfört med föregående år. I slutet av perioden uppgick vår justerade nettoskuld proforma, justerat för kassa från sålda men ej frånträdade fastigheter och likvida finansiella tillgångar samt 12 månaders intjäningsdividerat med totalt kapital enligt S&P:s loan-to-value definition till 48 procent. Vår rapporterade justerade nettoskuld enligt S&P:s loan-to-value definition var i slutet av kvartalet 51 procent (se tabellen nedan), trots att hela Offentliga Hus konsoliderats.

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 uttalade 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 kvartalet låg på 4,8 gånger. Vi har drygt 80 mdr i icke pantsatta tillgångar, en kassa inklusive likviditet från sålda men ej frånträdade fastigheter och finansiella tillgångar på 21 mdr samt tillgängliga kreditlöften om 9 mdr.

Hållbarhet är kärnan i vår affärsmodell

SBB:s fokus att vara helt klimatneutrala 2030 bygger på ett holistiskt tänkande med fokus på energiinvesteringar, livscykelinvesteringar med fokus att bygga i trä och minskat koldioxidutsläpp från produktion som görs i betong

” Våra value-add-strategier fortsätter att leverera över plan. Resultatet från fastighetsutveckling för det första kvartalet 2021 uppgår till 507 mkr att jämföra med målet om 1,0-1,4 mdr på årsbasis.

samt produktion av förnyelsebar energi. Pågående energiinvesteringar har som mål att uppnå en halvering av energiförbrukningen. Energiprojektet kommer omfatta fönsterbyten, värmeåtervinning från spillvatten och frånluft samt tilläggsisolering av vindar. Under första kvartalet investerades i energieffektiviseringar med en uthyrningsbar area om 22 368 kvm. Mer än hälften av SBB:s pågående nyproduktion byggs i trä. Trä är förnybart, har en lägre klimatpåverkan från förädlingsprocesserna jämfört med andra byggmaterial och har dessutom kapacitet att lagra koldioxid. Om skogen brukas på ett hållbart sätt kan både skogen och samhällen fortsätta växa och frodas.

SBB producerar värme från bergvärme, bygger solcellsanläggningar för produktion och planerar för vindkraft. SBB har tagit beslut om att avsätta 100 mkr per år till solcellsinstallationer. Under första kvartalet startades tio solcellsinstallationer i fyra bostadsområden.

Under det första kvartalet har SBB upphört med pappersavier till sina bostadshyresgäster för att minska pappersanvändningen och onödiga transporter. SBB erbjuder numera ett modernt sätt att ta emot och betala sin hyresavi digitalt via SBB:s boendeapp. En uppdaterad riksinventering enligt TCFD (Task Force on Climate Related Financial Disclosures) har också genomförts under det första kvartalet.

Under det första kvartalet bildade SBB och Kåpan Pensioner ett JV för att växla upp bostadsbyggandet i Stockholm och fortsätta att verka för en hållbar bostadsutveckling.

5-års jubileum

Vi har fyllt fem år. Och ungefär samtidigt blev vi Nordens näst största noterade fastighetsbolag med fastigheter för ca 105 mdr på balansräkningen. Pandemin som drabbar hela samhället hårt påverkar också de små sakerna i livet, dvs att få fira tillsammans. Men vi ska besegra den

tillsammans och vi ska få fira tillsammans. När vi ändå måste flytta firandet framåt är det lika bra att jobba ännu hårdare och då tänkte jag att vi får fira när vi blir Nordens största noterade fastighetsbolag. Vi är idag en stor familj med ca 80 000 aktieägare och ca 300 medarbetare som finns på många orter i flera länder. Våra medarbetare och vår infrastruktur skapar en unik investeringsplattform som kommer att fortsätta leverera starka resultat, trygga kassaflöden och en hög tillväxt.

Utsikter

Jakten på trygga och hållbara tillgångar kommer att intensifieras under åren som kommer. Detta kommer att gynna SBB:s trygga kassaflöden och hållbara affärsmodell. En högre inflation skulle troligen också bli till fördel för långa, trygga och med lång räntebindning inboxade reala kassaflöden.

Jag poängterade i inledningen att resultatet för första kvartalet och intjäningsförmågan indikerar att vi i år kan leverera ett resultat om 5,15 kr per stamaktie A och B. Enligt intjäningsförmågan utgör förvaltningsresultatet 2,55 kr per stamaktie A och B och resultat från value-add-strategierna 1,54 kr per stamaktie A och B av den framräknade intjäningen för 2021. SBB har goda förutsättningar till fortsatt stark tillväxt i Norden samtidigt som det finns alla förutsättningar att lyfta blicken och bli en stark aktör inom social infrastruktur också i en europeisk kontext. Det är bara att fortsätta jobba hårt.

Ilija Batljan, Grundare och VD

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	1 325	1 341	5 121
Driftskostnader	-303	-282	-987
Underhåll	-63	-75	-323
Förvaltningsadministration	-73	-56	-217
Fastighetsskatt	-28	-33	-115
Driftnetto	858	895	3 479
Centraladministration	-63	-53	-224
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-3	-32	-52
Resultat från intresseföretag/JV	244	23	144
Resultat före finansiella poster	1 036	833	3 347
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	48	28	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	-238	-292	-973
Kostnader förtidslösen lån	-40	-115	-199
Valutakursdifferenser	-185	-130	158
Tomträttsavgälder	-6	-5	-25
Förvaltningsresultat	615	319	2 474
Värdeförändringar fastigheter	2 333	1 628	8 542
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	6	0	-468
Värdeförändringar finansiella instrument	163	-252	-207
Resultat före skatt	3 117	1 695	10 341
Aktuell skatt	-92	-48	-165
Uppskjuten skatt	-284	-965	-1 536
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	-6	690	444
PERIODENS RESULTAT	2 735	1 372	9 084
<i>Periodens resultat hänförlig till:</i>			
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	2 725	1 328	9 010
Innehav utan bestämmande inflytande	10	44	74
PERIODENS RESULTAT	2 735	1 372	9 084
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	1,75	0,94	6,41
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	1,75	0,93	6,41
Resultat per stamaktie D	0,50	0,50	2,00

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	2 735	1 372	9 084
Omräkningsdifferenser	1 280	-966	-916
PERIODENS TOTALRESULTAT	4 015	406	8 168
<i>Periodens totalresultat hänförlig till:</i>			
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	4 005	363	8 095
Innehav utan bestämmande inflytande	10	44	73
PERIODENS TOTALRESULTAT	4 015	406	8 168

Kommentarer koncernens resultaträkning

Driftnetto

Hyesintäkterna uppgick under perioden till 1 325 mkr (1 341). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 0,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hyresintäkterna avsåg 223 mkr bostäder, 1 036 mkr samhällsfastigheter och 66 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 93,7 procent (93,6). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 9 år (9).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -467 mkr (-446). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration.

I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 1,4 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Jämförbart bestånd hade därmed ett ökat driftnetto om 0,9 procent.

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -63 mkr (-53). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Till följd av förvärvet av Hemfosa har bolaget haft engångskostnader som uppgick till -3 mkr (-32) för kvartalet.

Resultat från intresseföretag och joint ventures var 244 mkr (23) för kvartalet. Resultatet är till största del hänförligt till Hemvist och JV-samarbeten i Sveafastigheter-koncernen samt också försäljning av Klarabo Förvaltning AB.

Finansnettot för perioden uppgick till -421 mkr (-514). 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 -40 mkr (-115). Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -185 mkr (-130) 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 2 333 mkr (1 628) varav 121 mkr (-60) var realiserade värdeförändringar och 2 212 mkr (1 688) var orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna förklaras till drygt en fjärdedel av genomförda transaktioner under perioden inkl. de realiserade värdeförändringar som uppkommit av sålda fastigheter samt cirka en fjärdedel av avtalsenliga hyreshöjningar. Projekt- och fastighetsutveckling tillsammans med successionsrenoveringar har bidraget med cirka en fjärdedel av värdeförändringen. Denna del inkluderar att SBB har successionsrenoverat 200 lägenheter under kvartalet, gjort projektinvesteringar i befintligt bestånd såsom nyproduktion av ett polishus i Kiruna samt ny- och ombyggnation av en skol- och äldreboendefastighet i Haninge samt bandyhall i Bollnäs. Utöver detta har det tillskapats 373 380 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 2 735 mkr (1 372). Skatt på periodens resultat uppgick till -382 mkr (-323) varav -92 mkr (-48) avsåg aktuell skatt och -290 mkr (-275) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Den låga skatten förklaras av försäljning av fastigheter i bolagsform.

Segmentredovisning

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.

Perioden 2021-01-01 – 2021-03-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 036	223	66	1 325	-	1 325
Fastighetskostnader	-304	-128	-35	-467	-	-467
Driftnetto	732	95	31	858	-	858
Centraladministration	-	-	-	-	-63	-63
Förärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-3	-3
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	244	244
Resultat före finansiella poster	732	95	31	858	178	1 036
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	48	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-469	-469
Förvaltningsresultat	732	95	31	858	-243	615
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 172	165	-4	2 333	-	2 333
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	6	6
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	163	163
Resultat före skatt	2 904	260	27	3 191	-74	3 117
Skatt	-	-	-	-	-382	-382
Periodens resultat	2 904	260	27	3 191	-456	2 735
Förvaltningsfastigheter (MKR)	80 298	17 536	6 902	104 736	-	104 736
Investeringar (MKR)	325	431	98	854	-	854
Värde per kvm (kr)	24 221	21 363	15 804	22 904	-	22 904
Överskottsgrad (%)	71	43	47	65	-	65

Perioden 2020-01-01 – 2020-03-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 020	220	101	1 341	-	1 341
Fastighetskostnader	-274	-127	-45	-446	-	-446
Driftnetto	746	93	56	895	-	895
Centraladministration	-	-	-	-	-53	-53
Förärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-32	-32
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	23	23
Resultat före finansiella poster	746	93	56	895	-62	833
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	28	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-542	-542
Förvaltningsresultat	746	93	56	895	-576	319
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 416	127	85	1 628	-	1 628
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-252	-252
Resultat före skatt	2 162	220	141	2 523	-828	1 695
Skatt	-	-	-	-	-323	-323
Periodens resultat	2 162	220	141	2 523	-1 151	1 372
Förvaltningsfastigheter (MKR)	61 539	13 511	5 185	80 235	-	80 235
Investeringar (MKR)	187	143	50	380	-	380
Värde per kvm (kr)	20 706	15 888	14 438	19 188	-	19 188
Överskottsgrad (%)	73	42	55	67	-	67

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	6 325	6 691	6 319
Summa immateriella anläggnings-tillgångar	6 325	6 691	6 319
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	104 736	80 235	90 185
Nyttjanderätt tomträtt	596	450	614
Inventarier	26	21	22
Summa materiella anläggningstill-gångar	105 358	80 706	90 821
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	2 261	1 124	2 867
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	927	1 191	827
Derivat	223	36	129
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 137	1 275	1 138
Andra långfristiga fordringar	293	23	-
Summa finansiella anläggningstill-gångar	4 841	3 649	4 960
Summa anläggningstillgångar	116 524	91 046	102 100
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	61	40	91
Övriga fordringar	1 536	1 290	2 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	370	233	243
Summa kortfristiga fordringar	1 967	1 563	2 732
Likvida medel och likviditets-placeringar	18 407	3 878	15 399
Summa omsättningstillgångar	20 374	5 441	18 131
SUMMA TILLGÅNGAR	136 898	96 487	120 231

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 104,7 mdkr per 2021-03-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield 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 2,45 procent till 17,0 procent med ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,01 procent (5,05). I värdet för fastigheterna ingår 3 852 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. 17-24.

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 %	4 536 /-4 545 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-3 456 / 3 529 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-3 335 / 3 700 mkr

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2021-01-01	90 185
Förvärv	12 244
Investeringar	854
Försäljningar	-2 245
Omräkningsdifferens	1 486
Orealiserade värdeförändringar	2 212
Verkligt värde vid periodens slut	104 736

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 2021-03-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 2 261 mkr (2 867) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 927 mkr (827). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen Hemvist, Genova Holding 25 AB och Offentlig Eiendom AS.

Goodwill

Till största del är goodwillposten om 6 325 mkr (6 319) 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.

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel uppgick till 12 415 mkr (13 606) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 5 992 mkr (1 793). Likviditetsplaceringarna har tidigare rapporterats i i posten Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Tidigare perioder har anpassats till nuvarande sätt att redovisa.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	57 886	34 875	52 136
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13 553	14 473	11 995
Obligationslån	42 665	32 493	34 663
Derivat	41	64	267
Uppskjutna skatteskulder	7 546	6 288	7 172
Leasingskulder tomträtter	596	450	614
Övriga långfristiga skulder	610	40	1 020
Summa långfristiga skulder	65 011	53 808	55 731
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 633	709	69
Företagscertifikat	4 914	4 268	5 418
Obligationslån	3 082	282	3 121
Leverantörsskulder	151	136	117
Aktuella skatteskulder	253	173	166
Övriga skulder	1 466	767	2 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 503	1 469	1 375
Summa kortfristiga skulder	14 001	7 804	12 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	136 898	96 487	120 231

Kommentarer

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 2021-03-31 till 7 546 mkr (7 172) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgick till 3,0 mkr per 2021-03-31.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 66 846 mkr (55 265), varav 16 185 mkr (12 064) avsåg skulder till kreditinstitut, 45 747 mkr (37 783) avsåg obligationslån och 4 914 mkr (5 418) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på s. 25.

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Hybridobligation	Övriga reserver ¹⁾	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt				
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	17 658	100	6 412	24 304	4 676	-45	1 961	30 896
Periodens resultat	-	-	-	1 238	1 238	90	-	44	1 372
Övrigt totalresultat	-	-	-1 372	-	-1 372	-	406	-	-966
Periodens totalresultat	-	-	-1 372	1 238	-134	90	406	44	406
Apport-/kvittnings-/nyemission	3	746	-	-	749	-	-	-	749
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	5 314	-	-	5 314
Emissionskostnader	-	-26	-	-	-26	-33	-	-	-59
Skatt emissionskostnader	-	5	-	-	5	25	-	-	31
Utdelning	-	-	-	-1	-1	-90	-	0	-91
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-731	-731	-	-	-1 640	-2 371
Utgående eget kapital 2020-03-31	137	18 383	-1 272	6 918	24 167	9 982	361	365	34 875
Periodens resultat	-	-	-	7 440	7 440	242	-	30	7 712
Övrigt totalresultat	-	-	1 027	-	1 027	-	-977	-	50
Periodens totalresultat	-	-	1 027	7 440	8 467	242	-977	30	7 762
Apport-/kvittnings-/nyemission	13	3 595	-	-	3 608	-	-	-	3 608
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	5 113	-	-	5 113
Emission tvingande konvertibel	-	2 220	-	-	2 220	-	-	-	2 220
Emissionskostnader	-	-121	-	-	-121	-61	-	-	-182
Skatt emissionskostnader	-	25	-	-	25	63	-	-	87
Utdelning	-	-	-	-1 120	-1 120	-242	-	0	-1 362
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-1	-1	-	-	0	-1
Utgående eget kapital 2020-12-31	150	24 102	-245	13 237	37 244	15 097	-616	411	52 136
Ingående eget kapital 2021-01-01	150	24 102	-245	13 237	37 244	15 097	-616	411	52 136
Periodens resultat	-	-	-	2 608	2 608	117	-	10	2 735
Övrigt totalresultat	-	-	1 462	-	1 462	-	-182 ²⁾	-	1 280
Periodens totalresultat	-	-	1 462	2 608	4 070	117	-182	10	4 015
Apport-/kvittnings-/nyemission	2	392	-	-	394	-	-	-	394
Förvärvad hybridobligation	-	-	-	-	-	409	-	-	409
Emissionskostnader	-	-5	-	-	-5	-12	-	-	-12
Skatt emissionskostnader	-	1	-	-	1	26	-	-	27
Utdelning	-	-	-	-29	-29	-117	-	-	-146
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	1 063	1 063
Utgående eget kapital 2021-03-31	152	24 495	1 217	15 816	41 680	15 520	-798	1 484	57 886

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Beloppet avser omräkningsdifferenser avseende hybridlån om -182 mkr (-570) och innehav utan bestämmande inflytande om - mkr (-1).

Kommentarer

Det egna kapitalet uppgick per 2021-03-31 till 57 886 mkr (52 136). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 15 520 mkr, tvingande konvertibler om 2 220 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt minoritetsandelar i Hemfosa Fastigheter AB (publ) och Offentliga Hus AB (publ) då SBB inte äger samtliga aktier i bolagen. SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie D om 394 mkr vilka använts som vederlag för förvärv av aktier i Offentliga Hus.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde 1 280 mkr (-916) av förändringen i eget kapital under perioden. Effekten förklaras främst av den positiva utvecklingen av den norska kronan och Euro mot svenska kronan under perioden.

Soliditeten uppgick till 42 procent (43), den justerade soliditeten till 46 procent (48) och belåningsgraden till 35 procent (33).

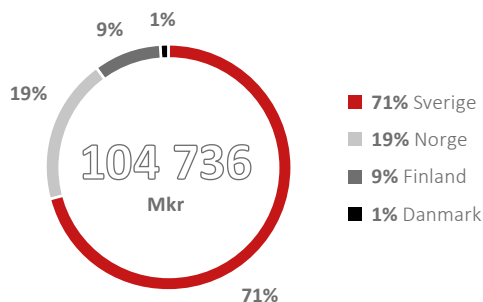
Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	615	319	2 474
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	2	1	2
Resultat från intresseföretag/JV	-244	-23	-144
Räntenetto	421	514	873
Erlagd ränta	-381	-369	-958
Erhållen ränta	68	27	150
Betald skatt	-92	-48	-165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	389	421	2 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 006	-558	-1 720
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-114	-8 018	-7 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 281	-8 155	-7 001
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-12 704	-1 458	-14 016
Försäljning av fastigheter	2 360	1 631	12 903
Investeringar/försäljning inventarier	-6	-1	-3
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	479	-231	-1 611
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-6	-4	-84
Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV	-95	-57	307
Förändring av finansiella tillgångar	-4 046	-82	-1 323
Förändring av andra långfristiga fordringar	-239	1	44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 258	-201	-3 782
Finansieringsverksamheten			
Apport-/kvittnings-/nyemission	-	723	665
Emission hybridobligationer	-12	5 281	10 333
Emission tvingande konvertibel	-	-	2 148
Förvärvade hybridobligationer	409	-	-
Utbetald utdelning	-332	-59	-853
Förvärvade minoritetsandelar	1 063	-	16
Inlösta minoritetsandelar	0	-2 371	-1 623
Upptagna lån	17 042	9 501	34 693
Amortering av lån	-6 044	-13 662	-34 878
Förändring övriga långfristiga skulder	-388	-94	1 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 738	-681	11 554
Periodens kassaflöde	-1 239	-9 037	770
Likvida medel vid periodens början	13 606	12 858	12 858
Valutakursändring i likvida medel	48	-1	-22
Likvida medel vid periodens slut	12 415	3 820	13 606

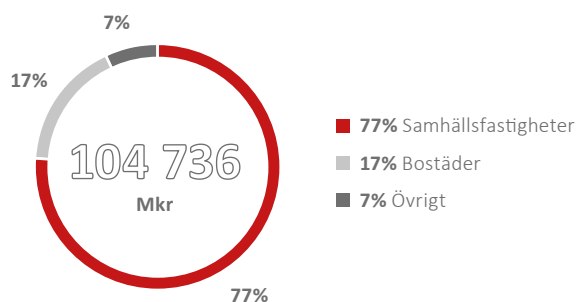
Fastighetsbeståndet

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 2021-03-31 till 1 786 (1 618).

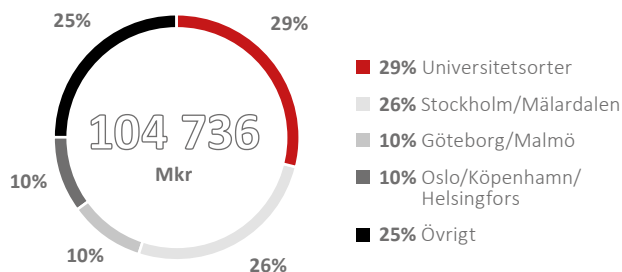
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



98% av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter.

Fastighetsvärde efter geografi

19,9 MDKR

Fastighetsvärde
NORGE

9,0 MDKR

Fastighetsvärde
FINLAND

74,8 MDKR

Fastighetsvärde
SVERIGE

1,0 MDKR

Fastighetsvärde
DANMARK

75%

Beläget i storstadsregioner
och universitetsorter

98%

Social infrastruktur

Samhällsfastighetsbeståndet

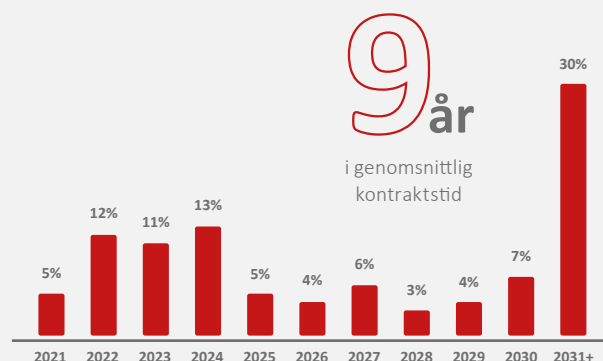
Största hyresgäster för samhällsfastigheter

Hyresgäst	Hysesintäkt	% av total
Sveriges stat	696	15,0
Norges stat	328	7,1
Läringsverkstedet AS	274	5,9
Academedia	140	3,0
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	132	2,9
Härnösands Kommun	132	2,8
Finlands stat	101	2,2
Ambea	96	2,1
Attendo	92	2,0
Humana	72	1,6
Esperi Oy	72	1,6
Västra Götalandsregionen	60	1,3
Bodens Kommun	55	1,2
Internationella Engelska Skolan	54	1,2
Karlskrona Kommun	52	1,1
Haninge Kommun	51	1,1
Strängnäs kommun	47	1,0
Region Dalarna	47	1,0
Linköpings kommun	45	1,0
Kunskapsskolan i Sverige AB	42	0,9
Summa 20 största hyresgäster	2 589	55,9
Övriga	2 047	44,1
Total hyresintäkt	4 636	100,0

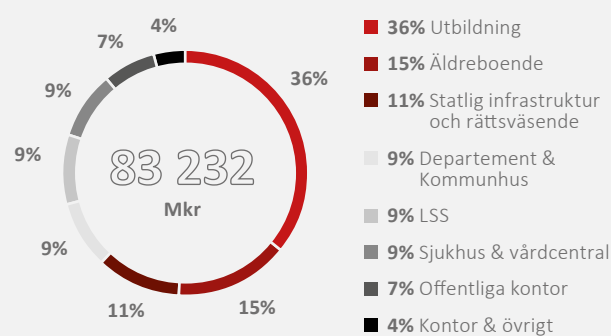
Hyresintäkter per användning för samhällsfastigheter

Användning	Hysesintäkt	% av total
Utbildning	1 525	32,9
Äldreboende	681	14,7
LSS	403	8,7
Statlig infrastruktur och rättsväsende	561	12,1
Departement & Kommunhus	439	9,5
Sjukhus & vårdcentral	414	8,9
Offentliga kontor	453	9,8
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	159	3,4
Kontor & övrigt	2	0,0
Totalt	4 636	100,0

Kontraktslängd samhällsfastigheter



Samhällsfastigheter per användning

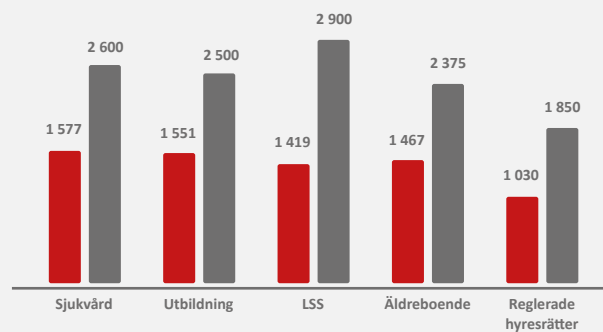


Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

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 karaktäriserar även marknaden för svenska reglerade hyresrätter där den genomsnittliga kötiden för en lägenhet i Stockholmsregionen är cirka tio år.

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.

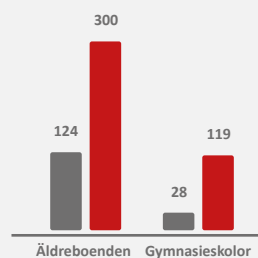
Hyra per kvm för nyproduktion jämfört med SBB:s befintliga bestånd av samhällsfastigheter



■ SBB
■ Nyproduktion

Källa: SKL

Behov och planerade samhällsfastigheter



■ Antal planerade enheter (2019–2022)
■ Antal enheter som behövs (2019–2022)

Källa: Newsec

Tre value-add-strategier levererar ytterligare intäkter och tillväxt

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

1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Resultatmål om 1 000 – 1 400 mkr per år
Utfall Q1 2021- 507 mkr

2. Investeringar i befintligt bestånd

Resultatmål om 600 mkr per år
Utfall Q1 2021 – 155 mkr

3. Värdeskapande transaktioner

Resultatmål om 400 mkr per år
Utfall Q1 2021 – 14,5 mdkr i transaktionsvolym



1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Operativa mål – Byggrättsutveckling och nyproduktion

Byggrättsutveckling och nyproduktion ska generera ett resultat om 1 000 – 1 400 mkr per år i genomsnitt¹⁾

- Antalet lägenheter i byggrättsportföljen ska uppgå till 20 000
- Antalet lägenheter i projektutveckling ska uppgå till 5 000

- 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

SBB skapar värde genom en omfattande byggrättsutveckling. Tillskapandet av nya byggrätter säkerställer en långsiktigt bärkraftig projektportfölj, stabil produktionstakt och möjlighet till lönsamma byggrättsförsäljningar. Per 2021-03-31 uppgick SBB:s byggrättsportfölj

till cirka 2 919 000 kvm BTA motsvarande cirka 42 000 lägenheter.

Per 2021-03-31 bestod projektportföljen av 328 492 kvm bostäder (motsvarande 6 185 lägenheter varav 872 är i pågående produktion och 5 313 är under pågående projektutveckling) och 111 514 kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

SBB skapar värden i hela värdekedjan



Portföljen i korthet

872 Lägenheter i pågående produktion

111 514 Kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

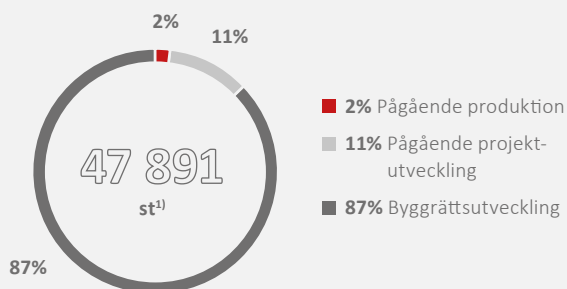
5 313 Lägenheter under aktiv projektutveckling

373 380 Tillskapade byggrätter under perioden (kvm BTA)²⁾

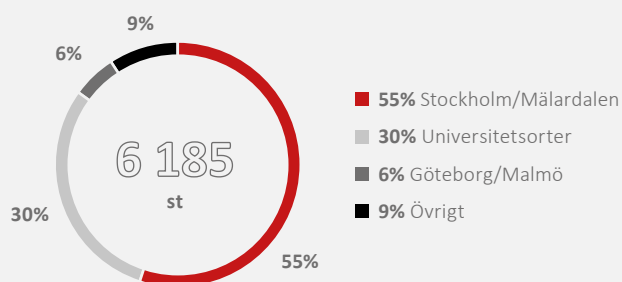
1) Resultat från byggrättsutveckling och nyproduktion beräknas som summan av resultat från nyproduktion (beräknas som förändring av marknadsvärde för fastigheter med projekt över 10 mkr under perioden med avdrag för periodens investering) och resultat från byggrättsutveckling (förändring av byggrättsportföljens värde med justering för investeringar och försäljningar av byggrätter)

2) Tillskapad volym innehåller progression av volym byggrätt i Fas 3: Med planbesked och Fas 4: Lagakraftvunnen detaljplan med justering för förvärv och försäljningar

Portfölj per skede
(antal lägenheter)



Projektportfölj per geografi
(antal lägenheter)



1) Avser 47 891 lägenheter i byggrättsutveckling samt projektportföljen.

Nyproduktionsportfölj

Pågående produktion (exklusive JV-samarbeten)

	Lägenheter (antal)	Uthyrbar area (kvm)	Driftnetto (mkr)	Driftnetto (kr/kvm)	Bedömd investering (mkr)	Andel hyresrätter¹) (%)	Andel samhälls- fastigheter¹) (%)	Yield on cost (%)	Upparbetat (mkr)	Bokfört värde (mkr)
Egenutvecklade projekt	718	85 896	134	1 566	2 420	37%	63%	5,6%	641	1 371
Förvärvade projekt²)	154	55 600	102	1 834	2 260	8%	92%	4,5%	34	162
Totalt	872	141 496	236	1 671	4 680	23%	77%	5,1%	675	1 533

Per geografi

Stockholm/Mälardalen	180	28 791	58	2 029	1 110	33%	67%	5,3%	376	642
Universitetsorter	347	59 234	105	1 778	2 142	25%	75%	4,9%	121	551
Göteborg/Malmö	289	32 669	51	1 554	1 081	12%	88%	4,7%	130	247
Övrigt	56	20 802	22	1 056	347	15%	85%	6,3%	47	93
Totalt	872	141 496	236	1 671	4 680	23%	77%	5,1%	675	1 533

Pågående projektutveckling (exklusive JV-samarbeten)

	Lägenheter (antal)	Uthyrbar area (kvm)	Driftnetto (mkr)	Driftnetto (kr/kvm)	Bedömd investering (mkr)	Andel hyresrätter¹) (%)	Andel samhälls- fastigheter¹) (%)	Yield on cost (%)	Upparbetat (mkr)	Bokfört värde (mkr)
Per geografi										
Stockholm/Mälardalen	3 217	187 237	359	1 918	7 246	100%	0%	5,0%	92	1 776
Universitetsorter	1 491	89 944	143	1 587	2 828	89%	11%	5,0%	1	203
Göteborg/Malmö	80	3 462	6	1 835	111	100%	0%	5,7%	0	0
Övrigt	525	39 215	69	1 755	1 272	65%	35%	5,4%	7	268
Totalt	5 313	319 858	577	1 804	11 456	93%	7%	5,0%	100	2 247

1) Andel hyresrätter och andel samhällsfastigheter beräknas utifrån bedömd investering

2) Avser projekt där SBB ej ansvarar för projektgenomförandet

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 förvärsavtal tecknats avseende ej egenägd mark, projekt där projektering initierats 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.

JV-samarbeten

SBB:s resultatandel i avtalade JV-samarbeten bedöms till cirka 2,3 mdkr. Exempel på JV-partners är HSB, Magnolia och K2A.

	Investering (mkr)	Uthyrbar area (kvm)	Bedömt värde vid färdigställande (mkr)	Andel SBB (%)	Bedömt resultat SBB (mkr)
HR- och BR-projekt	20 616	486 477	24 892	48%	2 034
Samhällsfastigheter	1 882	50 400	2 377	50%	247
Totalt JV-samarbeten	22 499	536 877	27 269		2 282

Byggrättsutveckling

SBB delar in utvecklingsprocessen 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	✓					939 771	788	838
Fas 2 – Inför beslut om planbesked	✓	✓				176 845	115	648
Fas 3 – Med planbesked	✓	✓	✓			898 224	1 687	1 878
Fas 4 – Lagakraftvunnen detaljplan	✓	✓	✓	✓	✓	904 584	1 238	1 369
Totalt						2 919 424	3 828	1 311

Försäljningsstatus	BTA byggrätter (kvm)	Värde (mkr)	per kvm (kr)
Sålda men ej frånträdde byggrätter	398 660	1 366	3 425
Ej sålda byggrätter (bedömt värde baserat på redan gjorda försäljningar)	2 520 764	8 823	3 500
Totalt	2 919 424	10 188	3 490

High tech möter no tech i Midsommarkransen



Flora, Stockholm

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

Snittstorlek: 49 kvm

Arkitekt: Belatchew Arkitekter

Bilfritt boende i Uppsala



Cykelkungen, 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

Snittstorlek: 61 kvm

Arkitekt: Cord Siegel Arkitekter

Hållbarhet och gemenskap i Västerås



Hydran, 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

Snittstorlek: 44 kvm

Arkitekt: 4 arkitektur & form



2. Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd innebär driftnettohöjande renoveringar av bostadslägenheter (med mål om 600 renoverade lägenheter per år) och uppgraderingar av bolagets samhällsfastigheter.

Under första kvartalet 2021 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renovering av 200 lägenheter. Ytterligare 120 lägenheter är under pågående renovering och 167 lägenheter

är uppsagda där renovering är planerad att påbörjas inom en tremånadersperiod. Utöver renoveringar av lägenheter uppgraderar SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 2 780 mkr vilket illustreras i tabell nedan.

Exempel på pågående om- och tillbyggnader är ombyggnation av lokaler till skola och

äldreboende för Haninge kommun med nya 20-åriga hyresavtal och om- och tillbyggnad av Västra Helsingfors huvudpolisstation där hela hyresavtalet förlängs med ytterligare 10 år. Resultatet från fastighetsuppgraderingar under kvartal 1 2021 uppgår till 155 mkr. Resultatet är beräknat som värdeförändringar kopplat till investeringar i uppgraderingar under perioden med avdrag för gjorda investeringar.

	WAULT (år)	Investering (mkr)	Uthyrbar area (kvm)	Upparbetat per 2021-03-31 (mkr)	Driftnetto (mkr)	Yield on cost (%)
Investeringar exkl successionsrenoveringar	15	2 780	209 936	1 928	171	6,1%



3. Värdeskapande transaktioner

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.

Givet den stora lokala närvaron kan SBB vara en effektiv köpare och säljare av både enstaka fastigheter och portföljer. Inga affärer är för små eller för stora för SBB.

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. Under första kvartalet 2021 genomförde bolaget fastighetstransaktioner för totalt 14,5 mdkr.

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. Under kvartalet har till exempel finansiella placeringar gjorts i form av förvärv av 20,6 % av aktierna i bostadsbolaget Heba och 5 % av aktierna i det norska fastighetsbolaget Entra.

Tidslinje transaktioner jan–mar 2021

Mars
SBB förvärvar skola i Köpenhamnsregionen och fem LSS-fastigheter

Mars
SBB gör hittills största investeringen i Uppsala genom förvärv av rättscentrum

Mars
SBB och Kåpan Pensioner bildar JV-bolaget Hemvist för att växla upp bostadsbyggandet i Mälardalen och fortsätta att verka för en hållbar bostadsutveckling

Mars
SBB har ingått avsiktsförklaringar avseende försäljning av tre portföljer med ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 2 mdkr

Januari

Mars

Finansiering

Finansiering nyckeltal

35%

Belåningsgrad

1,26%

Genomsnittlig ränta

12%

Säkerställd belåningsgrad

BBB-

Positive outlook (S&P)

BBB-

Positive outlook (Fitch)



Väsentliga makrohändelser under första kvartalet 2021

Första kvartalet 2021 har präglats av osäkerhet kring effektiviteten av de vacciner som tagits fram för att förebygga Covid-19 samt de ökade skatteutgifterna i USA. Ytterligare fyra trillioner USD har öronmärkts för att bekämpa de ekonomiska konsekvenserna av Covid-19 och för att förbättra landets infrastruktur. Även i Europa har monetära resurser öronmärkts för att förbättra det ekonomiska läget, detta har medfört ökade inflationsförväntningar vilket givit avtryck på räntemarknaden. En 10-årig amerikansk statsobligation gick upp cirka 85 baspunkter under det första kvartalet. Europa och Sverige har följt efter i ränterörelserna och framför allt Sverige har till viss del följt med USA mer än vi har gjort på länge.

Ränte- och kreditmarknad

Ränteökningen i Europa och i Sverige har delvis balanserats genom att kreditmarginalerna på obligationsmarknaden har fortsatt förbättras från de höga nivåer som rådde under andra och tredje kvartalet 2020. Index för Euroobligationsmarknaden gick ner två baspunkter och nådde den lägsta nivån på tre års tid under första kvartalet. En konsekvens av högre räntor är att emittenter i lägre grad emitterat obligationer med längre löptider. SBB emitterade i januari 2021 en 2-årig obligation med förfall 2023 på EUR marknaden. På den svenska räntemarknaden fortsätter Riksbanken att stödja en penningpolitik med lägre räntesatser. Räntan har legat kvar på 0 men signalerar att om inflationsutsikterna förändras så finns en möjlighet att sänka kvar. Stibor 3 månader har legat stabil och rört sig mellan -5,5 och -1,5 baspunkter. De längre swap-räntorna rörde sig i snabb takt upp, mycket drivet av mer positiva signaler från återhämtning samt stimulanspaket och vaccinationer i USA. En 5-årig swap-ränta i SEK rörde sig upp med cirka 20 baspunkter medan rörelsen för 10 år var cirka 40 baspunkter. Det vill säga en högre och brantare kurva. De senaste veckorna har räntorna kommit ner något vilket beror på viss osäkerhet kring utrullning av vaccin och lägre amerikanska räntor. Svensk kreditmarknad inledde året starkt med lägre kreditspreadar under hög omsättning. Kreditspreadar för fastighetsbolagen har utvecklats bland de starkaste. Detta avspeglar emissioner som genomförts och SBB tillsammans med andra fastighetsbolag har emitterat till attraktiva nivåer. De volymer som emitterats är tillbaka på rekordnivåer från 2019 efter att ha fallit tillbaka något under 2020.

ESG obligationer är en fortsatt växande trend. I Europa emitterade fastighetssektorn under kvartalet ESG obligationer i den publika marknaden till ett värde av 5,75 miljarder Euro. Detta är en ökning med 246 procent jämfört med det första kvartalet 2020. Den markant ökade efterfrågan av dessa obligationer som i majoritet prissattes med lägre marginaler än vanliga obligationer, har hjälpt att etablera ESG på obligationsmarknaden och likväl hela processen för emittenter, till exempel SBB.

Den 26 januari 2021 emitterade SBB framgångsrikt sin andra sociala obligation om 1,0 mdkr med förfall i juli 2023. Obligation XS2290558282 är en obligation med rörlig ränta med en marginal på 0,80 baspunkter. Emissionslikviden har nyttjats för finansiering av tillåtna sociala tillgångar i enlighet med SBB:s ramverk för hållbar finansiering. Kort därefter emitterades en icke säkerställd obligation om EUR 600 med en löptid om två år. Obligation XS2293906199 är ett Euro FRN med en marginal om 0,065 (all in) baspunkter. Emissionslikviden kommer att användas för allmänna verksamhetsändamål.

SBB har fortsatt sin strategi att återköpa obligationer som emitterats med hög ränta och att lösa dyra banklån. Totalt har obligationer om 1 160 mkr återköpts under kvartalet.

Väsentliga händelser efter perioden

SBB har annonserat att man kommer återbetala säkerställda banklån om 3 mdkr kopplade till förvärvet av Offentliga Hus. Återbetalningen resulterar i att finansiella kostnader på 12-månaders rullande basis (allt annat lika) minskar med 30 mkr. Samtidigt bidrar återbetalningen till att SBB:s kvot av ej pantsatta tillgångar ökar till över 3 gånger.

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 (33) och säkerställd belåningsgrad till 12 procent (10). Räntetäckningsgraden var 4,8 gånger (3,2). 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 66 846 mkr (55 265), varav 16 185 mkr (12 064) avsåg skulder till kreditinstitut, 45 747 mkr (37 783) avsåg obligationslån och 4 914 mkr (5 418) 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 1,26 procent (1,31) inkluderat Offentliga Hus skuldportfölj, exkluderat denna låg den genomsnittliga räntan på 1,17 procent. SBB har en obetydlig exponering mot rörliga räntor (7,3 procent) som täcks av befintlig kassa. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 3,8 år (4,5) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,2 år (4,8). Exklusive företagscertifikat förfaller 5 853 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 räntevalutaswappar i samband med emittering av obligationer i utländsk valuta.

Likviditet

SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 12 415 mkr (13 606), likviditetsplaceringar till 5 992 mkr (1 793) och finansiella placeringar uppgick till 1 137 mkr (1 138). Utöver det har SBB 9 000 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 15 573 mkr (16 627) 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 182 mkr (-138).

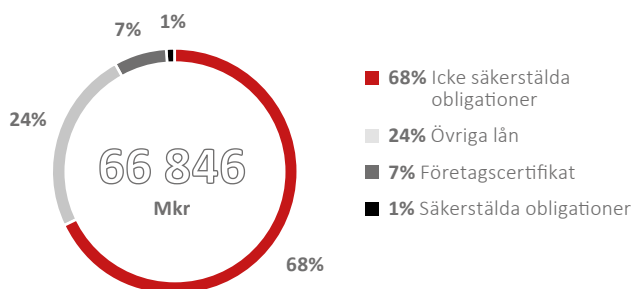
Rating

SBB har officiell kreditrating BBB- med positive outlook från kreditvärderingsinstituten Fitch Ratings och Standard & Poor's Global Ratings. Under kvartalet reviderade S&P ratingutsikterna för SBB till positive outlook. 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.

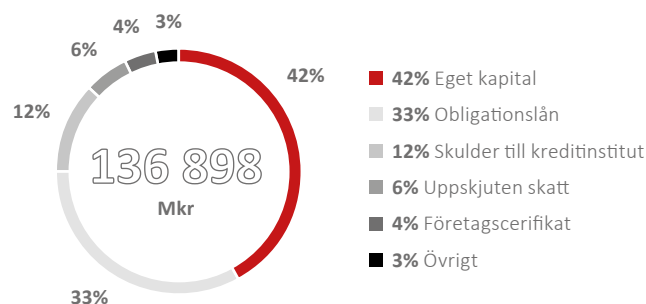
Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	5 853	9
< 2 år	13 343	21
< 3 år	4 656	8
< 4 år	10 002	16
< 5 år	2 850	5
> 5 år	25 661	41
Summa	62 365	100

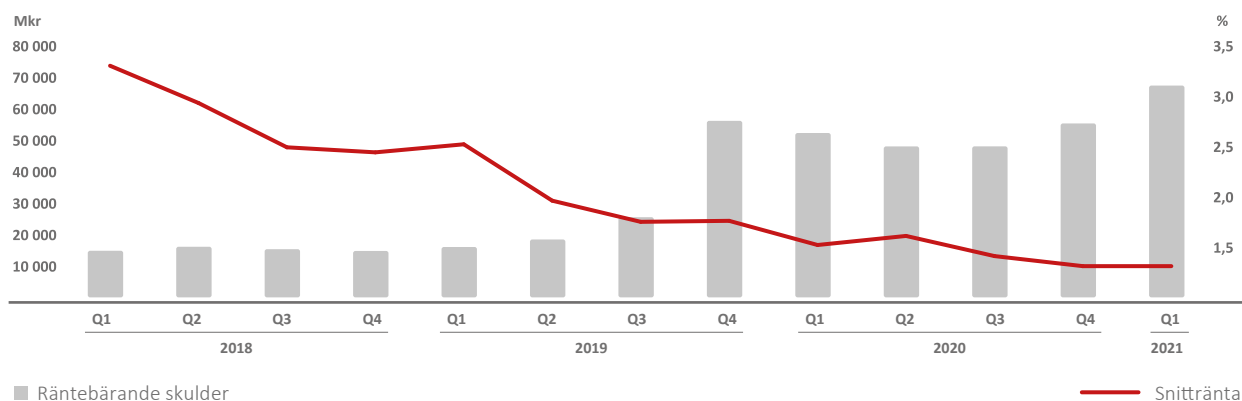
Fördelning räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling av koncernens snittränta



Obligationslån per 2021-03-31

Löptid	Mkr	Återköpt av SBB	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod	Typ
2019-2024	500	292,5	Stibor 3M + 3,30%	2024-02-14	SE0012256741	Grön
2019-2024	200	47,5	Stibor 3M + 3,25%	2024-02-19	SE0012313245	
2019-2025	600	170	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	679	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	375	Stibor 3M + 0,66%	2021-11-08	XS2078371486	
2019-2020	400	220	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	2 750		7%	2023-07-24	XS2208267596	Tvingande konvertibel
2020-2025	200		Stibor 3M + 1,170%	2025-12-18	XS2275409824	Social
2021-2023	1 000	20	Stibor 3M + 0,80%	2023-07-26	XS2290558282	Social
2019-2023	700	81,25	Stibor 3M + 4,378	2023-03-27	SE0013042611	Offentliga hus
2019-HYB	575	57,5	Stibor 3M + 6,807	Hybrid	SE0013234531	Offentliga hus Hybrid
2020-2024	550	52,5	Stibor 3M + 3,116	2024-04-12	SE0014965919	Offentliga hus

Löptid	EURm	Återköpt av SBB (EURm)	Räntevillkor	Förfalldatum	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		2,87%	2040-04-03	XS2151934978	
2020-2028	700		0,75%	2028-12-14	XS2271332285	Social
2020-HYB	500		2,625%	Hybrid	XS2272358024	
2021-2023	600		Euribor 3m + 0,60%	2023-02-10	XS2293906199	

Löptid	MNOK	Återköpt av SBB (MNOK)	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod	Typ
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	



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 första kvartalet bildade SBB och Kåpan Pensioner ett JV, Hemvist, för att vävla upp bostadsbyggandet och fortsätta att verka för en hållbar bostadsutveckling. Satsningen möjliggör en än mer aktiv förvaltning för att uppnå högsta möjliga nöjdhet bland hyresgästerna. Hemvist ska äga och förvalta de fastigheter Sveafastigheter, ett helägt dotterbolag till SBB, producerar och har i förvaltning i Mälardalen, där Kåpan sedan tidigare är huvudfinansär. I samband med att JV:t bildades sålde även SBB in fastigheter samt pågående projekt. Hemvist planerar en stor satsning på nybyggnation genom att använda Sveafastigheters stora byggrättsportfölj i Stockholm och Mälardalen. Det innebär en fortsatt expansion av bostäder som främjar en hållbar samhällsutveckling där SBB har möjlighet att påverka och göra skillnad – socialt, ekonomiskt och miljömässigt. SBB bygger trähus. Trä är förnybart, har en lägre klimatpåverkan från förädlingsprocesserna jämfört med andra byggmaterial och har dessutom kapacitet att lagra koldioxid. Om skogen brukas på ett hållbart sätt kan både skogen och samhällen fortsätta växa och frodas.

Det går att även att bygga flerbostadshus i betong med betydligt lägre koldioxidutsläpp än idag. Det visar en studie som genomförts av Sveafastigheter i samarbete med bland andra Reflex Arkitekter, WSP och RISE. Utsläppen från stommen och grunden kunde i projektet minskas med 52 procent, med metoder som finns tillgängliga idag. Se: <https://sveafastigheter.se/pressmeddelanden/halverade-utslapp-med-klimatsmart-betongbyggande-redan-med-dagens-teknik/>

SBB har tagit beslut om att avsätta 100 mkr till solcellsinstallationer under de kommande åren. Under det första kvartalet har SBB tecknat avtal och haft projektuppslagsmöte för tio solcellsanläggningar i fyra bostadsområden i Skara och Tidaholm. Projekten genomförs med investeringsstöd från Länsstyrelsen och beräknas vara driftsatta under det andra kvartalet 2021. SBB har också tagit beslut om samt tecknat avtal för ett energiprojekt i fastigheterna Siskan 3 och 4 i Söderhamn där målet är att uppnå en halvering av energiförbrukningen. Energiprojektet kommer omfatta fönsterbyte, värmeåtervinning från spillvatten och frånluft samt tilläggsisolering av vindar. I bostadsfastigheten Västland 23:39 i Sundsvall har det under kvartalet avslutats ett energiprojekt med motsvarande systemlösning som ovan där utfallen om en halvering av energiförbrukning kunnat konstateras. Tillsammans motsvarar dessa fastigheter en uthyrningsbar area om 22 368 kvm.

Under det första kvartalet har det färdigställts 200 renoverade lägenheter, 120 lägenheter är under pågående renovering och 167 lägenheter är uppsagda och planlagda för renovering med start inom den närmsta tre månaders perioden.

I samtliga lägenheter som renoveras genomförs det asbestanalyser, ca 70 procent av de lägenheter som renoveras innehåller asbest och dessa saneras med behörig personal och avfallet lämnas på deponi innan renoveringsarbetena startar.

Under det första kvartalet har SBB upphört med pappersavier till sina bostadshyresgäster för att minska pappersanvändningen och onödiga transporter. SBB erbjuder numera ett modernt sätt att ta emot och betala sin hyresavi digitalt via SBB:s boendeapp.

En uppdaterad riksinventering enligt TCFD (Task Force on Climate Related Financial

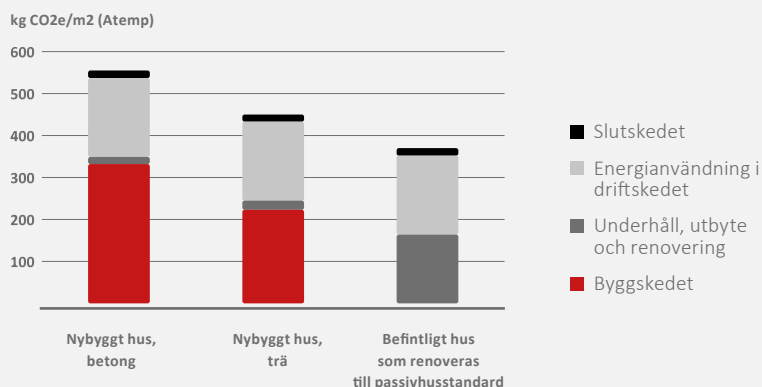
Disclosures) har genomförts under det första kvartalet.

SBB har gått med i ett nytt operativt forum för hållbar stadsutveckling. Sveafastigheter har tagit initiativet och har bjudit in ett antal branschkollegor som vill gå i bränschen för hållbar omställning. RISE (Research Institutes of Sweden) kommer leda detta forum.

För att måna om den biologiska mångfalden har SBB under det första kvartalet satt upp skyltar på 25 fastigheter avseende hållbar gräsklippning. Växtlighet som får blomma gynnar pollinerare och andra insekter. Minskad användning av gräsklippare och transporter ger mindre avgaser.

SBB har internt påbörjat ett arbete för att sänka sitt effektbehov av el. För att minska belastningen och kapa effekttopparna behöver fastigheterna utrustas med smart teknik som gör att el lagras och tas ut när det finns ett högt effektbehov. Dessa tider är isolerade till ett fåtal timmar per dygn. För detta krävs att fastigheterna är uppkopplade, utrustas med solceller och en smart hubb, batterilagring samt ackumulatortankar där det installerats värmepumpar. Med vetskap om att nättaxorna inom en snar framtid kommer att förändras och där korta effektuttag kommer att bestraffas högre än nu är det viktigt att skapa dessa förutsättningar innan förändringarna slår igenom. SBB sätter därför upp en effektstrategi vilket är en förlängning av SBB:s energi- och kostnads-effektivisering. Det är en förutsättning för att SBB i framtiden ska kunna utöka och utveckla sina fastigheter, genomföra förtätningar på sina fastigheter samt klara av elbilsaddning i den snabba utveckling som sker för elbilsaddning. SBB:s första anläggning blir en nyproduktion i Ludvika som är inflyttningsklar i oktober 2021.

Jämförelse av klimatpåverkan under 50 års drift



I Norge pågår flera miljö- och hållbarhetsprojekt. Bland annat har man påbörjat ett arbete för att samla in data avseende uppföljning av energimätning per fastighet, kartläggning av brister och ytterligare insamling av mätdata för vattenförbrukning och avfall.

Social hållbarhet

SBB äger 4 355 141 kvm (där hyresbostäder, äldreboende, LSS och byggrätter för kommande hyresbostäder ingår) som bidrar till social hållbarhet.

Hur kan man bygga fastigheter till hyresgäster på bästa sätt? Med hjälp av framtidens hyresgäster. Tillsammans med White Arkitekter har Sveafastigheter haft fyra workshops med 28 tredjeårselever från Fryshuset. Via länk och delade skärmar ville Sveafastigheter få in framtidens hyresgästers insikter och åsikter till de bostäder de ska bygga i Sjöstadshöjden, Stockholm. Eleverna har kunskaper som saknas då de är en yngre generation och representerar en större bredd av samhället. Deras uppväxt har präglats av en medvetenhet om pågående klimatkris, ojämlika livsvillkor och om att unga idag inte alltid kommer att få det bättre än tidigare generationer. Deras upplevelser av staden idag och deras syn på staden imorgon är oerhört viktiga och värdefulla.

I Höganäs har Hyresgästföreningen och SBB avtalat om ett skoboinflytandeavtal. Det är den första gången SBB ingår ett sådant avtal. SBB är den största privata hyresvärd i Höganäs. I avtalet ingår formella möten mellan hyresgäster och hyresvärd. Mötena är övergripande och tar bl a upp frågor om trivsel, renoveringar och gemensamma ytor. Boinflytandeavtalet betyder också att SBB bidrar med pengar till viss verksamhet för hyresgäster, så kallade verksamhetsmedel. Hur de kan användas får hyresgästerna i Höganäs komma med idéer om.

God hälsa är viktigt. SBB sponsrar Good Life som är engagerad mot skolor inom Göteborgs Stad med fokus på hälsa. Grundare av Good Life är handbollsklubben Redbergslids IK. Genom skolbesök främjar Good Life rörelseglädje, sund kost och goda värderingar hos eleverna. Good Life fokuserar på årskurs fyra för att i ung ålder förespråka goda vanor. Det är flera kommunala skolor inom Göteborgs Stad som deltar i Good Life och de ligger geografiskt utspridda runtom i staden.

Under det första kvartalet har SBB donerat tio Better Shelter flyktinghem och 100 tält till UNHCR för att förbättra boendesituationen för människor på flykt. Detta görs årligen i enlighet med SBB:s Vision 2030.

Ekonomisk hållbarhet

SBB har emitterat ytterligare en social obligation om 1 mdkr under sitt ramverk för hållbar finansiering under det första kvartalet. Ramverket sattes upp i november 2020. Det fick en C- rating av ISS (Institutional Shareholder Services) vilket är över genomsnittet i fastighetsbranschen. Emissionslikviden kommer att nyttjas för tillåtna sociala tillgångar i enlighet med ramverket. SBB har som mål att nå en investment grade rating BBB+ på kort sikt och A- på lång sikt.

Rapporter publicerade under det första kvartalet

SBB:s Hållbarhetsrapport 2020. Se: <https://corporate.sbbnorden.se/sv/hallbarhetsrapporter/>

Sveafastigheters Hållbarhetsrapport 2020. Se: <https://sveafastigheter.se/sveafastigheter-bo-stads-hallbarhetsrapport-2020/>

Sveafastigheters Årsbok 2021. Se: <https://sveafastigheter.se/wp-content/uploads/2021/03/Arsbok-2021.pdf>



Sommarjobb hos SBB kan leda till anställning och det är Måns Persson ett bra exempel på. Måns fick sommarjobb hos SBB 2020. Under arbetet på SBB träffade Måns Olof Nilsson på Saxtorps Fastigheter, som sköter den yttre miljön i SBB:s bostadsbestånd i Kävlinge. Olof noterade att Måns var en flitig och duktig kille, så när sommaren var slut så fick Måns en anställning hos Saxtorps Fastigheter.

Aktien

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

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 2021-03-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 119 504 867 och serie D till 192 724 976. Preferensaktierna uppgick till 30 713 och därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 27,18 kr, serie D var 29,75 kr per 2021-03-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 36 135 mkr och serie D var 5 733 mkr. SBB:s stängningskurs för B-aktien på 27,18 är en ökning med 43 procent i jämförelse med 2020-03-31 (19,00).

SBB:s aktie är likvid, under året har den genomsnittliga handelsvolymen per dag varit ca 133 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

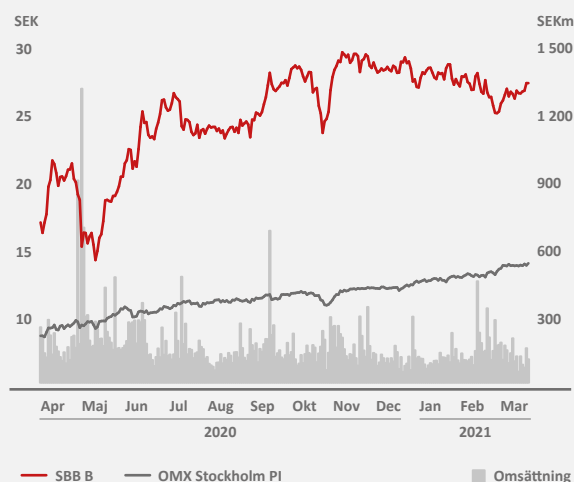
Tvingande konvertibel

I juli 2020 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 konvertibels innehavarnas 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 i slutet på mars skulle 103 711 123 nya aktier emitteras.

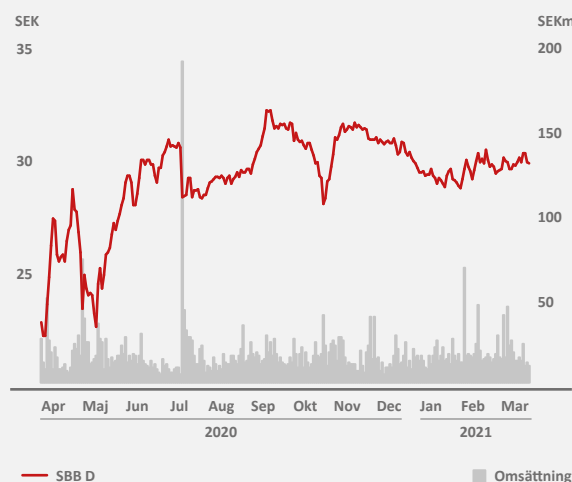
	Betalkurs, kr	
	2021-03-31	2020-03-31
B-aktier	27,18	19,00
D-aktier	29,75	24,20

	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-mars 2021	jan-mars 2020
B-aktier	133	177
D-aktier	18	23

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarna

Aktiekapitalet uppgick per 2021-03-31 till 152 220 733,4 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 i enlighet med beslutet på extra bolagsstämman i februari lösts in den 23 april 2021.

Ägarstrukturen per 2021-03-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	109 053 868	19 195 259	530 000	-	8,46	32,54
Arvid Svensson Invest	42 444 700	23 144 429	-	-	4,31	13,12
Dragfast AB	36 163 467	59 412 502	-	-	6,28	12,34
Sven-Olof Johansson	22 315 456	31 081 315	-	-	3,51	7,45
Länsförsäkringar	-	90 029 574	-	-	5,91	2,64
Sveafastigheter Bostad Group AB	-	44 533 762	-	-	2,97	1,31
Läringsverkstedet Gruppen AS	-	-	44 197 779	-	2,90	1,31
Michael Cocozza	-	39 354 519	-	-	2,59	1,15
BlackRock	-	34 160 082	819 514	-	2,30	1,03
Vanguard	-	27 722 139	2 289 719	-	1,97	0,88
Marjan Dragicevic	-	28 000 000	-	-	1,84	0,82
Futur Pension	-	25 164 747	2 102 935	50	1,79	0,80
Avanza Pension	-	16 254 219	8 495 131	1 219	1,63	0,73
Columbia Threadneedle	-	22 825 858	-	-	1,50	0,67
Gösta Welandson med bolag	-	20 060 764	224 000	-	1,33	0,59
Lennart Schuss	-	20 074 872	190 000	-	1,33	0,59
Övriga	-	638 565 698	134 065 898	29 444	50,7	22,6
Totalt	209 977 491	1 119 504 867	192 724 976	30 713	100	100



Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Personalkostnader	-11	-8	-39
Övriga rörelsekostnader	-13	-20	-83
Rörelseresultat	-24	-28	-122
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	166
Ränteintäkter och liknande resultatposter	347	147	927
Räntekostnader och liknande resultatposter	-371	-228	-852
Valutakursdifferenser	-145	-920	277
Värdeförändringar derivat	62	-173	-265
Resultat efter finansiella poster	-131	-1 202	132
Bokslutsdispositioner	-	-	-62
Resultat före skatt	-131	-1 202	69
Skatt	20	-55	6
PERIODENS RESULTAT	-111	-1 257	75

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	-111	-1 257	75
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-111	-1 257	75

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 -24 mkr (-28).

SBB genomförde under perioden emission av stamaktier av serie D om 382 mkr efter emissionskostnader.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MKR	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26 698	26 731	26 698
Andelar i intressebolag/joint ventures	-	3	-
Fordringar hos koncernföretag	34 519	30 146	34 044
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	1	-	648
Uppskjutna skattefordringar	229	48	180
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	3 724	1 043	1 050
Derivat	221	9	129
Summa finansiella anläggningstillgångar	65 392	57 980	62 748
Summa anläggningstillgångar	65 392	57 980	62 748
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	70	44	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45	17	29
Summa kortfristiga fordringar	116	61	268
Kassa och bank	10 582	2 741	12 986
Summa omsättningstillgångar	10 582	2 802	13 254
SUMMA TILLGÅNGAR	76 090	60 782	76 002
Belopp i MKR	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	38 574	27 605	38 421
Obeskattade reserver	14	-	14
Långfristiga skulder			
Obligationslån	28 355	28 473	27 255
Skulder till intresseföretag	-	122	-
Derivat	11	-	225
Övriga långfristiga skulder	451	-	457
Summa långfristiga skulder	28 817	28 595	27 937
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	2 601	194	3 080
Företagscertifikat	4 914	3 817	5 418
Leverantörsskulder	15	10	5
Aktuella skatteskulder	8	26	9
Övriga skulder	706	87	622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	442	447	496
Summa kortfristiga skulder	8 686	4 582	9 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 090	60 782	76 002

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Aktiekapital	Överkursfond ¹⁾	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	22 628	155	22 917
Periodens resultat	-	-	-1 257	-1 257
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-1 275	-1 275
Ny/apport/kvittningsemission	3	720	-	723
Emission hybridobligation	-	5 281	-	5 281
Utdelning	-	-	-90	-90
Skatteeffekter eget kapital	-	-	31	31
Utgående eget kapital 2020-03-31	137	28 629	-1 161	27 605
Periodens resultat	-	-	1 332	1 332
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	1 332	1 332
Ny/apport/kvittningsemission	13	3 546	-	3 559
Emission hybridobligation	-	5 052	-	5 052
Emission tvingande konvertibel	-	2 148	-	2 148
Utdelning	-	-	-1 363	-1 363
Skatteeffekter eget kapital	-	-	87	87
Utgående eget kapital 2020-12-31	150	39 375	-1 105	38 421
Ingående eget kapital 2021-01-01	150	39 375	-1 105	38 421
Periodens resultat	-	-	-111	-111
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-111	-111
Ny/apport/kvittningsemission	2	380	-	382
Emission tvingande konvertibel	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-146	-146
Skatteeffekter eget kapital	-	-	28	28
Utgående eget kapital 2021-03-31	152	39 755	-1 334	38 574

¹⁾ Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i MKR	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-131	-1 202	132
Räntenetto	107	1 001	-87
Erlagd ränta	-418	-166	-568
Erhållen ränta	366	141	918
Skatt	-2	-24	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-78	-250	394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	133	1 010	-236
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	327	-8 089	-8 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383	-7 329	-7 893
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag	-	-2 499	-1 717
Investering i intressebolag/joint ventures	-	-3	-
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-475	-11 324	-12 354
Förändring av fordringar hos intresseföretag	647	-165	-648
Förändring av finansiella tillgångar	-2 981	-792	347
Förändring av andra långfristiga fordringar	-	-3	-134
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 809	-14 787	-14 505
Finansieringsverksamheten			
Apport/kvittningsemission	382	723	665
Emission hybridobligation	-	5 281	10 333
Emission konvertibler	-	-	2 148
Utbetald utdelning	-332	-59	-853
Upptagna lån/lösta lån	-29	7 248	11 713
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	-	-287
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22	13 193	23 720
Periodens kassaflöde	-2 404	-8 923	1 322
Likvida medel vid periodens början	12 986	11 664	11 664
Likvida medel vid periodens slut	10 582	2 741	12 986

I Tilläggsuppgifter

ALLMÄN INFORMATION

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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 2020, sidorna 54–102, 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 om inför 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 -153 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 -94 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 procent 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 5 maj 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 marknadsmissbruks-förordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 5 maj 2021 kl. 08:00 CET.

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

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

I 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	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	2 735	1 372	9 084
IB Eget kapital	52 136	30 896	30 896
UB Eget kapital	57 886	34 875	52 136
Genomsnittligt eget kapital	55 011	32 886	41 516
Avkastning på eget kapital	5%	4%	22%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	16 185	15 182	12 064
Obligationslån	45 747	32 775	37 783
Företagscertifikat	4 914	4 268	5 418
Likvida medel/likviditetsplaceringar	-18 407	-3 878	-13 606
Nettoskuld	48 439	48 347	41 659
Balansomslutning	136 924	96 487	120 231
Belåningsgrad	35%	50%	35%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	4 105	3 678	3 487
Förvaltningsfastigheter	104 736	80 235	90 185
Byggrätter och pågående projekt	-8 707	-2 590	-9 056
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	96 029	77 645	81 129
Direktavkastning	4,3%	4,7%	4,3%

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	5 677	5 163	4 839
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	6 062	5 476	5 170
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,7%	94,3%	93,6%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsresultat	615	319	2 474
Resultat hänförligt till preferensaktier	-1	-1	-3
Resultat hänförligt till D-aktier	-96	-53	-262
Resultat hänförligt till hybridobligation	-117	-90	-332
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-10	-44	-74
Betald skatt	-92	-48	-165
Förvaltningsresultat efter betald skatt	299	82	1 638
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 329 482 358	1 259 332 896	1 270 977 083
Resultat per stamaktie A och B	0,22	0,07	1,29
Genomsnittligt antal stamaktier A/B efter utspädning	1 433 193 481	1 271 772 031	1 312 784 970
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,21	0,06	1,25

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Eget kapital	57 886	34 875	52 136
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	5 502	3 905	5 128
Summa	63 388	38 780	57 264
Balansomslutning	136 898	96 487	120 231
Justerad soliditet	46%	40%	48%

Resultat per stamaktie A & B

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	2 735	1 372	9 084
Resultat hänförligt till preferensaktier	-1	-1	-3
Resultat hänförligt till D-aktier	-96	-53	-262
Resultat hänförligt till hybridobligation	-117	-90	-332
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-10	-44	-74
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	2 511	1 184	8 413
Genomsnittligt antal stamaktier A och B ¹⁾	1 433 193 481	1 259 332 896	1 312 784 970
Resultat per stamaktie A och B	1,75	0,94	6,41

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

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2020-04-01 2021-03-31	2019-04-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	2 770	858	2 474
Återläggning finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-335	-117	-166
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	919	667	973
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	124	287	199
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	-103	39	-158
Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)	26	12	25
Summa återläggning finansnetto	780	888	873
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	3 550	1 746	3 347
Räntenetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	186	117	166
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-919	-667	-973
Summa räntenetto	-733	-550	-807
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,8	3,2	4,1

Soliditet

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Eget kapital	57 886	34 875	52 136
Balansomslutning	136 898	96 487	120 231
Soliditet	42%	36%	43%

Substansvärde

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Eget kapital	57 886	34 875	52 136
Hybridobligation	-14 721	-10 342	-14 480
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 484	-366	-411
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	41 681	24 167	37 244
Preferensaktiekapital	-15	-15	-15
D-aktiekapital	-5 912	-3 326	-5 531
Återläggning av derivat	-182	28	138
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-2 044	-2 383	-2 044
Övrig goodwill	-4 281	-4 308	-4 275
Återläggning skulddel av tvingande konvertibel	451	-	541
Återläggning av uppskjuten skatt	7 546	6 288	7 172
Avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	-3 724	-2 629	-3 506
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	33 520	17 821	29 724
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	25,21	14,05	22,36
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	23,39	13,84	20,86
Återläggning av övrig goodwill	4 281	4 308	4 275
Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	3 724	2 629	3 506
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	41 525	24 758	37 505
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	31,23	19,52	28,21
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	28,97	19,22	26,32
Antal stamaktier A + B	1 329 482 358	1 268 092 596	1 329 482 358
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 433 193 481	1 288 092 596	1 425 117 900

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Skulder till kredinstitut	16 185	15 182	12 064
Säkerställda obligationslån	465	1 135	465
Summa säkerställda lån	16 650	16 317	12 529
Balansomslutning	136 898	96 487	120 231
Säkerställd belåningsgrad	12%	17%	10%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Driftnetto	858	895	3 479
Hysesintäkter	1 325	1 341	5 121
Överskottsgrad	65%	67%	68%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2021-01-31. 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 2021-03-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2021-03-31.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Justerad ¹⁾
Hysesintäkter	4 477	846	355	5 677	5 677
Driftkostnader	-650	-266	-84	-1 001	-1 001
Underhåll	-215	-50	-22	-287	-287
Förvaltningsadminis- tration	-110	-34	-15	-159	-159
Fastighetsskatt	-85	-17	-22	-124	-124
Driftnetto	3 416	477	212	4 105	4 105
Centraladministration				-150	-150
Resultat från intressefö- retag/IV				153	153
Finansiella intäkter				211	211
Finansiella kostnader				-849	-693 ¹⁾
Förvaltningsresultat innan utdelning				3 470	3 626
per stamaktie A och B ²⁾				2,44	2,55
Resultat från synergier med Offentliga Hus				90	90
Utdelning hybridobli- gationer				-491	-491
Utdelning D-aktier				-360	-360
Utdelning preferens- aktier				-1	-1
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				2 708	2 865
per stamaktie A och B ²⁾				1,91	2,02

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,26% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2021-03-31.

2) Med beaktande av utspädningseffekten från konvertibelkonverteringen

I Bilaga 2

Aktuell intjäningsförmåga från återkommande intäktsströmmar

Koncernens intjäningsförmåga återkommande intäktsströmmar

Belopp i mkr	Totalt	Justerad
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	2 708	2 865
per stamaktie A och B ¹⁾	1,91	2,02
Resultat från byggrättsutveckling och nyproduktion	1 200	1 200
Resultat från värdeskapande transaktioner	400	400
Resultat från investeringar i befintligt bestånd	600	600
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare med återkommande intäktsströmmar	4 908	5 065
per stamaktie A och B ¹⁾	3,45	3,56

1) Med beaktande av utspädningseffekten från konvertibelkonverteringen

I Bilaga 3

Scenarioanalys byggrätter

Illustrativa scenarier för användning av byggrätter

	Byggrätts- försäljning	Utveckling för egen förvaltning
Byggrätter totalt (kvm)	2 919 424	2 919 424
Sålda byggrätter (kvm)	398 660	398 660
Byggrätter i egen portfölj för utveckling för egen förvaltning (kvm)	2 520 764	2 520 764
Överenskommet fastighetsvärde (mkr) - redan sålda byggrätter	1 366	1 366
Intäkter (mkr) - kommande byggrättsförsäljningar	8 823	-
Fastighetsvärde (mkr) - utvecklat för egen förvaltning	-	85 706
Bedömt marknadsvärde (mkr)	10 188	87 072
(-) Exploateringskostnader, övriga investeringar i byggrätter och externvärdering av byggrätter och kassaflödesfastigheter (mkr)	-4 063	-4 063
(-) Produktionskostnader i utveckling för egen förvaltning (mkr)	-	-64 279
(+) Vinsten från redan överenskomna JV-samarbeten (mkr)	2 282	2 282
Bedömt resultat (mkr)	8 408	21 012
Bedömd tid för att uppnå resultat (år)	4	8
Bedömt årligt återkommande resultat (mkr)	2 102	2 626

Antaganden vid utveckling för egen förvaltning

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 BRA)	8 500

Bilaga 4

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 sin korta historik har SBB valt att använda sig av inflationssnitt avseende de 10 föregående åren.

	Resultat återkommande intäktsströmmar = 2 000 mkr			Resultat återkommande intäktsströmmar = 2 400 mkr		
	Värdeförändring			Värdeförändring		
	-1%-enhet	+1%-enhet		-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 470	3 470	3 470	3 470	3 470	3 470
Resultatmål återkommande intäktsströmmar	2 000	2 000	2 000	2 400	2 400	2 400
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	1 152	105	2 199	1 152	105	2 199
D:o %	1,10%	0,10%	2,10%	1,10%	0,10%	2,10%
Aktuell skatt, 10%	-347	-347	-347	-347	-347	-347
Resultat efter skatt	6 275	5 228	7 322	6 675	5 628	7 722
Resultat kr/aktie	4,72	3,93	5,51	5,02	4,23	5,81
Avkastning långsiktigt substansvärde	15,12%	12,59%	17,64%	16,08%	13,56%	18,60%
Resultat/aktiekurs	17,37%	14,47%	20,27%	18,48%	15,58%	21,38%
P/E	6	7	5	5	6	5



Kommande rapporteringsstillfällen

Delårsrapport januari-juni	2021-07-15
Delårsrapport januari-september	2021-10-29
Bokslutskommuniké 2021	2022-02-23

Kontakt

ILIJA BATLIJAN
VD
ilija@sbbnorden.se

MARIKA DIMMING
IR
marika@sbbnorden.se
+46 70 251 66 89

[sbbnorden.se](https://www.sbbnorden.se)

