



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET
I NORDEN AB (PUBL)

JANUARI-DECEMBER 2021

Q4

Perioden i sammandrag

Året

Året i korthet

- Hyresintäkterna var 5 930 mkr (5 121).
- Driftsöverskottet var 4 047 mkr (3 479).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 2 415 mkr (2 232).
- Resultat före skatt ökade till 29 474 mkr (10 341), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 5 397 mkr (2 474). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra jämförelsestörande kostnader om -416 mkr (-93).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med 21 833 mkr (8 542).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med 2 487 mkr (-207).
- Periodens resultat var 25 849 mkr (9 084) efter avdrag för uppskjuten skatt om -3 378 mkr (-1 092) och aktuell skatt om -247 mkr (-165), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 17,35 kr (6,41) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 149,3 mdkr (90,2).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 65 466 mkr (37 653), motsvarande 45,11 kr (28,32) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,32 kr (1) per stamaktie A och B att delas ut månadsvis och en utdelning om 2 kr (2) per stamaktie D att delas ut kvartalsvis.

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- I november sålde SBB fastigheter för ett överenskommet fastighetsvärde om 10 mdkr inom statlig infrastruktur till ett samägt bolag (50/50) med Kåpan tjänstepensionsförening.
- SBB förvärvade under kvartalet 63 procent av aktierna i Solon Eiendom ASA och ägde efter denna transaktion 83 procent av aktierna. Förvärvet finansierades till hälften genom emission av B-aktier. SBB sålde i ett senare steg sina aktier till ett av SBB och OBOS samägt dotterbolag. Aktiepriset i transaktionen har satts till 44 NOK, vilket ger SBB 1,6 mdr NOK i nettokontantvederlag. Samarbetet omfattar utveckling av bostäder för OBOS-medlemmar i Norge och Sverige samt har som mål att understödja SBB:s ambition att bidra till byggande av viktig social infrastruktur i Norden.
- I november meddelade Scope Ratings GmbH att SBB erhåller en BBB-rating med stabila utsikter. Enligt Scope baseras BBB-rating på SBB:s affärsmodell med låg risk, högkvalitets-tillgångar och mycket starka hyresgäster som ger stabila och förutsägbara kassaflöden.
- I december förvärvade SBB en större portfölj med förskolor från norska Trygge Barnehager för ett överenskommet fastighetsvärde om 4 580 MNOK. Den årliga hyresintäkten är 262 MNOK. Det är 142 fastigheter som ingår i affären med motsvarande ca 110 000 kvm byggnadsyta och 677 000 kvm tomtareal. Trygge Barnehager tecknar 25-års hyresavtal med möjlighet till förlängning upp till 45 år.

- Under kvartalet har SBB, genom ett flertal transaktioner, förvärvat aktier i Amasten Fastighets AB (publ). Den 20 december lämnade SBB ett offentligt uppköpserbjudande i enlighet med bestämmelserna om budplikt i Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar. Erbjudandet innebär att SBB förvärvat samtliga stamaktier av serie A i Amasten för 13,30 kronor kontant per stamaktie och samtliga preferensaktier av serie B i Amasten för 350 kronor kontant per preferensaktie. Per årsskiftet kontrollerade SBB 90,8 procent av aktierna i Amasten. Amasten ingår i konsoliderade siffror från och med 30 november 2021.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- SBB har identifierats som ett topp ESG-presterande (ESG Regional Top Rated 2022) bolag av mer än 4 000 bolag som Sustainalytics täcker globalt.
- Den 25 januari genomförde SBB emission av icke säkerställda sociala obligationer om EUR 700 miljoner med rörlig ränta. Transaktionen prissattes med en rörlig ränta till förfallodag om 3 månader EURIBOR plus 49 bps, vilket markerar SBB:s första obligationsemittering med en negativ ränta.
- Per den 7 februari kontrollerar SBB 97,8 procent av kapitalet och rösterna i Amasten AB (publ). SBB har påkallat tvångsinlösen av resterande aktierna i bolaget. Amasten har ansökt om avnotering av aktierna från Nasdaq First North Premier Growth Market. Sista dag för handel i Amasten var den 4 februari 2022.

149,3 MDKR

Fastighetsvärde
31 december 2021

5,9 MDKR

Hyresintäkter
januari-december 2021

25,8 MDKR

Periodens resultat
januari-december 2021

2 415 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet
januari-december 2021

17,35 KR/AKTIE

Resultat per aktie
31 december 2021

1,11%

Snittränta
31 december 2021

SBB nyckeltal

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Marknadsvärde fastigheter, mkr	149 335	90 185	149 335	90 185
Antal fastigheter	2 241	1 618	2 241	1 618
Antal kvm, tusental	5 425	3 958	5 425	3 958
Överskottsgrad, %	68	68	64	65
Direktavkastning, %	3,8	4,3	3,8	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	93,6	94,1	93,6
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	11	9	11	9
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, mkr	5 930	5 121	1 695	1 253
Driftnetto, mkr	4 047	3 479	1 082	810
Periodens resultat, mkr	25 849	9 084	12 553	3 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	2 415	2 232	694	642
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	63 009	37 245	63 009	37 244
Avkastning på eget kapital, %	38	22	17	7
Belåningsgrad, %	40	35	40	35
Säkerställd belåningsgrad, %	12	10	12	10
Soliditet, %	43	43	43	43
Justerad soliditet, %	48	48	48	48
Ej pantsatt kvot, ggr	2,79	2,94	2,79	2,94
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	4,1	-	-
Aktierelaterade nyckeltal				
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	58 304	31 142	58 304	31 142
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	40,18	23,42	40,18	23,42
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	40,17	21,85	40,17	21,85
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	65 466	37 653	65 466	37 653
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	45,11	28,32	45,11	28,32
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	45,11	26,42	45,11	26,42
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	1 648	1 504	583	587
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	1,19	1,18	0,40	0,46
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie	1,18	1,15	0,40	0,42
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	5,89	6,40	5,89	6,40
Resultat per stamaktie A och B, kr	17,35	6,41	8,47	2,29
Resultat per stamaktie D, kr	2,00	2,00	0,50	0,50
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 379 982 887	1 270 977 083	1 451 151 898	1 288 232 323
Genomsnittligt antal stamaktier D	191 331 014	130 778 598	193 865 905	172 192 593
Genomsnittligt antal preferensaktier	-	30 713	-	30 713
Antal stamaktier A och B	1 451 141 898	1 329 482 358	1 451 141 898	1 329 482 358
Antal stamaktier D	193 865 905	179 881 880	193 865 905	179 881 880
Antal preferensaktier	-	30 713	-	30 713

Se alla definitioner och beräkningar på s.44-48.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

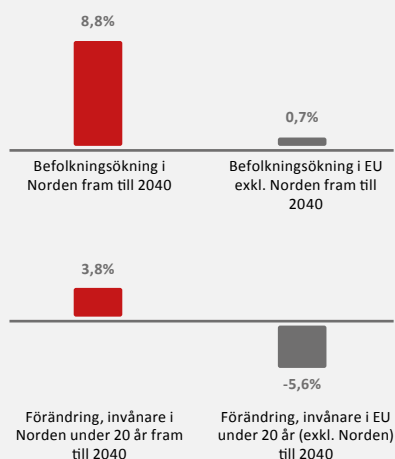
SBB grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa europeiska fastighetsbolaget för social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och hyresreglerade bostäder samt bedriva ett aktivt projekt- och fastighetsutvecklingsarbete 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	2 225	32
Byggrätter för kommande hyresbostäder	81	1
Summa Bostäder	2 306	33
Äldreboende	822	12
LSS	405	6
Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder	0	0
Summa Offentligt finansierade bostäder	1 227	17
Utbildning	1 999	28
Förskola	766	11
Grundskola/Gymnasium	847	12
Universitet	386	5
Sjukhus & vårdcentral	443	6
Statlig infrastruktur och Kommunhus	456	7
Offentliga kontor	337	5
Övrigt	0	0
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	158	2
Summa Samhällsfastigheter	3 392	48
Summa Social infrastruktur	6 926	99
Övrigt	91	1
Totalt	7 017	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.	22 875 SBB:s genomsnittsvärde för bostäder Q4 2021 (kr/kvm) 42 870 Kostnad nyproduktion av flerbostäder inkl. mark (kr/kvm)
Utbildning	Förskola, grundskola, gymnasium och universitet i Norden är offentligt finansierat.	3,8% Förändring, antal invånare i Norden under 20 år fram till 2040 -5,6% Förändring, antal invånare i EU under 20 år (exkl Norden) till 2040
Äldreboende	Äldreomsorg i Norden är offentligt finansierat samt att antalet äldre över 75 år i Nordens länder bedöms öka med 44% - 66% fram till 2040.	2,0% Andel av BNP som offentlig sektor spenderar på äldreomsorg i Norden 0,5% Andel av BNP som offentlig sektor spenderar på äldreomsorg i EU
LSS	Offentligt finansierade bostäder för personer med särskilda behov på en bostadsmarknad som präglas av ett strukturellt underutbud.	27 337 SBB:s genomsnittsvärde för LSS-fastigheter Q4 2021 (kr/kvm) 42 870 Kostnad nyproduktion av flerbostäder inkl. mark (kr/kvm)
Sjukhus & vårdcentraler	Sjuk- och hälsovård i Norden är, till skillnad från övriga EU, till absolut största del offentligt finansierat.	79,8% Andel offentlig finansiering av sjukvård i Norden 28,5% Andel offentlig finansiering av sjukvård i EU
Rättsväsende	Rättsväsendet är offentligt finansierat. De nordiska länderna lägger idag mindre resurser i förhållande till BNP jämfört med övriga EU-länder, vilket ger potential i takt med att befolkningen ökar och större politiskt fokus läggs på att minska gapet mot övriga EU-länder.	1,2% Andel av BNP som läggs på rättsväsendet i Norden 1,7% Andel av BNP som läggs på rättsväsendet i EU
Statlig infrastruktur, 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 inom byggrättsutveckling och nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktioner. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning.

SBB

Value-add-strategier



Byggrättsutveckling och nyproduktion

Framtagande av byggrätter och utveckling av kassa-flödesfastigheter för egen förvaltning

Årligt resultatmål
2 000 – 2 500 mkr



Investeringar i befintligt bestånd

Standardhöjande lägenhetsrenoveringar och hyresgäst-anpassningar i samhällsfastigheter

Årligt resultatmål
1 000 mkr



Värdeskapande transaktioner

Värdeskapande kapitalåtervinning

Årligt resultatmål
400 mkr

Hållbarhet

Vision 2030 – klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2030

Minst 50 procent av SBB:s nyproduktion ska utgöras av hus byggda i trä

100 procent förnyelsebar el i hela fastighetsbeståndet

100 procent hållbar finansiering och minst 90 procent sociala tillgångar

Fastighetsförvaltning

– med hyresintäkter om 7,0 mdkr varav 99 procent kommer från social infrastruktur i form av nordiska samhällsfastigheter och svenska reglerade hyresrätter

Globala megatrender understödjer affärsmodellen

⇒ Urbanisering

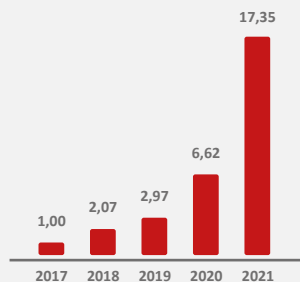
⇒ Hållbarhetsfokus

⇒ Förändrad demografi

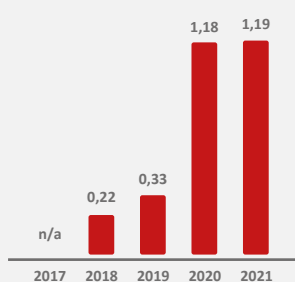
Fokus på leverans

- 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)

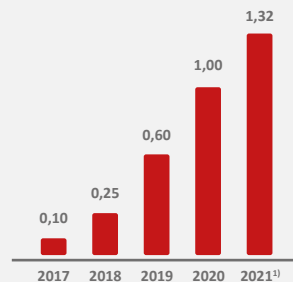
Resultat per stamaktie A och B, kr



EPRA earnings (EPS), kr/aktie



Utdelning per stamaktie A och B, kr



Värdepotential

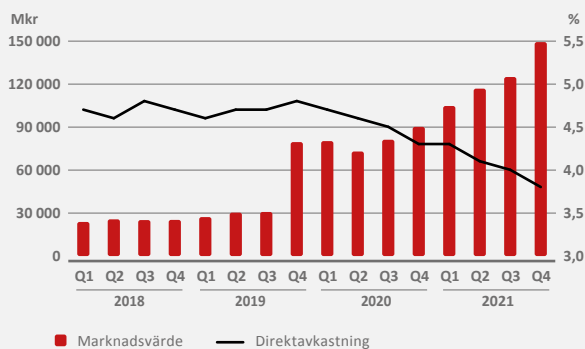
Europas ledande fastighetsutvecklare
(antal lägenheter)



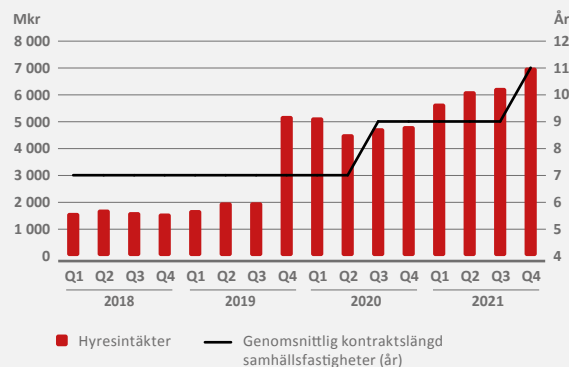
EPRA NRV - per A- och B-aktie



Fastigheternas värde (mkr) & direktavkastning



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



VD har ordet

SBB:s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltning av social infrastruktur där bostäder inklusive LSS utgör 54% av fastighetsvärdet och 50% av hyresintäkterna. Utbildningsfastigheter utgör 28% av både fastighetsvärdet och hyresintäkterna.

Snittkontraktslängd är 11 år och därmed längst bland stora europeiska fastighetsbolag. Den unikt trygga fastighetsförvaltningen kompletteras med tre intäktsgenererande value-add-strategier: byggrättsutveckling & nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktioner. Value-add-strategierna stärker SBB:s intjäning och bidrar till långsiktigt värdeskapande. De bidrog kraftigt till årets resultat om 17,35 kronor per stamaktie A och B och levererade starka kassaflöden under året. Vårt mål 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 överträffades med råge under 2021 och uppgick till 162 procent. Vår avkastning på eget kapital de senaste 12 månaderna ligger på 38 procent. Justerat för resultat och eget kapital hänförligt till preferensaktier, D-aktier, hybridobligationer och minoritetsandelar blev avkastningen på eget kapital under 2021, hänförligt till stamaktie A och B, starka 52 procent.

Inflationssäkrade hyresintäkter och stark driftnettoökning

SBB:s hyresintäkter är kopplade till KPI och därmed inflationssäkrade. Den relativt sett höga inflationen i Sverige och Norge medför en starkare tillväxt av bolagets hyresintäkter för 2022. 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. År 2021 var också i det avseende ett rekordår med en ökning av hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 1,8 procent jämfört med motsvarande period föregående år, vilket är 145 baspunkter över förra oktobers viktade KPI som är basen för ökningen av hyresintäkter under 2021. Driftnettoökningen i jämförbart bestånd (like for like) under 2021 blev ännu starkare och landade på 4,7 procent. Därmed var vår driftnettoutveckling på jämförbart bestånd starkast av alla stora fastighetsbolag och mycket starkare än våra närmaste konkurrenter.

Nyckeltal för BBB+ rating fortsätter stärkas

Vårt fokus är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till våra just nu drygt 200 000 aktieägare. Vi är på god väg att leverera på målet om att SBB:s fastighetsbestånd ska uppgå till 300 mdkr år 2026 och att hela vår verksamhet ska vara klimatpositiv till år 2030. I slutet på året hade vi förvaltningsfastigheter för 149,3 mdkr, en ökning med 59 mdkr mot förra året. Ökningen blir ännu mer imponerande om man på toppen av detta också beaktar att vår andel av värdet i JV/intressebolag motsvarar ca 35 mdkr. Allt detta görs med stark finansiell disciplin och vi levererar starkare nyckeltal för BBB+ rating. SBB:s belåningsgrad var 40 procent. Våra JV/intressebolag hade i slutet av året en genomsnittlig belåningsgrad på 37 procent.

I slutet av perioden uppgick vår justerade nettoskuld proforma 12 månader framåt dividerat med totalt kapital enligt S&P:s loan to-value definition till 47 procent. Detta kommer vara den nivå som vi kommer att ligga på under de närmaste tre åren. Vi fortsätter att höja räntetäckningsgraden vilken i slutet av perioden låg på 5,5 gånger. Vi har 152 mdkr i icke pantsatta tillgångar och lång kapital- och räntebindning. SBB hade en snittränta på 1,11 procent i slutet av året.

Intjäningsförmåga ökade med 85 procent till 5,65 kr per stam A-och B-aktier

SBB:s 12-månaders rullande intjäningsförmåga steg med 102 procent i jämförelse med fjärde kvartalet 2020 och uppgår till 8 195 (4 049) mkr i slutet av 2021. Per stam A-och B-aktier är intjäningsförmågan 5,65 (3,05) kr per 31 december 2021 vilket är en ökning med 85 procent under det senaste året. Resultat efter skatt blev 25 849 mkr. 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 17,65 kr (6,48) per stamaktie A och B, en ökning med 172 procent. Vår prognos för helåret 2022 är ett resultat om 8,10 kr per stamaktie A och B. Detta baseras på SBB:s löpande intjäningsförmåga, resultat från pågående projekt och transaktioner samt bedömd hyresutveckling för året.

Förvaltningsresultatet ökade med 2 923 mkr till 5 397 mkr...

Förvaltningsresultatet, justerat för värdeförändringar och skatt från JV/intressebolag och jämförelsestörande kostnader, ökade med 31 procent till 3 370 mkr (2 567). I jämförelsestörande kostnaderna inkluderas utöver kostnader för lösen av lån (155 mkr) också omstruktureringsskostnader (86 mkr) och orealiserade valutaeffekter (175 mkr).

... 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 under 2021 landade på 7,2 mdkr, det vill säga ett resultat om 5,20 kr per stam A- och B-aktier motsvarande nästan en tredjedel av årets resultat. 1) Resultatet från byggrättsutveckling & nyproduktion under 2021 uppgår till 6 612 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 73 000 lägenheter. Skulle man till detta lägga 36 000 lägenheter i JM:s bestånd blir SBB med total exponering mot 110 000 lägenheter det europeiska bolaget med störst potential från framtida bostadsproduktion. 2) Resultatet från investeringar i befintligt bestånd under året uppgår till 564 mkr, att jämföra med målet om 600 mkr på årsbasis. Under 2021 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renoveringar av 635 lägenheter. Utöver renoveringar av lägenheter uppgraderar SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 2 948 mkr och när dessa är färdigställda kommer de att bidra till en ökning av driftnettot med 159 mkr på årsbasis. Samtidigt ligger direktavkastningen (yield on cost) för dessa värdeskapande projekt på 5,4 procent, vilket bäddar för stark värdeöverskott. 3) Transaktionsteamet fortsätter att leverera med fastighetstransaktioner för totalt 72 mkr under 2021.

SBB har som en viktig del i bolagets satsning på social hållbarhet att bidra med nya äldreboenden och LSS-fastigheter. Antalet lägenheter för äldreboende i egen förvaltning ska öka kraftigt och målet är att den totala hyresintäkten från äldre- och LSS-bostäder dubblas under perioden 2020-2025 från nivå om drygt 800 mkr till 1,6 mkr årligen. I slutet av fjärde kvartalet 2021 hade våra intäkter från äldre- och LSS-bostäder ökat till 1 227 mkr. Det är glädjande att konstatera att vårt målinriktade arbete gällande projekt- och fastighetsutveckling återigen levererar. Vi har vid utgången av året 4 471 lägenheter samt 95 869 kvm samhällsfastigheter under pågående produktion och 18 465 lägenheter under pågående projektutveckling. Tillsammans med framdrift i byggrättsportföljen har detta genererat ett kvartalsresultat om 3 898 mkr. Vi har samtidigt under fjärde kvartalet sålt byggrättsfastigheter för 2,6 mkr vilket visar vår förmåga att år efter år kunna ta ut mycket kassaflöde från vår byggrättsportfölj och återinvestera i kassaflödesfastigheter, vilket ytterligare understryker att resultat från projekt- och fastighetsutveckling kan likställas med förvaltningsresultat i vår affärsmodell.

Hållbarhet är kärnan i vår affärsmodell

SBB:s Vision 2030 är att vara klimatpositiva i hela värdekedjan senast år 2030. Vi har också en konkret färdplan som tydligt beskriver och illustrerar hur målet ska uppnås. 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. SBB:s klimatmål har godkänts av "Science Based Target" efter en DD-process och har publicerats på deras hemsida.

De mest hållbara fastigheterna är de som redan är byggda. Det är därför som SBB gör unika satsningar och stora investeringar på att effektivisera befintligt bestånd. SBB påbörjade i december arbetet med Sweden Green Building Council (SGBC) för att certifiera 1 000 befintliga fastigheter. Samtidigt fortsätter SBB att investera i energieffektiviseringar. Fyra nya

Vi levererar aktieägarvärde och samhällsvärde genom hela värdekedjan, från fastighetsutveckling till fastighetsförvaltning.

energibesparande projekt har startats i Södertälje där byggnadernas vindar tilläggsisoleras, undercentralerna kommer att bytas ut samt spillvattenvärmeväxlare kommer monteras. Spillvattenvärmeväxlarna kommer helt passivt, utan pumpar, styrutrustning eller rörliga delar återvinna all värme från avloppet och använda den energin till att förvärma inkommande tappvatten. Efter genomfört projekt räknar SBB med att sänka fastigheternas energiförbrukning med ca 18 procent.

Flera projekt avseende solceller, värme-pumpar, tilläggsisolering och uppkoppling av fastigheter pågår i alla SBB:s marknader. Till exempel invigdes i december SBB:s pilotprojekt ihop med Watts2You med installation av 600 solpaneler med integrerad batterilagring på en av SBB:s bostadsfastigheter. Med batterierna och tillhörande kontrollutrustning kan solen i batterierna lagras samt man kan köpa och lagra el när elpriset är lågt för att förbruka el från batterierna den tid på dygnet då elen är billig. SBB är en av Europas största investerare när det gäller att bygga i trä. Samtidigt fortsätter vi att göra insatser att minska koldioxidutsläppen från betong. Vårt dotterbolag Sveafastigheter som bygger 367 lägenheter och en förskola i Haninge har satsat på att ta fram en optimerad slimmad stomme, hög grad av återvunnet armeringsjärn och grön betong i grundplatta, platsbyggnad källarväggar och undergjutningar. Dessa tre åtgärder minskar koldioxidutsläppen med minst 40 procent mot traditionellt byggande. Fastigheterna kommer dessutom att ha solceller på taket och certifieras med Miljöbyggnad Silver och allt ingående material som används vid byggnationen kommer att klimatberäknas. Satsningar med fokus på klimatet kombineras också med insatser för att öka biodiversiteten i våra nybyggda bostadsområden.

SBB:s renoveringar har starkt fokus på både energieffektiviseringar, men också sanering av gamla material. Under det fjärde kvartalet har det färdigställts 216 renoverade lägenheter.

SBB har den högsta ratingen av ISS ESG för sitt arbete med social hållbarhet. Den breda paletten av insatser inklusive stora satsningar på sommarjobb kompletteras regelbundet med en mängd olika insatser. SBB har tillsammans med Haninge kommun och utvalda fastighetsägare i Handen satsat på ett projekt som ska bidra till lokalt engagemang genom att göra medborgarna delaktiga i utvecklingen, öka tryggheten och bidra till en ökad integrering mellan människor i olika åldrar och med olika bakgrund i området och på platsen. SBB fortsätter att stödja UNHCR och deras projekt "tak över huvudet". I SBB:s boendeapp har vi lanserat en

ny och unik produkt, en trygghetsförsäkring. Trygghetsförsäkringen täcker hyresgästens boendekostnader vid sjukdom eller arbetslöshet. Alla nyinflyttade hyresgäster täcks automatiskt av försäkringen i tre månader efter inflyttning. Social hållbarhet är inte välgörenhet, det är en win win.

Utsikter

Vår prognos för helåret 2022 är ett resultat om 8,10 kr per stamaktie A och B. Vi är idag en stor familj med drygt 200 000 aktieägare och drygt 400 medarbetare som finns på många orter i flera länder. Vårt team är vår plattform. Vi levererar aktieägarvärde och samhällsvärde 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. Därför vill vi vara extra tydliga mot våra aktieägare att vi inte kommer att kompromissa med hållbarhet. Snarare att konkurrensen fortsätter att sporra oss att bli ännu vassare. Vår unika investeringsplattform fortsätter leverera och bygga Europas största fastighetsbolag med fokus på trygga tillgångar. Vi är redan idag ledande när det gäller både social och ekologisk hållbarhet och vi kommer fortsätta utmana oss själva och skapa långsiktiga värden för alla intressenter. Detta inkluderar förstås även aktieägarvärden i form av årligen ökade utdelningar och vår ambition är att kunna höja utdelningen de kommande 100 åren. Till årsstämman 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 1,32 kronor per stamaktie A och B, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Att gå över till månadsvisa utdelningar är ytterligare ett medel att skapa långsiktighet och speglar våra trygga kassaflöden från Europas säkraste tillgångar.

Ilija Batljan, Grundare och VD

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Hysesintäkter	5 930	5 121	1 695	1 253
Driftskostnader	-1 114	-987	-347	-244
Underhåll	-322	-323	-110	-105
Förvaltningsadministration	-317	-217	-122	-67
Fastighetsskatt	-130	-115	-34	-27
Driftnetto	4 047	3 479	1 082	810
Centraladministration	-290	-224	-52	-51
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-86	-52	-46	-3
Resultat från intresseföretag/joint ventures	2 814	144	2 229	102
Resultat före finansiella poster	6 485	3 347	3 213	858
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	274	166	67	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 011	-973	-268	-257
Kostnader förtidslösen lån	-155	-199	16	-42
Valutakursdifferenser	-175	158	-62	261
Tomträttsavgälder	-21	-25	-6	-11
Förvaltningsresultat	5 397	2 474	2 960	873
Värdeförändringar fastigheter	21 833	8 542	9 851	3 294
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-252	-468	-243	-29
Resultat bostadsproduktion	9	-	9	-
Värdeförändringar finansiella instrument	2 487	-207	1 151	61
Resultat före skatt	29 474	10 341	13 728	4 199
Aktuell skatt	-247	-165	-87	-73
Uppskjuten skatt	-3 630	-1 536	-1 331	-781
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	252	444	243	5
PERIODENS RESULTAT	25 849	9 084	12 553	3 350
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	24 831	9 011	12 528	3 333
Innehav utan bestämmande inflytande	1 018	73	25	17
PERIODENS RESULTAT	25 849	9 084	12 553	3 350
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	17,35	6,41	8,47	2,29
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	17,21	6,41	8,37	2,29
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00	0,50	0,50

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Periodens resultat	25 849	9 084	12 553	3 350
Andel av totalresultat i intressebolag/joint ventures	6	-	10	-
Omräkningsdifferenser	1 353	-916	562	208
PERIODENS TOTALRESULTAT	27 208	8 168	13 125	3 558
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	26 190	8 095	13 100	3 542
Innehav utan bestämmande inflytande	1 018	73	25	16
PERIODENS TOTALRESULTAT	27 208	8 168	13 125	3 558

Kommentarer koncernens resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 5 930 mkr (5 121) och för kvartalet till 1 695 mkr (1 253). I ett jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna med 1,8 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hysesintäkterna avsåg 4 467 mkr samhällsfastigheter, 1 128 mkr bostäder och 335 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 94,1 procent (93,6). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 11 år (9). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 883 mkr (-1 642) och för kvartalet -613 mkr (-443). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. I jämförbart bestånd sjönk kostnaderna med 3,8 procent jämfört med motsvarande period föregående år och minskningen avser till absolut största del underhåll. Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 4,7 procent.

Förvaltningsresultat

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -290 mkr (-224) och -52 mkr (-51) för kvartalet. I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Ökningen av central administration förklaras väsentligen av kostnader för incitamentsprogram till anställda samt tillkommande kostnader för Offentliga Hus organisation.

Resultat från intresseföretag och joint ventures var 2 814 mkr (144) för perioden och 2 229 mkr (102) för kvartalet. Resultatet är till största del hänförligt till SBB Kåpan AB och JM AB (publ), som bidrar med 501 mkr respektive 307 mkr till koncernens resultat före perioden. Se ytterligare information på sidan 51.

Finansnettot för perioden uppgick till -1 088 mkr (-873) och för kvartalet till -253 mkr (15). 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 -86 mkr (-52) för perioden och -46 mkr (-3) för kvartalet. De finansiella kostnaderna inkluderar jämförelsestörande utgifter i form av kostnad för förtidslösen av dyra lån om -155 mkr (-199) för perioden.

Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -175 mkr (158) 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 21 833 mkr (8 542) varav 851 mkr (-573) var realiserade värdeförändringar och 20 982 mkr (9 115) var orealiserade värdeförändringar. Våra value-add-strategier har tillsammans bidragit med ca hälften av värdeförändringen. Detta inkluderar Projekt- och fastighetsutveckling tillsammans med successionsrenoveringar där SBB har successionsrenoverat 635 lägenheter under perioden, gjort projektinvesteringar i befintligt bestånd samt nyproduktion av bostäder i bland 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 bidrar med cirka en femtedel. Resterande del beror av sänkta avkastningskrav. Genomsnittligt avkastningskrav i de externa värderingarna är 4,34 procent (5,05). Se information på sid. 14.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till 2 487 mkr (-207). Posten består av orealiserade och realiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier och övriga värdepapper samt derivat.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 25 849 mkr (9 084). Skatt på periodens resultat uppgick till -3 625 mkr (-1 257) varav -247 mkr (-165) avsåg aktuell skatt och -3 378 mkr (-1 092) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Den låga skatten förklaras av försäljning av fastigheter i bolagsform samt underskottsavdrag.

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 – 2021-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	4 467	1 128	335	5 930	-	5 930
Fastighetskostnader	-1 152	-574	-157	-1 883	-	-1 883
Driftnetto	3 315	555	178	4 047	-	4 047
Centraladministration					-290	-290
Förvärvs- och omstrukturingskostnader					-86	-86
Resultat från intresseföretag/joint venture					2 814	2 814
Resultat före finansiella poster					2 438	6 485
Ränteintäkter och liknande resultatposter					274	274
Räntekostnader och liknande resultatposter					-1 362	-1 362
Förvaltningsresultat					1 350	5 397
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11 451	9 732	650	21 833	-	21 833
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning					-252	-252
Resultat bostadsutveckling					9	9
Värdeförändringar finansiella instrument					2 487	2 487
Resultat före skatt	14 766	10 286	828	25 880	3 594	29 474
Skatt					-3 625	-3 625
Periodens resultat	14 766	10 286	828	25 880	-31	25 849
Förvaltningsfastigheter (mkr)	90 056	52 410	6 868	149 335		
Investeringar (mkr)	2 079	1 652	179	3 910		
Värde per kvm (kr)	29 425	26 663	16 981	27 525		
Överskottsgrad (%)	74%	49%	53%	68%		

Perioden 2020-01-01 – 2020-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	4 012	843	266	5 121	-	5 121
Fastighetskostnader	-1 086	-432	-124	-1 642	-	-1 642
Driftnetto	2 926	411	142	3 479	-	3 479
Centraladministration					-224	-224
Förvärvs- och omstrukturingskostnader					-52	-52
Resultat från intresseföretag/joint venture					144	144
Resultat före finansiella poster					-132	3 347
Ränteintäkter och liknande resultatposter					166	166
Räntekostnader och liknande resultatposter					-1 039	-1 039
Förvaltningsresultat					-1 005	2 474
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	6 281	2 026	235	8 542	-	8 542
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning					-468	-468
Värdeförändringar finansiella instrument					-207	-207
Resultat före skatt	9 207	2 437	377	12 021	-1 680	10 341
Skatt					-1 257	-1 257
Periodens resultat	9 207	2 437	377	12 021	-2 937	9 084
Förvaltningsfastigheter (mkr)	67 109	18 102	4 973	90 185		
Investeringar (mkr)	1 238	582	268	2 088		
Värde per kvm (kr)	23 402	23 380	15 722	22 784		
Överskottsgrad (%)	73%	49%	53%	68%		

	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Perioden 2021-10-01 – 2021-12-31						
Hysesintäkter	1 176	429	91	1 695	-	1 695
Fastighetskostnader	-329	-235	-48	-613	-	-613
Driftnetto	847	193	42	1 082	-	1 082
Centraladministration					-52	-52
Förvärvs- och omstrukturingskostnader					-46	-46
Resultat från intresseföretag/joint venture					2 229	2 229
Resultat före finansiella poster					2 131	3 214
Ränteintäkter och liknande resultatposter					67	67
Räntekostnader och liknande resultatposter					-320	-320
Förvaltningsresultat					1 878	2 960
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	6 929	2 530	392	9 851	-	9 851
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning					-243	-243
Resultat bostadsutveckling					9	9
Värdeförändringar finansiella instrument					1 151	1 151
Resultat före skatt	7 776	2 723	434	10 933	2 795	13 728
Skatt					-1 175	-1 175
Periodens resultat	7 776	2 723	434	10 933	1 620	12 553
Förvaltningsfastigheter (mkr)	90 056	52 410	6 868	149 335		
Investeringar (mkr)	622	580	33	1 235		
Värde per kvm (kr)	29 475	26 663	16 981	27 525		
Överskottsgrad (%)	72%	45%	47%	64%		

	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Perioden 2020-10-01 – 2020-12-31						
Hysesintäkter	1 005	198	50	1 253	-	1 253
Fastighetskostnader	-311	-110	-22	-443	-	-443
Driftnetto	694	88	28	810	-	810
Centraladministration					-51	-51
Förvärvs- och omstrukturingskostnader					-3	-3
Resultat från intresseföretag/joint venture					102	102
Resultat före finansiella poster					48	858
Ränteintäkter och liknande resultatposter					64	64
Räntekostnader och liknande resultatposter					-49	-49
Förvaltningsresultat					63	873
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 598	1 531	165	3 294	-	3 294
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning					-29	-29
Värdeförändringar finansiella instrument					61	61
Resultat före skatt	2 292	1 619	193	4 104	95	4 199
Skatt					-849	-849
Periodens resultat	2 292	1 619	193	4 104	-754	3 350
Förvaltningsfastigheter (mkr)	67 109	18 102	4 973	90 185		
Investeringar (mkr)	446	211	47	704		
Värde per kvm (kr)	23 402	23 380	15 722	22 784		
Överskottsgrad (%)	69%	44%	56%	65%		

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	6 066	6 319
Summa immateriella anläggningstillgångar	6 066	6 319
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	149 335	90 185
Nyttjanderätt tomrätt	639	614
Inventarier	48	22
Summa materiella anläggningstillgångar	150 022	90 821
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	16 373	2 867
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	4 107	827
Derivat	547	129
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	4 530	2 931
Andra långfristiga fordringar	207	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	25 764	6 753
Summa anläggningstillgångar	181 852	103 893
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	279	-
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	219	91
Övriga fordringar	1 959	2 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	540	243
Summa kortfristiga fordringar	2 718	2 732
Likvida medel	9 837	13 606
Likviditetsplaceringar	53	-
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	9 890	13 606
Summa omsättningstillgångar	12 887	16 338
SUMMA TILLGÅNGAR	194 739	120 231

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 149,3 mdkr per 2021-12-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,10 procent till 17,00 procent med ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,34 procent (5,05). I värdet för fastigheterna ingår 3 951 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%	6 925 / -6 924
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-6 215 / 7 026
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-6 215 / 7 159

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2021-01-01	90 185
Förvärv	52 112
Investeringar	3 910
Försäljningar	-19 381
Omräkningsdifferens	1 527
Orealiserade värdeförändringar	20 982
Verkligt värde vid periodens slut	149 335

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 2021-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 16 373 mkr (2 867) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 4 107 mkr (827). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen: Svenska Myndighetsbyggnader AB, SBB Kåpan AB, Public Property Invest AS och JM AB (publ). Se ytterligare information på sidan 51.

Goodwill

Till största del är goodwillposten om 6 066 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 1 781 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt.

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel uppgick till 9 837 mkr (13 606) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 53 mkr (-). 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	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	165	150
Övrigt tillskjutet kapital	26 371	24 102
Reserver	1 035	-245
Balanserad vinst inkl årets totalkapital	35 438	13 238
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	63 007	37 245
Hybridobligation	17 295	15 096
Övriga reserver	-543	-616
Innehav utan bestämmande inflytande	4 071	412
Summa eget kapital	83 832	52 136
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	21 974	11 995
Obligationslån	51 919	34 663
Derivat	30	267
Uppskjutna skatteskulder	10 517	7 172
Leasingskulder tomträtter	639	614
Övriga långfristiga skulder	353	1 020
Summa långfristiga skulder	85 432	55 731
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 758	69
Företagscertifikat	11 169	5 418
Obligationslån	1 175	3 121
Leverantörsskulder	181	117
Aktuella skatteskulder	418	166
Skuld cash collateral	5 607	-
Övriga skulder	3 134	2 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 033	1 375
Summa kortfristiga skulder	25 475	12 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	194 739	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 2021-12-31 till 10 517 mkr (7 172) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgick till 3 mdkr per 2021-12-31.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 87 995 mkr (55 266), varav 23 732 mkr (12 064) avsåg skulder till kreditinstitut, 53 094 mkr (37 783) avsåg obligationslån och 11 169 mkr (5 418) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 27.

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare							Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt	Hybrid-obligation	Övriga reserver ¹⁾		
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	17 658	100	6 412	24 304	4 676	-45	1 961	30 896
Periodens resultat	-	-	-	8 678	8 678	332	-	74	9 084
Övrigt totalresultat	-	-	-345	-	-345	-	-571	-	-916
Periodens totalresultat	-	-	-345	8 678	8 333	332	-571	74	8 168
Nyemission	16	4 341	-	-	4 357	-	-	-	4 357
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	10 333	-	-	10 333
Emission tvingande konvertibel	-	2 073	-	-	2 073	-	-	-	2 073
Skatt emissionskostnader	-	30	-	-	30	88	-	-	118
Utdelning	-	-	-	-1 121	-1 121	-332	-	-	-1 453
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-732	-732	-	-	-1 640	-2 372
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	-	-	-	24 335	24 335	496	-	1 018	25 849
Övrigt totalresultat	-	-	1 280	6	1 286	-	73 ²⁾	-	1 360
Periodens totalresultat	-	-	1 280	24 341	25 621	496	73	1 018	27 209
Nyemission	5	2 332	-	-	2 337	-	-	-	2 337
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	4 975	-	-	4 975
Emission teckningsoptioner	-	58	-	-	58	-	-	-	58
Förvärvad hybridobligation	-	-	-	-	-	305	-	-	305
Inlösen preferensaktier	-	-15	-	-5	-20	-	-	-	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	-154	-154	-3 110	-	-	-3 263
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	9	-105	-	-28	-125	-	-	-	-125
Skatteeffekter eget kapital	-	-1	-	-	-1	29	-	-	28
Utdelning	-	-	-	-1 807	-1 807	-496	-	-	-2 303
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	4 106	4 106
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-147	-147	-	-	-1 465	-1 612
Utgående eget kapital 2021-12-31	165	26 371	1 035	35 438	63 007	17 295	-543	4 071	83 832

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Beloppet avser omräkningsdifferenser avseende hybridlån om 72 mkr (-617) och innehav utan bestämmande inflytande om 1 mkr (-1).

Kommentarer

Det egna kapitalet uppgick per 2021-12-31 till 83 832 mkr (52 136). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 17 295 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt minoritetsandelar i Amasten Fastighets AB (publ), Unobo AB samt bolag inom Svea-fastigheter-koncernen då SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

Under året genomfördes en konvertering av största delen av tvingande konvertibeln till stamaktier av serie B. Effekten av konverteringen påverkade eget kapital med -125 mkr.

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 2 337 mkr efter emissionskostnader, vilka bl.a. använts som vederlag för förvärv av aktier i Offentliga Hus AB (publ), Arlandastad Group (publ) och Solon Eiendom ASA. 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 konvertibeln. 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 hänförs sig till andelar i Offentliga Hus och Amasten.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde 1 280 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 43 procent (43), den justerade soliditeten till 48 procent (48) och belåningsgraden till 40 procent (35).

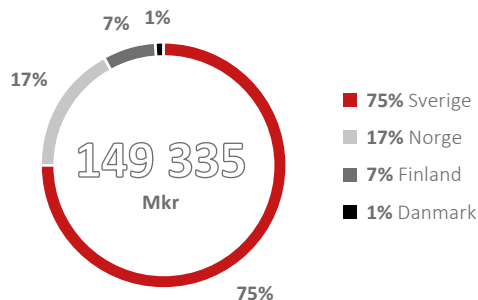
Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	5 397	2 474	2 960	873
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	5	2	2	-
Resultat från intresseföretag/JV	-2 814	-144	-2 229	-102
Räntenetto	1 088	873	253	-15
Erlagd ränta	-1 285	-958	-273	-102
Erhållen ränta	271	150	68	61
Betald skatt	-247	-165	-87	-73
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 415	2 232	694	642
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	21	-1 720	-767	-468
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 633	-7 513	-904	1 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 069	-7 001	-977	1 219
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-55 426	-14 016	-26 379	-7 308
Försäljning av fastigheter	20 241	12 903	12 596	2 564
Investeringar/försäljning inventarier	-31	-3	-5	-6
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-9 234	-1 611	-3 732	-1 287
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-84	-	-73
Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV	-3 271	307	-574	301
Förändring av finansiella tillgångar	180	-1 323	1 364	-1 118
Förändring av andra långfristiga fordringar	-169	44	-7	26
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 711	-3 782	-16 738	-6 900
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	665	-	129
Emission hybridobligationer	4 975	10 333	-3	5 053
Emission tvingande konvertibel	-	2 148	-	-
Emission teckningsoptioner	58	-	-	-
Förvärvade hybridobligationer	305	-	-24	-
Inlösen hybridobligationer	-3 263	-	-	-
Inlösen tvingande konvertibel	-125	-	-	-
Inlösen preferensaktier	-20	-	-	-
Utbetald utdelning	-1 846	-853	-476	-290
Förvärvade minoritetsandelar	4 140	16	2 105	16
Inlösta minoritetsandelar	-1 612	-1 623	-114	-1
Upptagna lån	75 721	34 693	31 769	12 145
Amortering av lån	-43 418	-34 878	-18 134	-4 379
Förändring cash collaterals	5 607	-	1 792	-
Förändring övriga långfristiga skulder	-676	1 052	-2 305	566
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 846	11 554	14 610	13 240
Periodens kassaflöde	-3 796	770	-3 105	7 558
Likvida medel vid periodens början	13 606	12 858	12 935	6 065
Valutakursändring i likvida medel	27	-22	7	-17
Likvida medel vid periodens slut	9 837	13 606	9 837	13 606

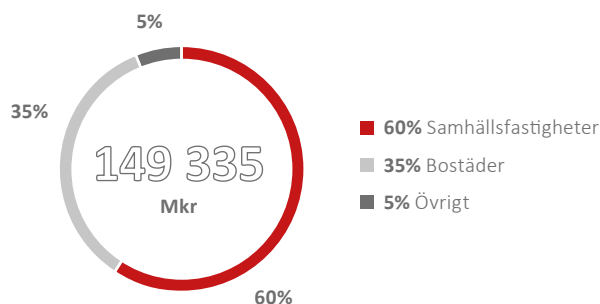
Fastighetsbeståndet

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 fastighetsportfölj tillhör de mest säkra investeringar som finns med hög riskjusterad avkastning.

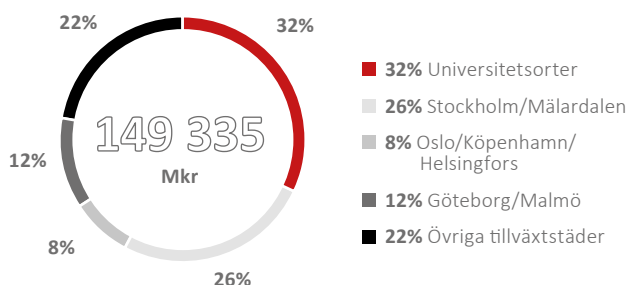
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



99% av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter.

Fastighetsvärde per land

25,8 MDKR

Fastighetsvärde
NORGE

9,9 MDKR

Fastighetsvärde
FINLAND

112,1 MDKR

Fastighetsvärde
SVERIGE

1,5 MDKR

Fastighetsvärde
DANMARK

78%

Beläget i storstadsregioner
och universitetsorter

99%

Social infrastruktur

Samhällsfastighetsbeståndet inklusive offentligt finansierade bostäder

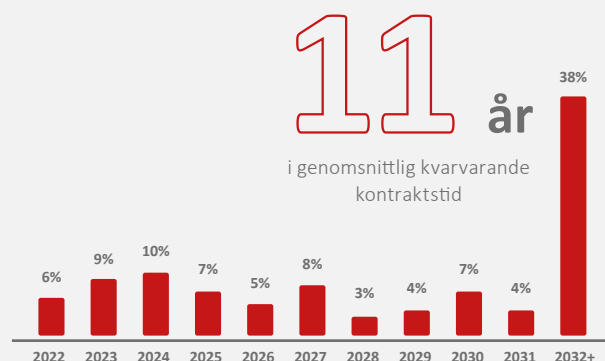
Största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Svenska staten	293	6,3
Läringsverkstedet	279	6,0
Trygge Barnehager AS	259	5,6
Norska staten	218	4,7
Academedi	153	3,3
Attendo	142	3,1
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	133	2,9
Härnösands Kommun	126	2,7
Finska staten	119	2,6
Ambea	96	2,1
Esperi	87	1,9
Haninge Kommun	83	1,8
Humana	79	1,7
Västra Götalandsregionen	62	1,3
Danmarks stat	60	1,3
Internationella Engelska Skolan	59	1,3
Bodens Kommun	57	1,2
Karlskrona kommun	48	1,0
Strängnäs kommun	48	1,0
Region Dalarna	48	1,0
Summa 20 största hyresgäster	2 447	53,0
Övriga	2 172	47,0
Total hyresintäkt	4 620	100,0

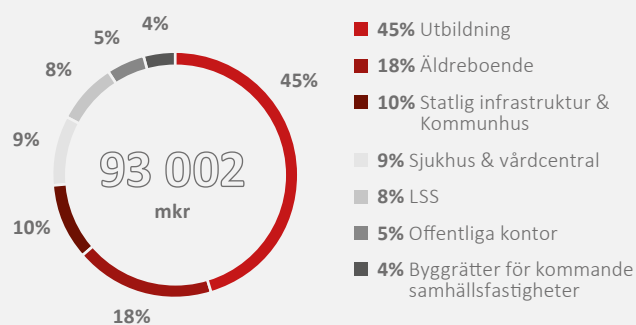
Hyresintäkter per användning

Användning	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Utbildning	1 999	43,3
Äldreboende	822	17,8
Statlig infrastruktur och Kommunhus	456	9,9
Sjukhus & vårdcentral	443	9,6
LSS	405	8,8
Offentliga kontor	337	7,3
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	158	3,4
Kontor & övrigt	0	0,0
Totalt	4 620	100,0

Förfallostruktur



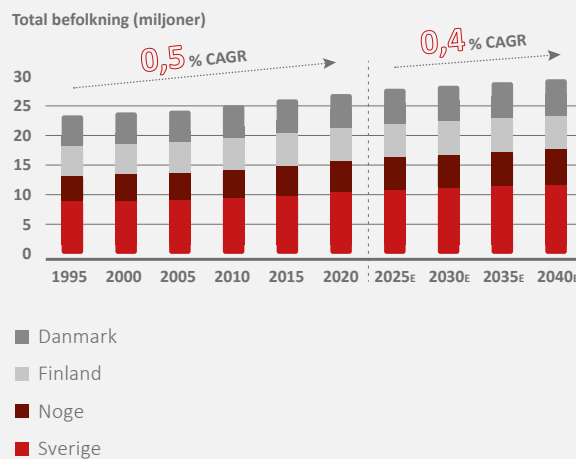
Samhällsfastigheter, värde per användning



Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

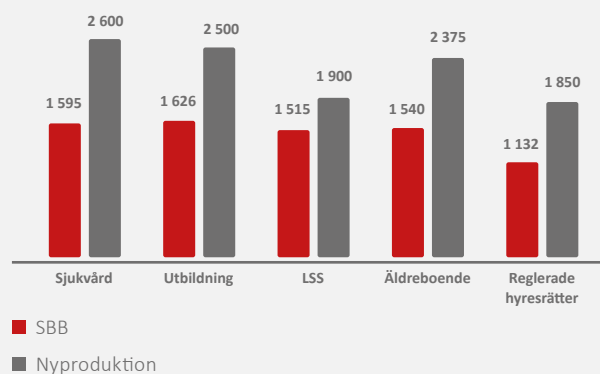
Behovet av samhällsfastigheter är mycket stort. Grafen överst till höger visar på Nordens starka demografiska utveckling vilken skapar ett stort behov av social infrastruktur. Utöver ett stort behov av fastigheter inom social infrastruktur finns även en stor hyrespotential i det befintliga beståndet.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

Tre value-add-strategier levererar ytterligare intäkter och tillväxt



1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Resultatmål om 2 000 – 2 500 mkr per år

Utfall 2021: 3 898 mkr (kvartalet), 6 612 mkr (året)



2. Investeringar i befintligt bestånd

Resultatmål om 1 000 mkr per år

Utfall 2021: 186 mkr (kvartalet), 564 mkr (året)



3. Värdeskapande transaktioner

Resultatmål om 400 mkr per år

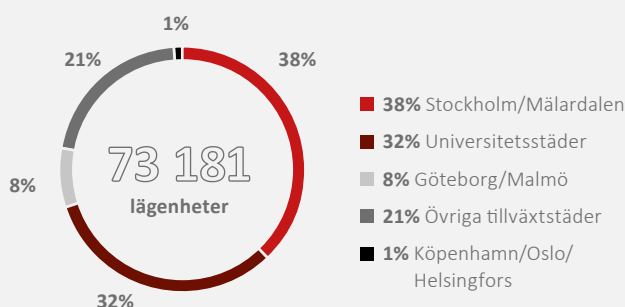
Utfall transaktionsvolym 2021: 37,9 mdkr (kvartalet), 73,8 mdkr (året) i transaktionsvolym

Europas största fastighetsutvecklare



1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Projektportfölj per geografi



Avser byggrättsutveckling, projektportföljen och JV-samarbeten.

Resultatpotential byggrättsutveckling

	mkr
Värde @ 8 000 kr/kvm BTA	26 087
Aktuellt värde @ 1 450 kr/kvm BTA	4 725
Resultatpotential	21 362

Operativa mål – Byggrättsutveckling och nyproduktion

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

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

SBB skapar värden i hela värdekedjan



Värdeskapande aktiviteter under 2021

Byggrättsutveckling	Antal kvm BTA
Nya planbesked	237 973
Nya detaljplaner	463 987

Nyproduktion	Antal lägenheter
Byggstarter	2 364
Färdigställda	381
Markanvisning	763
Option	450

Portföljen i korthet (inklusive JV-samarbeten)

4 471 Lägenheter i pågående produktion

95 869 kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

18 465 Lägenheter under projektutveckling

490 618 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 projektfastigheter med avdrag för periodens investering) och resultat från byggrättsutveckling (förändring av byggrättspportföljens 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 försäljningar

Nyproduktionsportfölj

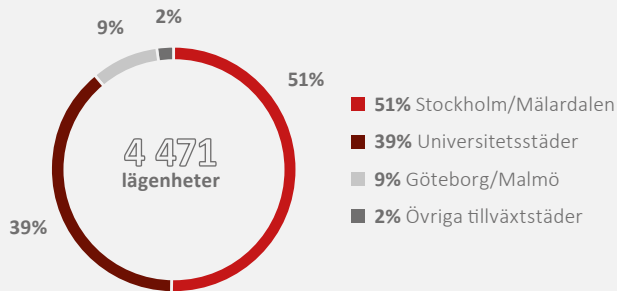
Pågående produktion

Nybyggnadsprojekt där bygglov beviljats och entreprenadavtal tecknats.

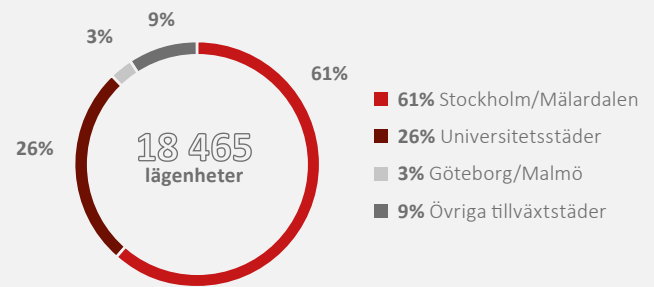
Pågående projektutveckling

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

Geografisk fördelning pågående projekt



Geografisk fördelning projektutveckling



Pågående produktion

	SBB:s andel ¹⁾	Lgh	kvm	DN (mkr)	Andel HR ²⁾ (%)	Andel CS ²⁾ (%)	Yield on cost ³⁾ (%)
Egenutvecklade projekt	100%	1 743	121 485	187	68%	32%	5,2%
Förvärvade projekt ³⁾	100%	800	80 952	146	46%	54%	4,6%
JV-projekt (HR/CS)	49%	1 807	110 572	199	96%	4%	4,9%
JV-projekt (BR)	29%	121	7 246	-	-	-	-
Totalt	80%	4 471	320 255	532	72%	28%	4,9%
SBB:s andel av totalt	100%	3 458	258 516	431	66%	34%	4,9%

Pågående projektutveckling

	SBB:s andel ¹⁾	Lgh	kvm	Andel HR ²⁾ (%)	Andel CS ²⁾ (%)
Egenutvecklade projekt	100%	9 160	539 495	86%	14%
Förvärvade projekt ³⁾	100%	200	8 542	100%	0%
JV-projekt (HR/CS)	49%	7 404	470 787	82%	18%
JV-projekt (BR)	49%	1 701	102 026	-	-
Totalt	73%	18 465	1 120 850	84%	16%
SBB:s andel av totalt	100%	13 724	823 073	85%	15%

1) SBB:s andel beräknas utifrån bedömd investering

2) Andel hyresrätter och andel samhällsfastigheter beräknas utifrån bedömd investering

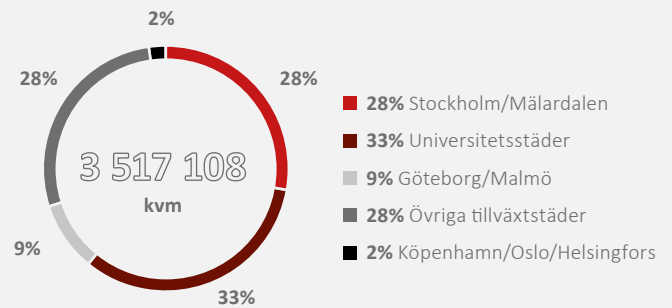
3) Avser projekt där SBB ej ansvarar för projektgenomförandet

Byggrättsutveckling

SBB delar in byggrättsutvecklingsprocessen i fyra faser.

- Projekttidéer (fas 1)
- Inför beslut om planbesked (fas 2)
- Med planbesked (fas 3)
- Lagakraftvunnen detaljplan (fas 4)

Byggrättsportföljens geografiska fördelning



Planeringsfas	Ägarandel (%)	Ansökan om planbesked	Planbesked	Antagande	Lagakraft	Antal BTA	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Fas 1 - Projekttidéer	100					956 114	818	856
Fas 2 - Inför beslut om planbesked	100	✓				151 845	218	1 435
Fas 3 - Med planbesked	100	✓	✓			1 053 426	1 897	1 800
Fas 4 - Lagakraftvunnen detaljplan	100	✓	✓	✓	✓	830 621	1 018	1 225
Totalt	100					2 992 006	3 951	1 320
Byggrätter i JV	51					525 102	1 519	2 892
Totalt	93					3 517 108	5 469	1 555
SBB:s andel av totalt	100					3 259 808	4 725	1 450

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.

Exempel på byggstartade projekt 2021



Sågklingan, Västerås – Äldreboende

Hyresavtal: 25 år
Antal kvm: 7 530

Ett äldreboende med 80 boendeplatser beläget i Ängsgärdet, ett centralt industriområde som nu omvandlas till ett nytt bostadsområde. I samma kvarter uppför även SBB 174 lägenheter. Byggnaderna uppfyller kraven för Miljöbyggnad Silver och värms upp med bergvärme.



Näckrosen etapp 1, Haninge – Bostäder

Antal lgh: 206
Antal kvm: 11 880

I Jordbro centrum möts nya handelslokaler och attraktiva bostäder med fokus på social hållbarhet och nytänkande klimatlösningar som ger ett minskat koldioxidutsläpp med minst 40 procent jämfört med traditionella lösningar. Byggnaderna uppfyller kraven för Miljöbyggnad Silver.



Dubbelkrut, Skellefteå – Bostäder

Antal lgh: 161
Antal kvm: 7 360

I Västra Erikslid, ett nytt bostadsområde ca 1 km norr om Skellefteå centrum, uppförs fyra huskroppar med trästomme och innovativa tekniska lösningar som ger en energianvändning på ca hälften av kravet i BBR.

Exempel på avslutade projekt 2021



Vejbystrand, Ängelholm – Äldreboende

Hyresavtal: 15 år
Antal kvm: 4 630

Ett äldreboende med 60 boendeplatser beläget i Vejbystrand och endast några hundra meter från vackra sandstränder och hav. En fastighet av högsta kvalitet och bland vackra omgivande miljöer återfinns här ett boende med hög komfort och med stark hemkänsla för de äldre.



Celsius, Ystad – Skola

Hyresavtal: 16 år
Antal kvm: 2 500

En skola belägen i det expansiva bostadsområdet Västra Sjöstaden strax väster om Ystad centrum. Skolan bedriver utbildning för årskurs F-6 enligt Montessoripedagogik. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och har solceller på taket.



Drabanten, Upplands Väsby – Bostäder

Antal lgh: 75
Antal kvm: 6 300

Guldskimrande huskroppar som vävs samman av gröna och sociala ytor. Boendet erbjuder en gemensam takterrass på 17:e våningen, restaurang, reception och gym. Drabanten är byggt för gemenskap, rörelse och guldkant på livet. Byggnaden uppfyller kraven för Miljöbyggnad Silver.



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 fjärde kvartalet 2021 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande

renovering av 216 lägenheter. Under 2021 har totalt 635 lägenheter renoverats. Utöver renoveringar av lägenheter standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhälls-fastigheter. Total investeringsvolym av dessa projekt är cirka 2 948 mkr vilket illustreras i

tabell nedan. Resultat för perioden har varit 564 mkr vilken har beräknats som skillnaden mellan värdet förändring för aktuella projekt med avdrag för investeringar under perioden.

	WAULT (år)	Investering (mkr)	Uthyrbar area (kvm)	Driftnetto (mkr)	Yield on cost (%)
Pågående investeringar i befintligt bestånd	15	2 948	202 530	159	5,4



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 fastigheter 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 fjärde kvartalet 2021 genomförde bolaget fastighetstransaktioner för totalt 37,9 mdkr och under året har volymen varit 73,8 mdkr.

Transaktioner fjärde kvartalet 2021

November

SBB fastigheter säljer för 10 mdkr till ett med Kåpan samägt bolag med fokus på statlig infrastruktur

December

SBB förvärv förskoleportfölj i Norge för 4 580 MNOK och tecknar långsiktiga hyresavtal

December

SBB offentliggör att bolaget kontrollerar över 90 % av Amasten

Oktober

December

Finansiering

Finansiering nyckeltal

40%

Belåningsgrad

1,11%

Genomsnittlig ränta

12%

Säkerställd belåningsgrad

BBB-

Positive outlook (S&P)

BBB-

Positive outlook (Fitch)

Väsentliga makrohändelser under fjärde kvartalet 2021

Under fjärde kvartalet har makrostatistiken inom OECD åter överraskat positivt och indikerar en stark avslutning på innevarande år. Utsikterna för 2022 ser goda ut. Bidraget till tillväxten väntas breddas och den privata konsumtionen tar över som drivkraft. Under kvartalet har dock detta inte stått i fokus, utan allt mer intresse riktas till de höga inflationstalen från såväl Europa som USA. Upp till i höstas var synen från centralbankerna att inflationen är av övergående karaktär och drivs främst av energipriserna. Denna ståndpunkt tycks dock ha skiftat och framförallt centralbanken i USA, Federal Reserve, har nyligen annonserat att en mer restriktiv penningpolitik är att vänta. I dagsläget väntas Federal Reserve avsluta obligationsköpen i mars 2022 och leverera tre höjningar under 2022. Balansakten för centralbankerna under nästa år - och då i synnerhet för Federal Reserve är att leverera en stramare penningpolitik utan att skapa instabilitet på de globala finansmarknaderna. För Europa och Sverige är inflationsutvecklingen dominerad av höga energipriser, samtidigt som den underliggande inflationsutvecklingen följt förväntningarna, vilket gör att de europeiska centralbankerna väntas avstå från höjningar under nästa år.

Ränte- och kreditmarknad

Det fjärde kvartalet 2021 karakteriserades av en stabil räntemarknad med både korta och långa räntor i EUR och SEK relativt oförändrade. Tre månaders Stibor ökade marginellt med två baspunkter, räntan på svenska statspapper handlades in med 16 baspunkter och tyska tio åriga Bunds ökade med två baspunkter. Utbudet på obligationsmarknaden från den svenska fastighetssektorn var fortsatt starkt med rekordstor volym i oktober. Kreditspreadarna har under kvartalet ökat med cirka 15 baspunkter på grund av investerarens oro kring inflation samt utbrottet av Omikron varianten. Trots detta har både primär- och sekundär marknaden fortsatt vara aktiv, även om nyemissionkoncessionerna som betalas av låntagare inom investment grade segmentet varit högre jämfört med det föregående kvartalet. Intresset för obligationsmarknaden i Euro påverkas positivt av det fortsatta stöd som den europeiska centralbanken (ECB) bidrar med genom sitt stödköpsprogram gentemot företagssektorn (CSPP). Generellt förväntas sig kreditmarknaden stöd från centralbankerna under större delen av 2022 och fortsatt historiskt låga styrräntor

Väsentliga händelser under perioden

Den 8 november återbetalades obligation XS2078371486 om 1 300 mkr. Obligationen refinansierades inte. Dessutom återbetalades en säkerställd obligation om 466 mkr, vilket är i linje med SBB:s strategi att återköpa obligationer som emitterats med hög ränta och att lösa dyra banklån. Under perioden har inga obligationer emitterats inom ramen för EMTN programmet. SBB har fortsatt att stärka sitt arbete inom hållbar finansiering genom att uppdatera det svenska företagscertifikatsprogrammet så att man nu kan emittera hållbara företagscertifikat. SBB har under perioden även tagit upp ett grönt lån om 500 mkr och en grön kredit facilitet om 2 500 mkr med en ledande nordisk bank.

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".

Väsentliga händelser efter perioden

Den 25 januari emitterade SBB en icke säkerställd social obligation om EUR 700m med rörlig kupong om tre månader EURIBOR plus 55 bps. Transaktionen prissattes med en rörlig ränta till förfallodag om tre månader EURIBOR plus 49 bps, vilket markerar SBB:s första obligationsemittering med en negativ ränta samt den första sociala obligationen som kan kallas i förtid.

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 40 procent (35) och säkerställd belåningsgrad till 12 procent (10). Räntetäckningsgraden var 5,5 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 87 995 mkr (55 265), varav 23 732 mkr (12 064) avsåg skulder till kreditinstitut, 53 094 mkr (37 783) avsåg obligationslån och 11 169 mkr (5 418) avsåg företagscertifikat. Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter. Emissioner av obligationer och företagscertifikat säkerställs normalt ej.

SBB har fortsatt att arbeta aktivt för att sänka räntan för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 1,05 procent (1,31) exklusive Amastens lån. Inklusive Amastens skuldportfölj uppgick snitträntan till 1,11 procent.

SBB har en exponering mot rörliga räntor (26 procent) som täcks av befintlig kassa. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 3,6 år (4,5) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,1 år (4,8).

Exklusive företagscertifikat förfaller 3 011 mkr inom ett år. För att hantera refinansieringsrisken har företagscertifikaten säkerställts genom back-up faciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående företagscertifikat.

Valutarisk

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

Likviditet

SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 9 837 mkr och likviditetsplaceringar uppgick till 53 mkr. Utöver det har SBB 11 875 mkr i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Värdeförändring derivat

För att begränsa ränterisken från lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultat används räntederivat. Vid utgången av perioden uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 17 573 mkr (16 627) med löptid mellan ett och tio år. 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 517 mkr (-138).

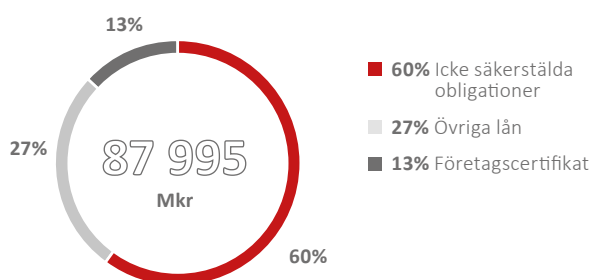
Rating

SBB har officiell kreditrating från kreditvärderingsinstituten 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.

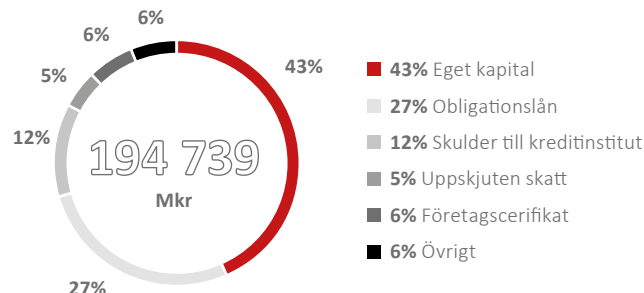
Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	3 011	4%
< 2 år	11 880	15%
< 3 år	4 430	6%
< 4 år	13 439	17%
< 5 år	7 877	10%
> 5 år	36 627	47%
Summa	77 264	100%

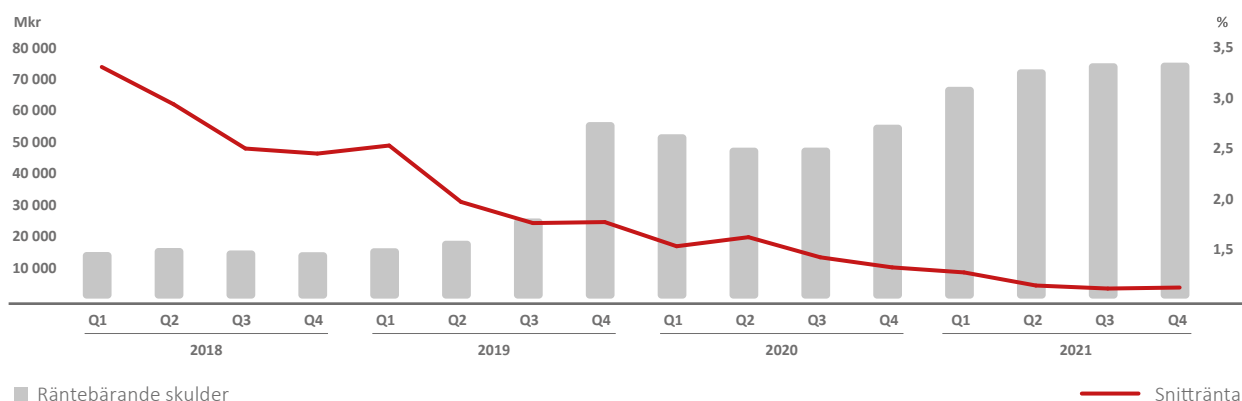
Fördelning räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling av koncernens snittränta



Obligationslån per 2021-12-31

Löptid	ISIN	Mkr	Återköpt av SBB	Förfalldatum	Räntesats	Typ
2019-2023	XS2066041661	1 000	-	2023-02-01	1,01% + STIBOR	
2019-2022	XS2078676322	300	-	2022-03-11	0,85%	
2020-2025	XS2275409824	200	-	2025-12-18	1,17% + STIBOR	Social
2019-2022	XS2021634675	500	-50	2022-07-04	1,20% + STIBOR	Green
2019-2024	SE0012256741	500	-313	2024-02-14	3,30% + STIBOR	Green
2019-2023	XS2050862262	800	-80	2023-09-06	1,15% + STIBOR	Green
2020-2027	XS2111589219	600	-	2027-01-30	1,50% + STIBOR	Green
2019-2023	XS2000538699	200	-75	2023-05-22	1,40% + STIBOR	
2019-2023	XS2078737306	700	-25	2023-05-11	1,07%	
2019-2024	SE0012313245	200	-148	2024-02-19	3,25% + STIBOR	
2019-2025	XS1997252975	1 100	-359	2025-01-14	1,90% + STIBOR	
2021-2023	XS2290558282	1 000	-20	2023-07-26	0,80% + STIBOR	Social
2019-2022	XS2059787049	600	-110	2022-10-03	0,95% + STIBOR	
2019-2023	SE0013042611	700	-379	2023-03-27	4,40% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2020-2024	SE0014965919	550	-223	2024-04-12	3,15% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2019-Hybrid	SE0013359148	1 500	-	Hybrid	3,50% + STIBOR	Hybrid
2019-Hybrid	SE0013234531	575	-270	Hybrid	6,85% + STIBOR	Offentliga Hus, Hybrid
2020-2023	XS2208267596	2 750	-2 738	2023-07-24	7%	Tvingande konvertibel

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

Löptid	ISIN	MNOK	Återköpt av SBB	Förfalldatum	Räntesats	Typ
2020-2023	XS2124186508	400	-	2023-02-24	0,72% + NIBOR	
2020-2025	XS2194790429	800	-	2025-06-26	1,99% + NIBOR	
2019-2024	XS2085870728	1 000	-	2024-11-28	3,12%	
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 promenadavstånd 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.

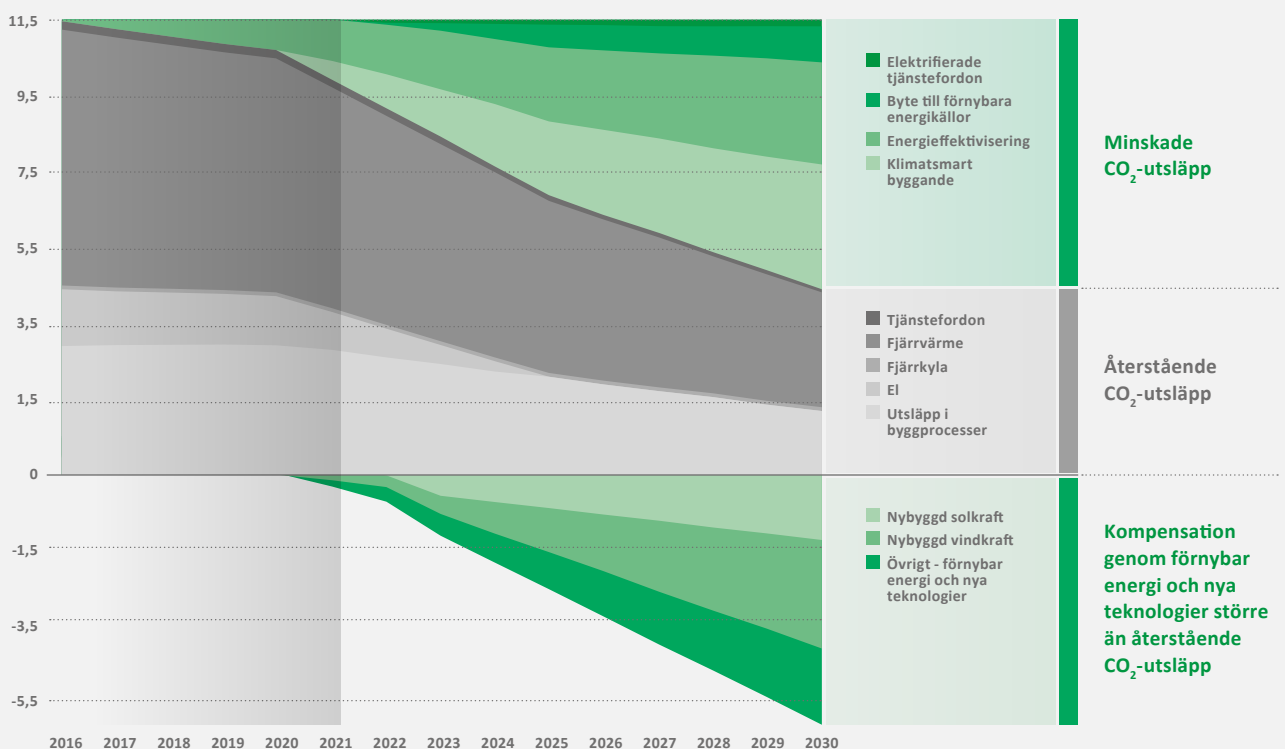
2023-2025

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

SBB har genom sin Vision 2030 mål om att vara klimatpositiv i hela värdekedjan senast år 2030. Det finns en konkret färdplan 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 strategin 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 har SBB som mål att ha minst 90 procent sociala tillgångar i fastighetsportföljen, 100 procent hållbar finansiering samt att SBB:s aktie ska klassas som grön på Nasdaq Stockholm.

Vision 2030 innehåller dessutom 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 fjärde kvartalet 2021

SBB har bland annat startat upp fyra nya energibesparande projekt i Södertälje. I projekten kommer byggnadernas vindar tilläggsisoleras, undercentralerna kommer att bytas ut samt spillvattenvärmeväxlare kommer monteras. Spillvattenvärmeväxlarna kommer helt passivt, utan pumpar, styrutrustning eller rörliga delar återvinna all värme från avloppet och använda den energin till att förvärma inkommande tappvatten. Efter genomfört projekt räknar SBB med att sänka fastigheternas energiförbrukning med ca 18 procent.

SBB har avtalat med Sweden Green Building Council (SGBC) om certifiering av en större del av beståndet. Till en början kommer 500 byggnader att certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift med option på ytterligare 500 certifieringar. Flera projekt avseende solceller, värmepumpar, tilläggsisolering, uppkoppling av fastigheter pågår i alla SBB:s marknader. En sammanställning redovisas i tabellformat nedan.

Pågående nybyggnadsprojekt Q4 2021

	Antal / antal m2	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade
Antal projekt	30	11	37 %	9	30 %
Antal m2	202 440	61 940	31 %	88 150	44 %

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)	14	-	1 424 000	-	0,26 %
Solcellsanläggningar (RE)	2	1	404 000	260 000	0,12 %
Värmepumpar (CS)	16	4	8 919 000	1 356 500	1,91 %
Värmepumpar (RE)	12	2	4 760 000	2 314 000	1,31 %
Övriga energibesparande projekt*	56	8	3 874 000	685 000	0,85 %

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

Antal lägenhetsrenoveringar

	2021-12-31
Avslutade	249
Pågående	222
Planlagda de närmaste tre månaderna	185

I december invigdes SBB:s pilotprojekt ihop med Watts2You. I en av SBB:s fastigheter i Rinkeby har det installerats 600 solpaneler med integrerad batterilagring. Med batterierna och tillhörande kontrollutrustning kan solen i batterierna lagras samt man kan köpa och lagra el när elpriset är lågt för att förbruka el från batterierna den tid på dygnet då elen är billig.

I kvarteret Näckrosen, Jordbro, utanför Stockholm, höll Sveafastigheter ett spadtagsevent. Näckrosen är en del av omdaning i Jordbro och kommer tillföra 367 lägenheter och en förskola. Näckrosen byggs med en optimerad slimmad stomme, hög grad av återvunnet armeringsjärn och grön betong i grundplatta, platsgjutna källarväggar och undergjutningar. Dessa tre åtgärder minskar koldioxidutsläppen med minst 40 procent. Näckrosen kommer ha solceller på taket och certifieras med Miljöbyggnad Silver. Näckrosen är också pilotprojekt för Sveafastigheters och H2 Entreprenads samarbete med ProdiKT, som är en plattform för att klimatberäkna allt ingående material som används vid byggnationen.

Under hösten har projektchefer och förvaltare hos Sveafastigheter gått en utbildning i permaodling. Det är ett sätt att öka den biologiska mångfalden på bostadsgårdar genom växtoaser istället för på gräsmattor. Vid spadtagseventet för nya hyresrätter i Enköping planterades äppelträd, valnötsträd och kastanjesträd med ett löfte om att öka biodiversiteten i kvarteret. Träden, tillsammans med solceller på taket och trivsamt gemensamt innergård, är en del i arbetet med ett brett hållbarhetsfokus i och omkring Sveafastigheters hus.

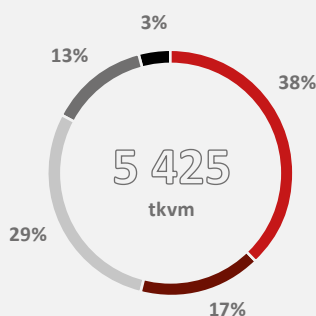
Under det fjärde kvartalet har det färdigställts 249 renoverade lägenheter, 222 lägenheter är under pågående renovering och 185 lägenheter är uppsagda och planlagda för renovering med start inom den närmaste tremånadersperioden.

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.

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.

Sociala tillgångar



- 38% Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
- 17% Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
- 29% Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
- 13% Övriga sociala tillgångar (ej klassificerade enligt hållbara finansiella ramverket)
- 3% Övriga tillgångar

Vi ser det som avgörande att vår verksamhet och bransch förstår och kan bemöta sociala utmaningar idag.

Utveckling under fjärde kvartalet 2021

Per 2021-12-31 ägde SBB 5 251 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.

SBB har tillsammans med Haninge kommun och utvalda fastighetsägare i Handen, Haninge kommun, tecknat ett avtal med Centrum för AMP avseende utvecklingen av ett centralt beläggat område i Handen. Centrum för AMP är en ideell organisation vars huvudsakliga syfte är att skapa säkra och attraktiva offentliga platser, i samarbeten med kommuner och näringsidkare. Arbetet följer AMP-modellen som är en ny arbetsmetod för platsutveckling, baserad på internationella förebilder, men anpassad till svenska förhållanden. Projektet är en pilotstudie under två år där en plattform skapas för lokalt engagemang. En central målsättning är att göra medborgarna delaktiga i utvecklingen, öka tryggheten och bidra till en ökad integrering mellan människor i olika åldrar och med olika bakgrund i området och på platsen.

Tillsammans med UNHCR genomförde SBB en kampanj där hyresgästerna uppmanades att skänka en gåva till stöd för människor på flykt. SBB är sedan tidigare en samarbetspartner till UNHCR och stödjer deras projekt "tak över

huvudet". Insamlingen skedde i SBB:s boendeapp där SBB även har lanserat en ny och unik produkt, en trygghetsförsäkring. Trygghetsförsäkringen täcker hyresgästens boendekostnader vid sjukdom eller arbetslöshet. Alla nyinflyttade hyresgäster täcks automatiskt av försäkringen i tre månader efter inflyttning.

Sveafastigheter har gått med i Rågsveds fastighetsägarförening och Jordbros fastighetsägarförening, redan innan Sveafastigheters projekt där är klara. Detta görs för att lära känna andra aktörer i dessa områden samt skapa mer förståelse för platsen, invånarna och deras behov.

Ekonomisk hållbarhet

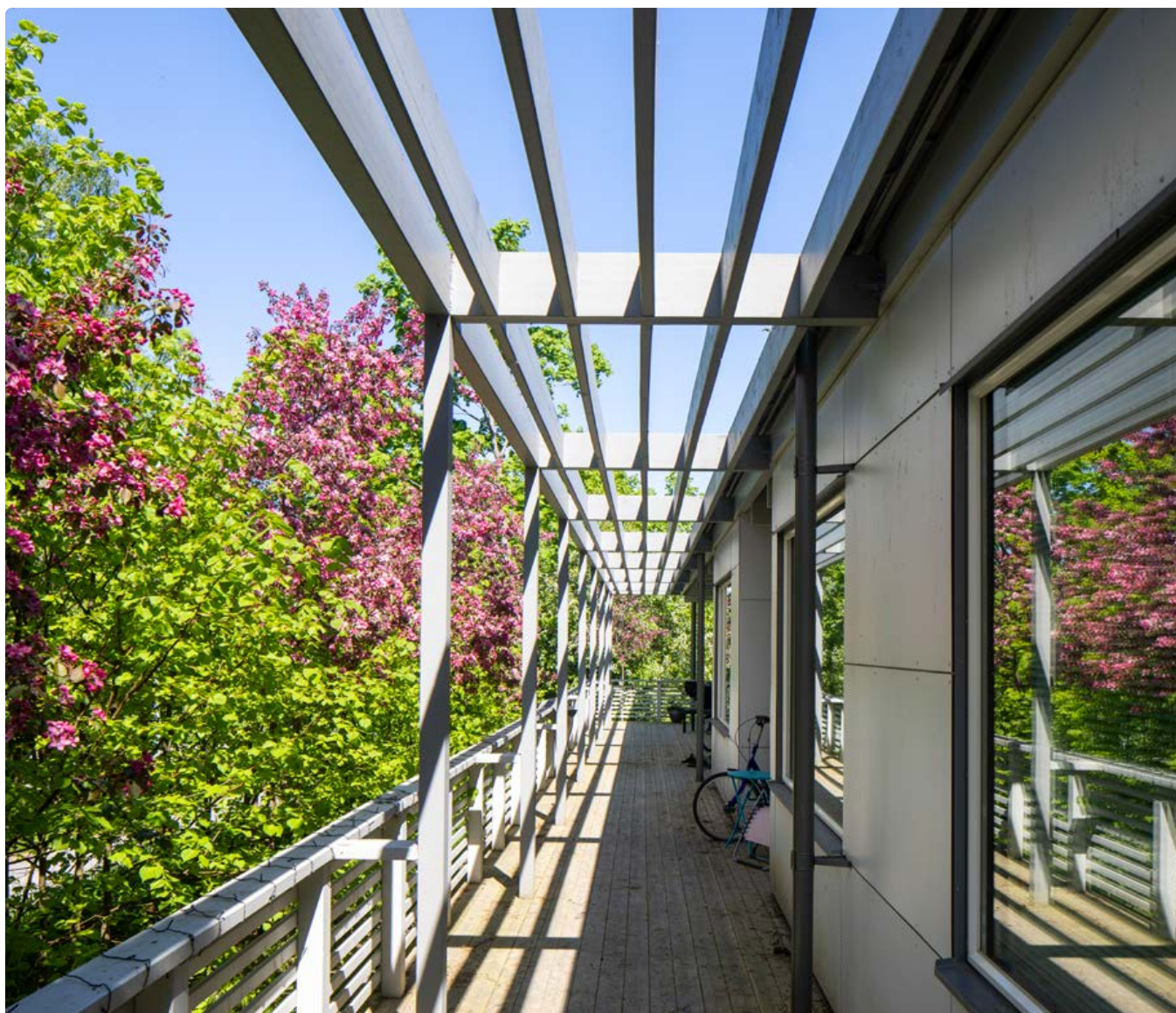
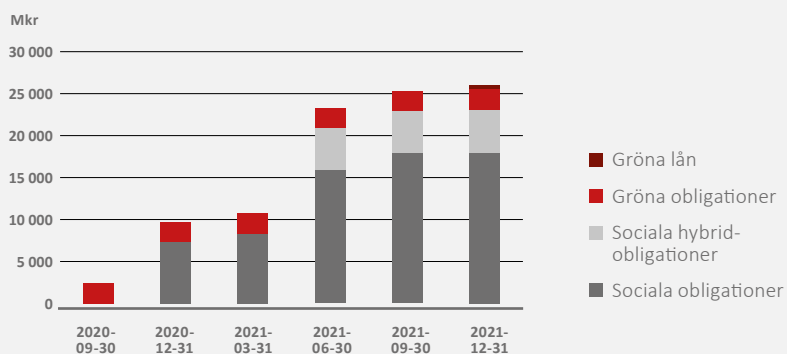
Vårt mål är att ha en god ekonomisk tillväxt utan att det medför negativa konsekvenser på klimatet och den sociala miljön. SBB fortsätter att satsa på hållbar finansiering genom att ingå gröna lån, emittera sociala och gröna obligationer samt att minska energianvändningen i vårt gröna bestånd knutna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

Utveckling under fjärde kvartalet 2021

SBB har tagit upp ett grönt lån om 500 mkr med en nordisk bank samt ingått en grön kreditfacilitet, även detta med en nordisk bank. I tillägg till detta har det svenska företagscertifikat programmet uppdaterats så att SBB nu kan emittera hållbara certifikat.

Per 2021-12-31 utgör sociala obligationer, gröna obligationer och gröna lån 24 procent av den totala skuldportföljen (exklusive sociala hybridobligationer).

Hållbar finansiering



Aktien

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2021 har B-aktiens totalavkastning varit 135 procent.

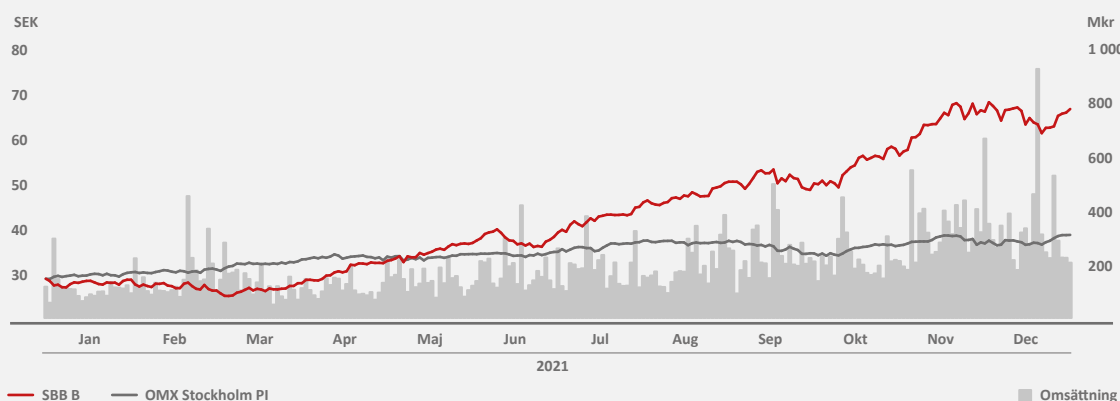
Per 2021-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 241 164 407 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 66,42 kr, serie D var 32,14 kr per 2021-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 96 385 mkr och serie D var 6 231 mkr.

Stängningskursen i B-aktien på 66,42 är en ökning med 132 procent i jämförelse med 2020-12-31 (28,66). SBB:s aktie är likvid. Under året har i genomsnitt ca 4,6 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om ca 195 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

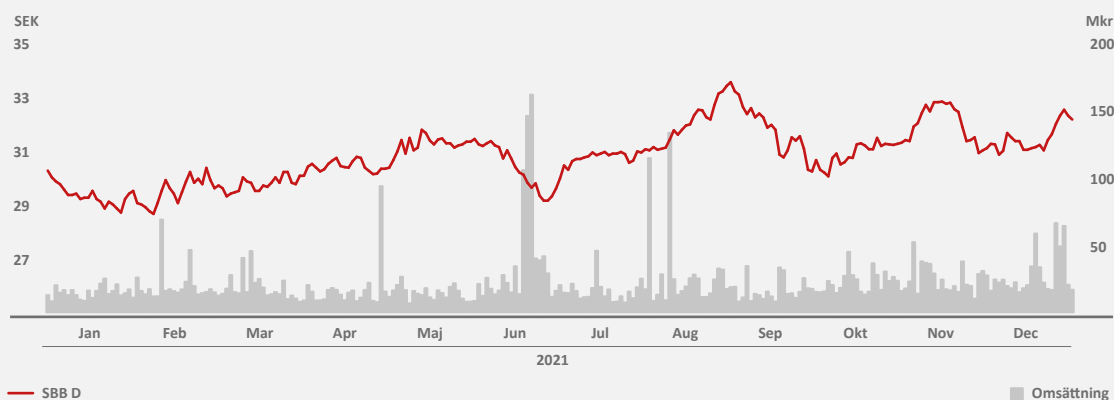
	Betalkurs, kr	
	2021-12-31	2020-12-31
B-aktier	66,42	28,66
D-aktier	32,14	30,10

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-dec 2021	jan-dec 2020
B-aktier	194,5	176,0
D-aktier	21,7	18,6

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarna

Antalet ägare i SBB har ökat under året. Vid utgången av 2021 fanns 165 321 kända aktieägare, motsvarande en ökning om 141 procent jämfört förra årsskiftet. SBB var samtidigt den näst mest ägda aktien av alla aktier hos Avanza

Bank. Aktiekapitalet uppgick per 2021-12-31 till 164 500 780 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 2021-12-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	109 053 868	22 213 171	530 000	8,01%	31,49%
Arvid Svensson Invest	42 444 700	23 144 429		3,99%	12,66%
Dragfast AB	36 163 467	67 550 000		6,31%	12,14%
Sven-Olof Johansson	22 315 456	31 081 315		3,25%	7,19%
Länsförsäkringar		64 713 256		3,93%	1,83%
Handelsbanken Fonder		48 633 357	694 549	3,00%	1,40%
Läringsverkstedet Gruppen AS			44 197 779	2,69%	1,25%
Vanguard		38 811 889	3 464 621	2,56%	1,20%
BlackRock		40 405 949	1 353 174	2,54%	1,18%
Avanza Pension		25 526 815	11 013 128	2,22%	1,03%
Marjan Dragicevic		30 900 000		1,88%	0,87%
Futur Pension		23 052 214	2 127 819	1,53%	0,71%
Norges Bank		23 929 747		1,45%	0,68%
Gösta Welandson med bolag		23 146 364	224 000	1,42%	0,66%
Lennart Schuss		20 074 872	190 000	1,23%	0,57%
Övriga		757 897 818	130 070 835	54,0%	25,1%
Totalt	209 977 491	1 241 164 407	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 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Personalkostnader	-66	-39	-17	-10
Övriga rörelsekostnader	-46	-83	-20	-26
Resultat från intresseföretag/JV	-	-	-56	-
Rörelseresultat	-112	-122	-93	-36
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	166	-	28
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 254	927	831	455
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 069	-852	-749	-311
Valutakursdifferenser	-167	277	-10	732
Värdeförändringar derivat	798	-265	294	-113
Resultat efter finansiella poster	704	132	273	754
Bokslutsdispositioner	340	-62	340	-62
Resultat före skatt	1 044	69	613	692
Skatt	-220	6	-192	86
PERIODENS RESULTAT	824	75	421	778

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Periodens resultat	824	75	421	778
Övrigt totalresultat	-	-	-	-10
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	824	75	421	768

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 -112 mkr (-122).

SBB genomförde under perioden emission av stamaktier av serie B och D om 2 337 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 i sammandrag

Belopp i MKR	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	33 686	26 698
Andelar i intressebolag/joint ventures	7 844	-
Fordringar hos koncernföretag	38 955	34 044
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	175	648
Uppskjutna skattefordringar	117	180
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 520	1 050
Derivat	533	129
Summa finansiella anläggningstillgångar	82 830	62 748
Summa anläggningstillgångar	82 830	62 748
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	1	-
Övriga fordringar	43	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42	29
Summa kortfristiga fordringar	86	268
Likvida medel	8 278	12 986
Likviditetsplaceringar	254	-
Summa omsättningstillgångar	8 618	13 254
SUMMA TILLGÅNGAR	91 448	76 002

Belopp i MKR	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	165	150
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	43 510	39 375
Balanserat resultat	- 3 553	- 1 881
Årets resultat	824	777
Summa eget kapital	40 946	38 421
Obeskattade reserver	85	14
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 497	-
Obligationslån	27 202	27 255
Derivat	30	225
Övriga långfristiga skulder	-	457
Summa långfristiga skulder	30 729	27 937
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	1 204	3 080
Företagscertifikat	11 169	5 418
Leverantörsskulder	2	5
Aktuella skatteskulder	138	9
Cash Collaterals	5 607	-
Övriga skulder	1 043	622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525	496
Summa kortfristiga skulder	19 688	9 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	91 448	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	-	-	75	75
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	75	75
Nyemission	16	4 266	-	4 282
Emission hybridobligation	-	10 333	-	10 333
Emission tvingande konvertibler	-	2 148	-	2 148
Utdelning	-	-	-1 453	-1 453
Skatteeffekter eget kapital	-	-	118	118
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	-	-	824	824
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	824	824
Nyemission	5	2 332	-	2 337
Emission hybridobligation	-	4 975	-	4 975
Emission teckningsoptioner	-	58	-	58
Inlösen preferensaktier	-	-15	-5	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-3 110	-154	-3 263
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	9	-105	-28	-125
Utdelning	-	-	-2 287	-2 287
Skatteeffekter eget kapital	-	-	24	24
Utgående eget kapital 2021-12-31	165	43 510	-2 729	40 946

¹⁾ Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital

Moderbolagets kassaflöde i sammandrag

Belopp i MKR	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	704	132	273	754
Räntenetto	-816	-87	-366	-762
Erlagd ränta	-2 052	-568	-698	-118
Erhållen ränta	2 263	918	854	447
Skatt	-5	-	-2	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	94	394	61	320
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	185	-236	-4	-97
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-22	-8 051	99	-218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	257	-7 893	156	5
Investeringsverksamheten				
Investering i dotterföretag	-6 090	-1 717	-5 945	46
Investering i intressebolag/joint ventures	-7 844	-	-2 601	3
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-3 471	-12 354	-282	2 054
Förändring av fordringar hos intresseföretag	473	-648	-147	-648
Förändring av finansiella tillgångar	-525	347	-137	-359
Förändring av andra långfristiga fordringar	-	-134	-	-124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 458	-14 505	-9 113	973
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	665	-	129
Emission hybridobligationer	4 975	10 333	-4	5 053
Emission tvingande konvertibel	-125	2 148	-	-
Emission teckningsoptioner	58	-	-	-
Inlösen hybridobligationer	-3 263	-	-	-
Inlösen preferensaktier	-20	-	-	-
Erhållna koncernbidrag	411	-	411	-
Utbetald utdelning	-1 846	-853	-476	-290
Upptagna lån/amortering av lån	7 152	11 713	3 646	1 266
Förändring cash collaterals	5 607	-	1 792	-
Förändring av övriga långfristiga skulder	-457	-287	-2	-291
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 493	23 720	5 368	5 868
Periodens kassaflöde	-4 708	1 322	-3 589	6 846
Likvida medel vid periodens början	12 986	11 664	11 865	6 140
Likvida medel vid periodens slut	8 278	12 986	8 278	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.

ÅRSSTÄMMA OCH ÅRSREDOVISNING

Årsstämman kommer hållas i Stockholm den 27 april 2022.

Årsredovisningen för 2021 förväntas publiceras på bolaget webbplats under vecka 13.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och ”RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisning av tvingande konvertibel

SBB har emitterat en tvingande konvertibel uppgående till 2,75 mdkr som förfaller 2023. Konvertibeln har en årlig ränta om 7 procent

som betalas halvårsvis med förbehåll för bolagets möjlighet att skjuta upp räntebetalningar under vissa omständigheter. Konvertibeln kommer obligatoriskt att konverteras till bolagets B-aktier senast vid förfall. Vid första redovisningstillfället har en uppdelning gjorts på eget kapital respektive skuld enligt IAS 32. Redovisad skuld motsvarar nuvärdet av de framtida räntebetalningarna. Eget kapital utgör resterade del av emitterat kapital. Emissionskostnaderna har fördelats mellan de två delarna. Vid första redovisningstillfället har 2 148 mkr redovisats som eget kapital och 530 mkr som skuld. 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 23 februari 2022

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm Erichsen
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké är ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 23 februari 2022 kl. 08:00 CET.

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

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 tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland och med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,15 procent med undantag för bostäder som har ett bedömt avdrag om 0 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 och kostnader för förtidsinlösen lån 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 förvaltnings-resultatet 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 hänförligt till uppskjuten skatt och räntederivat och tillägg av stämpelskatt för finska fastigheter.

Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Nettoskuld, kr

Skulder till kreditinstitut, obligationslån samt företagscertifikat 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) med avdrag för värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intressebolag och joint ventures 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 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Periodens resultat	25 849	9 084	12 553	3 350
IB Eget kapital	52 136	30 896	67 322	41 983
UB Eget kapital	83 832	52 136	83 832	52 136
Genomsnittligt eget kapital	67 984	41 516	75 577	47 060
Avkastning på eget kapital	38%	22%	17%	7%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	23 732	12 064	23 732	12 064
Obligationslån	53 094	37 783	53 094	37 783
Företagscertifikat	11 169	5 418	11 169	5 418
Likvida medel/likviditetsplaceringar	-9 890	-13 606	-9 890	-13 606
Nettoskuld	78 105	41 659	78 105	41 659
Balansomslutning	194 739	120 231	194 739	120 231
Belåningsgrad	40%	35%	40%	35%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	5 130	3 487	5 130	3 487
Förvaltningsfastigheter	149 335	90 185	149 335	90 185
Byggrätter och pågående projekt	-14 062	-9 056	-14 062	-9 056
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	135 273	81 129	135 273	81 129
Direktavkastning	3,8%	4,3%	3,8%	4,3%

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	6 066	6 319	6 066	6 319
Ej pantsatta fastigheter	115 644	66 534	115 644	66 534
Nyttjanderätt tomträtt	639	614	639	614
Inventarier	48	22	48	22
Uppskjutna skattefordringar	1 198	1 009	1 198	1 009
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat	25 217	6 625	25 217	6 625
Likviditetsplaceringar	53	1 793	53	1 793
Kundfordringar och övriga fordringar	2 178	2 489	2 178	2 489
Derivat	547	129	547	129
Ej pantsatta tillgångar	151 590	85 533	151 590	85 533
Ej säkerställda lån	64 263	42 736	64 263	42 736
Likvida medel	-9 837	-13 606	-9 837	-13 606
Netto icke säkerställd senior skuld	54 426	29 130	54 426	29 130
Ej pantsatt kvot	2,79	2,94	2,79	2,94

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	7 017	4 839	7 017	4 839
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	7 456	5 170	7 456	5 170
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,1%	93,6%	94,1%	93,6%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Förvaltningsresultat	5 397	2 474	2 960	873
Resultat hänförligt till preferensaktier	-2	-3	-	-1
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-262	-97	-86
Resultat hänförligt till hybridobligation	-496	-332	-138	-83
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-18	-9	-13	-2
Justering för intresseföretag/joint ventures	-2 443	-	-2 056	-
Kostnader förtidsinlösen lån	-155	-199	16	-42
Betald skatt	-247	-165	-87	-73
Förvaltningsresultat efter betald skatt	1 648	1 504	585	587
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 379 982 887	1 270 977 083	1 451 151 898	1 288 232 323
Resultat per stamaktie A och B	1,19	1,18	0,40	0,46
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 391 161 963	1 312 784 970	1 469 228 291	1 383 867 865
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	1,18	1,15	0,40	0,42

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Eget kapital	83 832	52 136	83 832	52 136
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	8 736	5 128	8 736	5 128
Summa	92 568	57 264	92 568	57 264
Balansomslutning	194 739	120 231	194 739	120 231
Justerad soliditet	48%	48%	48%	48%

Resultat per stamaktie A och B

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Periodens resultat	25 849	9 084	12 553	3 350
Resultat hänförligt till preferensaktier	-2	-3	0	-1
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-262	-97	-86
Resultat hänförligt till hybridobligation	-496	-332	-138	-83
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-1 018	-74	-25	-17
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	23 945	8 413	12 293	3 163
Genomsnittligt antal stamaktier A och B ¹⁾	1 379 982 887	1 312 784 970	1 451 141 898	1 383 867 865
Resultat per stamaktie A och B	17,35	6,41	8,47	2,29
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 391 161 963	1 312 784 970	1 469 228 291	1 383 867 865
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	17,21	6,41	8,37	2,29

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

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	5 397	2 474
Justering för intresseföretag/joint ventures	-2 443	-
Justerat förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	2 954	2 474
<i>Återläggning finansnetto</i>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-274	-166
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	1 011	973
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	155	199
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	175	-158
Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)	21	25
Summa återläggning finansnetto	1 088	873
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	4 042	3 347
Räntenetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	274	166
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-1 011	-973
Summa räntenetto	-737	-807
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,5	4,1

Soliditet

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Eget kapital	83 832	52 136	83 832	52 136
Balansomslutning	194 739	120 231	194 739	120 231
Soliditet	43%	43%	43%	43%

Substansvärde

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>				
Eget kapital	83 832	52 136	83 832	52 136
Hybridobligation	-16 750	-14 480	-16 750	-14 480
Innehav utan bestämmande inflytande	-4 073	-411	-4 073	-411
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	63 009	37 245	63 009	37 245
Preferensaktiekapital	-	-15	-	-15
D-aktiekapital	-5 964	-5 531	-5 964	-5 531
Återläggning av derivat	-517	138	-517	138
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 781	-2 044	-1 781	-2 044
Övrig goodwill	-4 285	-4 275	-4 285	-4 275
Återläggning skulddel av tvingande konvertibel	-	541	-	541
Stämpelskatt finska fastigheter	202	148	202	148
Återläggning av uppskjuten skatt	10 517	7 172	10 517	7 172
Avdrag uppskjuten skatt	-2 877	-2 236	-2 877	-2 236
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	58 304	31 142	58 304	31 142
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	40,18	23,42	40,18	23,42
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspädd)	40,17	21,85	40,17	21,85
Återläggning av övrig goodwill	4 285	4 275	4 285	4 275
Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	2 877	2 236	2 877	2 236
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	65 466	37 653	65 466	37 653
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	45,11	28,32	45,11	28,32
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspädd)	45,11	26,42	45,11	26,42
 Antal stamaktier A + B	 1 451 141 898	 1 329 482 358	 1 451 141 898	 1 329 482 358
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 451 410 953	1 425 117 900	1 451 410 953	1 425 117 900

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Skulder till kredinstitut	23 732	12 064	23 732	12 064
Säkerställda obligationslån	-	465	-	465
Summa säkerställda lån	23 732	12 529	23 732	12 529
Balansomslutning	194 739	120 231	194 739	120 231
Säkerställd belåningsgrad	12%	10%	12%	10%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31
Driftnetto	4 047	3 479	1 082	810
Hyesintäkter	5 930	5 121	1 695	1 253
Överskottsgrad	68%	68%	64%	65%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2021-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, 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 2021-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2021-12-31.
- 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
Hysesintäkter	4 462	2 225	330	7 017
Driftkostnader	-541	-543	-83	-1 168
Underhåll	-160	-147	-20	-327
Förvaltningsadministration	-143	-96	-19	-258
Fastighetsskatt	-66	-46	-22	-134
Driftnetto	3 551	1 393	187	5 130
Centraladministration				-200
Resultat från JV/intressebolag ¹⁾				1 100
Finansiella intäkter				129
Finansiella kostnader				-946
Förvaltningsresultat innan utdelning				5 213
per stamaktie A och B				3,59
Resultat från synergier med Amasten				50
Utdelning hybridobligationer				-487
Utdelning D-aktier				-388
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-93
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				4 295
per stamaktie A och B				2,96

1) Se tabell nedan.

Bidrar till intjäningsförmåga

	JV-bolag				Intressebolag						Finansiella placeringar
	Hemvist	Svenska Myndighets-byggnader AB	Public Property Invest AS	Övriga JV-bolag	Solon Eiendom	Origa Care	Publicus	JM	Arlanda-stad	Preservium Property	Övrigt
Ägarandel SBB	50,0%	50,0%	48,4%	50,0%	49,5%	34,7%	31,9%	25,1%	20,1%	35,4%	-
Förvaltningsresultat	75	206	232	16	293	25	19	2 158	12	30	-
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s ägarandel	37	163	112	8	145	9	6	607	2	11	-

Under helåret 2022 beräknas SBB:s andel av resultatet före värdeförändringar från JV- samt intressebolagen vara 1 229 mkr. Kontanta utdelningar av detta resultat beräknas uppgå till 481 mkr.

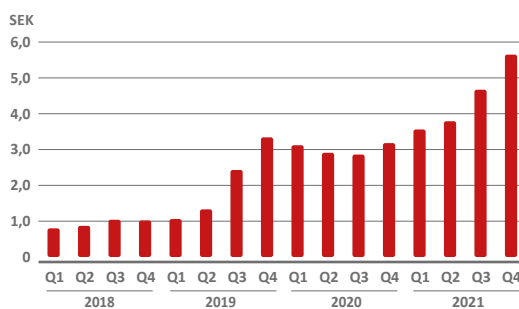
Bilaga 2

Aktuell intjäningsförmåga inklusive value-add-strategier

Koncernens intjäningsförmåga inkluderat value-add-strategier

Belopp i mkr	Totalt
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	4 295
per stamaktie A och B	2,96
Resultat från byggrättsutveckling och nyproduktion	2 500
Resultat från värdeskapande transaktioner	400
Resultat från investeringar i befintligt bestånd	1 000
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare inkluderat value-add-strategier	8 195
per stamaktie A och B	5,65

Justerat förvaltningsresultat per stamaktie A och B - rullande 12 mån



Se vidare information om våra value-add-strategier på sid. 22.

Bilaga 3

Strategiska innehav i Joint Ventures och intressebolag

SBB investerar som en del i bolagets aktiva portföljförvaltning i joint ventures och intressebolag för att komma över attraktiva fastigheter och tillgångar som annars inte är tillgängliga på den reguljära transaktionsmarknaden, för att skapa ytterligare kontaktytor på fastighetsmarknaden och för att dra nytta av starka organisatoriska plattformar utanför SBB för fortsatt kassaflödestillväxt.

Svenska Myndighetsbyggnader AB

SMB äger och förvaltar fastigheter för rättsväsende, försvar och Myndighetssverige. Resterande del av bolaget ägs av Kåpan Pensioner. I portföljen finns ett flertal polishus under produktion.



Fastighetsvärde: 10,4 mdkr
Driftnetto: 393 mkr
Ägarandel: 50 %

Public Property Invest AS

PPI äger och förvaltar fastigheter för rättsväsende, och Myndighetsnorge. Resterande del av bolaget ägs av norska institutionella och privata investerare.



Fastighetsvärde: 8,7 mdkr
Driftnetto: 405 mkr
Ägarandel: 48,4 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 85 mkr

SBB Kåpan AB

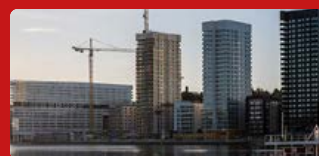
SBB Kåpan AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholm och Mälardalen. SBB Kåpan har som uttalat mål att fortsätta expandera i Mälardalsregionen. SBB Kåpan hade per 31 december 2021 en fastighetsportfölj om 2 692 lägenheter varav 1 567 lägenheter är under produktion. Resterande del av bolaget ägs av Kåpan Pensioner.



Fastighetsvärde: 5,7 mdkr
Fastighetsvärde färdigställt: 8,2 mdkr
Driftnetto: 117 mkr
Driftnetto färdigställt: 244 mkr
Ägarandel: 50 %

JM AB

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har disponibla byggrätter för cirka 35 600 lägenheter och cirka 8 094 bostäder i pågående produktion.



Bolagsvärde¹⁾: 37,1 mdkr
Resultat före skatt 2021: 2 158 mkr
Ägarandel: 28,1 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 260 mkr

1) Market cap + skuldsättning

Heba Fastighets AB

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen. Klassificeras ej som ett intressebolag men SBB kontrollerar 22 % av kapitalet.



Fastighetsvärde: 13,5 mdkr
Driftnetto: 274 mkr
Ägarandel: 22 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 29 mkr

Arlandastad Group AB

I den befintliga projektportföljen som har ett potentiellt värde om cirka 30 mdkr, beräknar bolaget att skapa omkring 5–7 mdkr i förädlingsvinster över tid, genom organisk tillväxt.



Fastighetsvärde: 5,5 mdkr
Driftnetto: 64 mkr
Ägarandel: 20,1 %

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. Resterande del av bolaget ägs av OBOS.



Bolagsvärde¹⁾: 8,6 mdkr
Resultat före skatt 2021: 293 mkr
Ägarandel: 49,5 %

1) Market cap + skuldsättning

Preservium Property AB

Preservium äger och förvaltar två fastigheter med enbart offentliga hyresgäster i Stor-Stockholm med en genomsnittlig kvarvarande kontraktslängd om 19 år.



Fastighetsvärde: 1,5 mdkr
Driftnetto: 56 mkr
Ägarandel: 35,4 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 11 mkr

One Publicus Fastighets AB

Bolaget äger tre förvaltningsfastigheter där Solna Stad, Malmö Stad och Orust kommun tillsammans svarar för cirka 81 procent av hyresintäkterna.



Fastighetsvärde: 711 mkr
Driftnetto: 24 mkr
Ägarandel: 32 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 5 mkr

Origa Care AB

Origa Care äger 13 vårdfastigheter i tillväxtregioner i framför allt södra Finland. Fastigheterna är fullt uthyrda med genomsnittlig kvarvarande kontaktslängd om 8,4 år.



Fastighetsvärde: 571 mkr
Driftnetto: 31 mkr
Ägarandel: 34,7 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 7 mkr

Övriga JV- och intressebolag

Utöver de omnämnda större JV- och intressbolagen har SBB även ett antal mindre samarbeten i primärt Mälardalen.



Fastighetsvärde: 1,0 mdkr
Driftnetto: 19 mkr
Ägarandel: 50 %

Fastighetsutvecklingssamarbeten med noterade bolag

Genova - utveckling av bostäder i Nacka och Lidingö.
Antal kvm BTA – 70 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

KlaraBo - ett flertal samägda projekt för utveckling av hyresrätter i tillväxtorter.
Antal kvm BTA – 67 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 40 %

K2A (Västerås) – utveckling av nytt polishus i Västerås med 15-årigt hyresavtal.
Antal kvm BTA – 40 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

K2A (Uppsala) - utveckling av bostäder i Uppsala.
Antal kvm BTA – 25 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Titania – utveckling av bostäder i Haninge och Botkyrka.
Antal kvm BTA – 25 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Oscar Properties – utveckling av bostäder i Karlskrona.
Antal kvm BTA – 17 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Fastighetsutvecklingssamarbeten med icke-noterade bolag

Magnolia - ett flertal samägda projekt för utveckling av fastigheter för social infrastruktur med fokus på Stockholmsregionen.
Antal kvm BTA – 145 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Nyköping Stenbäret – utveckling av centralt belägen utvecklingsfastighet i Nyköping.
Antal kvm BTA – 100 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

P&E – utveckling av bostäder i Kalmar och Växjö.
Antal kvm BTA – 63 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 37,5 %

Odalen – ett flertal samägda projekt för utveckling av fastigheter för social infrastruktur i Sverige.
Antal kvm BTA – 53 250 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 % (Odalen har efter 2021-12-31 förvärvats av SBB)

Sveaviken – utveckling av bostäder i Mälardalen.
Antal kvm BTA – 48 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Falkenberg Bacchus – utveckling i bästa läge i Falkenberg vid Skrea Strand.
Antal kvm BTA – 40 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 % (Projektet har efter 2021-12-31 förvärvats av SBB till 100 %)

Bokoop – utveckling av kooperativa hyresrätter i hela Sverige.
Antal kvm BTA – 36 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Kålltorp Projektutveckling – utveckling av bostäder och samhällsfastigheter i Göteborgsregionen.
Antal kvm BTA – 33 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Aspelin Ramm (Gardermoen) – utveckling av fastighet i anslutning till Gardermoen Flygplats och det Gardermoen Sykehus (ägt av SBB).
Antal kvm BTA – 30 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 65 %

Aspelin Ramm (Göteborg) – utveckling av SKFs tidigare huvudkontor i centrala Göteborg.
Antal kvm BTA – 25 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Bolivo – projekt för utveckling av trygghetsboenden i hela Sverige.
Antal kvm BTA – 17 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Idun – utveckling av bostäder och samhällsfastigheter i Mälardalsregionen.
Antal kvm BTA – 16 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Centria – utveckling av bostäder i Täby.
Antal kvm BTA – 10 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

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	5 213	5 213	5 213	5 213	5 213	5 213
Resultatmål återkommande intäktsströmmar	2 000	2 000	2 000	2 500	2 500	2 500
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	1 643	149	3 136	1 643	149	3 136
D:o %	1,10%	0,10%	2,10%	1,10%	0,10%	2,10%
Aktuell skatt, 10%	-521	-521	-521	-521	-521	-521
Resultat efter skatt	8 334	6 841	9 828	8 834	7 341	10 328
Resultat kr/aktie	5,74	4,71	6,77	6,09	5,06	7,12
Avkastning långsiktigt substansvärde	12,73%	10,45%	15,01%	13,50%	11,21%	15,78%
Resultat/aktiekurs	8,65%	7,10%	10,20%	9,17%	7,62%	10,72%
P/E	12	14	10	11	13	9



Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q1 2022	2022-04-27
Delårsrapport Q2 2022	2022-07-14
Delårsrapport Q3 2022	2022-10-27

Kontakt

ILIJA BATLIJAN
VD
ilija@sbbnorden.se

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

sbbnorden.se

