



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET
I NORDEN AB (PUBL)

JANUARI–SEPTEMBER **2021**

Q3

Perioden i sammandrag

Tredje kvartalet

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna var 4 235 mkr (3 868).
- Driftsöverskottet var 2 965 mkr (2 669).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 1 721 mkr (1 590).
- Resultat före skatt ökade till 15 746 mkr (6 142), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 2 437 mkr (1 601). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra jämförelsestörande kostnader om -324 mkr (-309).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med 11 982 mkr (5 248).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med 1 336 mkr (-268).
- Periodens resultat var 13 296 mkr (5 734) efter avdrag för uppskjuten skatt om -2 290 mkr (-316) och aktuell skatt om -160 mkr (-92), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 8,56 kr (4,07) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 125,0 mdkr (90,2).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 49 296 mkr (37 505), motsvarande 34,55 kr (28,21) per aktie.

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Styrelsen i SBB fattade i september beslut om uppdaterade mål. Målet om storleken på SBB:s fastighetsbestånd har justerats till att uppgå till 300 mdkr år 2026. Målet avseende intjäning från byggrättsutveckling och nyproduktion har höjts till i genomsnitt 2,0-2,5 mdkr per år över en femårsperiod. Styrelsen har också som ambition att föreslå en utdelning om 1,32 kronor per stamaktie A och B, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar, till årsstämman 2022.
- SBB presenterade en uppdaterad Vision 2030 som innebär en tydligt förhöjd kravställning avseende bolagets egna målsättningar inom hållbarhetsområdet. Till år 2030 ska SBB vara klimatpositiva i hela värdekedjan, samtidigt som fastighetsportföljen ska bestå av 90 procent sociala tillgångar och ska ha klimatanpassats för att bemöta klimatrisker.
- I juli förvärvades 15 procent av aktierna i Arlandastad Group. Transaktionen finansierades till hälften genom emission av 6 270 833 nya B-aktier i SBB. SBB deltog även i den nyemission som gjordes i samband med bolagets notering på Nasdaq First North Premier North Market. SBB äger efter nyemissionen 20,1 procent av aktierna, som blir intressebolag till SBB.
- Under augusti har SBB överenskommit med flerbostadstillverkaren Sizes Works om byggnation av 1 000 hyresrätter per år i Sverige (från och med 2023) och blev samtidigt delägare i bolaget, med en ägarandel om 14 procent.

- I september gjorde SBB och El av Sol en överenskommelse om byggnation av en tio megawatt stor solpark i Hallstahammar. Anläggningen beräknas vara klar under andra halvan av 2022. Den förväntade årsproduktionen under ett normalår motsvarar fem procent av SBB:s elkonsumtion. Bolag inom SBB-koncernen kommer att teckna långa PPA-avtal (Power Purchase Agreements) för den el som produceras i solparken.
- SBB och konceptbolaget Alive Bostad AB har kommit överens om att bygga 162 bostäder i Uppsala, riktade till unga vuxna. SBB kommer att vara den långsiktiga ägaren av bostäderna. Genom Alive-konceptet kommer hyran att bli cirka 30 procent lägre jämfört med övrig nyproduktion och skapar förutsättningar för unga vuxna att få en egen bostad och därmed komma in på bostadsmarknaden.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- 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 avser samhällsfastigheter med en snittkontraktslängd om 32 år och bostadsfastigheter om 628 nyproducerade lägenheter. Värderingen visar på ett övervärde som överstiger anskaffningsvärdet/investeringar med 1 465 Mkr.

125,0 MDKR

Fastighetsvärde
30 september 2021

4,2 MDKR

Hyresintäkter
januari-september 2021

13,3 MDKR

Periodens resultat
januari-september 2021

1 721 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet
januari-september 2021

8,56 KR/AKTIE

Resultat per aktie
30 september 2021

1,11%

Snittränta
30 september 2021

SBB nyckeltal

	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	124 960	81 187	124 960	81 187	90 185
Antal fastigheter	1 893	1 455	1 893	1 455	1 618
Antal kvm, tusental	5 029	3 820	5 029	3 820	3 958
Överskottsgrad, %	70	69	75	71	68
Direktavkastning, %	4,0	4,5	4,0	4,5	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	94,5	93,7	94,5	93,6
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	9	9	9	9	9
Finansiella nyckeltal					
Hysesintäkter, mkr	4 235	3 868	1 459	1 204	5 121
Driftnetto, mkr	2 965	2 669	1 089	852	3 479
Periodens resultat, mkr	13 296	5 734	4 003	3 139	9 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	1 721	1 590	589	411	2 232
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	47 983	31 711	47 983	31 711	37 245
Avkastning på eget kapital, %	22	16	6	8	22
Belåningsgrad, %	35	42	35	42	35
Säkerställd belåningsgrad, %	8	13	8	13	10
Soliditet, %	41	42	41	42	43
Justerad soliditet, %	45	46	45	46	48
Ej pantsatt kvot, ggr	2,71	2,40	2,71	2,40	2,94
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	3,7	-	-	4,1
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	40 449	23 844	40 449	23 844	29 724
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	28,35	18,80	28,35	18,80	22,36
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	28,34	17,41	28,34	17,41	20,86
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	49 296	30 886	49 296	30 886	37 505
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	34,55	24,36	34,55	24,36	28,21
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	34,54	22,55	34,54	22,55	26,32
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	1 235	1 075	704	484	1 703
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,91	0,83	0,49	0,36	1,34
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie	0,90	0,83	0,49	0,36	1,30
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	6,33	5,54	6,33	5,54	6,40
Resultat per stamaktie A och B, kr	8,56	4,07	2,63	2,22	6,41
Resultat per stamaktie D, kr	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 361 010 613	1 265 183 353	1 426 846 914	1 268 092 596	1 270 977 083
Genomsnittligt antal stamaktier D	190 476 765	116 873 168	193 865 905	137 819 243	130 778 598
Genomsnittligt antal preferensaktier	-	30 713	-	30 713	30 713
Antal stamaktier A och B	1 426 846 914	1 268 092 596	1 426 846 914	1 268 092 596	1 329 482 358
Antal stamaktier D	193 865 905	172 021 720	193 865 905	172 021 720	179 881 880
Antal preferensaktier	-	30 713	-	30 713	30 713

Se alla definitioner och beräkningar på s.46-50.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

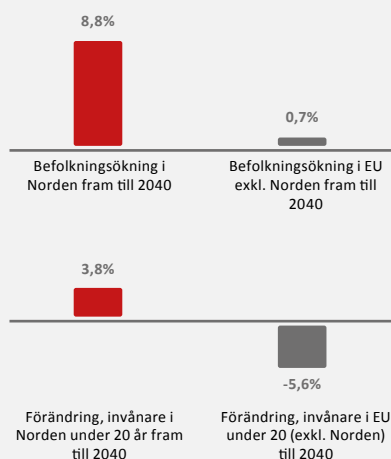
SBB grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa europeiska fastighetsbolaget för social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och hyresreglerade bostäder samt bedriva ett aktivt projekt- och fastighetsutvecklingsarbete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

SBB är verksamt på marknader 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	1 358	22
Byggrätter för kommande hyresbostäder	59	1
Summa Bostäder	1 417	23
Äldreboende	768	12
LSS	426	7
Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder	-	-
Summa Offentligt finansierade bostäder	1 193	19
Utbildning	1 647	26
Förskola	479	8
Grundskola/Gymnasium	795	13
Universitet	372	6
Sjukhus & vårdcentral	426	7
Statlig infrastruktur och rättsväsende	535	9
Departement & Kommunhus	334	5
Offentliga kontor	429	7
Övrigt	2	-
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	152	2
Summa Samhällsfastigheter	3 525	56
Summa Social infrastruktur	6 135	98
Övrigt	109	2
Totalt	6 244	100

Drivande faktorer



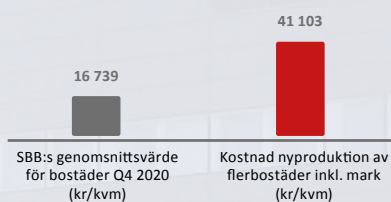
Drivande faktorer

Varför lågriskstillgång?

Drivkraft

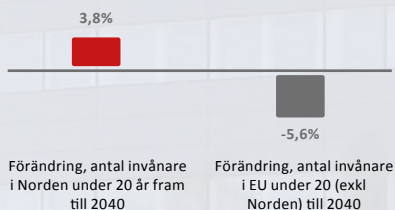
Hyresbostäder

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



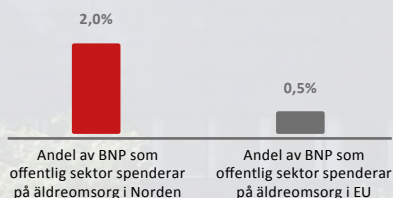
Utbildning

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



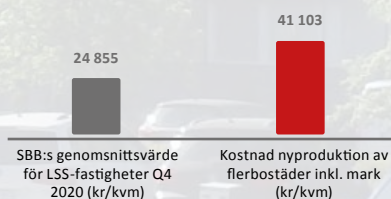
Äldreboende

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



LSS

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



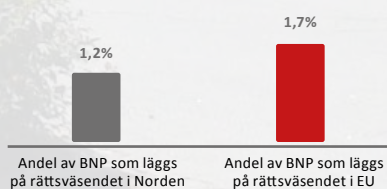
Sjukhus & vårdcentraler

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



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.



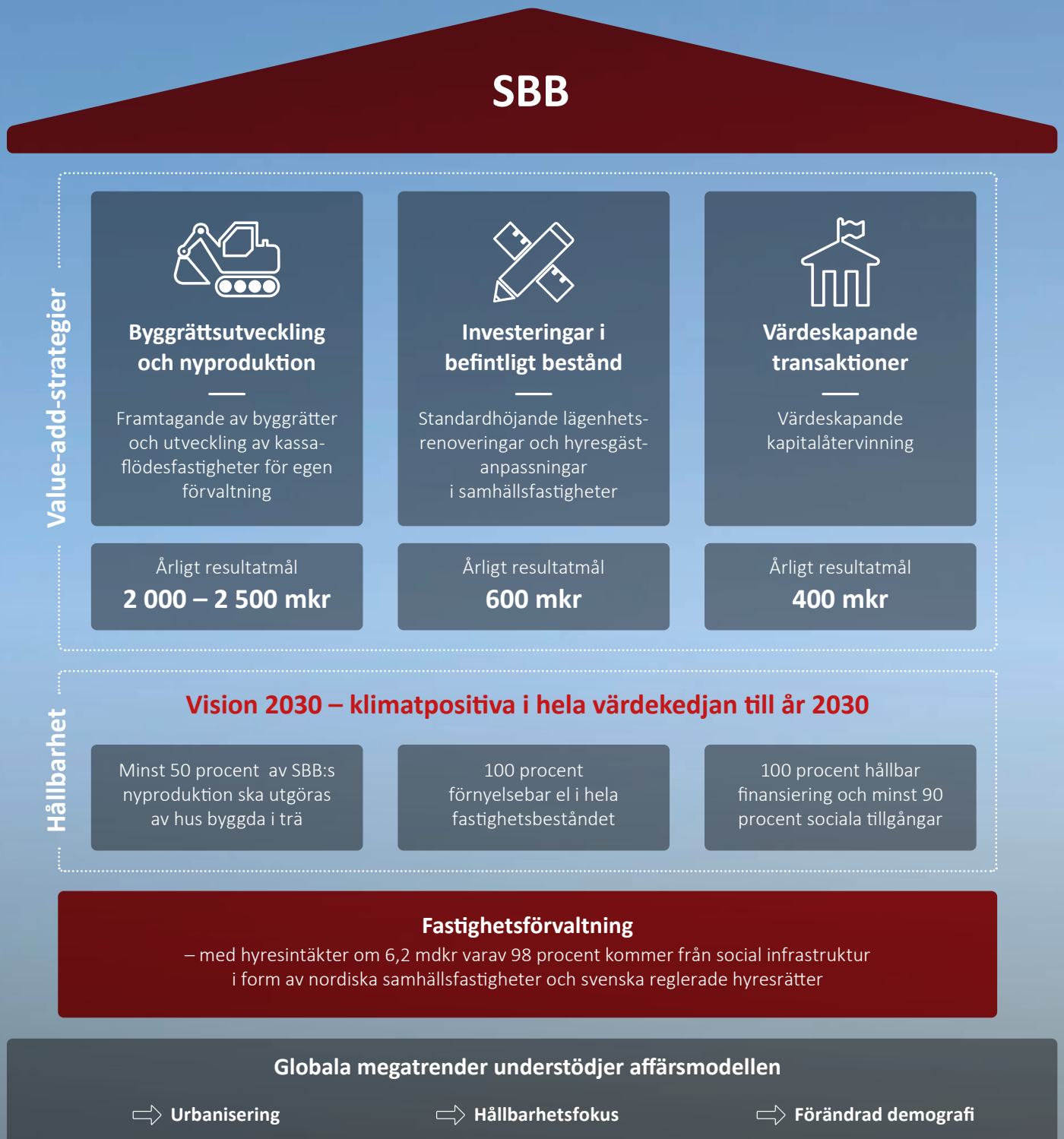
Statlig infrastruktur, departement & kommunhus och offentliga kontor

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

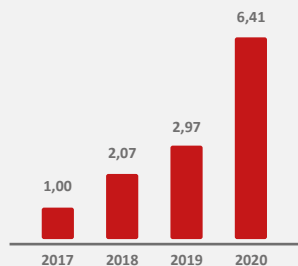
Affärsmodellen bygger på förvaltning av världens tryggaste tillgångar kompletterad med tre value-add-strategier i form av värdeskapande potential i form av byggrättsutveckling och nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktion. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning.



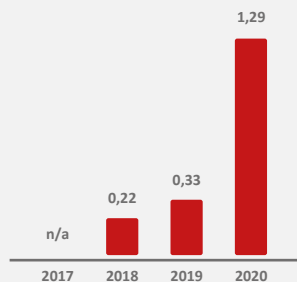
Fokus på leverans

- 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)

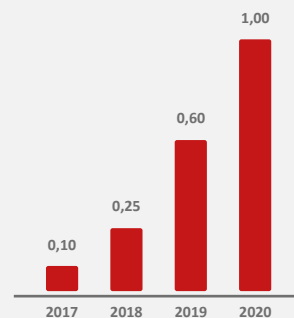
Resultat per stamaktie A och B, kr



EPRA earnings (EPS), kr/aktie

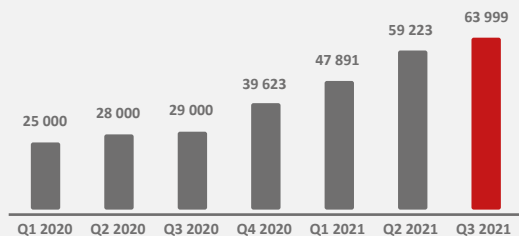


Utdelning per stamaktie A och B, kr

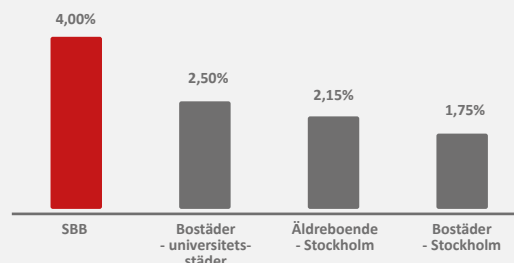


Värdepotential

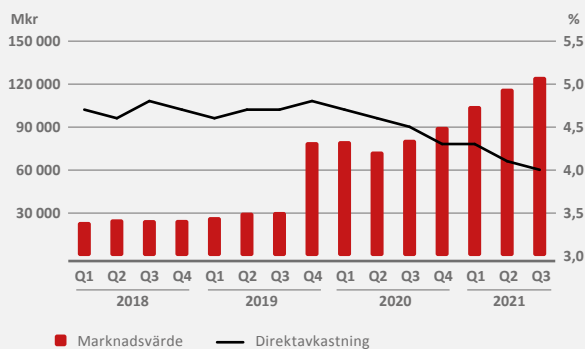
Europas ledande fastighetsutvecklare
(antal lägenheter)



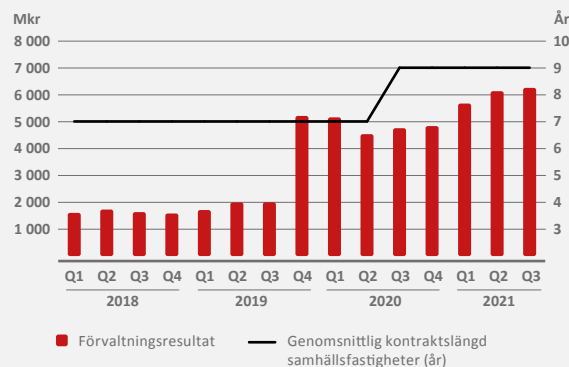
Direktavkastning - jämförelse aktuella affärer



Fastigheternas värde (mkr) & direktavkastning



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



VD har ordet

SBB:s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltning av social infrastruktur som kompletteras med tre intäktsgenererande value-add-strategier: byggrättsutveckling & nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktioner.

Vårt fokus är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till våra just nu drygt 130 000 aktieägare. Därför lanserade styrelsen nya mål i samband med vår kapitalmarknadsdag i september. Målet om storleken på SBB:s fastighetsbestånd har justerats till att uppgå till 300 mdkr år 2026 och hela vår verksamhet ska vara klimatpositiv till år 2030. Styrelsen har också upprepat målet om att generera tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie A och B som över en femårsperiod i genomsnitt ska uppgå till minst 15 procent per år samt höjt målet avseende intjäning från fastighetsutveckling till i genomsnitt 2,0-2,5 mdkr per år över en femårsperiod.

Mål är bra men det är resultat som räknas. Vår avkastning på eget kapital de senaste 12 månaderna ligger på 33 procent. Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie A och B rullande 12 månader ligger samtidigt på över 60 procent.

SBB:s hyresintäkter är kopplade till KPI och därmed inflationssäkrade. Givet SBB:s aktiva arbete med förvaltning och fastighetsförädling har vi som ett internt mål att våra genomsnittliga årliga ökning av hyresintäkter i jämförbart bestånd ska överstiga KPI med 100 baspunkter. Vi har överträffat målet varje år sedan bolaget startades och det genomsnittliga utfallet 12 månaders rullande för de senaste tre åren ligger på cirka 120 baspunkter över KPI. Ökning av hyresintäkterna i jämförbart bestånd för årets första nio månader ligger på 1,7 procent jämfört med motsvarande period föregående år, vilket är 140 baspunkter över förra oktobers KPI som är basen för ökningen av årets hyresintäkter.

Intjäningsförmåga ökade med 63 % till 4,67 kr per stam A-och B-aktier

SBB:s 12-månaders rullande intjäningsförmåga steg med 83 procent i jämförelse med tredje kvartalet 2020 och uppgår till 6 658 (3 633) mkr i slutet av niomånadersperioden 2021. Per stam A-och B-aktier är intjäningsförmågan 4,67 (2,86) kr per 30 september 2021 vilket är en ökning med 63 procent under det senaste året.

Resultat efter skatt blev 13,3 mdkr, en ökning med 132 procent jämfört med de första nio månaderna förra året. Justerat för jämförelsestörande kostnader för bland annat återbetalning av dyra lån samt avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier, hybridobligationer och minoritetsandelar, blev periodens resultat 8,80 kr per stamaktie A och B. Vår prognos för helåret 2021 är ett resultat om 9,80 kr per stamaktie A och B. Detta baseras på SBB:s löpande intjäningsförmåga samt resultatet för niomånadersperioden 2021.

Förvaltningsresultatet ökade med 851 mkr motsvarande 44 procent...

Förvaltningsresultatet justerat för jämförelsestörande kostnader steg, i jämförelse med de första nio månaderna 2020, med 44 procent till 2 761 mkr (1 910). I jämförelsestörande kostnaderna inkluderas utöver kostnader för lösen av lån (171 mkr) också omstruktureringskostnader (40 mkr) och orealiserade valutaeffekter (113 mkr). Förvaltningsresultatet inkluderar ej några intäkter från Unobo som tillträdde 1 oktober.

... och fortsatt stark tillväxt i resultat från våra value-add-strategier

Våra value-add-strategier fortsätter att leverera över alla plan. Enbart resultatet från våra två value-add-strategier Byggrättsutveckling & nyproduktion samt Investeringar i befintligt bestånd för niomånadersperioden 2021 landade på 3,0 mdkr, det vill säga ett resultat om 2,23 kr per stam A- och B-aktier för niomånadersperioden.

- 1) Resultatet från Byggrättsutveckling & nyproduktion för niomånadersperioden 2021 uppgår till 2 714 mkr att jämföra med målet om 2,0-2,5 mdkr på årsbasis. I slutet av september uppgick SBB:s byggrätts- och

produktionsportfölj inklusive JV-samarbeten till cirka 64 000 lägenheter. Skulle man till detta lägga 36 000 lägenheter i JM:s bestånd blir SBB med total exponering mot 100 000 lägenheter det europeiska bolaget med störst potential från framtida bostadsproduktion.

- 2) Resultatet från Investeringar i befintligt bestånd under niomånadersperioden 2021 uppgår till 324 mkr, att jämföra med målet om 600 mkr på årsbasis. Under de första nio månaderna 2021 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renoveringar av 562 lägenheter. Ytterligare 142 lägenheter är under pågående renovering och 224 lägenheter är uppsagda där renovering är planerad att påbörjas inom en tremånadersperiod. Utöver renoveringar av lägenheter uppgrederar SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 2 660 mkr och när dessa är färdigställda kommer de att bidra till en ökning av driftnettot med 146 mkr på årsbasis. Samtidigt ligger direktavkastning (yield on cost) för dessa värdeskapande projekt på 5.5 procent, vilket bäddar för stark värdetillväxt.



3) Transaktionsteamet fortsätter att leverera med fastighetstransaktioner för totalt 34 mdkr under perioden 2021. 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 mdkr årligen. I slutet av tredje kvartalet 2021 hade våra intäkter från äldreboenden och LSS-boenden ökat till 1 193 mkr.

Det är glädjande att konstatera att vårt målinriktade arbete gällande Projekt- och Fastighetsutveckling återigen levererar. Vi har per Q3 3114 lägenheter samt 102 556 kvm samhällsfastigheter under pågående produktion och 14 023 lägenheter under pågående projektutveckling. Tillsammans med framdrift i byggrättsportföljen har detta genererat ett kvartalsresultat om 1262 mkr. Det kontinuerliga behovet av bostäder och samhällsfastigheter i kombination med vår byggrättsportfölj innebär att resultat från Projekt- och fastighetsutveckling kan likställas med förvaltningsresultat i vår affärsmodell. Vårt samägda bolag med Riksbyggen Unobo fortsätter att växa med nya fastigheter från Riksbyggen. Vi har under kvartalet bland annat öppnat den nya Söderbymalmsskolan i Haninge, öppnat Europas mest hållbara fastighet Kulturhuset Sara ni Skellefteå samt tagit spadatag för nya lägenheter i Uppsala (162), Skellefteå (161) och Höganäs (80).

Nyckeltal för BBB+ rating levererade

I slutet av perioden uppgick vår justerade nettoskuld proforma, justerat för kassa från sålda men ej frånträdde fastigheter och likvida finansiella tillgångar samt 12 månaders intjäning dividerat med totalt kapital enligt S&P:s loan-to-value definition till 48 procent. Vi fortsätter att höja räntetäckningsgraden vilken i slutet av perioden låg på 5,7 gånger. Vi har 130 mdkr i icke pantsatta tillgångar och lång kapital- och räntebindning. Vår kvot av icke pantsatta tillgångar är bland de högsta i Europa. SBB hade en snittrenta på 1,11 procent i slutet av tredje kvartalet.

Hållbarhet är kärnan i vår affärsmodell

Under det tredje kvartalet lanserade SBB sin uppdaterade Vision 2030 där klimatmålet skärpts från klimatneutralitet till klimatpositivitet i hela värdekedjan senast år 2030. Dessutom har en konkret färdplan lanserats som tydligt beskriver och illustrerar hur målet ska uppnås. Färdplanen stakar ut en tydlig väg framåt för både medarbetare, leverantörer och andra intressenter. SBB:s väg fram till att vara klimatpositiva 2030 vilar på tre pelare: effektiv energianvändning av förnyelsebar energi, produktion av förnyelsebar energi och livscykelinvesteringar med fokus att bygga i trä och grönbetong med stora inslag av återbruk. Med fortsatta satsningar på energieffektiviseringar, solcellsanläggningar och värmepumpar kommer SBB:s direkta och indirekta utsläpp att minska kraftigt. Genom strategin om minst 50 procent träbyggnad minskar även SBB sina indirekta utsläpp i byggprocessen kraftigt. Genom att

 SBB:s väg fram till att vara klimatpositiva 2030 vilar på tre pelare: effektiv energianvändning av förnyelsebar energi, produktion av förnyelsebar energi och livscykelinvesteringar med fokus att bygga i trä och grönbetong med stora inslag av återbruk.

bygga ut kapaciteten för laddning av elbilar vid fastigheterna kan SBB dessutom bidra till sina hyresgästers minskade utsläpp. Dessutom lanserades målet om minst 90 procent sociala tillgångar i fastighetsportföljen, 100 procent hållbar finansiering samt att SBB:s aktie ska klassas som grön på Nasdaq Stockholm.

SBB satsar på att skapa förutsättningar att vara klimatpositiv genom produktion av förnyelsebar energi. Vi producerar värme från bergvärme, bygger solcellsanläggningar för produktion och planerar för vindkraft. I september 2021 offentliggjorde SBB sina planer på att bygga solpark i Hallstahammar. Den förväntade årsproduktion under ett normalår är ca tio GWh, motsvarande fem procent av SBB:s elkonsument.

SBB har under året gjort en grundlig genomgång av fastighetsbeståndet för att bedöma klimatrelaterade risker avseende bland annat energieffektivitet, översvämningar, extremväder, naturkatastrofer och regulatoriska risker på fastighetsnivå. Analysen ligger till grund för ledningens riskhanteringsarbete. Analysen visar att mindre än en procent av fastighetsbeståndet har en hög eller mycket hög fysisk risk samt att endast en procent har en hög eller mycket hög regulatorisk risk. Totalt sju fastigheter ligger i riskzon för coastal flooding. 18 fastigheter ligger högt i energianvändning och/eller koldioxidutsläpp. Totalt 94 procent av beståndet klassas som väldigt låg risk eller bättre avseende fysiska risker, 97 procent av beståndet klassas som låg risk eller bättre avseende regulatoriska risker. Analysen är utförd av MSCI och bygger på etablerade och vetenskapligt förankrade scenarier såsom IAM, GCAM4, SSP:s och ECMWF.

SBB startade under kvartalet, i samarbetet med konceptbolaget Alive 162 bostäder riktade till unga vuxna. SBB kommer att vara den långsiktiga ägaren av bostäderna. Genom Alive-konceptet kommer hyran att bli cirka 30 procent lägre jämfört med övrig nyproduktion. Partners i projektet är Lindbäcks bygg, Tengbom arkitekter och Uppsala universitet. Alla hus byggs i trä i enlighet med SBB:s Vision 2030 att minst hälften av all nyproduktion ska ske i trä. Alive bidrar till en hållbar livsstil där hyresgästerna vill ta ansvar att sänka sin klimatpåverkan. Konceptet avser att driva nya innovationer för att minska CO₂ och energiåtgång, bland annat via samverkan med Uppsala University Sustainability Initiatives. Samarbetet syftar till innovation inom hållbarhet och att utveckla

samverkan mellan näringsliv, universitet och kommun. Och i år fick 180 ungdomar en möjlighet att sommarjobba hos oss.

Vårt team är vår plattform. Vårt team vinner de flesta affärer de tycker är värda att slåss för och levererar aktieägarvärde genom hela värdekedjan från fastighetsutveckling till fastighetsförvaltning. Vi är också den köpare som kommunerna och andra långsiktiga aktörer väljer att sälja till. Samtidigt konkurrerar våra medarbetare allt oftare med aktörer vars ägare finns i skatteparadis. Detta oskick är viktigt att lyfta fram. Långsiktighet och hållbarhet är svåra att kombinera med ägare från skatteparadis. SBB:s huvudägare skattar i Norden och tycker att det är viktigt med långsiktighet. Att betala skatt enligt Sveriges (Norges, Danmarks eller Finlands) lagar och regler är också en viktig hållbarhetsfråga. Eller helt enkelt en hygienfaktor. Därför vill vi vara extra tydliga mot våra aktieägare att vi inte kommer att kompromissa med hållbarhet. Snarare att konkurransen fortsätter att sporra oss att bli ännu vassare.

Utsikter

Vi höjer prognosen för helåret 2021 till ett resultat om 9,80 kr per stamaktie A och B. Vi är idag en stor familj med ca 130 000 aktieägare och drygt 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. Kvaliteten på våra tillgångar, både i termer av trygghet i hyresflödena och likviditet på transaktionsmarknaden, har bevisat sig som Europas tryggaste i utmanande tider. Detta förpliktigar att fortsätta bygga Europas största fastighetsbolag med fokus på trygga tillgångar. Vi fortsätter med att upprepa mantran och leverera resultat.

Ilija Batljan, Grundare och VD

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	4 235	3 868	1 459	1 204	5 121
Driftskostnader	-767	-743	-215	-204	-987
Underhåll	-212	-218	-71	-76	-323
Förvaltningsadministration	-195	-150	-50	-46	-217
Fastighetsskatt	-96	-88	-35	-26	-115
Driftnetto	2 965	2 669	1 089	852	3 479
Centraladministration	-238	-173	-38	-79	-224
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-40	-49	-11	-8	-52
Resultat från intresseföretag/joint ventures	585	42	187	27	144
Resultat före finansiella poster	3 272	2 489	1 226	792	3 347
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	207	102	50	42	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	-743	-716	-236	-214	-973
Kostnader förtidslösen lån	-171	-157	-3	-44	-199
Valutakursdifferenser	-113	-103	-39	104	158
Tomträttsavgälder	-15	-14	-4	-3	-25
Förvaltningsresultat	2 437	1 601	995	677	2 474
Värdeförändringar fastigheter	11 982	5 248	4 578	3 459	8 542
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-9	-439	-1	-11	-468
Värdeförändringar finansiella instrument	1 336	-268	115	-2	-207
Resultat före skatt	15 746	6 142	5 687	4 123	10 341
Aktuell skatt	-160	-92	-55	-39	-165
Uppskjuten skatt	-2 299	-755	-1 630	-956	-1 536
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	9	439	1	11	444
PERIODENS RESULTAT	13 296	5 734	4 003	3 139	9 084
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	12 303	5 677	3 852	3 134	9 010
Innehav utan bestämmande inflytande	993	57	151	5	74
PERIODENS RESULTAT	13 296	5 734	4 003	3 139	9 084
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	8,56	4,07	2,63	2,22	6,41
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	8,54	4,03	2,61	2,20	6,41
Resultat per stamaktie D	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	13 296	5 734	4 003	3 139	9 084
Andel av totalresultat i intressebolag/joint ventures	-4	-	-4	-	-
Omräkningsdifferenser	791	-1 124	65	-269	-916
PERIODENS TOTALRESULTAT	14 083	4 610	4 064	2 870	8 168
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	13 090	4 553	3 913	2 865	8 095
Innehav utan bestämmande inflytande	993	57	151	5	73
PERIODENS TOTALRESULTAT	14 083	4 610	4 064	2 870	8 168

Kommentarer koncernens resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 4 235 mkr (3 868) och för kvartalet till 1 459 mkr (1 204). I ett jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna med 1,7 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hysesintäkterna avsåg 3 291 mkr samhällsfastigheter, 699 mkr bostäder och 244 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 93,7 procent (94,5). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 9 år (9).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 270 mkr (-1 199) och för kvartalet -371 mkr (-352). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. I jämförbart bestånd sjönk kostnaderna med 1,1 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Jämförbart bestånd hade därmed ett ökat driftnetto om 3,0 procent.

Förvaltningsresultat

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -238 mkr (-173) och -38 mkr (-79) för kvartalet. I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Ökningen av central administration förklaras väsentligen av kostnader för bonus till anställda samt tillkommande kostnader för Offentliga Hus organisation.

Resultat från intresseföretag och joint ventures var 585 mkr (42) för perioden och 187 mkr (27) för kvartalet. Resultatet är till största del hänförligt till SBB Kåpan AB och JM AB (publ), som bidrar med 128 mkr respektive 88 mkr till koncernens resultat före perioden. Se ytterligare information på sidan 21.

Finansnettot för perioden uppgick till -835 mkr (-888) och för kvartalet till -232 mkr (-115). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter och valutakursdifferenser.

Jämförelsestörande kostnader

Till följd av förvärven av Offentliga hus och Hemfosa har bolaget haft jämförelsestörande kostnader relaterade till omstruktureringar som uppgick till -40 mkr (-49) för perioden och -11 mkr (-8) för kvartalet. De finansiella kostnaderna inkluderar jämförelsestörande utgifter i form av kostnad för förtidslösen av dyra lån om -171 mkr (-157) för perioden.

Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -113 mkr (-103) som är hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del lånen inte är matchade mot säkringar i form av nettotillgångar i euro och valutaderivat.

Värdeförändringar och skatt

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 11 982 mkr (5 248) varav 467 mkr (-588) var realiserade värdeförändringar och 11 515 mkr (5 836) var orealiserade värdeförändringar. Projekt- och fastighetsutveckling tillsammans med successionsrenoveringar har bidragit med cirka en fjärdedel av värdeförändringen. Denna del inkluderar att SBB har successionsrenoverat 562 lägenheter under perioden, gjort projektinvesteringar i befintligt bestånd samt nyproduktion av bostäder ibland annat Höganäs, Skellefteå och Uppsala, nybyggnation av äldreboende i Västerås och Östersund samt ny- och ombyggnation av skola i Haninge. Allmän hyresutveckling och omförhandlingar som ger högre driftnetton, genomförda transaktioner och något sänkta avkastningskrav förklarar värdeförändringen utöver projekt- och fastighetsutveckling. Genomsnittligt avkastningskrav i de externa värderingarna är 4,55 procent. Se information på sidan 14.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till 1 336 mkr (-268). Posten består av orealiserade och realiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier och övriga värdepapper samt derivat.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 13 296 mkr (5 734). Skatt på periodens resultat uppgick till -2 450 mkr (-408) varav -160 mkr (-92) avsåg aktuell skatt och -2 290 mkr (-316) 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 – 2021-09-30	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	3 291	699	244	4 235	-	4 235
Fastighetskostnader	-823	-338	-108	-1 270	-	-1 270
Driftnetto	2 468	361	135	2 965	-	2 965
Centraladministration	-	-	-	-	-238	-238
Förärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-40	-40
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	585	585
Resultat före finansiella poster	2 468	361	135	2 965	307	3 272
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	207	207
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-1 042	-1 042
Förvaltningsresultat	2 468	361	135	2 965	-528	2 437
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4 522	7 202	258	11 982	-	11 982
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-9	-9
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	1 336	1 336
Resultat före skatt	6 990	7 563	393	14 947	799	15 746
Skatt	-	-	-	-	-2 450	-2 450
Periodens resultat	6 990	7 563	393	14 947	-1 651	13 296
Förvaltningsfastigheter (mkr)	85 261	32 481	7 218	124 960		
Investeringar (mkr)	1 332	1 073	270	2 675		
Värde per kvm (kr)	25 534	26 182	16 077	24 849		
Överskottsgrad (%)	75%	52%	56%	70%		

Perioden 2020-01-01 – 2020-09-30	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	3 007	645	216	3 868	-	3 868
Fastighetskostnader	-775	-322	-102	-1 199	-	-1 199
Driftnetto	2 232	323	114	2 669	-	2 669
Centraladministration	-	-	-	-	-173	-173
Förärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-49	-49
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	42	42
Resultat före finansiella poster	2 232	323	114	2 669	-180	2 489
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	102	102
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-990	-990
Förvaltningsresultat	2 232	323	114	2 669	-1 068	1 601
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4 683	495	70	5 248	-	5 248
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-439	-439
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-268	-268
Resultat före skatt	6 915	818	184	7 917	-1 775	6 142
Skatt	-	-	-	-	-408	-408
Periodens resultat	6 915	818	184	7 917	-2 183	5 735
Förvaltningsfastigheter (mkr)	63 430	12 692	5 065	81 187		
Investeringar (mkr)	792	371	221	1 384		
Värde per kvm (kr)	23 157	16 968	15 226	21 254		
Överskottsgrad (%)	74%	50%	53%	69%		

	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Perioden 2021-07-01 – 2021-09-30						
Hysesintäkter	1 119	255	85	1 459	-	1 459
Fastighetskostnader	-234	-107	-30	-371	-	-371
Driftnetto	885	148	56	1 088	-	1 088
Centraladministration	-	-	-	-	-38	-38
Förärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-11	-11
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	187	187
Resultat före finansiella poster	885	148	56	1 088	138	1 227
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	50	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-282	-282
Förvaltningsresultat	885	148	56	1 088	-94	995
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 650	2 771	157	4 578	-	4 578
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-1	-1
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	115	115
Resultat före skatt	2 535	2 919	213	5 666	20	5 687
Skatt					-1 684	-1 684
Periodens resultat	2 535	2 919	213	5 666	-1 664	4 003
Förvaltningsfastigheter (mkr)	85 261	32 481	7 218	124 960		
Investeringar (mkr)	551	333	94	978		
Värde per kvm (kr)	25 534	26 182	16 077	24 849		
Överskottsgrad (%)	79%	58%	65%	75%		

	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Perioden 2020-07-01 – 2020-09-30						
Hysesintäkter	942	203	59	1 204	-	1 204
Fastighetskostnader	-228	-97	-27	-352	-	-352
Driftnetto	714	106	32	852	-	852
Centraladministration	-	-	-	-	-79	-79
Förärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-8	-8
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	27	27
Resultat före finansiella poster	714	106	32	852	-60	792
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	42	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-157	-157
Förvaltningsresultat	714	106	32	852	-175	677
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 962	374	123	3 459	-	3 459
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-11	-11
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-2	-2
Resultat före skatt	3 676	480	155	4 311	-188	4 123
Skatt					-984	-984
Periodens resultat	3 676	480	155	4 311	-1 172	3 139
Förvaltningsfastigheter (mkr)	63 430	12 692	5 065	81 187		
Investeringar (mkr)	310	91	139	540		
Värde per kvm (kr)	23 157	16 968	15 226	21 254		
Överskottsgrad (%)	76%	52%	54%	71%		

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	6 310	6 261	6 319
Summa immateriella anläggningstillgångar	6 310	6 261	6 319
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	124 960	81 187	90 185
Nyttjanderätt tomträtt	616	460	614
Inventarier	45	16	22
Summa materiella anläggningstillgångar	125 621	81 663	90 821
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	9 252	1 233	2 867
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	3 527	1 128	827
Derivat	205	-	129
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 357	1 605	2 931
Andra långfristiga fordringar	187	23	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	14 528	3 989	6 753
Summa anläggningstillgångar	146 459	91 913	103 893
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	79	21	91
Övriga fordringar	1 216	1 953	2 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	657	288	243
Summa kortfristiga fordringar	1 952	2 262	2 732
Likvida medel	12 935	6 065	13 606
Likviditetsplaceringar	3 869	-	-
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	16 804	6 065	13 606
Summa omsättningstillgångar	18 756	8 327	16 338
SUMMA TILLGÅNGAR	165 215	100 240	120 231

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 125,0 mdkr per 2021-09-30. 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 2,20 procent till 17,00 procent med ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,55 procent (5,05). I värdet för fastigheterna ingår 3 445 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se vidare om förvaltningsfastigheter på sid. 18-20.

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
Hysesvärde	+/- 5 %	6 025 /-6 032 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-4 943 /5 547 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-5 150 /5 911 mkr

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2021-01-01	90 185
Förvärv	26 757
Investeringar	2 675
Försäljningar	-7 175
Omräkningsdifferens	1 003
Orealiserade värdeförändringar	11 515
Verkligt värde vid periodens slut	124 960

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 2021-09-30 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 9 252 mkr (2 867) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 3 527 mkr (827). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen SBB Kåpan AB och JM AB (publ). Se ytterligare information på sidan 21.

Goodwill

Till största del är goodwillposten om 6 310 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 2 025 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt.

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel uppgick till 12 935 mkr (13 606) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 3 869 mkr (0). Likviditetsplaceringarna har tidigare rapporterats i i posten Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Då syftet med innehavet har förändrats sker omklassificeringen endast för innevarande år.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	162	144	150
Övrigt tillskjutet kapital	24 747	22 481	24 102
Reserver	308	-1 098	-245
Balanserad vinst inkl årets totalkapital	22 766	10 156	13 238
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	47 983	31 683	37 245
Hybridobligation	17 694	9 893	15 096
Övriga reserver	-378	29	-616
Innehav utan bestämmande inflytande	2 023	378	412
Summa eget kapital	67 322	41 983	52 136
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12 669	11 387	11 995
Obligationslån	50 982	30 266	34 663
Derivat	118	120	267
Uppskjutna skatteskulder	9 387	6 310	7 172
Leasingskulder tomträtter	616	460	614
Övriga avsättningar	6	-	-
Övriga långfristiga skulder	2 621	667	1 020
Summa långfristiga skulder	76 399	49 210	55 731
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	305	320	69
Företagscertifikat	8 260	3 816	5 418
Obligationslån	2 117	2 195	3 121
Leverantörsskulder	231	128	117
Aktuella skatteskulder	156	138	166
Skuld cash collateral	3 815	-	2 098
Övriga skulder	4 904	1 397	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 706	1 053	1 375
Summa kortfristiga skulder	21 494	9 047	12 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	165 215	100 240	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 2021-09-30 till 9 387 mkr (7 172) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgick till 3,0 mdkr per 2021-09-30.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 74 333 mkr (55 265), varav 12 974 mkr (12 064) avsåg skulder till kreditinstitut, 53 099 mkr (37 783) avsåg obligationslån och 8 260 mkr (5 418) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 28.

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare								Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt	Hybrid-obligation	Övriga reserver ¹⁾	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	17 658	100	6 412	24 304	4 676	-45	1 961	30 896
Periodens resultat	-	-	-	5 511	5 511	166	-	57	5 734
Övrigt totalresultat	-	-	-1 198	-	-1 198	-	74	-	-1 124
Periodens totalresultat	-	-	-1 198	5 511	4 313	166	74	57	4 610
Nyemission	10	2 644	-	-	2 654	-	-	-	2 655
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	5 281	-	-	5 280
Emission tvingande konvertibel	-	2 148	-	-	2 148	-	-	-	2 148
Skatt emissionskostnader	-	31	-	-	31	57	-	-	88
Utdelning	-	-	-	-1 036	-1 036	-287	-	-	-1 323
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-731	-731	-	-	-1 640	-2 371
Utgående eget kapital 2020-09-30	144	22 481	-1 098	10 156	31 683	9 893	29	378	41 983
Periodens resultat	-	-	-	3 167	3 167	166	-	17	3 350
Övrigt totalresultat	-	-	853	-	853	-	-645	-	208
Periodens totalresultat	-	-	853	3 167	4 020	166	-645	17	3 558
Nyemission	6	1 697	-	-	1 703	-	-	-	1 703
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	5 052	-	-	5 052
Emission tvingande konvertibel	-	-75	-	-	-75	-	-	-	-75
Skatt emissionskostnader	-	-1	-	-	-1	31	-	-	30
Utdelning	-	-	-	-85	-85	-45	-	-	-130
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-1	-1	-	-	-	-1
Utgående eget kapital 2020-12-31	150	24 102	-245	13 238	37 245	15 096	-616	412	52 136
Ingående eget kapital 2021-01-01	150	24 102	-245	13 238	37 245	15 096	-616	412	52 136
Periodens resultat	-	-	-	11 944	11 944	358	-	993	13 296
Övrigt totalresultat	-	-	553	-4	549	-	238 ²⁾	-	787
Periodens totalresultat	-	-	553	11 940	12 493	358	238	993	14 083
Nyemission	3	702	-	-	705	-	-	-	705
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	4 979	-	-	4 979
Emission teckningsoptioner	-	58	-	-	58	-	-	-	58
Förvärvad hybridobligation	-	-	-	-	-	329	-	-	329
Inlösen preferensaktier	-	-15	-	-5	-20	-	-	-	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	-470	-470	-2 793	-	-	-3 263
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	9	-107	-	-27	-125	-	-	-	-125
Skatt emissionskostnader	-	7	-	-	7	83	-	-	90
Utdelning	-	-	-	-1 794	-1 794	-358	-	-	-2 152
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	2 035	2 035
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-115	-115	-	-	-1 417	-1 532
Utgående eget kapital 2021-09-30	162	24 747	308	22 766	47 983	17 694	-378	2 023	67 322

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Beloppet avser omräkningsdifferenser avseende hybridlån om 237 mkr (-570) och innehav utan bestämmande inflytande om 1 mkr (-1).

Kommentarer

Det egna kapitalet uppgick per 2021-09-30 till 67 322 mkr (52 136). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 17 694 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt minoritetsandelar i Offentliga Hus AB (publ), Unobo AB samt bolag inom Sveafastigheter-koncernen då SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 705 mkr vilka använts som vederlag för förvärv av aktier i Offentliga Hus. Under perioden löstes delar av en tidigare emitterad hybridobligation om EUR 300m och en ny hybridobligation om EUR 500m emitterades. Dessutom genomfördes emissioner av stamaktier av serie B som ett led i konverteringen av den tvingande konvertiblen samt förvärv av aktier i Arlandastad Group (publ).

Tvångsinlösen av de resterande utestående aktierna i Hemfosa skedde under maj, vilket minskade minoritetsandelarna och eget kapital med 475 mkr. Resterande del av inlösta minoritetsandelar hänför sig till andelar i Offentliga hus.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde 787 mkr 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 41 procent (43), den justerade soliditeten till 45 procent (48) och belåningsgraden till 35 procent (35).

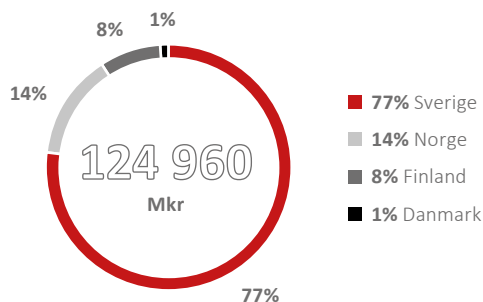
Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	2 437	1 601	995	677	2 474
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	3	2	1	1	2
Resultat från intresseföretag/JV	-585	-42	-187	-27	-144
Räntenetto	835	888	232	115	873
Erlagd ränta	-1 012	-856	-450	-351	-958
Erhållen ränta	203	89	54	36	150
Betald skatt	-160	-92	-55	-40	-165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 721	1 590	589	411	2 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	788	-1 252	943	5 078	-1 720
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 537	-8 558	97	-65	-7 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 046	-8 220	1 629	5 424	-7 001
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-29 047	-8 078	-3 673	-5 172	-14 016
Försäljning av fastigheter	7 645	10 339	341	288	12 903
Investeringar/försäljning inventarier	-26	3	1	3	-3
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-5 502	-324	-1 683	5	-1 611
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-11	-9	-	-84
Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV	-2 697	6	-1 263	131	307
Förändring av finansiella tillgångar	-1 184	-205	546	-111	-1 323
Förändring av andra långfristiga fordringar	-162	18	102	-13	44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 974	1 748	-5 638	-4 869	-3 782
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	2 655	-	1 936	665
Emission hybridobligationer	4 979	5 280	-15	7	10 333
Emission tvingande konvertibel	-	2 148	-	2 148	2 148
Emission teckningsoptioner	58	-	-	-	-
Förvärvade hybridobligationer	329	-	48	-	-
Inlösen hybridobligationer	-3 263	-	-179	-	-
Inlösen tvingande konvertibel	-125	-	-27	-	-
Inlösen preferensaktier	-20	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-1 370	-563	-466	-402	-853
Förvärvade minoritetsandelar	2 035	-	16	-	16
Inlösta minoritetsandelar	-1 498	-2 371	1	-	-1 623
Upptagna lån	43 952	22 548	8 725	7 909	34 693
Amortering av lån	-25 284	-30 499	-6 924	-7 939	-34 878
Förändring cash collaterals	3 815	-	3 815	-	-
Förändring övriga långfristiga skulder	1 629	486	67	517	1 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 237	-316	5 061	4 176	11 554
Periodens kassaflöde	-691	-6 788	1 053	4 731	770
Likvida medel vid periodens början	13 606	12 858	11 878	1 330	12 858
Valutakursändring i likvida medel	20	-5	3	4	-22
Likvida medel vid periodens slut	12 935	6 065	12 935	6 065	13 606

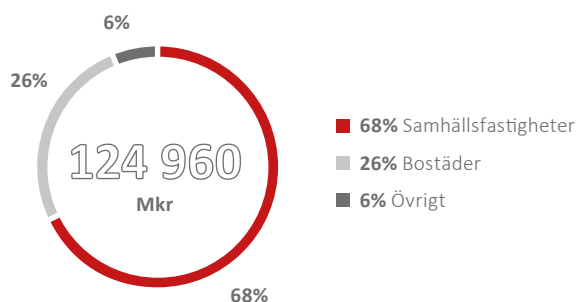
Fastighetsbeståndet

Samhällsfastigheter tillsammans med reglerade hyresrätter utgör den sociala infrastrukturen som är SBB:s kärninnehav. Kombinationen av samhällsfastigheter och reglerade hyresrätter är unik bland noterade bolag. SBB:s fastigheter tillhör de mest säkra investeringar som finns med hög riskjusterad avkastning.

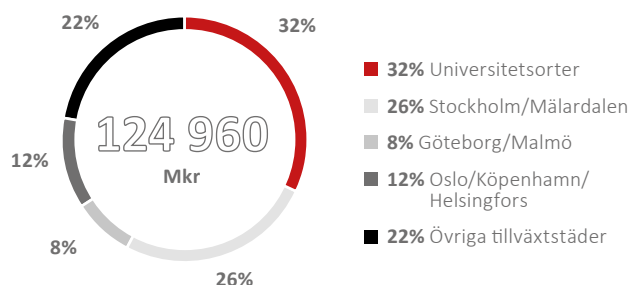
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



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

Fastighetsvärde per land

17,3 MDKR

Fastighetsvärde
NORGE

9,6 MDKR

Fastighetsvärde
FINLAND

96,6 MDKR

Fastighetsvärde
SVERIGE

1,5 MDKR

Fastighetsvärde
DANMARK

78%

Beläget i storstadsregioner
och universitetsorter

98%

Social infrastruktur

Samhällsfastighetsbeståndet inklusive offentligt finansierade bostäder

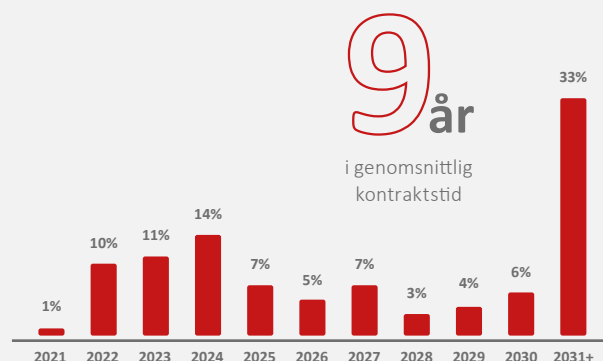
Största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Sveriges stat	705	14,9
Läringsverkstedet	272	5,8
Norges stat	204	4,3
Academedia	148	3,1
Attendo	134	2,8
Härnösands kommun	131	2,8
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	130	2,7
Finlands stat	121	2,6
Ambea	111	2,3
Humana	88	1,9
Esperi	87	1,8
Haninge kommun	83	1,7
Västra Götalandsregionen	68	1,4
Internationella Engelska Skolan	56	1,2
Bodens kommun	55	1,2
Kriminalvården	53	1,1
Karlskrona kommun	52	1,1
Strängnäs kommun	47	1,0
Region Dalarna	46	1,0
Linköpings kommun	45	0,9
Summa 20 största hyresgäster	2 635	55,8
Övriga	2 083	44,2
Total hyresintäkt	4 718	100,0

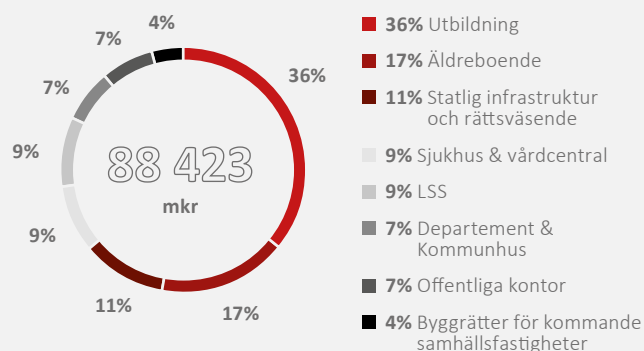
Hyresintäkter per användning

Användning	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Utbildning	1 647	34,9
Äldreboende	768	16,3
Statlig infrastruktur och rättsväsende	535	11,3
LSS	426	9,0
Sjukhus & vårdcentral	426	9,0
Departement & Kommunhus	334	7,1
Offentliga kontor	429	9,1
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	152	3,2
Kontor & övrigt	2	0,0
Totalt	4 718	100,0

Förfallostruktur



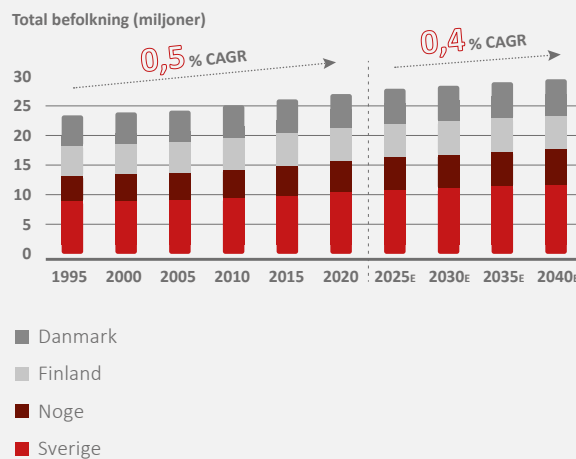
Samhällsfastigheter, värde per användning



Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

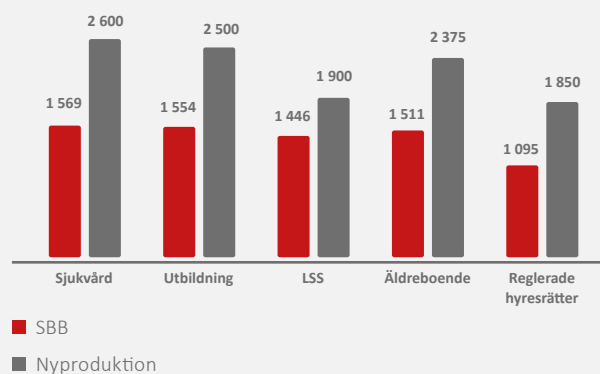
Behovet av samhällsfastigheter är mycket stort. Grafen till höger visar på Nordens starka demografiska utveckling vilken skapar ett stort behov av social infrastruktur. Utöver ett stort behov av fastigheter inom social infrastruktur finns även en stor hyrespotential i det befintliga beståndet. Den ledande fastighetsrådgivaren Newsec analyserade 2021 hyresnivåer för nyproducerade samhällsfastigheter i Sverige. Grafen till höger visar hyror i nyproduktionanalysen i relation till genomsnittliga hyror för SBB:s bestånd.

Befolkningstillväxt i hela Norden



Källa: Nordics Statistics database

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



Källa: SKL

Joint ventures och Intressebolag

Nedan beskrivs SBB:s värdemässigt största joint ventures och intressebolag.

Joint ventures

SBB Kåpan AB

SBB äger 50 procent av SBB Kåpan AB. Resterande del ägs av Kåpan Pensioner. SBB Kåpan äger och förvaltar fastigheter i Stockholm och Mälardalen. SBB Kåpan har som ambition att fortsätta expandera i Mälardalsregionen. SBB Kåpan hade per 30 september 2021 en fastighetsportfölj om 2 720 lägenheter varav 1 595 lägenheter är under produktion.

Public Property Invest AS

SBB äger 50 procent av Public Property Invest AS ("PPI"). Resterande del ägs av institutionella och privata investerare. PPI äger samhällsfastigheter i Norge och innehade 31 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 2,9 mdkr per den 30 september 2021. Cirka 90 procent av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster, den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 6,8 år och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98 procent.

Intressebolag

JM

SBB äger 22,2 procent av JM AB (publ). JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har disponibla byggrätter för cirka 36 200 lägenheter och cirka 7 700 bostäder i pågående produktion.

Publicus

SBB äger 32,0 procent av One Publicus Fastighets AB. Publicus äger och förvaltar fastigheter med hög kvalitet för vård, omsorg, samhällsservice och utbildning. Bolaget äger tre förvaltningsfastigheter där Solna Stad, Malmö Stad och Orust kommun tillsammans svarar för cirka 81 procent av hyresintäkterna.

Origa Care

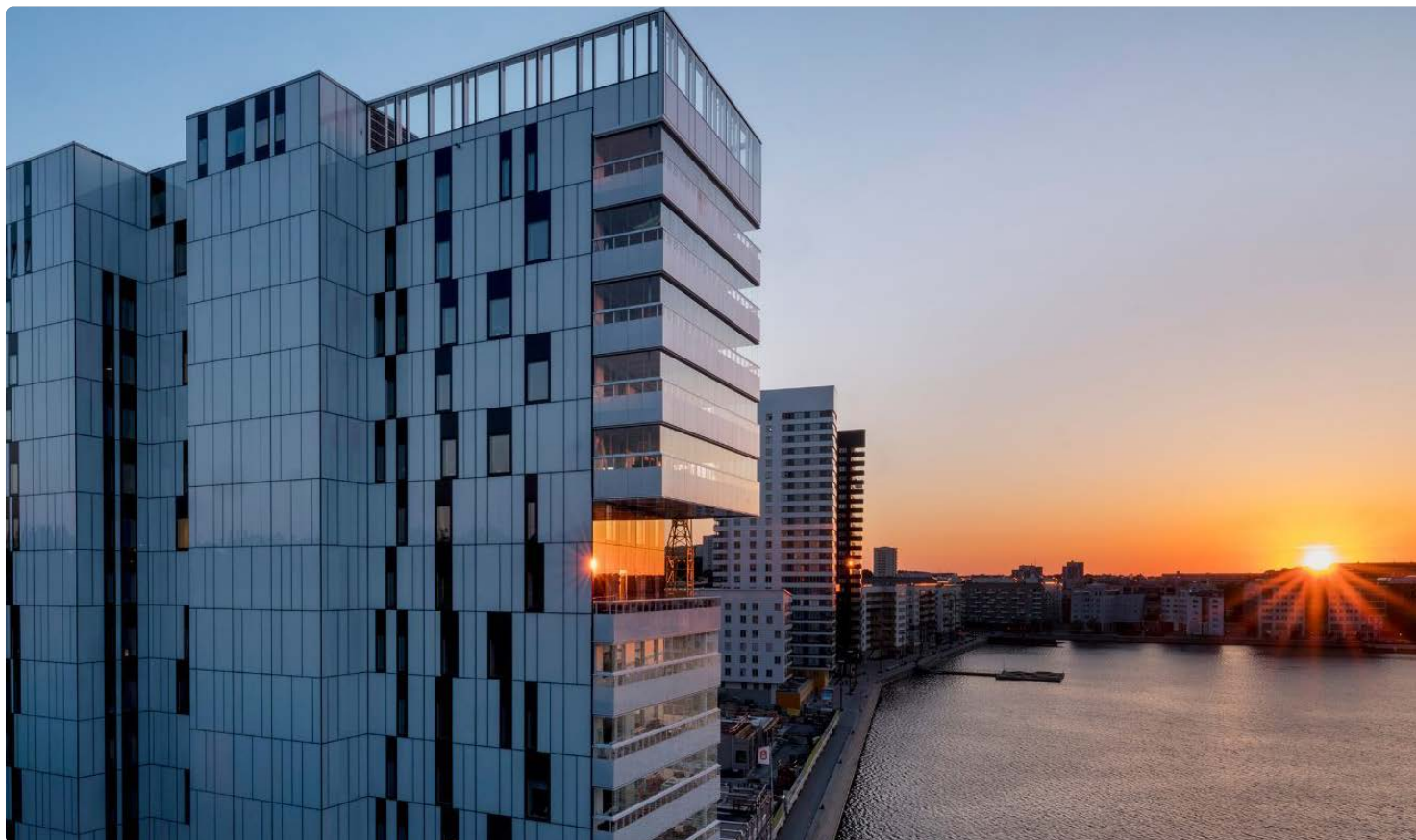
SBB äger 34,7 procent av Origa Care AB (publ). Origa Care äger 13 vårdfastigheter i tillväxtregioner i framför allt södra Finland. Fastigheterna är fullt uthyrda med genomsnittlig kvarvarande kontaktslängd om 8,4 år. Hyresintäkterna kommer i huvudsak från skattefinansierad verksamhet.

Solon Eiendom ASA

SBB äger 20,0 procent av Solon Eiendom ASA. Solon är en av Norges ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har disponibla byggrätter för cirka 8 300 lägenheter och cirka 820 bostäder i pågående produktion.

Arlandastad Group AB

SBB äger 20,1 procent av det börsnoterade bolaget Arlandastad Group AB. Bolaget har sedan 2008 fram till 2021 skapat förädlingsvärden om 3,9 miljarder kronor och hade per 30 september 2021 balansomsättning om drygt 6 miljarder kronor. I den befintliga projektportföljen som har ett potentiellt värde om cirka 30 miljarder kronor, beräknar bolaget att skapa omkring 5–7 miljarder i förädlingsvinster över tid, genom organisk tillväxt.



Tre value-add-strategier levererar ytterligare intäkter och tillväxt



1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Resultatmål om 2 000 – 2 500 mkr per år
Utfall 2021: 1 262 mkr (kvartalet), 2 714 mkr (perioden)



2. Investeringar i befintligt bestånd

Resultatmål om 600 mkr per år
Utfall 2021: 91 mkr (kvartalet), 324 mkr (perioden)

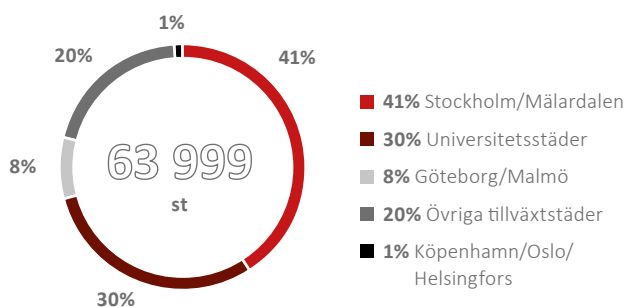


3. Värdeskapande transaktioner

Resultatmål om 400 mkr per år
Utfall 2021: 2,8 mdkr (kvartalet), 33,4 mdkr (perioden) i transaktionsvolym

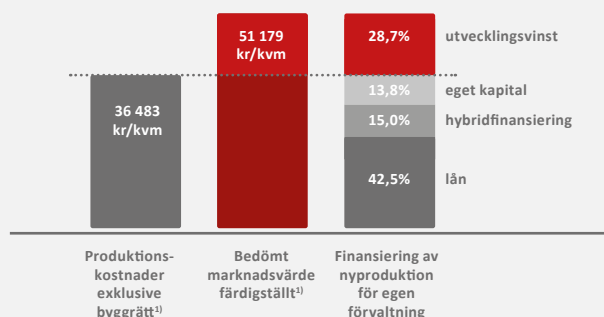
Europas största fastighetsutvecklare

Projektportfölj per geografi (antal lägenheter)



Avser byggrättsutveckling, projektportföljen och JV-samarbeten.

Genomsnittliga nyckeltal vid utveckling för egen förvaltning



1) Värdering av Newsec

Kvarvarande ej upptagen resultatpotential vid färdigställande

	mkr
Pågående projekt	2 061
Pågående projektutveckling	5 859
Byggrättsportfölj	30 514
JV-projekt	2 164
Totalt	40 598

För vidare information se tabeller på sid 24-25.



1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Operativa mål – Byggrättsutveckling och nyproduktion

Byggrättsutveckling och nyproduktion ska generera ett resultat om 2 000 – 2 500 mkr per år i genomsnitt¹⁾

- Antalet lägenheter i byggrättsportföljen ska uppgå till minst 20 000
- Antalet lägenheter i projektutveckling ska uppgå till minst 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 och hög produktionstakt. Per 2021-09-30 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till

cirka 2 962 562 kvm BTA motsvarande cirka 47 000 lägenheter.

Per 2021-09-30 bestod projektportföljen av 9 009 lägenheter varav 1 792 är i pågående produktion och 7 217 är under pågående projektutveckling.

Inkluderat JV-samarbeten är 3 114 lägenheter i pågående produktion och 14 023 lägenheter under pågående projektutveckling.

SBB skapar värden i hela värdekedjan



Portföljen i korthet (inklusive JV-samarbeten)

3 114 Lägenheter i pågående produktion

102 556 Kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

14 023 Lägenheter under projektutveckling

173 816 Tillskapade byggrätter under kvartalet (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

Nyproduktionsportfölj

Pågående produktion (exklusive JV-samarbeten)

	Lägenheter (antal)	Uthyrbar area (kvm)	Drift-netto (mkr)	Drift-netto (kr/kvm)	Bedömd investering (mkr)	Andel hyresrätter ¹⁾ (%)	Andel samhällsfastigheter ¹⁾ (%)	Yield on cost (%)	Upparbetat (mkr)	Bokfört värde (mkr)	Marknadsvärde vid 3 % yield (mkr)	Bedömt investeringsresultat (mkr)
Egenutvecklade projekt	768	83 107	123	1 475	2 245	41%	59%	5,5%	849	2 136	4 086	1 841
Förvärvade projekt ²⁾	1 024	93 192	161	1 726	3 641	45%	55%	4,4%	259	472	5 362	1 721
Totalt	1 792	176 299	283	1 608	5 886	43%	57%	4,8%	1 107	2 608	9 447	3 562
Per geografi												
Stockholm/Mälardalen	606	43 622	76	1 733	1 512	61%	39%	5,0%	450	1 393	2 520	1 009
Universitetsstäder	785	86 441	150	1 740	3 180	43%	57%	4,7%	401	856	5 013	1 834
Göteborg/Malmö	357	28 842	43	1 487	941	23%	77%	4,6%	206	310	1 429	489
Övriga tillväxtstäder	44	17 394	15	835	254	21%	79%	5,7%	51	50	484	231
Totalt	1 792	176 299	283	1 608	5 886	43%	57%	4,8%	1 107	2 608	9 447	3 562

Pågående projektutveckling (exklusive JV-samarbeten)

	Lägenheter (antal)	Uthyrbar area (kvm)	Drift-netto (mkr)	Drift-netto (kr/kvm)	Bedömd investering (mkr)	Andel hyresrätter ¹⁾ (%)	Andel samhällsfastigheter ¹⁾ (%)	Yield on cost (%)	Upparbetat (mkr)	Bokfört värde (mkr)	Marknadsvärde vid 3 % yield (mkr)	Bedömt investeringsresultat (mkr)
Per geografi												
Stockholm/Mälardalen	3 873	246 043	470	1 908	9 759	90%	10%	4,8%	203	3 069	15 650	5 892
Universitetsstäder	2 506	144 752	242	1 672	4 822	89%	11%	5,0%	268	1 391	8 068	3 246
Göteborg/Malmö	15	1 254	2	1 745	43	23%	77%	5,1%	1	50	73	30
Övriga tillväxtstäder	823	55 371	96	1 739	1 889	21%	79%	5,1%	69	661	3 210	1 321
Totalt	7 217	447 420	810	1 810	16 512	43%	57%	4,9%	541	5 171	27 001	10 489

1) Andel hyresrätter och andel samhällsfastigheter beräknas utifrån bedömd investering

2) Avser projekt där SBB ej ansvarar för projektgenomförandet

Definitioner

Pågående produktion - nybyggnadsprojekt där bygglov beviljats och entreprenadavtal tecknats

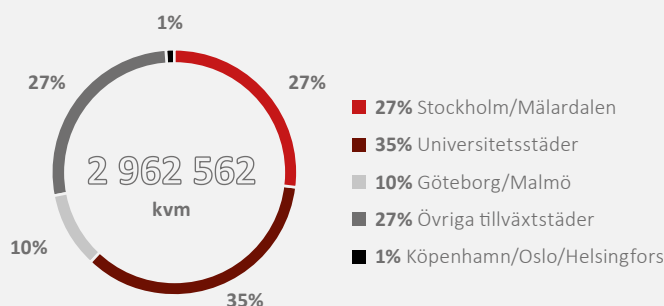
Pågående projektutveckling - projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats avseende ej egenägd mark, projekt där projektering initierats för egenägd mark

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.

Byggrättsutveckling – exklusive JV-samarbeten

SBB delar in utvecklingsprocessen i fyra faser; Projekttidéer (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.

Byggrättsportföljens geografiska indelning



Planprocess											
Planeringsfas	Internt planeringsbeslut	Ansökan om planbesked	Positivt planbesked	Antagande	Lagakraft	BTA byggrätter (kvm)	Externvärdering (mkr)	per kvm (kr)	Produktionskostnader (mkr)	Bedömt värde (mkr)	Resultatpotential (mkr)
Fas 1 - Projektidéer	✓					938 068	740	789	26 686	37 199	10 514
Fas 2 - Inför beslut om planbesked	✓	✓				221 145	204	921	6 821	10 208	3 387
Fas 3 - Med planbesked	✓	✓	✓			945 303	1 456	1 540	27 525	39 403	11 878
Fas 4 - Lagakraftvunnen detaljplan	✓	✓	✓	✓	✓	858 046	1 045	1 218	23 273	31 453	8 180
Totalt						2 962 562	3 445	1 163	84 305	118 264	33 959

1) Se antaganden framtagna från Newsec i Bilaga 3.
Värdepotential beräknas som bedömt resultat med avdrag för bokfört värde på byggrätterna.

JV-samarbeten

SBB:s resultatandel i avtalade JV-samarbeten bedöms till cirka 2,2 mdkr.

	Investering (mkr)	Uthyrbar area (kvm)	Bedömt värde vid färdigställande (mkr)	Andel SBB (%)	Bedömt resultat SBB (mkr)
Bostadsprojekt	22 913	677 698	27 383	43%	1 935
Samhällsfastigheter	1 698	45 800	2 157	50%	229
Totalt JV-samarbeten	24 611	723 498	29 540		2 164

Exempel på färdigställda projekt

Mobilitetstjänster som underlättar livet på cykel



Svanen, Uppsala

På några minuters cykeltur till Centrala Uppsala utvecklas det nya bostadsområdet Rosendal. Där finns Svanen med gott om cykelställ, ett cykelrum med verkstadsdel, och en lådcykelpool är snart på plats för att det ska vara enklare att välja cykeln framför bilen. Taket pryds av solceller och en magnifik gemensam takterrass.

Antal lägenheter: 58

Snittstorlek: 43 kvm

Arkitekt: Kirsh + Dereka Arkitekter

För kompisar och den lilla familjen



Apelvägen, Nacka

På Apelvägen i Nacka finns 30 yteffektiva hyreslägenheter om tre rum och kök, där såväl kompisar som den lilla familjen bor. Taken är klädda i sedum och väggarna med träpaneler. Fastigheterna ligger i ett villaområde, vilket gör att området får mer blandade upplåtelseformer som passar människor i olika delar av livet. På Apelvägen är det nära till både kollektivtrafik och grönområden.

Antal lägenheter: 30

Snittstorlek: 51 kvm

Arkitekt: Link Arkitektur

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 klänts i trä och taket har klänts 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



2. Investeringar i befintligt bestånd

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

Under tredje kvartalet 2021 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renovering av 187 lägenheter. Ytterligare 142 lägenheter är under pågående renovering och 224 lägenheter

är uppsagda där renovering är planerad att påbörjas inom en tre månadersperiod. Utöver renoveringar av lägenheter standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 2 660 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 tio år.

Resultatet är beräknat som värdeförändringar kopplat till investeringar under perioden med avdrag för gjorda investeringar.

	WAULT (år)	Investering (mkr)	Uthyrbar area (kvm)	Upparbetat per 2021-09-30 (mkr)	Driftnetto (mkr)	Yield on cost (%)	Investeringsresultat vid 3% yield (mkr)
Investeringar exkl successionsrenoveringar	15	2 660	181 924	1 805	146	5,5%	2 223



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 starka 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 transak-

tioner samt hög trovärdighet och integritet i affärsrelationen. Bolaget har en uppvisad historik av att förvärva fastigheter med starka kassaflöden med outnyttjad värdepotential. Detta kombinerat med en kontinuerlig pipeline av förvärv och försäljningar gör att bolaget ständigt kan återvinna kapital för att skapa aktieägarnytta. Under tredje kvartalet 2021 genomförde bolaget fastighetstransaktioner för totalt 2,8 mdkr.

Tidslinje transaktioner juli–september 2021

Juli

SBB förvärvar samhällsfastigheter och bostäder i Stockholm, Västerås och Helsingborg för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 1,25 mdkr

Augusti

SBB fullföljer förvärv av 15,0 procent av aktierna och rösterna i Arlandastad Group

September

SBB förvärvar samhällsfastigheter i Danmark för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt ca DKK 380m

Juli

September

Finansiering

Finansiering nyckeltal

35%

Belåningsgrad

1,11%

Genomsnittlig ränta

8%

Säkerställd belåningsgrad

BBB-

Positive outlook (S&P)

BBB-

Positive outlook (Fitch)

Väsentliga makrohändelser under tredje kvartalet 2021

Konjunkturen i både Sverige och OECD området har fortsatt att förbättrats. Däremot har återhämtningen tappat lite momentum och statistiken överraskar inte länge på den positiva sidan. Detta tillsammans med överraskande höga inflationstal i samband med återöppnandet av ekonomierna har lett till ett skifte i sentimentet hos prognosmakarna mot en förnyad oro för inflationen, i likhet med det som rådde under inledningen av året. De flesta bedömare, inräknat centralbankerna, väntar sig som tidigare att de högre inflationstalen är övergående och att vi går in i ett mer "normalt" läge i mitten av 2022. Likväl har oron spillt över till finansmarknaden där sommarens börsuppgång nu är uttraderad och 10 årsräntan på en statsobligation åter ligger på samma nivåer som under årets första kvartal. Sammantaget innebär det att marknaden nu är mer inställd på ett skifte mot stramare penningpolitik. Balansakten för centralbankerna är att bibehålla en stabil finansmarknad samtidigt som man övertygar allmänheten att man fortfarande har kontroll på inflationsutvecklingen. Denna duala målbild bör gå att uppnå så länge inflationsförväntningarna förblir stabila och löneökningstakten måttlig.

Ränte- och kreditmarknad

I dagsläget räknar marknaden med att Riksbanken höjer mot slutet av nästa år för att sedan gå ganska försiktigt fram. I slutet av 2023 väntas reporäntan stiga till knappt en procentenhet, vilket i historiskt perspektiv är att betrakta som fortsatt expansiv penningpolitik. Om detta är en god approximation av verkligheten kommer de gynnsamma förhållandena på obligationsmarknaden att bestå under lång tid eftersom den långa realräntan fortsätter att ligga kvar under den långsiktiga tillväxten under flertalet år framöver.

De europeiska kreditmarknaderna fortsatte att bidra med starka finansieringsvillkor under tredje kvartalet. Företagsobligationsvolymerna i euro ökade jämfört med tredje kvartalet 2020 till 83 miljarder vilket delvis drevs av ett starkt utbud från fastighetssektorn. Även den svenska och norska kreditmarknaden har uppvisat en positiv marknadston med betydande nyemissionsvolymökningar, inte minst i NOK.

Kreditspreadarna har under kvartalet ökat marginellt (0-5bps), delvis på grund av det höga utbudet från fastighetssektorn, men har fortfarande ett bra stöd både på primär- och sekundärmarknaden, vilket illustreras av de marginella "nyemissionskoncessionerna" som betalas av låntagare inom investment grade segmentet. Marknadens förväntningar förblir intakta kring centralbanksstöd, med ECB: s inköpsprogram för företagssektorn ("CSPP") kvar under hela 2021 och även långt in i 2022.

Räntorna har i stort sett utvecklats i sidled under kvartalet med 10-åriga swapräntor i euro upp +5 baspunkter under perioden och motsvarande 10-års svensk swapränta +14 baspunkter. Marknaden förväntar att ECB behåller sin inlåningsränta på -0,50 procent under 2022 och vi noterar att euroräntorna under tredje kvartalet fortfarande är betydligt under det senaste femårsgenomsnittet.

Väsentliga händelser under perioden

Den 23 september emitterades EUR 200m, en utökning av SBB:s sociala obligation med ISIN XS2346224806 med en kupong på 1,125 procent som emitterades under Q2 med förfall 2029. Emissionslikviden kommer att nyttjas för finansiering av tillåtna sociala tillgångar i enlighet med SBB:s ramverk för hållbar finansiering. Vidare löstes obligationen XS2022418243 om 1 960 mkr den 5 juli 2021.

SBB har fortsatt sin strategi att återköpa obligationer som emitterats med hög ränta och att lösa dyra banklån. Totalt har obligationer emitterade av SBB och Offentliga Hus om 92,5 mkr återköpts under kvartalet. SBB har även under kvartalet omförhandlat och löst banklån i SBB och Offentliga Hus om cirka 2 mdkr.

SBB tecknade i slutet på september en Total return swap (TRS) avseende likviditetsplaceringar i aktier. Till följd av att SBB från ett redovisningsmässigt perspektiv behåller de huvudsakliga risker/fördelar med ägandet av aktierna blev den redovisningsmässiga konsekvensen av TRS:en att SBB erhöll likvida medel om 3,8 mdkr och samtidigt fick en skuld med motsvarande belopp som redovisas på raden "Skuld cash collateral".

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 8 procent (10). Räntetäckningsgraden var 5,7 gånger (4,1). 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 74 333mkr (55 265), varav 12 974 mkr (12 064) avsåg skulder till kreditinstitut, 53 099 mkr (37 783) avsåg obligationslån och 8 260 mkr (5 418) avsåg företagscertifikat. 20 392 mkr eller 28 procent utgörs av hållbar finansiering. Vidare har SBB en social hybrid om EUR 500m vilket motsvarar 30 procent av SBB:s hybridobligationer.

Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter. Emissioner av obligationer och företagscertifikat säkerställs normalt ej. SBB har en säkerställd obligation (NO963342624) om 465 mkr som förfaller i december 2021.

SBB fortsätter att arbeta aktivt för att sänka räntan för de räntebärande skulderna och har en pågående diskussion med bolagets banker angående marginaler och löptider. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 1,11 procent (1,31). SBB har en obetydlig exponering mot rörliga räntor (8 procent) som täcks av befintlig kassa. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 4,2 år (4,5) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,2 år (4,8). Exklusive företagscertifikat förfaller 2 520 mkr inom ett år. SBB bedömer att våra faciliteter och revolverande krediter är tillräckliga för att refinansiera kort skuld till marknadsmässiga villkor. 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 nettotillgångar 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 valutaterminkontrakt och räntevalutaswappar i samband med emittering av obligationer i utländsk valuta.

Likviditet

SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 12 935 mkr och finansiella placeringar uppgick till 3 869 mkr. Utöver det har SBB 11 070 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. SBB bevakar utvecklingen på swap marknaden och förlänger och köper tillbaka swappar med korta löptider. Vid utgången av perioden uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 12 442 mkr (16 627) med löptid mellan ett och tio år. Genom räntederivaten har 92 procent lån med rörlig ränta 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 87 mkr (-138).

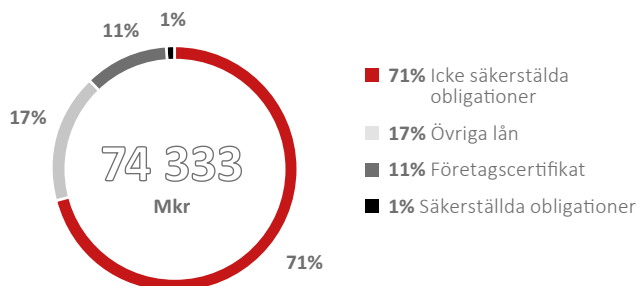
Rating

SBB har officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings och Standard & Poor's Global Ratings. Ratingbetyget är BBB- med positiva utsikter. 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

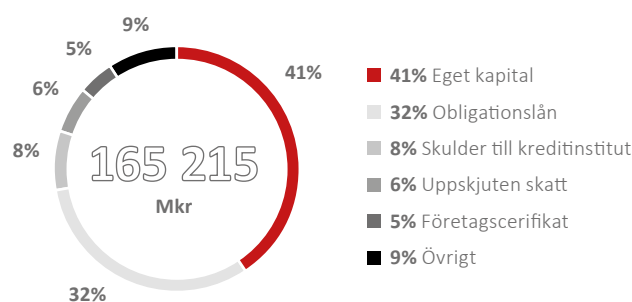
Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	2 520	4%
< 2 år	11 974	18%
< 3 år	5 298	8%
< 4 år	11 637	17%
< 5 år	5 302	8%
> 5 år	29 791	45%
Summa	66 523	100%

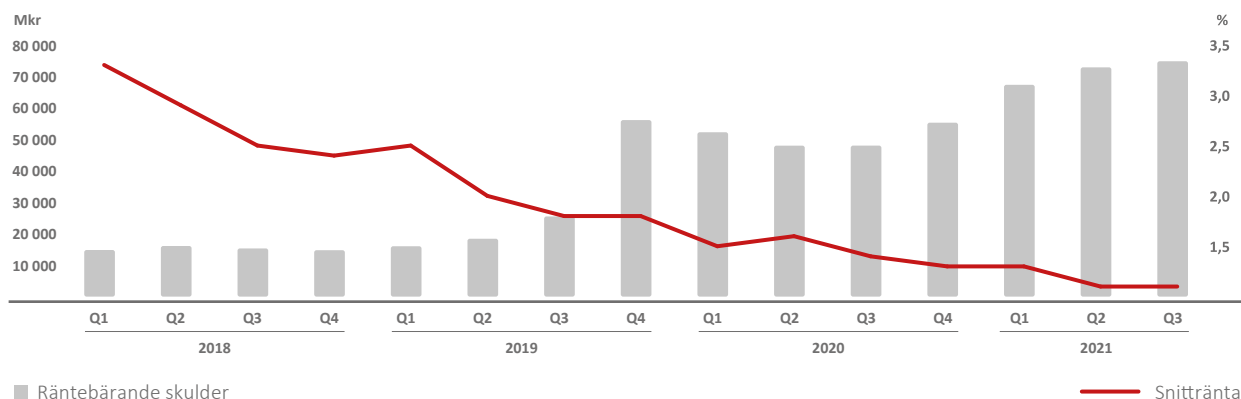
Fördelning räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling av koncernens snittränta



Obligationslån per 2021-09-30

Löptid	ISIN	Mkr	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Typ
2020-2021	NO963342624	466		2021-12-23	1,85% + STIBOR	Säkerställd
2019-2024	SE0012256741	500	313	2024-02-14	3,30% + STIBOR	Grön
2019-2024	SE0012313245	200	148	2024-02-19	3,25% + STIBOR	
2019-2023	SE0013042611	700	379	2023-03-27	4,40% + STIBOR	Offentliga Hus, Grön
2019-Hybrid	SE0013234531	575	246	Hybrid	6,85% + STIBOR	Offentliga Hus, Hybrid
2019-Hybrid	SE0013359148	1 500		Hybrid	3,50% + STIBOR	Hybrid
2020-2024	SE0014965919	550	215	2024-04-12	3,15% + STIBOR	Offentliga Hus Grön
2019-2025	XS1997252975	1 100	359	2025-01-14	1,90% + STIBOR	
2019-2023	XS2000538699	200	75	2023-05-22	1,40% + STIBOR	
2019-2022	XS2021634675	500	50	2022-07-04	1,20% + STIBOR	Grön
2019-2023	XS2050862262	800	80	2023-09-06	1,15% + STIBOR	Grön
2019-2022	XS2059787049	600	110	2022-10-03	0,95% + STIBOR	
2019-2023	XS2066041661	1 000		2023-02-01	1,01% + STIBOR	
2019-2021	XS2078371486	1 300	375	2021-11-08	0,70% + STIBOR	
2019-2022	XS2078676322	300		2022-03-11	0,85%	
2019-2023	XS2078737306	700	25	2023-05-11	1,07%	
2020-2027	XS2111589219	600		2027-01-30	1,50% + STIBOR	Grön
2020-2025	XS2275409824	200		2025-12-18	1,17% + STIBOR	Social
2021-2023	XS2290558282	1 000	20	2023-07-26	0,80% + STIBOR	Social

Löptid	ISIN	EURm	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Typ
2019-2025	XS1993969515	550	3	2025-01-14	1,75%	
2021-Hybrid	XS2010028186	500		Hybrid	2,88%	Hybrid, Social
2020-Hybrid	XS2010032618	500		Hybrid	2,62%	Hybrid
2019-2026	XS2049823680	500		2026-09-04	1,13%	
2020-2027	XS2114871945	750		2027-08-12	1,00%	
2020-2040	XS2151934978	50		2040-04-03	2,75%	
2020-2028	XS2271332285	700		2028-12-14	0,75%	Social
2020-Hybrid	XS2272358024	500		Hybrid	2,63%	Hybrid
2021-2023	XS2293906199	600		2023-02-01	0,65% + EURIBOR	
2021-2029	XS2346224806	950		2029-11-26	1,13%	Social

Löptid	ISIN	MNOK	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Typ
2019-2024	XS2085870728	1 000		2024-11-28	3,12%	
2020-2023	XS2124186508	400		2023-02-24	0,72% + NIBOR	
2020-2025	XS2194790429	800		2025-06-26	1,99% + NIBOR	
2020-2023	XS2203994517	200		2023-07-14	0,15% + NIBOR	
2020-2025	XS2223676201	700		2025-08-27	1,65% + NIBOR	



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.

Vision 2030 - klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2030

- Klimatpositiva i hela värdekedjan
- Minst 90 procent sociala tillgångar i fastighetsportföljen
- Klimatanpassad fastighetsportfölj som klarar av att bemöta klimatrisker

E

Klimat och miljö - övergripande mål

- Minskad energianvändning och klimatpåverkan med fem procent per år
- Minst 50 procent av nyproduktionen ska byggas i trä från certifierat skogsbruk
- Hela fastighetsbeståndet och all nyproduktion ska vara inom tio minuters promenadvstånd från kollektivtrafik
- Minskad vattenanvändning med en procent per år
- Kartlägga hela fastighetsportföljen avseende klimatrelaterade risker (fysiska och övergångsrisker)

S

Social hållbarhet - övergripande mål

- Minst 90 procent sociala tillgångar i fastighetsportföljen
- 100 procent av de kommuner vi är verksamma i erbjuder stöd i form av lägenheter till sitt bostadssociala arbete
- Bidra med minst 200 sommarjobb per år till ungdomar som bor i våra bostadsområden
- Bidra årligen med minst tio Better shelter och 100 tält via UNHCR för att hjälpa människor på flykt

G

Styrning och finansiering - övergripande mål

- Investment grade rating BBB+ på kort sikt och A- på lång sikt
- 100 procent hållbar finansiering
- SBB ska klassificeras som grön aktie på Nasdaq Stockholm



Färdplan Vision 2030

2016-2019

Stegvisa förbättringar genom energieffektiviseringar, byte av värmesystem och gröna elavtal.

2020-2022

Energieffektiviseringar och byte av värmesystem accelereras. Förnybar el i hela fastighetsbeståndet. Utbyggnad av solkraft, laddstolpar och vindkraft inleds. Hälften av all nybyggnad är i trä.

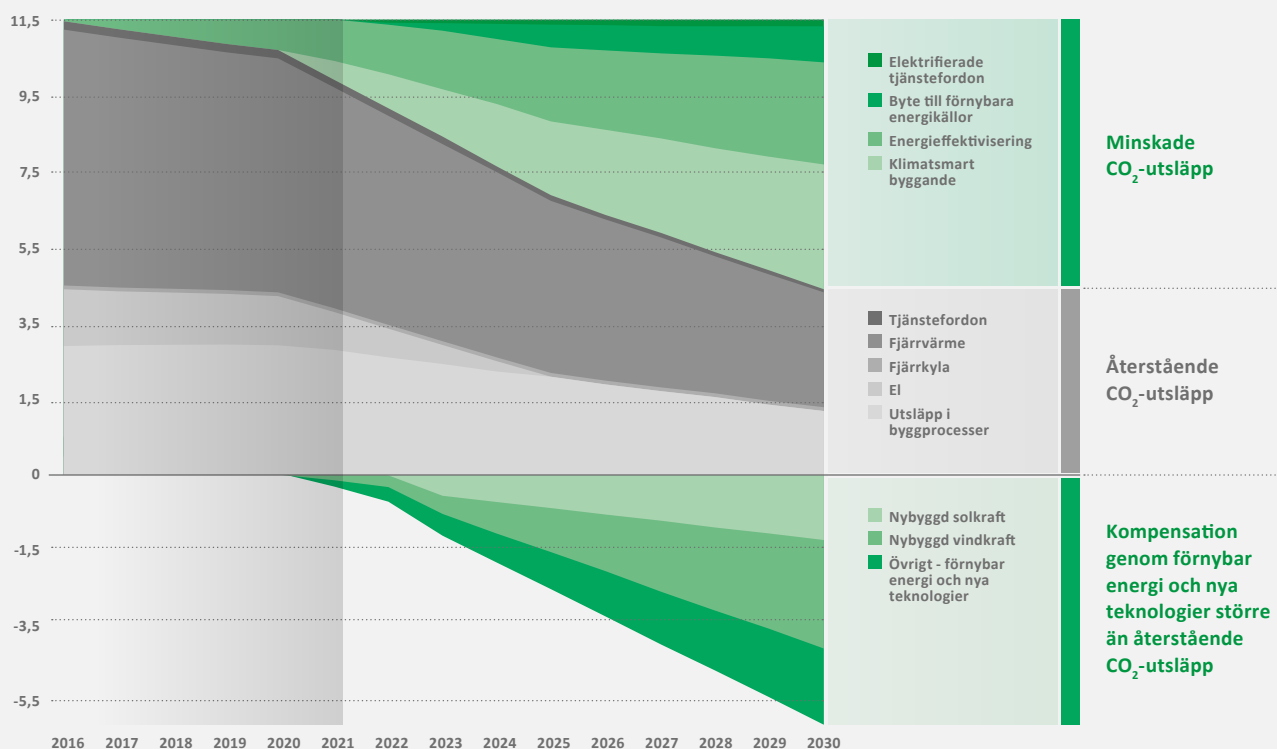
2023-2025

Vindkraftsparker byggs. Skarpa krav på snabb omställning ställs på fjärrvärmeleverantörer. Stora delar av beståndet har tillgång till laddstolpar. Skarpa krav på climateffektiv byggprocess.

2026-2030

Stora delar av SBB:s fordonsflotta är elektrifierad. Hela SBB:s elbehov täcks av sol- och vindkraft och mer kapacitet byggs ut hela tiden. Koldioxidutsläpp från byggprocessen minskar kraftigt.

Kg CO₂-ekvivalenter per kvadratmeter



Fokus på hållbarhet

SBB skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till miljömässig, social och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort genom att vara den största nordiska aktören för social infrastruktur.

Under det tredje kvartalet lanserade SBB sin uppdaterade Vision 2030. I den uppdaterade Visionen har klimatmålet skärpts från klimatneutralitet till klimatpositivitet i hela värdekedjan senast år 2030. Dessutom har en konkret färdplan lanserats som tydligt beskriver och illustrerar hur målet ska uppnås. Färdplanen stakar ut en tydlig väg framåt för både medarbetare, leverantörer och andra intressenter. Med fortsatta satsningar på energieffektiviseringar, solcellsanläggningar och värmepumpar kommer SBB:s direkta och indirekta utsläpp att minska drastiskt. Genom målet om minst 50 procent träbyggnad minskar även SBB sina indirekta utsläpp i byggprocessen drastiskt. Genom att bygga ut kapaciteten för laddning av elbilar vid fastigheterna kan SBB dessutom bidra till sina hyresgästers minskade utsläpp. För att nå hela vägen fram till klimatpositivitet krävs samverkan med leverantörer såsom fjärrvärmebolag och byggbolag och skarpa krav på minskade utsläpp.

Dessutom lanserades målet om minst 90 procent sociala tillgångar i fastighetsportföljen,

100 procent hållbar finansiering samt att SBB:s aktie ska klassas som grön på Nasdaq Stockholm.

Utöver dessa nyheter innehåller den uppdaterade Visionen skärpta delmål inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. En komplett beskrivning av SBB:s hållbarhetsmål och Vision 2030 återfinns på <https://corporate.sbbnorden.se/sv/hallbarhet/>.

Ekologisk hållbarhet

Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska vår egen klimatpåverkan. Vi vill agera kraftfullt i klimatomställningen och har därför antagit det övergripande målet om klimatpositivitet 2030 i hela värdekedjan.

SBB:s målsättningar innefattar bland annat att minst 50 procent av SBB:s nyproduktion ska utgöras av hus byggda i trä, att uppnå 100 procent förnyelsebar el i hela fastighetsbeståndet, samt att förvalta och skapa boenden i kollektivnära lägen vilket bidrar till att minska transportsektorns miljöpåverkan.

Utveckling under tredje kvartalet 2021

SBB har gjort en grundlig genomgång av fastighetsbeståndet för att bedöma klimatrelaterade risker avseende bland annat energieffektivitet, översvämningar, extremväder, naturkatastrofer och regulatoriska risker på fastighetsnivå. Analysen ligger till grund för ledningens riskhanteringsarbete. Analysen visar att mindre än en procent av fastighetsbeståndet har en hög eller mycket hög fysisk risk samt att endast en procent har en hög eller mycket hög regulatorisk risk. Totalt sju fastigheter ligger i riskzon för kustöversvämningar, 18 fastigheter ligger högt i energianvändning och/eller koldioxidutsläpp. Totalt 94 procent av beståndet klassas som väldigt låg risk eller bättre avseende fysiska risker, 97 procent av beståndet klassas som låg risk eller bättre avseende regulatoriska risker. Analysen är utförd av MSCI och bygger på etablerade och vetenskapligt förankrade scenarier såsom IAM, GCAM4, SSP:s och ECMWF.

I september 2021 offentliggjorde SBB sina planer på att bygga solpark i Hallstahammar. Den förväntade årsproduktion under ett norma-

Pågående nybyggnadsprojekt Q3 2021

	Antal / antal m2	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade
Antal projekt	24	10	42%	13	54%
Antal m2	167 743	57 352	34%	118 459	71%

Antal solcells-, vindkrafts och värmepumpsanläggningar – pågående och färdigställda

	Antal pågående	Antal avslutade	Antal kWh pågående	Antal kWh avslutade	Andel av fastighetsbeståndets totala energianvändning
Solcellsanläggningar (Fristående)	1	-	10 000 000	-	1,86%
Solcellsanläggningar (CS)	12	-	1 236 000	-	0,23%
Solcellsanläggningar (RE)	3	4	658 000	82 000	0,14%
Värmepumpar (CS)	3	1	6 956 000	736 212	1,43%
Värmepumpar (RE)	11	6	6 951 000	3 866 000	2,01%
Övriga energibesparande projekt*	25	24	1 845 600	959 043	0,52%

* T ex styrning, övervakning, belysning, tilläggsisolering. Avser endast de projekt med energibesparande potential där energibesparingen har beräknats. Fler projekt pågår.

Antal lägenhetsrenoveringar

	2021-09-30
Avslutade	187
Pågående	142
Planlagda de närmaste tre månaderna	224

lår är ca tio GWh, motsvarande fem procent av SBB:s elkonsument. Anläggningen kommer att byggas på ett 17 ha stort område och beräknas stå klar under Q3/Q4 2022. Investeringen innebär ett steg på vägen till att uppnå Visionen om klimatpositivitet.

SBB har blivit delägare i Netmore Group AB. Netmores produkter bygger på lokal närvaro och partnerskap med både fastighetsägare, tjänsteutvecklare, operatörer och andra aktörer på IoT-marknaden. Uppkopplade fastigheter gör det möjligt att bland annat styra och driftoptimera fastigheter.

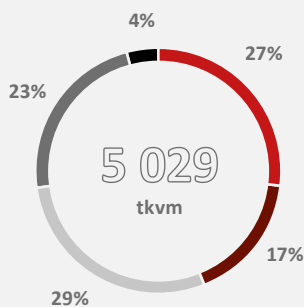
SBB har även blivit delägare i proptechbolaget Amido. Amido tillhandahåller en plattform för administration av passersystemslösningar för att enklare kunna hantera sin nyckelhantling vilket spar både tid, pengar och transporter.

Under första kvartalet redogjordes om energiprojekt i fastigheterna Siskan 3 och 4 i Söderhamn. Genom fönsterbyte, tilläggsisolering och återvinning av energi i avloppsvatten och frånluft åstadkoms en reduktion av energiförbrukningen med över 50 procent. Att återvinna energi från avloppsvatten är ett effektivt sätt att ta hand om värme som annars lämnar byggnaden outnyttjad. Detta sker helt passivt utan rörliga delar och dyra serviceavtal. Nu går SBB vidare med ytterligare två områden i Söderhamn, Fålnäs 4:4 och 4:8 och Brunnsbacken 1 där man tittar på förutsättningarna att installera bergvärmepumpar. SBB deltar även i utveckling av innovativ teknik med batterilagring av el från solceller. I bostadsfastigheten Kvarnluckan 1 i Spånga driftsätts under senhösten ett pilotprojekt med helt nyutvecklad teknik där energi från 600 solpaneler lagras i batterimoduler integrerade i solpanelerna med intelligent styrning som utvecklats i samarbete med företaget Watts2You.

För att kraftfullt minska koldioxidutsläppen från bygg- och fastighetsbranschen finns ett stort behov av att enkelt mäta klimatpåverkan från material som används vid byggnationer. Sveafastigheter, helägt dotterbolag till SBB, och H2 Entreprenad inleder därför ett samarbete med Prodikt – en hållbarhetsplattform för byggmaterial.

Under det tredje kvartalet har det färdigställts 187 renoverade lägenheter, 142 lägenheter är under pågående renovering och 224 lägenheter är uppsagda och planlagda för renovering med start inom den närmaste tremånadersperioden. I samtliga lägenheter som renoveras genomförs det asbestanalyser. Cirka 70 procent av de lägenheter som renoveras innehåller asbest och dessa saneras med behörig personal. Avfallet lämnas på deponi innan renoveringsarbetena startar.

Sociala tillgångar



- 27% Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
- 17% Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
- 29% Tillgång till samällstjänster (SDG 4)
- 23% Övriga sociala tillgångar (ej klassificerade enligt hållbara finansiella ramverket)
- 4% Övriga tillgångar

SBB och Sveafastigheter är två av sex aktörer som är med i uppstarten av det nya operativa hållbarhetsforumet för fastighetsägare i Mälardalen – HS30 (Hållbart Stockholm 2030). Syftet med HS30 är att snabba på omställningen till en hållbar bostadsbransch genom att transparent dela kunskaper och operativt testa nya idéer, innovationer och arbetssätt. www.hs30.se. HS30 leds av forskningsinstitutet RISE och kommer kunna ta in fler medverkande företag.

Social hållbarhet

Social hållbarhet är en viktig del i vårt löfte att bygga ett bättre samhälle. De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en av våra stora utmaningar i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar för ökad sammanhållning, framtidstro, hälsa och tillit. Vi ser det som avgörande att vår verksamhet och bransch förstår och kan bemöta sociala utmaningar idag.

Utveckling under tredje kvartalet 2021

Per 2021-09-30 ägde SBB 5 029 tkvm (där hyresbostäder, äldreboende, LSS och byggrätter för kommande hyresbostäder ingår) som bidrar till social hållbarhet. De olika tillgångsslagen har av det oberoende institutet Institutional Shareholder Services (ISS) bedömts bidra signifikant till FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG) nummer 3, 4 och 10.

Sveafastigheters kv. Tryffeln vann Uppsala kommuns Arkitekturpris 2021. Tryffeln består av två trivsamma hyresrättshus som harmonierar med intilliggande villaområde. Tryffeln har byggts med omsorg om detaljer och har stora sociala och gröna ytor.

Om några år tar Sveafastigheter första spadtaget för bostäder och gemensamma lokaler i Hagsätra, men redan nu inleds samarbete med En Frisk Generation, där barn och vuxna i Hagsätra bjuds in till idrott och lek två gånger i veckan i samarbete med lokala aktörer. Med engagemanget vill Sveafastigheter förenkla möjligheterna till lokala nätverk, granngemenskap och samtidigt uppmuntra fysisk aktivitet. En viktig del i att skapa trivsel och trygghet.

Tillsammans med konceptbolaget Alive Bostad har SBB beslutat om att bygga 162 bostäder riktade till unga vuxna i Uppsala och Rosendal. Alla hus kommer byggas i trä. Unga erbjuds kvalitetslägenheter med hög standard och 30 procent lägre hyra jämfört med övrig nyproduktion. Genom social-, miljö- och klimatomfattig långsiktighet med ekonomisk trygghet för unga hyresgäster skapas ett hållbart boende. Alive-konceptet går i täten och skapar förutsättningar för unga vuxna att få en egen bostad och därmed komma in på bostadsmarknaden.

SBB har köpt in tio utomhuspadelbanor som kommer att monteras i några av våra bostadsområden. Detta i syfte att stärka områdenas attraktivitet samtidigt som det bidrar till motion, ökad trygghet när fler personer vistas utomhus samt möjlighet till integration och umgänge mellan grannar.

Ekonomisk hållbarhet

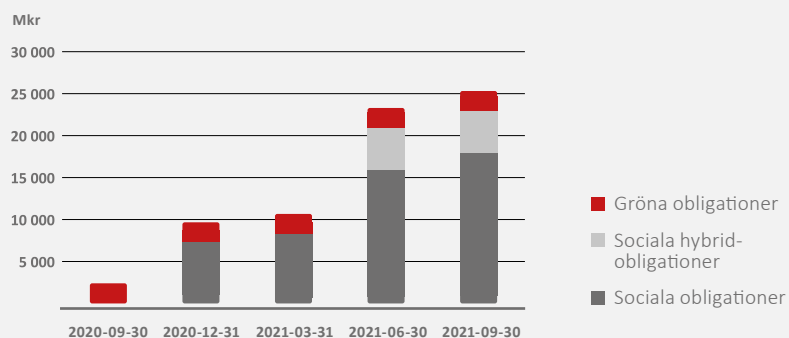
Vårt mål är att ha en god ekonomisk tillväxt utan att det medför negativa konsekvenser på klimatet och den sociala miljön. SBB fortsätter att satsa på hållbar finansiering genom att ingå gröna lån, emittera sociala och gröna obligationer samt att minska energianvändningen i vårt gröna bestånd knutna till ramverket för hållbar finansiering med 30 procent till 2023.

Utveckling under tredje kvartalet 2021

SBB har utökat den sociala obligationen om EUR 750m som emitterades under det andra kvartalet med EUR 200m, under sitt ramverk för hållbar finansiering. Ramverket sattes upp i november 2020. Det fick en C-rating av ISS, vilket är över genomsnittet i fastighetsbranschen. Emissionslikviden kommer att nyttjas för tillåtna sociala tillgångar i enlighet med ramverket.

Per 2021-09-30 utgör sociala obligationer och gröna obligationer 28 procent av den totala skuldportföljen (exklusive hybridobligationer). Av hybridobligationerna är 30 procent sociala hybridobligationer.

Hållbar finansiering



SBB har fått förtroendet att utveckla en högstadieskola åt Haninge kommun, Riksäpplet II (Söderbymalm 3:482), som öppnade till höstterminen 2021. Skolan och dess kontorsdelar uppgår till ca 12 422 kvm och hyresavtalet löper under 23 år. Lokalen har genomgått en stor om- och tillbyggnad för att möta dagens krav på undervisningsmiljöer samt ha en flexibilitet för framtiden. Under projektet har

lokalen utformats i robusta och hållbara material med varierande platser för interaktion, reflektion och återhämtning. Öppna ytor med stora ljusinsläpp möter lugnare platser vilket bidrar till ett ökat välmående bland elever och personal.

Hållbarhet har varit en ledstjärna under hela projektet där bl.a. SBB har erbjudit praktikplatser till elever från bygg- och anläggningsprogrammet vid

det närliggande kommunala Fredrika Bremergymnasiet. Vidare har projektet präglats av återbruk där befintliga material återanvänts. Exempelvis har en stor mängd perforerade plåtar från tidigare trappräcken i byggnaden återanvänts till väggbeklädnader. Byggnaden har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver.

Aktien

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

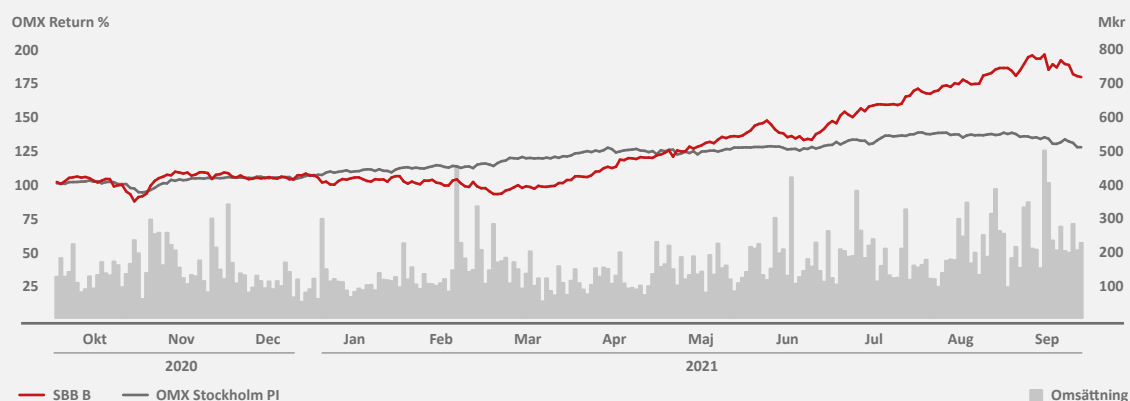
Per 2021-09-30 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 216 869 423 och serie D till 193 865 905. Därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 48,48 kr, serie D var 30,22 kr per 2021-09-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A (till samma pris) var 69 174 mkr och för serie D var 5 859 mkr.

SBB:s stängningskurs på 48,48 är en ökning med 78 procent i jämförelse med 2020-09-30 (27,18). SBB:s aktie är likvid, under året har den genomsnittliga handelsvolymen per dag har varit ca 161 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

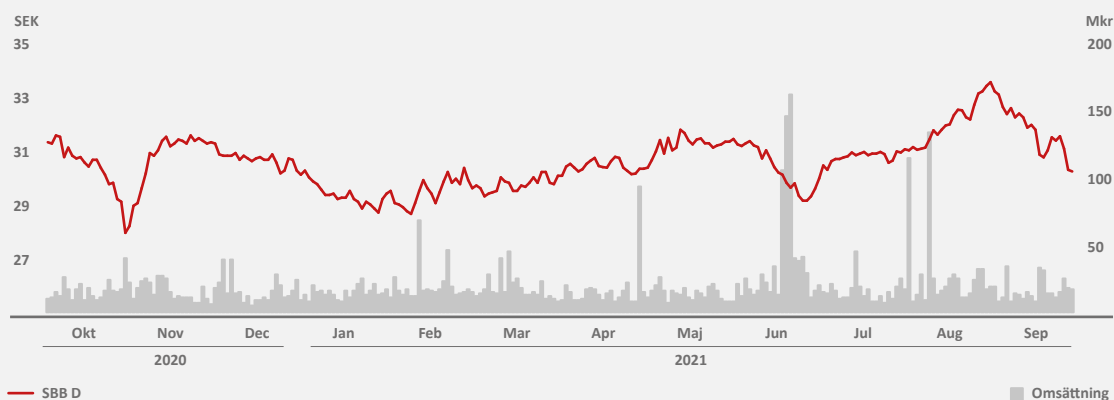
	Betalkurs, kr	
	2021-09-30	2020-09-30
B-aktier	48,48	27,18
D-aktier	30,22	31,50

	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-sep 2021	jan-sep 2020
B-aktier	161,0	187,7
D-aktier	20,5	19,4

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarna

Aktiekapitalet uppgick per 2021-09-30 till 162 071 281,90 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 och serie D.

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

Ägarstrukturen per 2021-09-30

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	109 053 868	22 213 171	530 000	8,13%	31,71%
Arvid Svensson Invest	42 444 700	23 144 429	-	4,05%	12,75%
Dragfast AB	36 163 467	59 712 502	-	5,92%	12,00%
Sven-Olof Johansson	22 315 456	31 081 315	-	3,29%	7,24%
Länsförsäkringar	-	77 897 607	-	4,81%	2,22%
Läringsverkstedet Gruppen AS	-	-	44 197 779	2,73%	1,26%
SHB Fonder & Liv	-	38 802 513	858 171	2,45%	1,13%
BlackRock	-	37 154 742	1 239 887	2,37%	1,09%
Vanguard	-	34 187 598	3 012 954	2,30%	1,06%
Avanza Pension	-	24 054 212	10 334 088	2,12%	0,98%
Marjan Dragicevic	-	29 100 000	-	1,80%	0,83%
Futur Pension	-	26 537 083	2 090 568	1,77%	0,82%
Gösta Welandson med bolag	-	20 060 764	224 000	1,25%	0,58%
Lennart Schuss	-	20 074 872	190 000	1,25%	0,58%
Stiftelsen för strategisk forskning	-	20 212 749	-	1,25%	0,58%
Övriga	-	752 635 866	131 188 458	54,5%	25,2%
Totalt	209 977 491	1 216 869 423	193 865 905	100,00%	100,00%

Valberedning

Aktieägarna har, i enlighet med beslut på årsstämman 2021, utsett följande personer att utgöra valberedning för tiden tills dess att en ny valberedning utsetts enligt mandat från årsstämman 2022: Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson, Lennart Schuss och Mia Batljan (ordförande).

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Personalkostnader	-49	-28	-11	-9	-39
Övriga rörelsekostnader	-26	-57	-6	-18	-83
Resultat från intresseföretag/IV	56	-	56	-	-
Rörelseresultat	-19	-85	39	-27	-122
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	138	-	138	166
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 423	471	245	57	927
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 320	-540	-531	-255	-852
Valutakursdifferenser	-157	-455	-130	-	277
Värdeförändringar derivat	504	-151	599	97	-265
Resultat efter finansiella poster	431	-622	222	9	132
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-62
Resultat före skatt	431	-622	222	9	69
Skatt	-28	-80	9	-93	6
PERIODENS RESULTAT	403	-702	231	-83	75

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	403	-702	231	-83	75
Övrigt totalresultat	-	10	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	403	-692	231	-83	75

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 34 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -75 mkr (-85).

SBB genomförde under perioden emission av stamaktier av serie B och D om 705 mkr efter emissionskostnader. Under perioden löstes delar av en tidigare emitterad hybridobligation om 3,3 mdkr och en ny hybridobligation om EUR 500m emitterades.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MKR	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	27 231	26 744	26 698
Andelar i intressebolag/joint ventures	5 243	3	-
Fordringar hos koncernföretag	37 551	34 600	34 044
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	28	-	648
Uppskjutna skattefordringar	252	55	180
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 507	687	1 050
Derivat	204	-	129
Andra långfristiga skulder	-	1	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	72 016	62 090	62 748
Summa anläggningstillgångar	72 016	62 090	62 748
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	110	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82	52	29
Summa kortfristiga fordringar	93	162	268
Likvida medel	11 865	6 140	12 986
Likviditetsplaceringar	253	-	-
Summa omsättningstillgångar	12 211	6 302	13 254
SUMMA TILLGÅNGAR	84 227	68 392	76 002

Belopp i MKR	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	162	144	150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	37 220	32 701	39 375
Balanserat resultat	1 324	- 1 071	- 1 881
Årets resultat	403	-702	777
Summa eget kapital	39 110	31 072	38 421
Obeskattade reserver	14	-	14
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 951	-	-
Obligationslån	27 572	29 211	27 255
Skulder till intresseföretag	-	291	-
Derivat	118	92	225
Övriga långfristiga skulder	2	499	457
Summa långfristiga skulder	29 643	30 093	27 937
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	-	-
Obligationslån	1 624	2 192	3 080
Företagscertifikat	8 260	3 816	5 418
Leverantörsskulder	12	8	5
Aktuella skatteskulder	16	1	9
Cash Collaterals	3 815	-	-
Övriga skulder	1 375	910	622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	349	299	496
Summa kortfristiga skulder	15 460	7 226	9 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	84 227	68 392	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	-	-	-702	-702
Övrigt totalresultat	-	-	10	10
Periodens totalresultat	-	-	-692	-692
Nyemission	10	2 645	-	2 655
Emission hybridobligation	-	5 280	-	5 280
Emission tvingande konveribel	-	2 148	-	2 148
Utdelning	-	-	-1 323	-1 323
Skatteeffekter eget kapital	-	-	87	87
Utgående eget kapital 2020-09-30	144	32 701	-1 773	31 072
Periodens resultat	-	-	777	777
Övrigt totalresultat	-	-	-10	-10
Periodens totalresultat	-	-	767	767
Nyemission	6	1 621	-	1 627
Emission hybridobligation	-	5 053	-	5 053
Utdelning	-	-	-130	-130
Skatteeffekter eget kapital	-	-	31	31
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	-	-	403	403
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	403	403
Nyemission	3	702	-	705
Emission hybridobligation	-	-	4 979	4 979
Emission teckningsoptioner	-	58	-	58
Inlösen preferensaktier	-	-15	-5	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-2 793	-470	-3 263
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	9	-107	-27	-125
Utdelning	-	-	-2 138	-2 138
Skatteeffekter eget kapital	-	-	90	90
Utgående eget kapital 2021-09-30	162	37 220	1 727	39 110

¹⁾ Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	431	-622	222	10	132
Räntenetto	-450	675	-183	101	-87
Erlagd ränta	-1 354	-450	-518	-306	-568
Erhållen ränta	1 409	471	212	63	918
Skatt	-3	-	-1	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33	74	-269	-132	394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	189	-139	79	40	-236
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-121	-7 833	132	24	-8 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101	-7 898	-58	-68	-7 893
Investeringsverksamheten					
Investering i dotterföretag	-145	-2 512	-	-13	-1 717
Investering i intressebolag/joint ventures	-5 243	-3	-551	-	-
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-3 190	-15 778	-2 516	-2 269	-12 354
Förändring av fordringar hos intresseföretag	620	-	-22	-	-648
Förändring av finansiella tillgångar	-388	706	191	1 338	347
Förändring av andra långfristiga fordringar	-	-10	-2	52	-134
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 347	-17 597	-2 900	-892	-14 505
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	2 655	-	1 936	665
Emission hybridobligationer	4 979	5 280	-15	7	10 333
Emission tvingande konvertibel	-125	2 148	-27	2 148	2 148
Emission teckningsoptioner	58	-	-	-	-
Inlösen hybridobligationer	-3 263	-	-179	-	-
Inlösen preferensaktier	-20	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-1 370	-563	-466	-400	-853
Upptagna lån/amortering av lån	3 506	10 447	1 921	2 651	11 713
Förändring cash collaterals	3 815	-	3 815	-	-
Förändring av övriga långfristiga skulder	-455	4	-455	46	-287
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 125	19 971	4 594	6 388	23 720
Periodens kassaflöde	-1 121	-5 524	1 637	5 429	1 322
Likvida medel vid periodens början	12 986	11 664	10 228	711	11 664
Likvida medel vid periodens slut	11 865	6 140	11 865	6 140	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

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Redovisning av tvingande konvertibel

SBB har emitterat en tvingande konvertibel uppgående till 2,75 mkr 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. Konver-

tibeln 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. Under perioden har den tvingande konvertibeln till största del lösts in.

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 4 november 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 information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 4 november 2021 kl. 08:00 CET.

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

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

I Revisors granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning

består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 4 november 2021

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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.

Ej pantsatt kvot, ggr

Ej pantsatta tillgångar i förhållande till netto icke säkerställd skuld.

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 förvaltningsresultat hänförligt till minoritetsandelar med avdrag för värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intressebolag och joint ventures och 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 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	13 296	5 734	4 003	3 139	9 084
IB Eget kapital	52 136	30 896	63 126	34 875	30 896
UB Eget kapital	67 322	41 983	67 322	41 983	52 136
Genomsnittligt eget kapital	59 729	36 440	65 224	38 429	41 516
Avkastning på eget kapital	22%	16%	6%	8%	22%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	12 974	11 707	12 974	11 707	12 064
Obligationslån	53 099	32 461	53 099	32 461	37 783
Företagscertifikat	8 260	3 816	8 260	3 816	5 418
Likvida medel/likviditetsplaceringar	-16 804	-6 065	-16 804	-6 065	-13 606
Nettoskuld	57 529	41 919	57 529	41 919	41 659
Balansomslutning	165 215	100 240	165 215	100 240	120 231
Belåningsgrad	35%	42%	35%	42%	35%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	4 487	3 467	4 487	3 467	3 487
Förvaltningsfastigheter	124 960	81 187	124 960	81 187	90 185
Byggrätter och pågående projekt	-11 776	-3 637	-11 776	-3 637	-9 056
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	113 184	77 550	113 184	77 550	81 129
Direktavkastning	4,0%	4,5%	4,0%	4,5%	4,3%

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	6 310	6 261	6 310	6 261	6 319
Ej pantsatta fastigheter	102 316	56 487	102 316	56 487	66 534
Nyttjanderätt tomträtt	616	460	616	460	614
Inventarier	45	16	45	16	22
Uppskjutna skattefordringar	1 165	815	1 165	815	1 009
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat	14 323	3 989	14 323	3 989	6 625
Likviditetsplaceringar	3 869	0	3 869	0	0
Kundfordringar och övriga fordringar	1 295	1 974	1 295	1 974	2 489
Derivat	205	0	205	0	129
Ej pantsatta tillgångar	130 144	70 002	130 144	70 002	83 740
Ej säkerställda lån	60 894	35 225	60 894	35 225	42 736
Likvida medel	-12 935	-6 065	-12 935	-6 065	-13 606
Netto icke säkerställd senior skuld	47 959	29 160	47 959	29 160	29 130
Ej pantsatt kvot	2,71	2,40	2,71	2,40	2,87

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	6 244	4 759	6 244	4 759	4 839
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	6 666	5 038	6 666	5 038	5 170
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,7%	94,5%	93,7%	94,5%	93,6%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsresultat	2 437	1 601	995	677	2 474
Resultat hänförligt till preferensaktier	-1	-2	-	-1	-3
Resultat hänförligt till D-aktier	-291	-175	-97	-69	-262
Resultat hänförligt till hybridobligation	-358	-249	1	-83	-332
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-5	-7	-2	-1	-9
Justerat för intresseföretag/joint ventures	-387	-	-138	-	-
Betald skatt	-160	-92	-55	-40	-165
Förvaltningsresultat efter betald skatt	1 235	1 075	704	484	1 703
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 361 010 613	1 290 372 758	1 426 846 914	1 343 113 217	1 270 977 083
Resultat per stamaktie A och B	0,91	0,83	0,49	0,36	1,34
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 365 269 597	1 302 527 372	1 437 917 308	1 356 241 116	1 312 784 970
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,90	0,83	0,49	0,36	1,30

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Eget kapital	67 322	41 983	67 322	41 983	52 136
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	7 362	4 358	7 362	4 358	5 128
Summa	74 684	46 341	74 684	46 341	57 264
Balansomslutning	165 215	100 240	165 215	100 240	120 231
Justerad soliditet	45%	46%	45%	46%	48%

Resultat per stamaktie A och B

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	13 296	5 734	4 003	3 139	9 084
Resultat hänförligt till preferensaktier	-1	-2	-	-1	-3
Resultat hänförligt till D-aktier	-291	-175	-97	-69	-262
Resultat hänförligt till hybridobligation	-358	-249	1	-83	-332
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-993	-56	-151	-4	-74
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	11 653	5 252	3 756	2 982	8 413
Genomsnittligt antal stamaktier A och B ¹⁾	1 361 010 613	1 290 372 758	1 426 846 914	1 343 113 217	1 312 784 970
Resultat per stamaktie A och B	8,56	4,07	2,63	2,22	6,41
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 365 269 597	1 302 527 372	1 437 917 308	1 356 241 116	1 312 784 970
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	8,54	4,03	2,61	2,20	6,41

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

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2020-10-01 2021-09-30	2019-10-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	3 310	1 738	2 474
Återläggning finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-271	-129	-166
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	1 000	873	973
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	213	224	199
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	-148	27	-158
Tomträtsavgälder (rullande 12 mån)	26	19	25
Summa återläggning finansnetto	820	1 014	873
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	4 130	2 752	3 347
Räntenetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	271	129	166
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-1 000	-873	-973
Summa räntenetto	-729	-744	-807
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,7	3,7	4,1

Soliditet

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Eget kapital	67 322	41 983	67 322	41 983	52 136
Balansomslutning	165 215	100 240	165 215	100 240	120 231
Soliditet	41%	42%	41%	42%	43%

Substansvärde

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>					
Eget kapital	67 322	41 983	67 322	41 983	52 136
Hybridobligation	-17 314	-9 893	-17 314	-9 893	-14 480
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 025	-378	-2 025	-378	-411
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	47 983	31 711	47 983	31 711	37 245
Preferensaktiekapital	-	-15	-	-15	-15
D-aktiekapital	-5 964	-5 288	-5 964	-5 288	-5 531
Återläggning av derivat	-87	120	-87	120	138
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-2 025	-1 952	-2 025	-1 952	-2 044
Övrig goodwill	-4 285	-4 309	-4 285	-4 309	-4 275
Återläggning skulddel av tvingande konvertibel	2	-	2	-	541
Återläggning av uppskjuten skatt	9 387	6 310	9 387	6 310	7 172
Avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	-4 562	-2 733	-4 562	-2 733	-3 506
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	40 449	23 844	40 449	23 844	29 724
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	28,35	18,80	28,35	18,80	22,36
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspädd)	28,34	17,41	28,34	17,41	20,86
Återläggning av övrig goodwill	4 285	4 309	4 285	4 309	4 275
Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	4 562	2 733	4 562	2 733	3 506
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	49 296	30 886	49 296	30 886	37 505
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	34,55	24,36	34,55	24,36	28,21
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspädd)	34,54	22,55	34,54	22,55	26,32
Antal stamaktier A + B	1 426 846 914	1 268 092 596	1 426 846 914	1 268 092 596	1 329 482 358
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 427 115 969	1 369 591 083	1 427 115 969	1 369 591 083	1 425 117 900

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Skulder till kredinstitut	12 974	11 707	12 974	11 707	12 064
Säkerställda obligationslån	465	1 052	465	1 052	465
Summa säkerställda lån	13 439	12 759	13 439	12 759	12 529
Balansomslutning	165 215	100 240	165 215	100 240	120 231
Säkerställd belåningsgrad	8%	13%	8%	13%	10%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Driftnetto	2 965	2 669	1 089	852	3 479
Hysesintäkter	4 235	3 868	1 459	1 204	5 121
Överskottsgrad	70%	69%	75%	71%	68%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2021-09-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras..

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2021-09-30.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2021-09-30.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som JV-bolag/intressebolag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Justerad
Hysesintäkter	4 566	1 358	320	6 244	6 244
Driftkostnader	-661	-398	-85	-1 144	-1 144
Underhåll	-215	-80	-22	-317	-317
Förvaltningsadministration	-107	-44	-14	-166	-166
Fastighetsskatt	-81	-26	-22	-129	-129
Driftnetto	3 501	810	177	4 487	4 487
Centraladministration				-200	-200
Resultat från JV ¹⁾				93	93
Resultat från intresseföretag ¹⁾				550	550
Finansiella intäkter				92	92
Finansiella kostnader				-832	-688 ²⁾
Förvaltningsresultat innan utdelning				4 191	4 335
per stamaktie A och B				2,94	3,04
Resultat från synergier med Offentliga Hus				40	40
Utdelning hybridobligationer				-494	-494
Utdelning D-aktier				-388	-388
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-85	-85
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				3 264	3 408
per stamaktie A och B				2,29	2,38

1) Se tabell nedan.

2) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,11% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2021-09-30.

Bidrar till intjäningsförmåga

	JV-bolag			Intressebolag				
	Hemvist	Public Property Invest AS	Övriga JV-bolag	Origa Care	Publicus	JM	Arlandastad	Solon Eiendom
Ägarandel SBB	50,0%	50,0%	50,0%	34,7%	31,1%	25,1%	20,1%	20,0%
Förvaltningsresultat	67	104	16	23	19	1 866	15	301
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s ägarandel	34	52	8	8	6	473	3	60

I Bilaga 2

Aktuell intjäningsförmåga från återkommande intäktsströmmar

Koncernens intjäningsförmåga återkommande intäktsströmmar

Belopp i mkr	Totalt	Justerad
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	3 264	3 408
per stamaktie A och B	2,29	2,39
Resultat från byggrättsutveckling och nyproduktion	2 250	2 250
Resultat från värdeskapande transaktioner	400	400
Resultat från investeringar i befintligt bestånd	600	600
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare med återkommande intäktsströmmar	6 514	6 658
per stamaktie A och B	4,57	4,67

Se vidare information under Tre value-add strategier levererar ytterligare intäkter och tillväxt på sid. 22.

I Bilaga 3

Nyckeltal för värdepotential inom bygg- och fastighetsutveckling

Marknadsbedömning genomförd av Newsec.

Geografi	Valuta	Hyra kr/kvm	DoU kr/kvm	Produktionskostnad (exklusive mark) kr/kvm	Marknadsvärde kr/kvm	Yield	Värdepotential
Stockholm/Mälardalen	SEK	2 300	375	41 500	64 167	3,00%	22 667
Universitetsorter	SEK	2 100	370	36 250	49 429	3,50%	13 179
Göteborg	SEK	2 200	365	38 750	56 462	3,25%	17 712
Malmö	SEK	2 150	360	36 250	52 647	3,40%	16 397
Övrigt	SEK	1 850	370	30 750	37 949	3,90%	7 199
Köpenhamn	DKK	1 600	240	25 500	39 420	3,45%	13 920
Oslo	NOK	2 700	405	50 500	76 500	3,00%	26 000
Helsingfors	EUR	264	46	4 500	6 056	3,60%	1 556

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 = 2 500 mkr		
	Värdeförändring			Värdeförändring		
	-1%-enhet	+1%-enhet		-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	4 191	4 191	4 191	4 191	4 191	4 191
Resultatmål återkommande intäktsströmmar	2 000	2 000	2 000	2 500	2 500	2 500
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	1 375	125	2 624	1 375	125	2 624
D:o %	1,10%	0,10%	2,10%	1,10%	0,10%	2,10%
Aktuell skatt, 10%	-419	-419	-419	-419	-419	-419
Resultat efter skatt	7 146	5 897	8 396	7 646	6 397	8 896
Resultat kr/aktie	5,01	4,13	5,88	5,36	4,48	6,23
Avkastning långsiktigt substansvärde	14,49%	11,96%	17,03%	15,51%	12,97%	18,04%
Resultat/aktiekurs	10,33%	8,52%	12,14%	11,05%	9,25%	12,86%
P/E	10	12	8	9	11	8



Samhällsbyggnadsbolaget

Kommande rapporteringsstillfällen

Bokslutskommuniké 2021 **2022-02-23**

Delårsrapport Q1 2022 **2022-04-27**

Kontakt

ILIJA BATLIJAN

VD

ilija@sbbnorden.se

MARIKA DIMMING

IR

marika@sbbnorden.se

+46 70 251 66 89

sbbnorden.se

