SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)

JANUARI–SEPTEMBER **2022**

Q3

Perioden i sammandrag

Tredje kvartalet

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 32 procent till 5 597 mkr (4 235).
- Driftsöverskottet ökade med 27 procent till 3 776 mkr (2 965).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 2 673 mkr (1 746).
- Resultat före skatt minskade till - 1 706 mkr (15 746), varav:
  - Förvaltningsresultatet ingår med 1 735 mkr (2 066). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra jämförelsestörande kostnader om - 1 512 mkr (-324).
  - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -981 mkr (11 982).
  - Resultat från intresseföretag/JV ingår med -488 mkr (585). En nedskrivning om 500 mkr har gjorts av andelarna i JM.
  - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med - 1 155 mkr (1 336).
- Periodens resultat var -1 861 mkr (13 296) efter avdrag för uppskjuten skatt om 58 mkr (-2 290) och aktuell skatt om -214 mkr (-160), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -1,65 kr (8,56) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 154,5 mdkr (149,3).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 58 316 mkr (64 516), motsvarande 40,10 kr (44,46) per aktie.

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- SBB avyttrade under perioden fastigheter motsvarande ett värde om 9,3 mdkr. Fastigheterna som avyttrades avser såväl projektfastigheter som bostäder och samhällsfastigheter
- I början av juli sålde SBB aktier motsvarande 25 procent av totala antalet aktier i Solon Holding till OBOS. Solon Holding var innan affären ett samägt bolag. Solon Holding äger i sin tur 100 procent av aktierna i Solon Eiendom AS. Köpeskillingen för transaktionen är NOK 818,6m
- SBB emitterade under juli sin första US Private Placement ("USPP") som har placerats med investerare baserade i USA. USPP:n emitterades i socialt, icke säkerställt, format och består av två trancher med fast ränta och löptider på 5 och 10 år. USPP:n har därefter swappats till Euro. Räntan som SBB kommer att betala blir för 5-års USPP Euribor 3 månader + 2,645% och räntan för 10-års USPP blir Euribor 3 månader + 2,872%.
- I början av augusti minskade SBB sin exponering mot rörliga räntor från 35 procent i slutet av andra kvartalet 2022 till 20 procent. Detta har gjorts genom att bolaget räntesäkrat motsvarande 10 mdkr till fast ränta. Räntesäkringar har gjorts på löptider mellan 1,5 år och 10 år
- Den 8 september tecknade SBB en avsiktsförklaring om att avyttra en fastighetsportfölj till ett överenskommet fastighetsvärde om ca 9 mdkr. Köparen är en institutionell investerare. Totalt överenskommet fastighetsvärde för portföljen innan avdrag för latent skatt är i linje med det bokförda värdet per Q2 2022. Försäljningsrocessen pågår och förväntas bli klar inom ett par veckor.
- I slutet av kvartalet utsågs Krister Karlsson till ny operativ chef (COO). Han efterträder Oscar Lekander som fortsättningsvis kommer att arbeta med transaktioner och särskilda projekt.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Styrelsen i SBB har i oktober beslutat att utvärdera förutsättningarna för att bilda ett nytt fristående bolag med fokus på bostadsfastigheter som sedan ska delas ut till A- och B-aktieägarna i SBB, enligt Lex Asea.

154,5 MDKR
Fastighetsvärde
30 september 2022

5 597 MKR
Hyresintäkter
januari-september 2022

- 1 861 MKR
Periodens resultat
januari-september 2022

2 673 MKR
Kassaflöde löpande verksamhet
januari-september 2022

- 1,65 KR/AKTIE
Resultat per aktie
30 september 2022

1,89 %
Snittränta
30 september 2022

SBB nyckeltal

	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	154 511	124 960	154 511	124 960	149 335
Antal fastigheter	2 317	1 893	2 317	1 893	2 241
Antal kvm, tusental	5 346	5 029	5 346	5 029	5 425
Överskottsgrad, %	67	70	71	75	68
Direktavkastning, %	3,8	4,0	3,8	4,0	3,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	93,7	95,2	93,7	94,1
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	11	9	11	9	11
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, mkr	5 597	4 235	1 888	1 459	5 930
Driftnetto, mkr	3 776	2 965	1 333	1 088	4 047
Periodens resultat, mkr	-1 861	13 296	-2 081	4 003	25 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	2 673	1 746	884	608	2 415
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	57 132	47 983	57 132	47 983	62 148
Avkastning på eget kapital, %	-2	22	-3	6	38
Belåningsgrad, %	47	35	47	35	40
Säkerställd belåningsgrad, %	19	8	19	8	12
Soliditet, %	40	41	40	41	43
Justerad soliditet, %	45	45	45	45	47
Ej pantsatt kvot, ggr	2,76	2,71	2,76	2,71	2,78
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,1	-	-	5,5
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	50 509	41 326	50 509	41 326	57 354
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	34,73	28,96	34,73	28,96	39,52
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	34,72	28,96	34,72	28,96	39,52
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	58 316	49 497	58 316	49 497	64 516
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	40,10	34,69	40,10	34,69	44,46
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	40,09	34,68	40,09	34,68	44,45
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	527	1 406	68	707	2 251
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,36	1,03	0,05	0,50	1,63
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie	0,36	1,03	0,05	0,49	1,62
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	4,8	6,3	4,8	6,3	5,9
Resultat per stamaktie A och B, kr	-1,65	8,56	-1,53	2,63	17,17
Resultat per stamaktie D, kr	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 453 757 283	1 361 010 613	1 454 141 898	1 426 846 914	1 379 982 887
Genomsnittligt antal stamaktier D	193 865 905	190 476 765	193 865 905	193 865 905	191 331 014
Antal stamaktier A och B	1 454 141 898	1 426 846 914	1 454 141 898	1 426 846 914	1 451 141 898
Antal stamaktier D	193 865 905	193 865 905	193 865 905	193 865 905	193 865 905

Se alla definitioner och beräkningar på s.43-47.

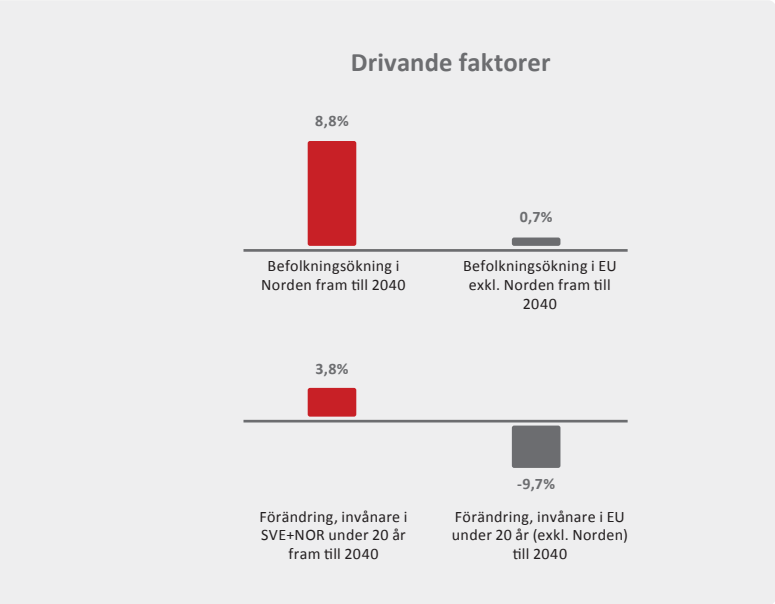
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

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.

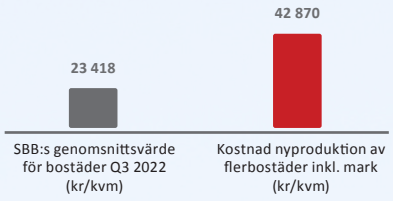
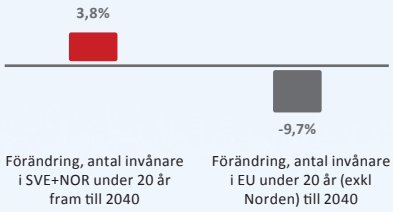
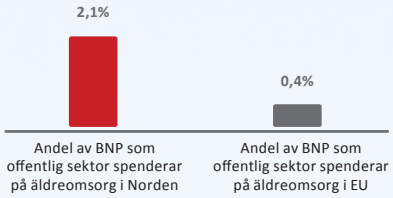
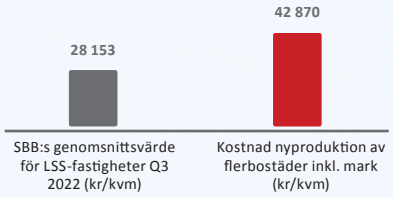
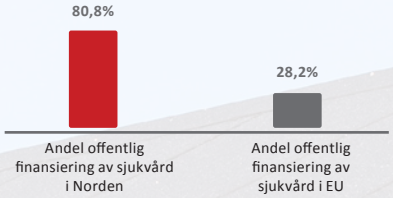
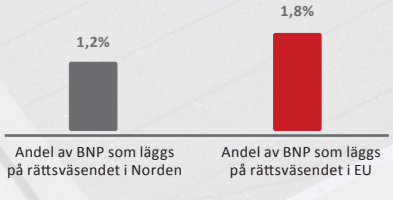
SBB är verksamt på marknader med stabila och starka underliggande drivkrafter (ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt). Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra kontrakterade intäkter från framförallt nordiska stater/kommuner/regioner och från svenska reglerade hyresrätter. 99 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	2 299	32
Byggrätter för kommande hyresbostäder	75	1
Summa Bostäder	**2 374**	**33**
Äldreboende	803	11
LSS	433	6
Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder	0	0
Summa Offentligt finansierade bostäder	**1 236**	**17**
Utbildning	2 098	29
Förskola	*876*	*12*
Grundskola/Gymnasium	*878*	*12*
Universitet	*343*	*5*
Sjukhus & vårdcentral	458	6
Statlig infrastruktur och Kommunhus	405	6
Offentliga kontor	334	5
Övrigt	0	0
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	167	2
Summa Samhällsfastigheter	**3 463**	**48**
Summa Social infrastruktur	**7 073**	**99**
Övrigt	105	1
Totalt	**7 178**	**100**



Drivande faktorer

	Varför lågrisktillgång?	Drivkraft
Hyresbostäder	Reglerad marknad med underutbud kombinerat med socialt skyddsnät och bostadsbidrag – endast 0,17% svaga betalare bland hyresgästerna i Sveriges alla 1,5 miljoner hyresrätter.	
Utbildning	Förskola, grundskola, gymnasium och universitet i Norden är offentligt finansierat.	
Äldreboende	Äldreomsorg i Norden är offentligt finansierat samt att antalet äldre över 75 år i Nordens länder bedöms öka med 44% - 66% fram till 2040.	
LSS	Offentligt finansierade bostäder för personer med särskilda behov på en bostadsmarknad som präglas av ett strukturellt underutbud.	
Sjukhus & vårdcentraler	Sjuk- och hälsovård i Norden är, till skillnad från övriga EU, till absolut största del offentligt finansierat.	
Rättsväsende	Rättsväsendet är offentligt finansierat. De nordiska länderna lägger idag mindre resurser i förhållande till BNP jämfört med övriga EU-länder, vilket ger potential i takt med att befolkningen ökar och större politiskt fokus läggs på att minska gapet mot övriga EU-länder.	
Statlig infrastruktur, 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 kassaflödesfastigheter för egen förvaltning

Årligt resultatmål
2 000 – 2 500 mkr

Investeringar i befintligt bestånd

Standardhöjande lägenhetsrenoveringar och hyresgästanpassningar 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 7,2 mdkr varav 99 procent kommer från social infrastruktur i form av nordiska samhällsfastigheter och svenska reglerade hyresrätter

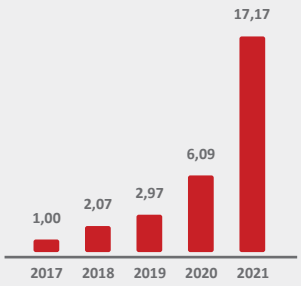
Globala megatrender understödjer affärsmodellen

- Urbanisering
- Hållbarhetsfokus
- Förändrad demografi

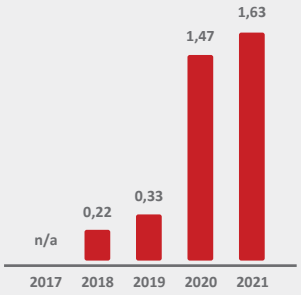
Fokus på leverans

- Resultat per stamaktie A och B har ökat med 1 617 procent sedan 2017
- Utdelningen per stamaktie A och B har ökat med 1 220 procent sedan 2017
- Stark balansräkning: BBB- (investment grade credit rating) från S&P, Fitch (negative/positive outlook) och BBB (stable outlook) från Scope.

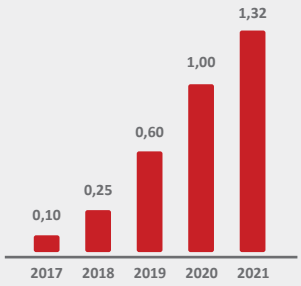
Resultat per stamaktie A och B, kr



EPRA earnings (EPS), kr/aktie



Utdelning per stamaktie A och B, kr

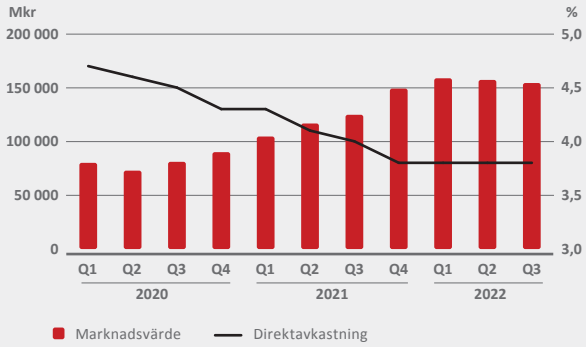


Värdepotential

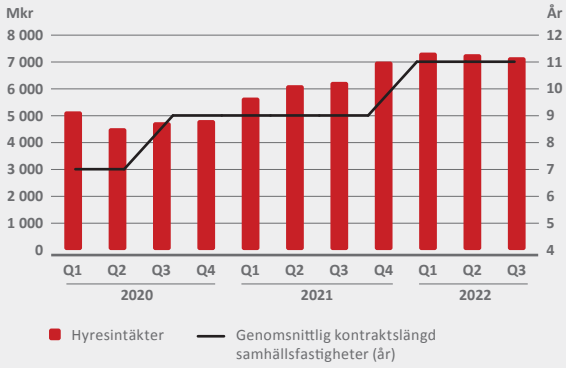
Europas ledande fastighetsutvecklare
(antal lägenheter)

EPRA NRV - per A- och B-aktie

Fastigheternas värde (mkr) & direktavkastning



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



VD har ordet

I spåren av Rysslands invasion av Ukraina har den globala tillväxten bromsat in och hela världsekonomin påverkas, inklusive fastighetssektorn. Inflationen har rusat, elpriserna stiger, räntorna går upp samtidigt som köpkraft och efterfrågan sjunker. Det är bara några exempel på faktorer som kräver anpassning, från oss och andra.

Ändrade marknadsförutsättningar och kris kräver anpassningsförmåga
I tider av kriser blir man påmind om det berömda Darwin-citatet: ”Det är inte den starkaste inom en art som överlever, inte heller den mest intelligenta, utan den som är mest lyhörd för förändring”. Att vara lyhörd för förändring och anpassa sig till förändrade förutsättningar kommer att vara SBB:s främsta styrka. Anpassning är basen för långsiktighet. Anpassning kräver förmåga att tänka nytt, kreativitet och handlingskraft. De åtgärder som listas nedan och som genomförs just nu hoppas vi ska visa prov på exakt detta.

1) Försäljningar
Vi har varit tydliga med att vi ska genomföra försäljningar för att stärka vår balansräkning. Av genomförda försäljningar återstår ca 2 mdkr att betalas ut. Utöver detta har vi avtalat om ytterligare försäljningar för ca 0,8 mdkr som kommer att betalas ut under fjärde kvartalet samt annonserat avsiktsförklaring för ca 9 mdkr. Vi förväntas att under fjärde kvartalet realisera JV-andelar för ca 2 mdkr. Och vi kommer att fortsätta med försäljningar. SBB avser vidare att systematiskt minska andelen JV-verksamheter genom försäljningar samt sälja finansiella placeringar i syfte att stärka balansräkningen, öka transparansen och fokusera på kärnverksamheten.

2) Diversifierad finansiering
SBB har en nära och långsiktig relation med sina banker. Samtidigt jobbar SBB aktivt med att bredda finansieringskällorna. SBB gjorde i slutet av juli sin första icke säkerställda US Private Placement (“USPP”) om 100 miljoner USD på fem och tio år. Tillsammans med den Schuldschein-finansiering som SBB emitterade i juni, är USPP transaktionen ett ytterligare steg i bolagets arbete med att diversifiera sina finansieringskällor och demonstrerar SBB:s styrka på den globala kapitalmarknaden. Diversifiering och tillgång till olika kapitalmarknader och olika finansieringskällor är centrala för SBB:s fortsatta utveckling. Det är också därför SBB efter kvartalets utgång signat en kreditfacilitet på 750 miljoner Euro med en av världens största banker.

3) Ett nytt bostadsbolag som delas ut till aktieägarna
SBB annonserade idag på morgonen att SBB-koncernen överväger en transaktion varigenom en underkoncern till SBB med fokus på bostadsfastigheter delas ut till aktieägarna med tillämpning av de så kallade Lex Asea-reglerna och att bolaget därefter noteras på Nasdaq First North. Bostadsbolaget skulle genom utdelningen och noteringen bli ett av de största renodlade bostadsbolagen i Sverige. SBB:s verksamhet skulle renodlas med inriktning på samhällsfastigheter. Bostadsbolagets balansräkning kommer uppskattningsvis att uppgå till cirka 18 mdkr, vilket motsvarar ca 10 procent av SBB:s sammanlagda balansräkning. SBB:s bedömning är att utdelningen är positiv för SBB:s aktieägare och kan bidra till att synliggöra värden både i det nya Bostadsbolaget och i det kvarvarande SBB. Bostadsbolaget kommer enbart att inneha bankfinansiering med en belåningsgrad på ca 55 procent. Transaktionen möjliggör en ökad säkerställd belåning i SBB till följd av renodlingen. Styrelsen kommer att presentera ett förslag i frågan för aktieägarnas beslut på en extra bolagsstämma.

4) Minoritetsägare med långsiktig kapital
SBB är Europas största investerare i social infrastruktur och har ett stark track-record att utveckla och förvalta social infrastruktur. SBB upplever en stor efterfrågan från infrastrukturfonder och andra långsiktiga institutionella investerare att både köpa fastigheter från SBB och co-investera med SBB i social infrastruktur. SBB har identifierat två underkoncerner lämpliga för att ta in långsiktiga minoritetsägare. Både svenska och internationella rådgivare har engagerats och det pågår ett intensivt arbete tillsammans med rådgivarna. Några beslut har ännu ej fattats i frågan.

Stabil kärnaffär
SBB:s kärnaffär är långsiktigt ägande av trygga inflationssäkrade kassaflöden från fastighetsförvaltning av social infrastruktur i Norden. Dessutom äger SBB stabila reglerade svenska hyresrätter med låga hyror. Våra samhällsfastigheter har en snittkontraktslängd på ca 11 år.

Starkaste driftnettot någonsin, hög räntetäckningsgrad och stark ökning av kassaflödet
Även detta kvartal levererar kärnaffären ett starkt driftnetto. Under tredje kvartalet landade vårt driftnetto på 1 333 mkr, högst någonsin. Driftnettot under niomånadersperioden ökade med 27 procent, från 2 965 mkr till 3 776 mkr. Detta har bidragit till en stark räntetäckningsgrad på 4,8 gånger, trots stigande räntor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital för de första nio månaderna 2022 ökade från 1 746 mkr till 2 673 mkr, en ökning med 53 procent. Förvaltningsresultatet justerat för icke kassaflödespåverkande valutakursförändringar, kostnader av engångskaraktär och värdeförändringar och skatt i JV-verksamheten blev 3 247 för första nio månader 2022, en ökning med 36 procent. Det justerade förvaltningsresultatet ökade med 24 procent till 1 144 mkr för tredje kvartalet 2022.

80 procent av bruttoskulden har fast ränta
Fast ränta är en försäkringspremie för tider som dessa. SBB hade en snittränta på 1,89 procent i slutet av tredje kvartalet. Räntorna är på väg upp och det är därför vi under de två senaste åren har tagit långa lån med fast ränta. I slutet av Q3 var vår räntebindning 3,4 år (3,6). Vi redovisar nedan känslighetsanalys (baserad för marknadens framtida prissättning av STIBOR, EURIBOR och NIBOR) för vår snittränta med innebörden att den antagna räntan t.ex. sommaren 2023 inkl. marginal på säkerställda lån skulle ligga på 4,9 procent. Vi visar också, givet pågående försäljningar, en beräkning med amortering på 9 mdkr.

Känslighetsanalys

	Nya lån ca 4,9% ränta	Amortering 9 mdr
okt-22	1,89%	1,89%
2023	2,31%	1,86%
2024	2,70%	2,24%
2025	3,07%	2,63%

Givet att 80 procent av våra lån har en fast ränta tar det viss tid innan högre räntor slår igenom i SBB:s resultat och dessa hinner därigenom kompenseras av inflationsjusterade hyresintäkter. Både i scenariot med amortering och scenariot utan amortering överstiger ökningen av hyresintäkterna ökningen av räntekostnaderna under de närmaste tre åren. Det betyder att vi kommer att kunna fortsätta leverera en stark räntetäckningsgrad. Det betyder allt annat lika också att SBB klarar av att behålla utdelningen och räkna upp den med inflationen även om den nominella räntan skulle fortsätta att stiga.

Orealiserade värdenedgångar på fastighet och valuta samt stora oredovisade övervärden i skuldportföljen

Det är ingen hemlighet att våra innehav i noterade tillgångar har minskat i värde. Det är inte heller okänt att hela marknaden oroar sig för högre bygg- och finansieringskostnader vilket i sin tur påverkar värden på vår byggrätts- och projektverksamhet. Alla våra fastigheter har värderats av externa värderare under tredje kvartalet. Utfallet visar på en värdenedgång med 981, varav bostadsfastigheter -2 455 mkr, samhällsfastigheter 1 355 mkr och övriga fastigheter 119 mkr. Den största delen avser bostadsfastigheter och projekt givet att värderarna antar att hyrorna för bostadsfastigheter höjs avsevärt mindre än inflationen.

Antaganden om nästa årshyror har stor betydelse för värderingarna. Värderarna har antagit följande inflation i sina värderingar:

Värderare	2022	2023	Faktiskt KPI-utfall 12m Sept 2022	Skillnad
Värderare 1 Sverige	8,50%	4,00%	10,80%	-2,30%
Värderare 2 Sverige	9,00%	3,00%	10,80%	-1,80%
Värderare 3 Norge	5,50%	2,00%	6,90%	-1,40%
Värderare 4 Finland	4,50%	2,20%	8,10%	-3,60%
Värderare 5 Norge	4,37%	2,90%	6,90%	-2,53%

Som tabellen visar är värderarnas antaganden avseende KPI avsevärt lägre än de senaste inflationsutfallen.

Vi poängterade under andra kvartalet att vi prioriterar att amortera ned korta skulder och fokuserar på att förlänga både ränte- och kapitalbindning. Det är också därför vi valt att under en volatil marknad inte använda vår kassa för att fullt ut hedga vår långa valutaexponering. Den orealiserade värdeförändringen på valutan har ingen påverkan på SBB:s kassaflöde. SBB har intäkter i Euro som täcker räntebetalningar i Euro.

> Att vara lyhörd för förändring och anpassa sig till förändrade förutsättningar kommer att vara SBB:s främsta styrka.

SBB har stora oredovisade övervärden i sin skuldportfölj. I slutet av tredje kvartalet ingick SBB ett derivat på 200 miljoner EUR med motsvarande samma villkor som SBB:s långa obligation om 950 miljoner EUR. Övervärdet var ca 260 mkr. För hela obligationen motsvarar detta ett övervärde om 1 240 mkr. Detta visar att SBB:s långa skuldportfölj med låg fast ränta har stort oredovisat marknadsvärde.

Fastighetsutveckling och hållbarhet

SBB är en långsiktig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden. För att säkerställa det långsiktiga behovet av samhällsfastigheter och bostäder är det av yttersta vikt att man har tillgång till attraktiv mark som dessutom är detaljplanelagd för ändamålet. SBB har säkerställt detta genom att ha en byggrättsportfölj motsvarande ca 69 000 lägenheter. Byggrättsportföljen har b.la inneburit att vi kunnat tecknat ett 25 årigt hyresavtal för en förskola med Säters Kommun och ett 25 årigt hyresavtal med Bollnäs Kommun avseende en bandyhall vilken invigdes under förra veckan. Vi kan notera att byggpriserna fortsatt är utmanande höga och man kan mer eller mindre dagligen läsa om projekt som skjuts på framtiden på grund av det för stunden ogynnsamma marknadsläget. Detta innebär i sin tur att behoven av social infrastruktur ackumuleras och när byggpriserna når vettiga nivåer kommer vi stå redo med byggbar mark och vara väl positionerade.

Pågående nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd har en upparbetningsgrad på 59 procent vilket innebär att vi kommer att få kassaflöden från våra projekt i närtid och avkastningen på återstående investering är 11,6 procent.

SBB har som mål att vara klimatpositiva i hela värdekedjan senast år 2030. Analysföretaget Sustainalytics bedömer SBB:s ESG-risk som mycket låg (10.7 och där gränsen för försumbar risk går vid 10) och riskhanteringen anses vara stark. SBB ligger därmed i topp bland jämförbara bolag baserat på börsvärde. SBB driver det största certifieringsprojektet någonsin enligt Miljöbyggnad iDrift. Vi arbetar också vidare med våra hållbara investeringar och kan nämna att vår solcellspark är under full produktion och beräknas vara i drift i slutet av detta år och kommer att leverera en årsproduktion om ca 10 GWh under ett normalår. Detta motsvarar fem procent av SBB:s totala elkonsumtion.

Resultatet under tredje kvartalet har belastats med kostnader för två viktiga samhällsinsatser. Under sommaren 2022 erbjöd vi 300 ungdomar sommarjobb. Vidare har vi hanterat årsstämmans beslut om att vi ska betala ett bidrag om 50 mkr till UNHCR:s arbete i Ukraina. Bidraget kommer att möjliggöra att människor på flykt från kriget i Ukraina får tak över huvudet, skydd, säkerhet, integritet, komfort och hälsa.

Utsikter

SBB har ett bra samarbete med de ledande nordiska bankerna. Vårt obligationsförfall under de närmaste 12 månaderna ligger på ca 5,2 mdkr och de första 0,6 mdkr är redan återbetalda. Dessa obligationsförfall kan betalas med befintlig likviditet. Samtidigt levererar vår kärnaffär ett starkt driftnetto och trygga kassaflöden, där kassaflöden från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital för de första nio månader 2022 ökade med 53 procent.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd (like for like) ökade med 3,7 procent under de första nio månaderna, motsvarande 0,9 procentenheter över basinflationen från oktober 2021. SBB är en trygg tillgång också i tider med hög inflation. Den närmast automatiska indexeringen för samhällsfastigheter levererar en stark inkomstökning varje år. Inflationen var 10,8 procent i Sverige, 10 procent i Danmark, 8,1 procent i Finland och 6,9 procent i Norge under september. Allt annat lika betyder detta givet att inflationen står sig, också under oktober månad, att våra intäkter nästa år skulle kunna öka med ca 500-600 mkr. Till det tillkommer ökade intäkter som resultat av slutförda nyproduktionsprojekt om ytterligare ca 200 mkr. SBB har fullt fokus på sin kärnverksamhet att leverera social infrastruktur som behövs. En trygg leverans avseende driftnettot och kassaflöden samt en stark anpassningsförmåga visar att vi är på rätt väg att bli ännu starkare imorgon än idag. Vi kan försäkra våra aktieägare och våra kreditinvesterare att vi kommer att göra allt som krävs för att fortsätta stärka vår balansräkning och få en bättre rating. Samtidigt bäddar leveransen från kärnaffären för uthålligheten att leverera minst oförändrad utdelning till våra cirka 350 000 aktieägare.

Ilija Batljan, grundare och VD

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	5 597	4 235	1 888	1 459	5 930
Driftskostnader	-1 116	-767	-312	-215	-1 114
Underhåll	-259	-212	-84	-71	-322
Förvaltningsadministration	-348	-195	-130	-50	-317
Fastighetsskatt	-98	-96	-29	-35	-130
Driftnetto	**3 776**	**2 965**	**1 333**	**1 088**	**4 047**
Centraladministration	-320	-238	-43	-38	-290
Förvärvs-, omstrukturerings och övriga jämförelsestörande kostnader	-96	-40	-66	-11	-86
Resultat från intresseföretag/joint ventures	-488	585	-846	187	2 814
- varav förvaltningsresultat	*627*	*214*	*230*	*65*	*410*
- varav värdeförändringar	*-968*	*471*	*-1 056*	*135*	*3 095*
- varav skatt	*-147*	*-100*	*-20*	*-13*	*-691*
Resultat före finansiella poster	**2 872**	**3 272**	**378**	**1 226**	**6 485**
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	180	207	23	50	274
Räntekostnader och liknande resultatposter	-998	-743	-393	-236	-1 011
Kostnader förtidslösen lån	-5	-171	-2	-3	-155
Valutakursdifferenser	-1 411	-113	-679	-39	118
Tomträttsavgälder	-18	-15	-6	-4	-21
Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures [1]	**620**	**2 437**	**-679**	**995**	**5 690**
varav Förvaltningsresultat [1]	***1 735***	***2 066***	***397***	***873***	***3 286***
Värdeförändringar fastigheter	-981	11 982	-2 507	4 578	21 360
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-192	-9	-	-1	-252
Resultat bostadsproduktion	2	-	-10	-	9
Värdeförändringar finansiella instrument	-1 155	1 336	630	115	2 487
Resultat före skatt	**-1 706**	**15 746**	**-2 566**	**5 687**	**29 294**
Aktuell skatt	-214	-160	70	-55	-247
Uppskjuten skatt	-134	-2 299	415	-1 630	-3 698
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	192	9	-	1	252
PERIODENS RESULTAT	**-1 861**	**13 296**	**-2 081**	**4 003**	**25 601**
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	-1 729	12 303	-1 987	3 852	24 583
Innehav utan bestämmande inflytande	-131	993	-91	151	1 018
PERIODENS RESULTAT	**-1 861**	**13 296**	**-2 081**	**4 003**	**25 601**
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-1,65	8,56	-1,53	2,63	17,17
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-1,65	8,54	-1,53	2,61	17,03
Resultat per stamaktie D	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00

1) Ny summeringsrad och nya definitioner. För vidare information se Definitioner på sid 43.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	**-1 861**	**13 296**	**-2 081**	**4 003**	**25 601**
Andel av totalresultat i intressebolag/joint ventures	70	-4	24	-4	6
Omräkningsdifferenser	175	791	282	65	1 120
PERIODENS TOTALRESULTAT	**-1 616**	**14 083**	**-1 775**	**4 064**	**26 727**
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	-1 484	13 090	-1 684	3 913	25 709
Innehav utan bestämmande inflytande	-131	993	-91	151	1 018
PERIODENS TOTALRESULTAT	**-1 616**	**14 083**	**-1 775**	**4 064**	**26 727**

Kommentarer koncernens resultaträkning

Driftnetto
Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 597 mkr (4 235) och för kvartalet till 1 888 mkr (1 459). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,7 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hyresintäkterna avsåg 3 568 mkr samhällsfastigheter, 1 827 mkr bostäder och 202 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 95,2 procent (93,7). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 11 år (9). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 821 mkr (-1 270) och för kvartalet till -555 mkr (-371). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Den större ökningen av fastighetskostnader i förhållande till förändringen av hyresintäkter mot motsvararande period föregående år är framförallt en konsekvens av den ökade andelen bostäder i beståndet. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 5,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år och ökningen är till största del hänförlig till högre elpriser. Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 3,1 procent.

Förvaltningsresultat
Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -320 mkr (-238) och -43 mkr (-38) för kvartalet. I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I periodens kostnader ingår bonus till de anställda om 120 mkr (76).

Resultat från intresseföretag och joint ventures var -488 mkr (585) för perioden och -846 mkr (187) för kvartalet. Resultatet är till största del hänförligt till Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB och JM AB (publ), som bidrar med 342 mkr respektive -129 mkr till koncernens resultat för perioden och -40 mkr respektive -459 mkr för kvartalet. Det negativa resultatet för JM beror på en nedskrivning av andelarna om 500 mkr. Se ytterligare information på sidan 14 och 50.

Finansnettot för perioden uppgick till -2 252 mkr (-835) och för kvartalet till - 1 057 mkr (-231). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter och valutakursdifferenser.

Jämförelsestörande kostnader
Under perioden har SBB haft haft jämförelsestörande kostnader uppgående till -96 mkr (-40) och -66 mkr (-11) i kvartalet. Till följd av förvärvet av Amasten har bolaget haft kostnader relaterade till omstruktureringar som uppgick till -16 mkr (-11) för kvartalet. Dessutom utbetalades under kvartalet, i enlighet med årsstämmans beslut, 50 mkr till UNHCR för att stödja deras arbete i krigsdrabbade Ukraina.

De finansiella kostnaderna inkluderar jämförelsestörande utgifter i form av kostnad för förtidslösen av dyra lån om -5 mkr (-171) för perioden och för kvartalet var de -2 mkr (-3).

Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -1 411 mkr (-113), -679 mkr (-39) under kvartalet, 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 under perioden till - 981 mkr (11 982) varav -534 mkr (467) var realiserade värdeförändringar och - 447 mkr (11 515) var orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till - 1 155 mkr (1 336). Posten består av orealiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier om -2 483 mkr (466) och beror på negativ kursutveckling på aktierna i portföljen samt värdeförändringar avseende räntederivat om 1 328 mkr (870).

Periodens resultat efter skatt uppgick till - 1 861 mkr (13 296), resultat för kvartalet uppgår till -2 081 mkr (4 003). Skatt på periodens resultat uppgick till -156 mkr (-2 450), varav -214 mkr (-160) avsåg aktuell skatt och 58 mkr (-2 290) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och 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 2022-01-01 – 2022-09-30	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	3 568	1 827	202	5 597	-	5 597
Fastighetskostnader	-853	-893	-75	-1 821	-	-1 821
Driftnetto	**2 714**	**934**	**127**	**3 776**	**-**	**3 776**
Centraladministration					-320	-320
Förvärvs- och omstruktureringskostnader					-96	-96
Resultat från intresseföretag/joint venture					-488	-488
Resultat före finansiella poster	**2 714**	**934**	**127**	**3 776**	**-904**	**2 872**
Ränteintäkter och liknande resultatposter					180	180
Räntekostnader och liknande resultatposter					-2 432	-2 432
Resultat inkl. värdef/skatt i intresseföretag/jv	**2 714**	**934**	**127**	**3 776**	**-3 156**	**620**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 355	-2 455	119	-981	-	-981
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning					-192	-192
Resultat bostadsutveckling					2	2
Värdeförändringar finansiella instrument					-1 155	-1 155
Resultat före skatt	**4 069**	**-1 521**	**246**	**2 795**	**-4 501**	**-1 706**
Skatt					-156	-156
Periodens resultat	**4 069**	**-1 521**	**246**	**2 795**	**-4 657**	**-1 861**
Förvaltningsfastigheter (mkr)	93 440	53 911	7 160	154 511		
Investeringar (mkr)	1 653	2 038	101	3 792		
Värde per kvm (kr)	31 244	27 413	18 399	28 900		
Överskottsgrad (%)	76%	51%	63%	67%		

Perioden 2021-01-01 – 2021-09-30	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	3 291	699	244	4 235	-	4 235
Fastighetskostnader	-823	-338	-108	-1 270	-	-1 270
Driftnetto	**2 468**	**361**	**135**	**2 965**	**-**	**2 965**
Centraladministration					-238	-238
Förvärvs- och omstruktureringskostnader					-40	-40
Resultat från intresseföretag/joint venture					585	585
Resultat före finansiella poster	**2 468**	**361**	**135**	**2 965**	**307**	**3 272**
Ränteintäkter och liknande resultatposter					207	207
Räntekostnader och liknande resultatposter					-1 042	-1 042
Resultat inkl. värdef/skatt i intresseföretag/jv	**2 468**	**361**	**135**	**2 965**	**-528**	**2 437**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4 522	7 202	258	11 982	-	11 982
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning					-9	-9
Resultat bostadsproduktion					-	-
Värdeförändringar finansiella instrument					1 336	1 336
Resultat före skatt	**6 990**	**7 563**	**393**	**14 947**	**799**	**15 746**
Skatt					-2 450	-2 450
Periodens resultat	**6 990**	**7 563**	**393**	**14 947**	**-1 651**	**13 296**
Förvaltningsfastigheter (mkr)	85 261	32 481	7 218	124 960		
Investeringar (mkr)	1 332	1 073	270	2 675		
Värde per kvm (kr)	25 534	26 182	16 077	24 849		
Överskottsgrad (%)	75%	52%	56%	70%		

Perioden 2022-07-01 – 2022-09-30	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	1 197	620	71	1 888	-	1 888
Fastighetskostnader	-260	-278	-17	-555	-	-555
Driftnetto	**937**	**342**	**55**	**1 333**	**-**	**1 333**
Centraladministration					-43	-43
Förvärvs- och omstruktureringskostnader					-66	-66
Resultat från intresseföretag/joint venture					-846	-846
Resultat före finansiella poster	**937**	**342**	**55**	**1 333**	**-955**	**378**
Ränteintäkter och liknande resultatposter					23	23
Räntekostnader och liknande resultatposter					-1 080	-1 080
Resultat inkl. värdef/skatt i intresseföretag/jv	**937**	**342**	**55**	**1 333**	**-2 012**	**-679**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-575	-1 934	2	-2 507	-	-2 507
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning					-	-
Resultat bostadsutveckling					-10	-10
Värdeförändringar finansiella instrument					630	630
Resultat före skatt	**362**	**-1 592**	**57**	**-1 173**	**-1 392**	**-2 565**
Skatt					485	485
Periodens resultat	**362**	**-1 592**	**57**	**-1 173**	**-907**	**-2 081**
Förvaltningsfastigheter (mkr)	93 440	53 911	7 160	154 511		
Investeringar (mkr)	505	689	45	1 239		
Värde per kvm (kr)	31 244	27 413	18 399	28 900		
Överskottsgrad (%)	78%	55%	77%	71%		

Perioden 2021-07-01 – 2021-09-30	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	1 119	255	85	1 459	-	1 459
Fastighetskostnader	-234	-107	-30	-371	-	-371
Driftnetto	**885**	**148**	**56**	**1 088**	**-**	**1 088**
Centraladministration					-38	-38
Förvärvs- och omstruktureringskostnader					-11	-11
Resultat från intresseföretag/joint venture					187	187
Resultat före finansiella poster	**885**	**148**	**56**	**1 088**	**138**	**1 226**
Ränteintäkter och liknande resultatposter					50	50
Räntekostnader och liknande resultatposter					-281	-281
Resultat inkl. värdef/skatt i intresseföretag/jv	**885**	**148**	**56**	**1 088**	**-94**	**995**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 650	2 771	157	4 578	-	4 578
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning					-1	-1
Resultat bostadsutveckling					-	-
Värdeförändringar finansiella instrument					115	115
Resultat före skatt	**2 535**	**2 919**	**213**	**5 666**	**20**	**5 687**
Skatt					-1 684	-1 684
Periodens resultat	**2 535**	**2 919**	**213**	**5 666**	**-1 664**	**4 003**
Förvaltningsfastigheter (mkr)	85 261	32 481	7 218	124 960		
Investeringar (mkr)	551	333	94	978		
Värde per kvm (kr)	25 534	26 182	16 077	24 849		
Överskottsgrad (%)	79%	58%	65%	75%		

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	5 874	6 310	6 066
Summa immateriella anläggningstillgångar	**5 874**	**6 310**	**6 066**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	154 511	124 960	149 335
Nyttjanderätt tomträtt	702	616	639
Inventarier	48	45	48
Summa materiella anläggningstillgångar	**155 261**	**125 621**	**150 022**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	15 806	9 252	16 373
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	1 891	3 527	3 885
Derivat	2 133	205	547
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 900	1 357	4 530
Andra långfristiga fordringar	70	187	207
Summa finansiella anläggningstillgångar	**21 800**	**14 528**	**25 542**
Summa anläggningstillgångar	**182 935**	**146 459**	**181 630**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	169	-	279
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	77	79	219
Övriga fordringar	2 310	1 216	1 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	743	657	540
Summa kortfristiga fordringar	**3 130**	**1 952**	**2 718**
Likvida medel	4 941	12 935	9 837
Likviditetsplaceringar	512	3 869	53
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	**5 453**	**16 804**	**9 890**
Summa omsättningstillgångar	**8 752**	**18 756**	**12 887**
SUMMA TILLGÅNGAR	**191 687**	**165 215**	**194 517**

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 154,5 mdkr per 2022-09-30. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,37 procent (4,55) använts. I värdet för fastigheterna ingår 3 618 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
Hyresvärde	+/- 5%	6 995 / -7 038
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-6 225 / 6 999
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	- 6 047 / 7 003

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2022-01-01	**149 335**
Förvärv	9 868
Investeringar	3 792
Försäljningar	- 9 274
Omräkningsdifferens	1 235
Orealiserade värdeförändringar	- 445
Verkligt värde vid periodens slut	**154 511**

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 2022-09-30 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 15 806 mkr (16 373) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 891 mkr (3 885). 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 50.

SBB har gjort ett nedskrivningstest enligt IAS 36 för sitt innehav i JM med anledning av att indikationer uppkommit att en värdenedgång kan föreligga till följd av nedgången i börskursen under den senaste tiden. SBB har beräknat ett nyttjanderättsvärde för innehavet i JM och bedömt att baserat på denna beräkning föreligger ett nedskrivningsbehov med 500 mkr. Nedskrivningen har minskat redovisat värde på intressebolagsandelen.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	165	162	165
Övrigt tillskjutet kapital	26 588	24 747	26 371
Reserver	90	308	834
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	30 289	22 766	34 778
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	**57 132**	**47 983**	**62 148**
Hybridobligation	17 277	17 694	17 295
Övriga reserver	376	-378	-543
Innehav utan bestämmande inflytande	2 264	2 023	4 071
Summa eget kapital	**77 049**	**67 322**	**82 971**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32 747	12 669	21 974
Obligationslån	52 036	50 982	51 919
Derivat	294	118	30
Uppskjutna skatteskulder	10 360	9 387	10 428
Leasingskulder tomträtter	701	616	639
Övriga avsättningar	-	6	-
Övriga långfristiga skulder	188	2 621	292
Summa långfristiga skulder	**96 326**	**76 399**	**85 282**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 970	305	1 758
Företagscertifikat	2 458	8 260	11 169
Obligationslån	5 165	2 117	1 175
Leverantörsskulder	350	231	181
Aktuella skatteskulder	327	156	418
Skuld cash collateral	2 173	3 815	5 607
Övriga skulder	3 085	4 904	3 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 784	1 706	2 033
Summa kortfristiga skulder	**18 312**	**21 494**	**26 264**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**191 687**	**165 215**	**194 517**

Kommentarer

Goodwill
Till största del är goodwillposten om 5 874 mkr (6 066) 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 1 590 mkr (1 781) finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt.

Likvida medel och likviditetsplaceringar
Likvida medel uppgick till 4 941 mkr (9 837) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 512 mkr (53).

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 samt underskottsavdrag. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2022-09-30 netto till 10 360 mkr (10 428) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgick till 2,5 mdkr per 2022-09-30.

Räntebärande skulder
De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 95 376 mkr (87 995), varav 35 717 mkr (23 732) avsåg skulder till kreditinstitut, 57 201 mkr (53 094) avsåg obligationslån och 2 458 mkr (11 169) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 26.

Total Return Swap (TRS)
SBB tecknade i slutet på september 2021 en Total return swap (TRS) avseende likviditetsplaceringar i aktier. Aktierna som såldes i TRS redovisades tidigare som finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde över resultaträkningen. Då SBB behöll de huvudsakliga risker/fördelar med ägandet av aktierna uppfylldes inte villkoren för borttagande från rapporten över finansiell ställning. Den redovisningsmässiga konsekvensen av transaktionen är att SBB erhöll likvida medel och samtidigt fick en skuld med motsvarande belopp som redovisas på raden ”Skuld cash collateral”. I januari köptes aktier ut från TRS, vilket fick som resultat att cash collateral-skulden minskade med ca 2 mdkr.

Koncernens förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare								
Belopp i MKR	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Reserver[1)]**	**Balanserade vinstmedel**	**Totalt**	**Hybrid-obligation**	**Övriga reserver[2)]**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**150**	**24 102**	**-213**	**12 826**	**36 865**	**15 096**	**-616**	**412**	**51 756**
Periodens resultat	-	-	-	12 356	12 356	358	-	993	13 707
Övrigt totalresultat	-	-	521	-4	517	-	238	-	755
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**521**	**12 352**	**12 873**	**358**	**238**	**993**	**14 463**
Nyemission	3	702	-	-	705	-	-	-	705
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	4 979	-	-	4 979
Emission teckningsoptioner	-	58	-	-	58	-	-	-	58
Förvärvad hybridobligation	-	-	-	-	-	329	-	-	329
Inlösen preferensaktier	-	-15	-	-5	-20	-	-	-	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	-470	-470	-2 793	-	-	-3 263
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	9	-107	-	-27	-125	-	-	-	-125
Skatteeffekter emissionskostnader	-	7	-		7	83	-	-	90
Utdelning	-	-	-	-1 794	-1 794	-358	-	-	-2 152
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-		-	-	-	2 035	2 035
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-115	-115	-	-	-1 417	-1 532
Utgående eget kapital 2021-09-30	**162**	**24 747**	**308**	**22 766**	**47 983**	**17 694**	**-378**	**2 023**	**67 322**
Periodens resultat	-	-	-	11 731	11 731	138	-	25	11 894
Övrigt totalresultat	-	-	526	10	536	-	-165	-	371
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**526**	**11 741**	**12 267**	**138**	**-165**	**25**	**12 265**
Nyemission	2	1 641	-	-	1 643	-	-	-	1 643
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	46	-	-	46
Förvärvad hybridobligation	-	-	-	-	-	-24	-	-	-24
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	316	316	-317	-	-	-1
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	-	2	-	-	2	-	-	-	2
Emissionskostnader	-	-11	-	-	-11	-50	-	-	-61
Skatteffekter emissionskostnader	-	-8	-	-	-8	-54	-	-	-62
Utdelning	-	-	-	-13	-13	-138	-	-	-151
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	2 071	2 071
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-32	-32	-	-	-48	-80
Utgående eget kapital 2021-12-31	**165**	**26 371**	**834**	**34 778**	**62 148**	**17 295**	**-543**	**4 071**	**82 971**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**165**	**26 371**	**834**	**34 778**	**62 148**	**17 295**	**-543**	**4 071**	**82 971**
Periodens resultat	-	-	-	-2 111	-2 111	382	-	-131	-1 861
Övrigt totalresultat	-	-	-744	70	-674	-	919	-	245
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-744**	**-2 041**	**-2 785**	**382**	**919**	**-131**	**-1 616**
Nyemission	-	210	-	-	210	-	-	-	210
Emissionskostnader	-	-	-	-	-	-10	-	-	-10
Förvärvad hybridobligation	-	-	-	-	-	-7	-	-	-7
Skatteffekter emissionskostnader	-	7	-	-	7	-	-	-	7
Utdelning	-	-	-	-2 308	-2 308	-382	-	-	-2 690
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-141	-141	-	-	-1 676	-1 817
Utgående eget kapital 2022-09-30	**165**	**26 588**	**90**	**30 288**	**57 131**	**17 277**	**376**	**2 264**	**77 049**

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.
2) Beloppet avser omräkningsdifferenser avseende hybridlån om 919 mkr (-543) varav innehav utan bestämmande inflytande om 0 (-1).

Kommentarer

Det egna kapitalet uppgick per 2022-09-30 till 77 049 mkr (82 971). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 17 277 mkr och minoritetsandelar i Amasten Fastighets AB (publ), Unobo AB samt bolag inom Sveafastigheter-koncernen då SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B om 210 mkr efter emissionskostnader, vilka använts som vederlag för förvärvet av Odalen Fastigheter AB.

Ytterligare aktier i Amasten Fastighets AB (publ) har förvärvats under perioden och har minskat eget kapital med 1 793 mkr. De utestående preferensaktierna i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bido AS löstes in under perioden och minskade eget kapital med 24 mkr.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde 175 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Soliditeten uppgick till 40 procent (43), den justerade soliditeten till 45 procent (47) och belåningsgraden till 47 procent (40).

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

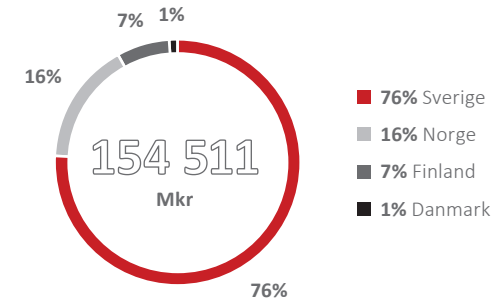
Belopp i MKR	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30 (omarbetad)[1]	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30 (omarbetad)[1]	2021-01-01 2021-12-31 (omarbetad)[1]
Den löpande verksamheten					
Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures	620	2 437	-679	995	5 690
Justering för ej kassaflödespåverkande poster					
Avskrivningar	6	3	4	1	5
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	488	-585	846	-187	-2 814
Utdelning från intressebolag/Joint ventures	297	25	5	18	44
Räntenetto	2 252	835	1 057	232	795
Erlagd ränta	-914	-1 012	-403	-450	-1 285
Erhållen ränta	138	203	-16	54	271
Betald skatt	-214	-160	70	-55	-247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**2 673**	**1 746**	**884**	**608**	**2 459**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-364	1 024	230	996	611
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 513	2 481	-891	836	1 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**796**	**5 251**	**223**	**2 440**	**4 612**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-4 099	-3 188	-1 273	-1 141	-4 694
Försäljning av fastigheter	153	34	8	7	138
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-8 839	-15 664	-88	-2 476	-26 883
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	8 268	5 839	2 100	-468	17 982
Investeringar/försäljning inventarier	-6	-26	-7	-37	14
Investeringar /avyttringar i intresseföretag/joint ventures	-1 421	-6 971	76	-1 701	-10 706
Förändring av fordringar hos intresseföretag/Joint ventures	2 005	-2 697	868	-1 263	-3 049
Kassaflöden från finansiella tillgångar	1 569	-1 166	336	546	-684
Förändring av andra långfristiga fordringar	140	-121	-1	111	-54
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 230**	**-23 961**	**2 019**	**-6 423**	**-27 937**
Finansieringsverksamheten					
Emission hybridobligationer	-10	4 979	-	-15	4 975
Emission teckningsoptioner	-	58	-	-	58
Inlösen hybridobligationer	-	-3 509	-	-131	-3 533
Inlösen tvingande konvertibel	-	-125	-	-27	-125
Inlösen preferensaktier	-	-20	-	-	-20
Utbetald utdelning	-2 236	-1 370	-594	-466	-1 846
Inlösta minoritetsandelar	-1 817	-1 498	1	-	-3 811
Upptagna lån	42 579	38 564	7 523	8 726	61 561
Amortering av lån	-38 467	-24 447	-8 726	-6 924	-42 223
Förändring cash collaterals	-3 434	3 815	-318	3 815	5 607
Förändring övriga långfristiga skulder	-112	1 572	-131	58	-1 114
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 497**	**18 019**	**-2 245**	**5 036**	**19 529**
Periodens kassaflöde	**-4 931**	**-691**	**-3**	**1 052**	**-3 796**
Likvida medel vid periodens början	**9 837**	**13 606**	**4 984**	**11 880**	**13 606**
Valutakursändring i likvida medel	35	20	-40	3	27
Likvida medel vid periodens slut	**4 941**	**12 935**	**4 941**	**12 935**	**9 837**

1) För vidare information se Tilläggsupplysningar på sid 40.

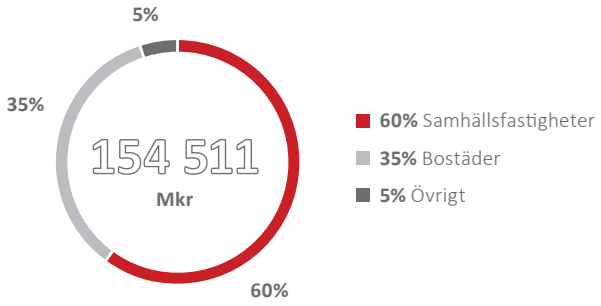
Fastighetsbeståndet

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.

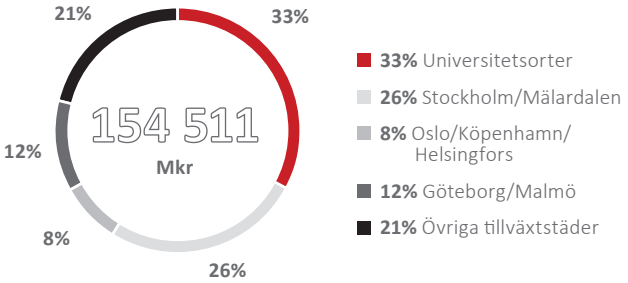
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



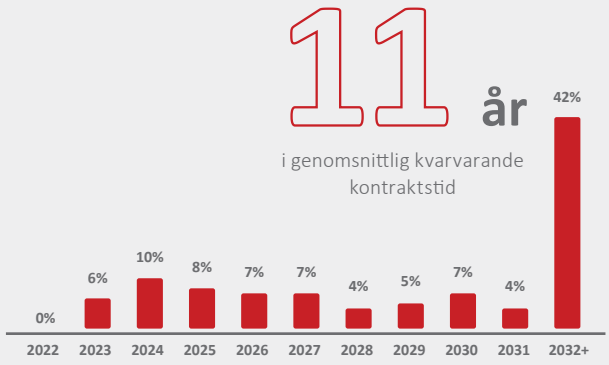
> 99% av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter.

Samhällsfastighetsbeståndet inklusive offentligt finansierade bostäder

Största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Læringsverkstedet	298	6,3
Trygge Barnehager AS	271	5,8
Svenska staten	226	4,8
Academedia	164	3,5
Norska staten	151	3,2
Attendo	143	3,0
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	142	3,0
Härnösands Kommun	125	2,7
Finska staten	111	2,4
Esperi	99	2,1
Ambea	85	1,8
Humana	84	1,8
Haninge Kommun	83	1,8
Internationella Engelska Skolan	82	1,7
Danska staten	68	1,4
Västra Götalandsregionen	64	1,4
Helsingfors huvudstadsregion	63	1,3
Skellefteå Kommun	63	1,3
Bodens Kommun	58	1,2
Karlskrona kommun	48	1,0
Summa 20 största hyresgäster	**2 426**	**51,6**
Övriga	2 272	48,4
Total hyresintäkt	**4 698**	**100,0**

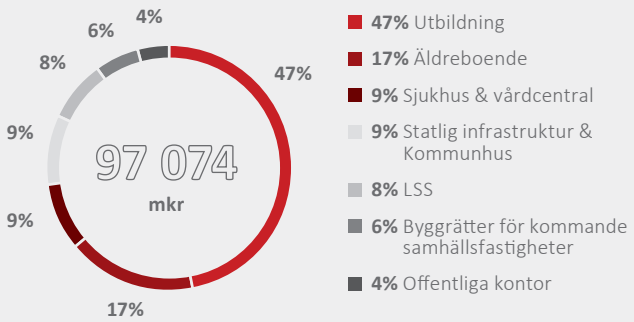
Förfallostruktur



Hyresintäkter per användning

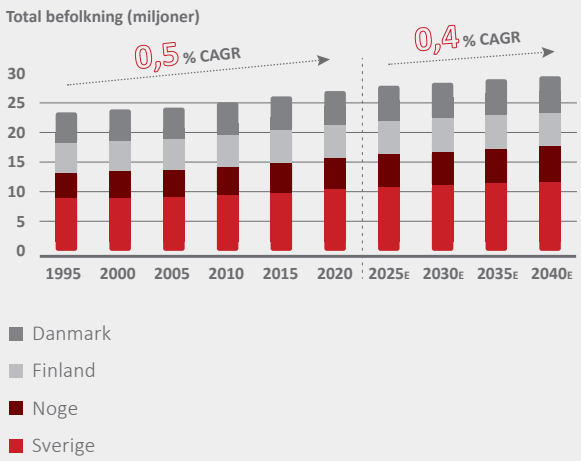
Användning	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Utbildning	2 098	44,7
Äldreboende	803	17,1
Sjukhus & vårdcentral	458	9,8
Statlig infrastruktur och Kommunhus	405	8,6
LSS	433	9,2
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	167	3,6
Offentliga kontor	334	7,1
Kontor & övrigt	0	0,0
Totalt	**4 698**	**100,0**

Samhällsfastigheter, värde per användning



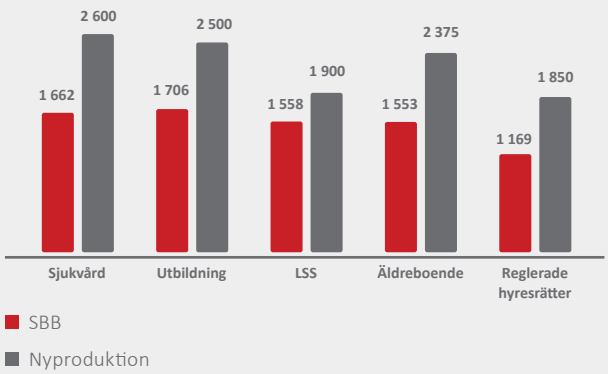
Utbud och efterfrågan på social infrastruktur
Behovet av samhällsfastigheter är mycket stort. Grafen överst till höger visar på Nordens starka demografiska utveckling vilken skapar ett stort behov av social infrastruktur. Utöver ett stort behov av fastigheter inom social infrastruktur finns även en stor 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 möter behovet av social infrastruktur

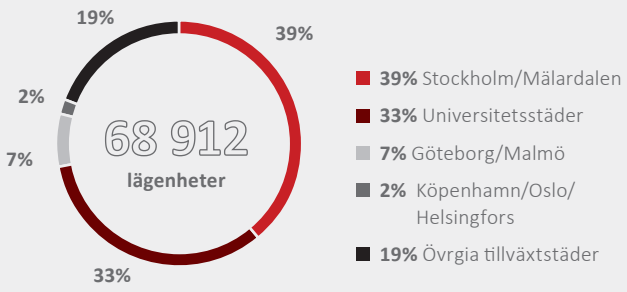
1. Byggrättsutveckling och nyproduktion
Resultatmål om 2 000 – 2 500 mkr per år

2. Investeringar i befintligt bestånd
Resultatmål om 1 000 mkr per år

3. Värdeskapande transaktioner
Resultatmål om 400 mkr per år

1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Projektportfölj per geografi



Avser byggrättsutveckling, projektportföljen och JV-samarbeten.För uppdelningen mellan JV och egna projekt, se kommande sidor.

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

- Tillskapande av nya byggrätter genom att aktivt driva planprocesser
- Bidrar till en stark projektportfölj för egen förvaltning och ytterligare intäkter genom försäljningar av byggrätter

- Projekt där där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats avseende ej egenägd mark
- Projekt där projektering initierats för egenägd mark

- Produktionsstartade nybyggnationsprojekt där bygglov beviljats och entreprenadavtal tecknats

Årligt resultatmål 2,0-2,5 mdkr

Värdeskapande aktiviteter under tredje kvartalet 2022

Byggrättsutveckling	Antal kvm BTA
Progression byggrätter	22 230

Nyproduktion	HR - Antal lgh	CS - Antal kvm
Byggstarter	51	-
Färdigställda/sålda	280	449
Markanvisning	-	-
Sålda byggrätter	-	9 950

Portföljen i korthet (inklusive JV-samarbeten)

4 743 Lägenheter i pågående produktion

41 436 kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

13 322 Lägenheter under projektutveckling

22 230 Progression av byggrätter (kvm BTA)

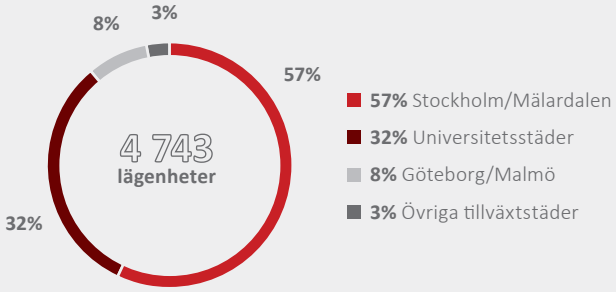
Pågående produktion

Pågående nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd

	2022-2023	2024-2025	2026-
Återstående investering inkl SBB:s andel av JV[1)]	3 336	545	
Kommande driftnetton	326	126	
Avkastning kvarvarande investering	**9,8%**	**23,2%**	

1) Av total investering om 3 881 mkr finansieras 864 mkr via kreditiv. SBBs ambition är att öka andelen.

Geografisk fördelning pågående produktion (inkl JV)



Nyproduktion

	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm	Antal projekt	Bostäder	Samhällsfastighter	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (hyra)	Direktavkastning (DN)
Egenutvecklade projekt	100%	1 630	106 827	17	73%	27%	196	167	3 331	2 272	1 058	5,9%	5,0%
Förvärvade projekt	100%	1 172	58 159	7	100%	0%	112	91	2 026	729	1 297	5,5%	4,5%
JV-projekt (HR/CS)	49%	1 941	114 731	12	96%	4%	247	207	4 322	2 269	2 053	5,7%	4,8%
Totalt	**77%**	**4 743**	**279 717**	**36**	**89%**	**11%**	**554**	**465**	**9 679**	**5 270**	**4 409**	**5,7%**	**4,8%**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**3 752**	**221 135**		**87%**	**13%**	**429**	**359**	**7 484**	**4 098**	**3 386**	**5,7%**	**4,8%**

Investeringar i befintligt bestånd

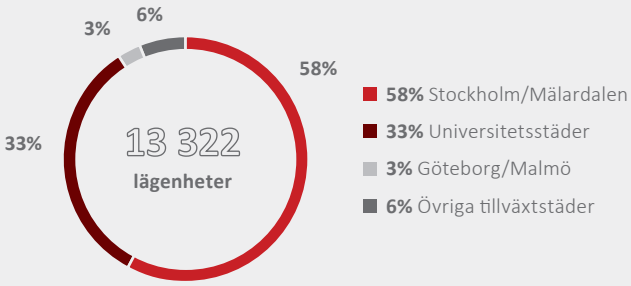
	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Investeringar exkl succesionsrenoveringar	118 438	31	93	1 877	1 382	495	5,0%

5 största egentutvecklade projekten

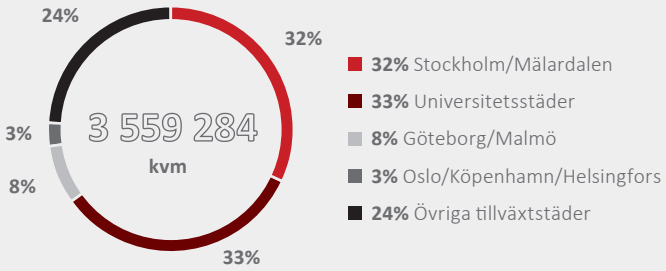
Projektnamn	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Avtalslängd (år)	Hyra (mkr)	Färdigställt
Sågklingan	Västerås	Äldreboende och bostäder	Västerås kommun	25	33	feb.-24
Altplatsen	Göteborg	Äldreboende och bostäder	Privat offentligt finansierad operatör	20	29	jan.-24
Hovshaga	Växjö	Bostäder	Privatpersoner	-	16	juli-23
Studentskrapan	Göteborg	Studentbostäder, blockhyresavtal	Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder	20	15	jan.-23
Kv Jullen	Skellefteå	Bostäder	Privatpersoner	-	14	juni-25

Projekt- och byggrättsutveckling

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl JV)



Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl JV)



Projektutveckling

	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm	Bostäder	Samhällsfastigheter
Egenutvecklade projekt	100%	9 237	563 310	82%	18%
Förvärvade projekt	100%	221	5 730	100%	0%
JV-projekt (HR/CS)	47%	3 864	288 948	71%	29%
Totalt	**83%**	**13 322**	**857 988**	**79%**	**21%**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**11 239**	**704 436**	**80%**	**20%**

Byggrättsutveckling

Planeringsfas	Ägarandel (%)	Ansökan om planbesked	Planbesked	Antagande	Lagakraft	Antal BTA	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Fas 1 - Projektidéer	100					841 794	576	684
Fas 2 - Inför beslut om planbesked	100	✔				189 345	204	1 076
Fas 3 - Med planbesked	100	✔	✔			1 058 191	1 709	1 615
Fas 4 - Lagakraftvunnen detaljplan	100	✔	✔	✔	✔	877 672	1 129	1 286
Totalt	**100**					**2 967 002**	**3 618**	**1 219**
Byggrätter i JV	50					592 282	1 648	2 783
Totalt	92					3 559 284	5 266	1 479
SBB:s andel av totalt	**100**					**3 260 670**	**4 435**	**1 360**

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.

2. Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd innebär driftnettohöjande renoveringar av bostadslägenheter och investeringar i bolagets samhällsfastigheter. Under tredje kvartalet 2022 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renovering av 183 lägenheter. Utöver renoveringar av lägenheter standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total investeringsvolym för dessa projekt är cirka 1 877 mkr.

Ombyggnation av Västra Helsingfors huvudpolisstation

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 transaktioner samt hög trovärdighet och integritet i affärsrelationen. Bolaget har en uppvisad historik av att förvärva fastigheter med starka kassaflöden med outnyttjad värdepotential. Detta kombinerat med en kontinuerlig pipeline av förvärv och försäljningar gör att bolaget ständigt kan återvinna kapital för att skapa aktieägarnytta. Under tredje kvartalet 2022 genomförde bolaget fastighetstransaktioner för totalt 2,5 mdkr.

Transaktioner tredje kvartalet 2022

Juli
SBB säljer 25 procent av aktierna i Solon Eiendom Holding AS till OBOS

Juli
SBB avyttrar 23 fastigheter i Finspångs kommun till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 350 mkr

Juli
SBB avyttrar äldreboenden och projektfastighet till ett överenskommet fastighetsvärde vid färdigställande om 1 382 mkr till Northern Horizon

Juli → **September**

Finansiering

Finansiering nyckeltal

47%	1,89%	19%	BBB-	BBB-
Belåningsgrad	Genomsnittlig ränta	Säkerställd belåningsgrad	Negative outlook (S&P)	Positive outlook (Fitch)

Väsentliga makrohändelser under tredje kvartalet 2022
Det råder en fortsatt oro över världsekonomin även under det tredje kvartalet. Flertalet makroekonomer räknar med en nedväxling av tillväxten samtidigt som inflationsutvecklingen visat sig både vara högre och mer ihållande än förväntat. Detta bekymrar centralbankerna, och det blir svårt att sänka policyräntor för att understödja världsekonomin. I stället ser vi snabba räntehöjningar för att få bukt på inflationen. Den svenska Riksbanken höjde styrräntan med 100 punkter i september till 1,75 procent vilket var högre än väntat. Deras egen prognos är att höja styrräntan gradvis till 2,50 procent fram till sommaren 2023.

Kriget i Ukraina åtföljs av en ekonomisk konflikt mellan Ryssland och västvärlden. Detta har förorsakat en energikris i Europa då Ryssland begränsat sin export av naturgas till de europeiska länderna. Många europeiska länder är i behov av gas för uppvärmning och elproduktion, och Ryssland står vanligtvis för 40 procent av dessa flöden. Krisen väntas tillta under vintern när behovet är som störst. Europa förbereder sig på en vinter utan rysk gas och det råder en samordning mellan länderna för att fylla på lager samt begränsa energiförbrukningen med 15 procent. Denna försörjningsbrist leder dock till ökade energipriser vilket i sin tur driver upp både konsumentpriser likväl som företagens insatsvarukostnader.

Sammantaget förväntar vi oss en mer utdragen lågkonjunktur och en alltmer åtstramande penningpolitik samt ökande levnadsomkostnader för hushållen. Resultatet kan bli att hushåll runtom i världen håller tillbaka sin konsumtion till följd av inflationschocken, samt i takt med att räntorna höjs och lånen blir dyrare. Med tanke på att hushållens konsumtion står för nästan hälften av BNP, lär vi se fortsatta nedrevideringar av tillväxten även under 2023

Ränte- och kreditmarknad
Stagflationsoron fortsätter prägla marknaden under det tredje kvartalet. Centralbankerna svarar på inflationsstatistiken med kraftigare räntehöjningar och man indikerar om en stramare penningpolitik. Detta har satt press på den finansiella marknaden, vilket drivit upp de långa obligationsräntorna. Idag ser vi den tioåriga amerikanska statsobligationen stiga upp mot fyra procent, vilket är den högsta nivån på ett decennium.

Väsentliga händelser under perioden
I juli återbetalade SBB en grön obligation om 500 mkr (ISIN: XS2021634675). Obligation löpte med en ränta om Stibor 3m +1,20 procent.

Vidare i juli prissatte SBB sin första icke säkerställa sociala US Private Placement (”USPP”) med ett belopp om USD 100 miljoner. USPP:n består av två trancher med fast ränta och löptid på fem och tio år. I juli swappade SBB sin USPP obligation om USD 100 miljoner till en förmånlig ränta i euro. Räntan att betala för fem års USPP blev Euribor 3m +2,645 procent, och räntan för tio års USPP blev Euribor 3m +2,872 procent, dvs.fast ränta för fem års USPP blev 3,89 procent och för tio års USPP 4,66 procent. Tillsammans med den Schuldschein-finansiering som SBB emitterade i juni, är USPP transaktionen ytterligare ett steg i bolagets arbete med att diversifiera sina finansieringskällor och demonstrerar SBB:s styrka på den globala kapitalmarknaden. Diversifiering och tillgång till olika kapitalmarknader och olika finansieringskällor är centrala för SBB:s fortsatta utveckling.

Per augusti minskade SBB sin exponering mot rörliga räntor från 35 procent till 25 procent genom att räntesäkra tio mdkr.

I slutet av september gjordes ytterligare räntesäkring och exponering mot rörliga räntor är nu 20 procent.

Väsentliga händelser efter perioden
I början på oktober återbetalade SBB ytterligare en obligation (ISIN: XS2059787049). Nominellt belopp uppgick till 600 mkr och obligationen löpte med en ränta om Stibor 3m +0,95 procent. I oktober tecknade SBB dessutom en treårig kreditfacilitet med möjlighet att förlänga 1+1 år om EUR 70 miljoner med en internationell investment bank.

SBB har ett bra samarbete med sina banker och jobbar aktivt med bankerna att förlänga och refinansiera befintliga lån samt skapa utrymme att ersätta obligationer med nya säkerställda lån. SBB har efter kvartalets utgång signat en kreditfacilitet på EUR 750 miljoner med en av världens största banker. Dessutom för SBB aktivt dialog om ytterligare kreditfaciliteter som kan komma att signas innan årets slut.

Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	8 526	9%
< 2 år	17 938	19%
< 3 år	16 785	18%
< 4 år	10 691	11%
< 5 år	14 589	16%
> 5 år	24 769	27%
Summa	**93 298**	**100%**

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	22 964	24%
< 2 år	14 635	15%
< 3 år	11 307	12%
< 4 år	10 142	11%
< 5 år	15 317	16%
> 5 år	21 351	22%
Summa	**95 717**	**100%**

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 47 procent (40) och säkerställd belåningsgrad till 19 procent (12). Räntetäckningsgraden var 4,8 ggr (5,5). De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 95 376 mkr (87 995), varav 35 717 mkr (23 732) avsåg skulder till kreditinstitut, 57 201 mkr (53 094) avsåg obligationslån och 2 458 mkr (11 169) avsåg företagscertifikat. Verkligt värde för de räntebärande skulderna och för övriga finansiella instrument bedöms, vid utgången av perioden till 81 847 mkr (87 995). Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter. Emissioner av obligationer och företagscertifikat säkerställs normalt ej.

Utestående företagscertifikat, med ett belopp om 2 458 mkr, har en kort löptid där samtliga företagscertifikat förfaller inom ett år. Av resterande räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut och obligationslån, förfaller 8 526 mkr inom ett år vilket motsvarar nio procent av total räntebärande skuld exkl. företagscertifikat. SBB har pågående diskussioner med samtliga banker och arbetar aktivt med att löpande refinansiera sina utestående skulder.

SBB har fortsatt att arbeta aktivt för att behålla låga räntenivåer för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 1,89 procent (1,11).

SBB har en exponering mot rörliga räntor om 20 procent (26). Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 3,4 år (3,6) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,1 år (4,1).

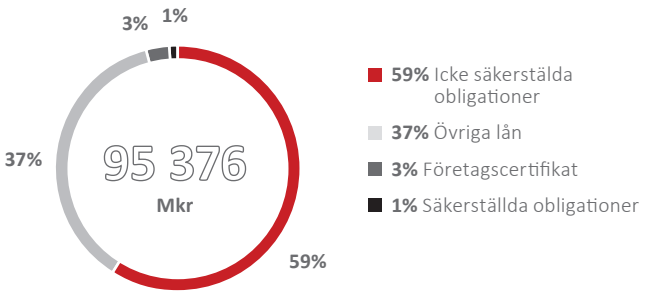
Valutarisk
SBB har tillgångar i Sverige, Norge, Finland och Danmark samt skulder i SEK, NOK, EUR, DKK och USD, vilket innebär att SBB är exponerat för valutarisker. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. SBB säkrar främst valutaexponering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

Likviditet
SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 4 941 mkr och likviditetsplaceringar uppgick till 512 mkr. Utöver det har SBB bekräftade outnyttjade kreditlöften om 7,9 mdkr. I balansräkningen finns fordringar om cirka två mdkr som avser signerade ej fråträdda försäljningar av fastigheter som kommer att förstärka likviditeten efter periodens utgång. Därutöver förväntar sig SBB att slutföra försäljningar av JV-andelar för två mdkr.

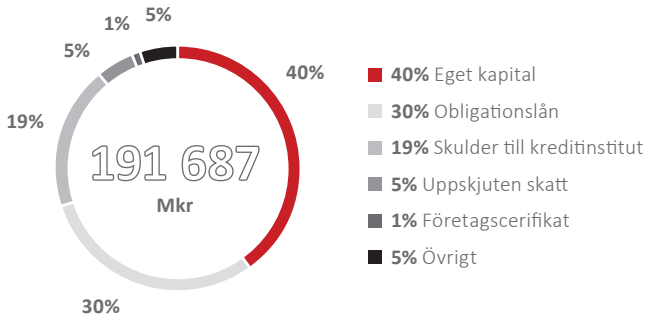
Värdeförändring derivat
För att begränsa ränterisken från lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultat används räntederivat. Vid utgången av perioden uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 28 072 mkr (17 753) med löptid mellan ett och tio år. I enlighet 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 1 839 mkr (517).

Rating
SBB har officiell kreditrating från kreditvärderingsinstituten Fitch Ratings ("Fitch"), Scope Ratings ("Scope") och S&P Global Ratings ("S&P"). SBB har en BBB- rating med positiva utsikter från Fitch och en BBB rating med stabila utsikter från Scope. I augusti bekräftade S&P ratingbetyget BBB- men justerade utsikterna till negativa från stabila.

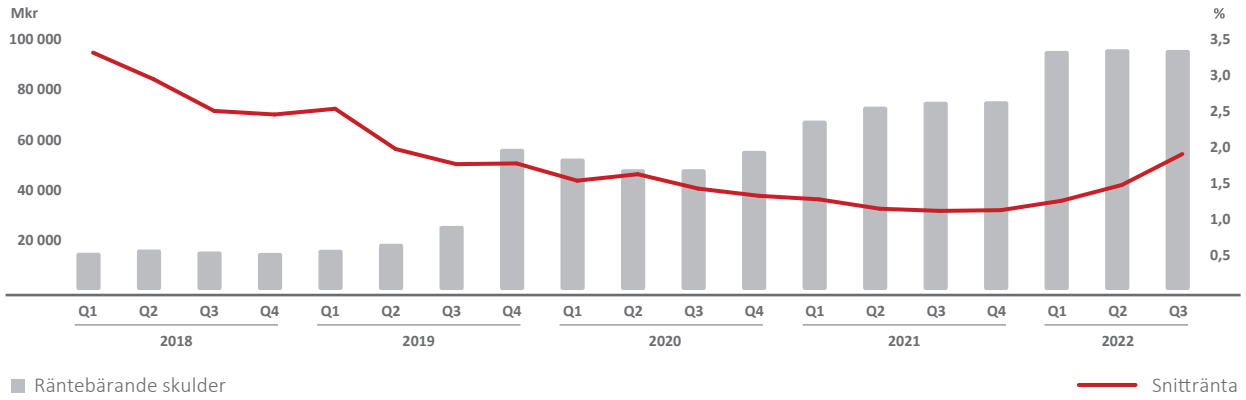
Fördelning räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling av koncernens snitträntа



Noterade obligationslån per 2022-09-30

Löptid	ISIN	Mkr	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Typ
2021-2023	XS2208267596	12	0	2023-07-24	7,00% + STIBOR	
2019-2023	XS2066041661	1 000	0	2023-02-01	1,01% + STIBOR	
2019-2022	XS2059787049	600	110	2022-10-03	0,95% + STIBOR	
2019-2023	XS2050862262	800	80	2023-09-06	1,15% + STIBOR	Green
2019-2023	XS2000538699	200	75	2023-05-22	1,40% + STIBOR	
2022-2025	XS2461738770	260	0	2025-04-11	1,60% + STIBOR	Social
2021-2023	XS2290558282	1 000	20	2023-07-26	0,80% + STIBOR	Social
2020-2025	XS2275409824	200	0	2025-12-18	1,17% + STIBOR	Social
2019-2025	XS1997252975	1 100	359	2025-01-14	1,90% + STIBOR	
2020-2027	XS2111589219	600	0	2027-01-30	1,50% + STIBOR	Green
2019-2023	XS2078737306	975	25	2023-05-11	1,07%	
2019-2024	SE0012313245	200	148	2024-02-19	3,25% + STIBOR	
2019-2024	SE0012256741	500	313	2024-02-14	3,30% + STIBOR	Green
2019-Hybrid	SE0013234531	575	278	Hybrid	6,85% + STIBOR	Offentliga Hus, Hybrid
2020-2024	SE0014965919	550	229	2024-04-12	3,15% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2019-2023	SE0013042611	700	388	2023-03-27	4,40% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2019-Hybrid	SE0013359148	1 500	0	Hybrid	3,50% + STIBOR	Hybrid

Löptid	ISIN	EURm	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Typ
2020-2040	XS2151934978	50	0	2040-04-03	2,75%	
2019-2025	XS1993969515	550	29	2025-01-14	1,75%	
2019-2026	XS2049823680	500	0	2026-09-04	1,13%	
2022-2024	XS2438632874	700	0	2024-02-08	0,55% + EURIBOR	Social
2021-2029	XS2346224806	950	0	2029-11-26	1,13%	Social
2020-2028	XS2271332285	700	0	2028-12-14	0,75%	Social
2020-2027	XS2114871945	750	0	2027-08-12	1,00%	
2020-Hybrid	XS2010032618	500	0	Hybrid	2,62%	Hybrid
2020-Hybrid	XS2272358024	500	0	Hybrid	2,63%	Hybrid
2021-Hybrid	XS2010028186	500	0	Hybrid	2,88%	Hybrid Social

Löptid	ISIN	MNOK	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Typ
2020-2025	XS2223676201	700	0	2025-08-27	1,65% + NIBOR	
2020-2023	XS2203994517	200	0	2023-07-14	1,50% + NIBOR	
2020-2025	XS2194790429	800	0	2025-06-26	1,99% + NIBOR	
2020-2023	XS2124186508	400	0	2023-02-24	0,72% + NIBOR	
2019-2024	XS2085870728	1 000	0	2024-11-28	3,12%	

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 erbjuds 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

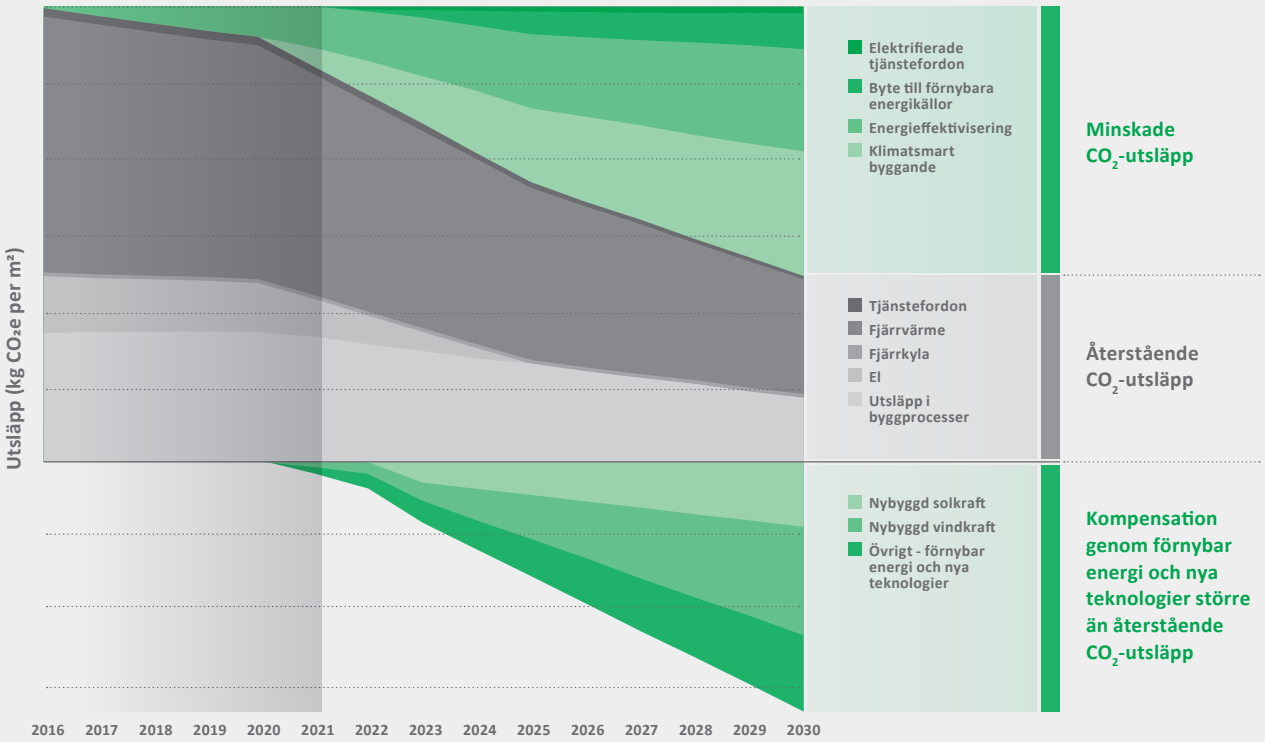
Färdplan Vision 2030

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. Skarpare 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.



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 som mål att vara klimatpositiva 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.

SBB:s Vision 2030 beskriver dessa övergripande mål och visioner inom hållbarhet och innehåller 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/.

Det envisa arbetet inom hållbarhet har gett resultat i form av förbättrad ESG-riskrating. Analysföretaget Sustainalytics har bedömt SBB:s ESG-risk som mycket låg (10.7, gränsen för försumbar risk går vid 10) och riskhanteringen anses vara stark. SBB ligger därmed i topp bland jämförbara bolag baserat på börsvärde. Under kvartalet har 2022 års GRESB-bedömning slutförts och SBB har tilldelats en ”Green Star”-utmärkelse.

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 i hela värdekedjan senast år 2030.

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

Utveckling under tredje kvartalet 2022

SBB driver det största certifieringsprojektet någonsin enligt Miljöbyggnad iDrift. Den första fasen av projektet gick ut på att lära känna certifieringssystemet och linjera förvaltningsrutinerna för en lyckad certifiering. Projektet har nu gått in i sin andra fas där certifiering av större volymer har inletts. En rad olika fastighetstyper kommer att certifieras, däribland skolor, bostäder och samhällsbyggnader runt om i landet. Förhoppningen är att projektet ska bli

Pågående nybyggnadsprojekt Q3 2022

	Antal / antal m2	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade	Andel solceller	Andel bergvärme
Antal projekt	17	7	41%	10	59%	76%	53%
Antal m2	106 800	23 000	21%	80 000	75%	70%	51%

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	-	1,9 %
Solcellsanläggningar (CS)	17	3	1 207 000	179 000	0,3 %
Solcellsanläggningar (RE)	9	2	1 947 000	116 000	0,4 %
Värmepumpar (CS)	9	-	8 279 000	-	1,6 %
Värmepumpar (RE)	11	6	4 891 000	82 000	1,0 %
Övriga energibesparande projekt*	98	40	10 756 000	1 944 000	2,4 %

* T ex styrning, övervakning, belysning, tilläggsisolering.

Antal lägenhetsrenoveringar redovisas i avsnittet om investeringar i befintligt bestånd.

ett positivt exempel för andra aktörer med stora fastighetsbestånd. Certifieringen är framtagen och utvecklad specifikt för att effektivt ställa om och hållbarhetsanpassa stora, befintliga volymer. Genom den kvalitetsstämpel en certifiering i Miljöbyggnad iDrift ger, kan fastighetsägare, förutom att bidra till klimatomställningen, höja värdet på sina fastigheter och lättare attrahera hyresgäster.

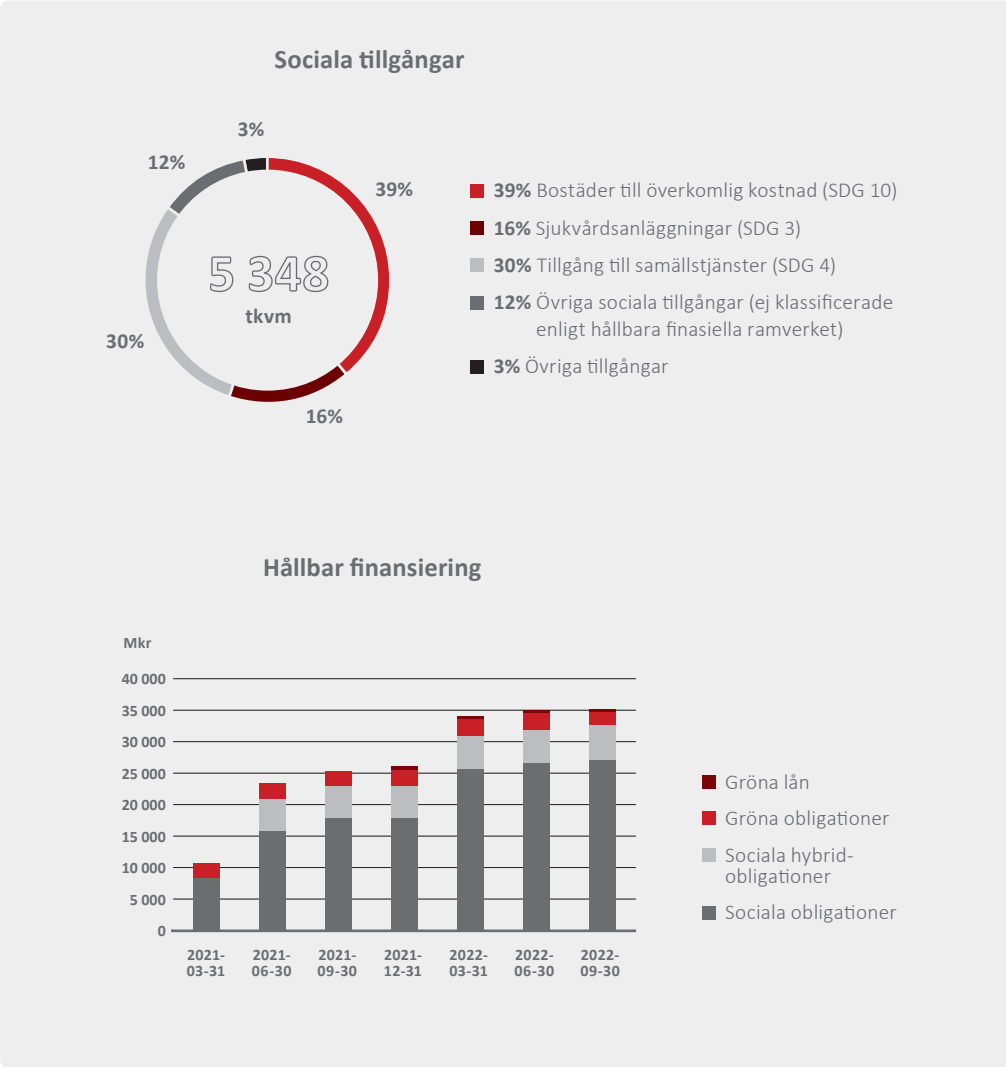
SBB har inlett ett omfattande projekt tillsammans med Smartvatten i syfte att mäta och analysera vattenanvändning på minutnivå och på så sätt snabbt och automatisk kunna upptäcka läckage och onormal vattenanvändning. Många fastigheter har kopplats upp under året och arbetet har redan gett effekt i form av tidigt upptäckta och åtgärdade läckage. Mätarna kommer även att underlätta årlig mätning och uppföljning av besparingsmål.

Sveafastigheter, helägt dotterbolag till SBB, expanderar sitt samarbete med Prodikt, en digital plattform där produkters och materials prestanda och klimatavtryck redovisas. Genom samarbetet får Sveafastigheter en överblick av projektens samlade koldioxidutsläpp samt möjliggör att redan i detaljplanearbetet jämföra olika materials klimatpåverkan.

Sveafastigheter har även vunnit en markanvisning för sin hittills största klimatsatsning. I Uppsala kommer Sveafastigheter bygga kvarteret Upp! i nivå med gränsvärdena för Sweden Green Building Councils (SGBC) gränsvärden för Noll CO2.

I Norge är en teknisk bedömning av 16 byggnader klar. Dessa ligger till grund för planering av ytterligare åtgärder för fastigheterna i syfte att minska energiförbrukningen. Det har även inletts ett samarbete med ramleverantör Norsk Gjenvinning med information och utbildning för SBB:s verksamhetschefer om avfallshantering.

Flera projekt avseende solceller, värmepumpar, tilläggsisolering, uppkoppling av fastigheter pågår i alla SBB:s marknader. En sammanställning redovisas i tabellformat nedan. Situationen på Europas energimarknad gör vikten av att driva projekt för att minska energianvändningen och tillföra ny kapacitet för förnybar elproduktion ännu tydligare. Energi är nu en fråga om både miljö, ekonomi och säkerhet. SBB:s analys är att klimatomställningen kommer att kräva kraftigt sänkt energianvändning i alla fastighetstyper. Detta ingår som en självklar del i den klimatriskanalys på fastighetsnivå som SBB varje år genomför. Strategier och åtgärder för att hantera dessa risker, och möjligheter, är redan implementerade. SBB:s energiprojekt har en sammanlagd potential att minska behovet av tillförd energi med cirka åtta procent.



Social hållbarhet

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

Utveckling under tredje kvartalet 2022

Per 2022-09-30 ägde SBB 5 188 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 ingår i samarbeten med andra fastighetsägare, polis, lokalt etablerade företag och kommun för att öka tryggheten samt förhindra och förebygga kriminalitet. I ett samarbete finansieras tillsammans med övriga aktörer väktare som kan ingripa vid störningar inom ett avgränsat område. I ett annat samarbete har en handlingsplan tagits fram som bland annat inkluderar förbättrad belysning, parkskötsel, breddning av viktiga gångstråk och cykelvägar, pendelbussar mm. Varje område har unika förutsättningar och utmaningar. Samverkan för att öka trygghet och trivsel tillsammans med berörda aktörer sker på många platser i SBB:s marknader.

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.

Utveckling under tredje kvartalet 2022

Per 2022-09-30 utgör sociala obligationer, gröna obligationer och gröna lån 28 procent av den totala skuldportföljen (exklusive sociala hybridobligationer).

Aktien

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

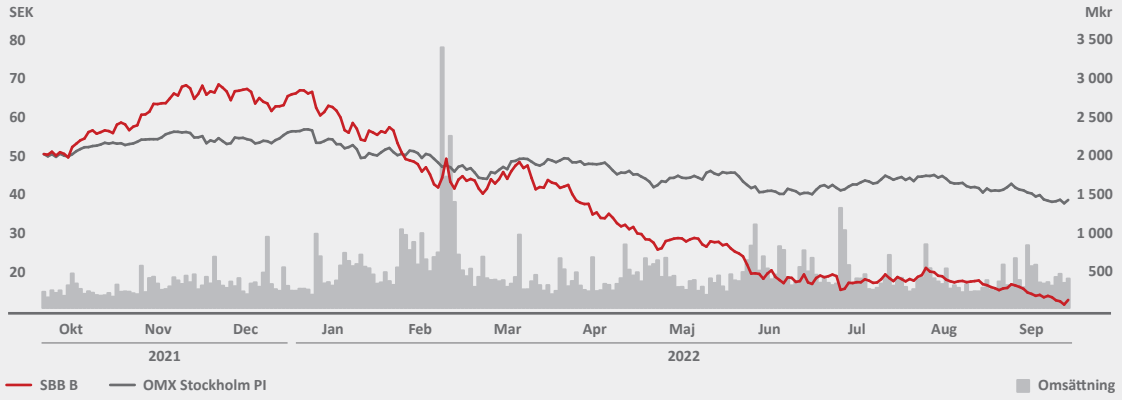
Per 2022-09-30 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 164 407 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 12,165 kr, serie D var 16,73 kr per 2022-09-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 17 690 mkr och serie D var 3 243 mkr.

Stängningskursen i B-aktien på 12,165 är en minskning med 82 procent i jämförelse med 2021-12-31 (66,42) och med 75 procent i jämförelse med 2021-09-30 (48,48). SBB:s aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt ca 14,9 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om ca 426,5 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

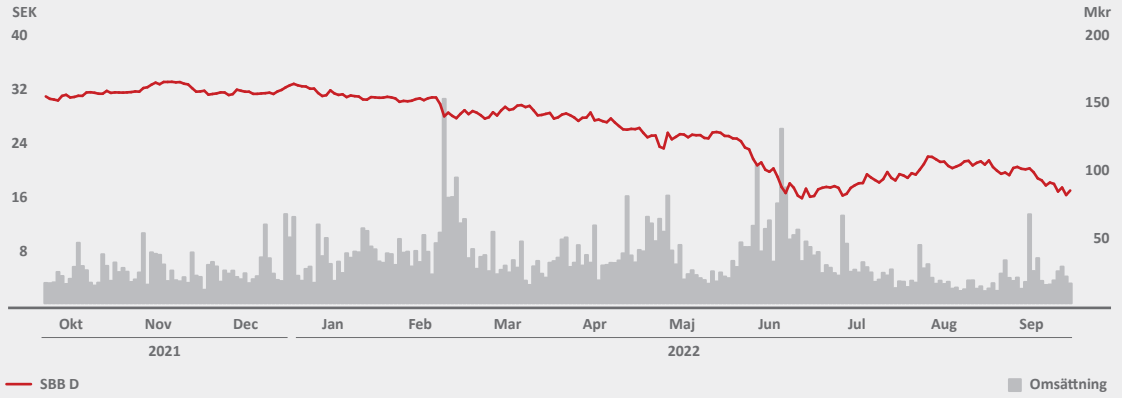
	Betalkurs, kr	
	2022-09-30	**2021-09-30**
B-aktier	12,165	48,48
D-aktier	16,73	30,22

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-sep 2022	**jan-sep 2021**
B-aktier	471,6	161,0
D-aktier	33,7	20,5

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarna

Antalet ägare i SBB har ökat under året. Vid utgången av tredje kvartalet 2022 fanns 252 516 kända aktieägare, motsvarande en ökning om 94 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2021. Aktiekapitalet uppgick per 2022-09-30 till 164 800 780,30 kr med ett kvotvärde på 0,10 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 2022-09-30

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	109 053 868	25 691 920	530 000	8,21	31,57
Arvid Svensson Invest	42 444 700	24 199 429	-	4,04	12,68
Dragfast AB	36 163 467	41 300 000	-	4,70	11,39
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3,34	7,23
Länsförsäkringar Fonder	-	76 135 092	762 274	4,67	2,17
Vanguard	-	41 197 275	3 724 723	2,73	1,27
Blackrock	-	42 732 686	1 630 123	2,69	1,25
Læringsverkstedet Gruppen AS	-	-	44 197 779	2,68	1,25
Avanza Pension	-	28 694 883	13 215 416	2,54	1,18
Futur Pension	-	38 612 632	2 045 996	2,47	1,15
Handelsbanken Fonder	-	38 524 013	2 122 481	2,47	1,15
Columbia Threadneedle	-	28 858 019	480 222	1,78	0,83
Marjan Dragicevic	-	27 000 000	148 931	1,65	0,77
Swedbank Robur Fonder	-	24 571 466	-	1,49	0,69
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,42	0,66
Övriga	-	750 816 084	124 783 960	53,13	24,75
Totalt	**209 977 491**	**1 244 164 407**	**193 865 905**	**100,00**	**100,00**

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Personalkostnader	-75	-49	1	-11	-66
Övriga rörelsekostnader	-91	-26	-76	-6	-46
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	93	56	-454	56	-
Rörelseresultat	**-73**	**-19**	**-529**	**39**	**-112**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 388	1 423	524	245	2 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 305	-1 320	-565	-531	-2 069
Valutakursdifferenser	-1 963	-157	-760	-130	-167
Värdeförändringar derivat	897	504	996	599	798
Resultat efter finansiella poster	**-1 056**	**431**	**-334**	**222**	**704**
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	340
Resultat före skatt	**-1 056**	**431**	**-334**	**222**	**1 044**
Skatt	-67	-28	31	9	-220
PERIODENS RESULTAT	**-1 123**	**403**	**-303**	**231**	**824**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-1 123	403	-303	231	824
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	**-1 123**	**403**	**-303**	**231**	**824**

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 36 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -166 mkr (-75). Under kvartalet har en nedskrivning av andelarna i JM gjorts med 500 mkr. Se ytterligare information på sidan 14.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35 567	27 231	33 686
Andelar i intressebolag/joint ventures	7 307	5 243	7 844
Fordringar hos koncernföretag	32 819	37 551	38 955
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	63	28	175
Uppskjutna skattefordringar	56	252	117
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 100	1 507	1 520
Derivat	2 016	204	533
Summa finansiella anläggningstillgångar	**78 928**	**72 016**	**82 830**
Summa anläggningstillgångar	**78 928**	**72 016**	**82 830**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	10	-	1
Övriga fordringar	342	11	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89	82	42
Summa kortfristiga fordringar	**441**	**93**	**86**
Likvida medel	4 279	11 865	8 278
Likviditetsplaceringar	512	253	254
Summa omsättningstillgångar	**5 232**	**12 211**	**8 618**
SUMMA TILLGÅNGAR	**84 160**	**84 227**	**91 448**

Belopp i MKR	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	165	162	165
Fritt eget kapital			
Överkursfond	26 305	24 463	26 096
Balanserat resultat	-5 969	- 3 211	-3 200
Hybridobligation	17 979	17 293	17 062
Årets resultat	-1 123	403	824
Summa eget kapital	**37 357**	**39 110**	**40 947**
Obeskattade reserver	**85**	**14**	**85**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 264	1 951	3 497
Obligationslån	25 901	27 572	27 202
Derivat	294	118	30
Övriga långfristiga skulder	-	2	-
Summa långfristiga skulder	**35 459**	**29 643**	**30 729**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	9	-
Obligationslån	4 472	1 624	1 204
Företagscertifikat	2 458	8 260	11 169
Leverantörsskulder	52	12	2
Aktuella skatteskulder	105	16	138
Skuld cash collaterals	2 173	3 815	5 607
Övriga skulder	1 507	1 375	1 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	463	349	525
Summa kortfristiga skulder	**11 259**	**15 460**	**19 688**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**84 160**	**84 227**	**91 448**

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Aktiekapital	Överkursfond [1]	Balanserat resultat	Hybridobligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**150**	**23 826**	**-652**	**15 096**	**38 421**
Periodens resultat	-	-	403	-	403
Övrigt totalresultat	-	-	-238	238	-
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**165**	**238**	**403**
Nyemission	3	702	-	-	705
Emission hybridobligation	-	-	-	4 979	4 979
Emission teckningsoptioner	-	58	-	-	58
Inlösen preferensaktier	-	-15	-5	-	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-1	-154	-3 110	-3 265
Inlösen/konvertering tingande konvertibel	9	-107	-27	-	-125
Utdelning	-	-	-2 138	-	-2 138
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-	90	90
Utgående eget kapital 2021-09-30	**162**	**24 463**	**-2 811**	**17 293**	**39 110**
Periodens resultat	-	-	-56	477	421
Övrigt totalresultat	-	-	165	-165	-
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**109**	**312**	**421**
Nyemission	2	1 630	-	-	1 632
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	-	2	-1	-	1
Utdelning	-	-	328	-477	-149
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-	-66	-66
Utgående eget kapital 2021-12-31	**165**	**26 095**	**-2 375**	**17 062**	**40 947**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**165**	**26 095**	**-2 375**	**17 062**	**40 947**
Periodens resultat	-	-	-1 488	365	-1 123
Övrigt totalresultat	-	-	-919	919	-
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-2 407**	**1 284**	**-1 123**
Nyemission	-	210	-	-	210
Emissionskostnader	-	-	-	-10	-10
Utdelning	-	-	-2 308	-365	-2 673
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-	7	7
Utgående eget kapital 2022-09-30	**165**	**26 305**	**-7 090**	**17 979**	**37 357**

[1] Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital

Moderbolagets kassaflöde i sammandrag

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30 (omarbetad)	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30 (omarbetad)	2021-01-01 2021-12-31 (omarbetad)
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-1 056	431	-334	222	704
Räntenetto	983	-450	-195	-183	-816
Erlagd ränta	-2 377	-1 354	-507	-518	-2 052
Erhållen ränta	2 352	1 409	482	212	2 263
Skatt	-40	-3	-6	-1	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-138**	**33**	**-560**	**-269**	**94**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-311	189	51 083	79	185
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	87	-121	-35	132	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-362**	**101**	**50 488**	**-58**	**257**
Investeringsverksamheten					
Investering i dotterföretag	-1 671	-145	-	388	-6 090
Investering i intressebolag/joint ventures	537	-5 243	1 092	-552	-7 844
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-	-3 190	-	-2 481	-3 471
Förändring av fordringar hos intresseföretag	112	620	61	-22	473
Förändring av finansiella tillgångar	-160	-388	-207	676	-525
Förändring av andra långfristiga fordringar	-	-	-	-2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 182**	**-8 347**	**946**	**-1 993**	**-17 458**
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	-418	-
Emission hybridobligationer	-10	4 979	-	-15	4 975
Emission tvingande konvertibel	-	-125	-	-27	-125
Emission teckningsoptioner	-	58	-	-	58
Inlösen hybridobligationer	-	-3 263	-	-179	-3 263
Inlösen preferensaktier	-	-20	-	-	-20
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	411
Utbetald utdelning	-2 236	-1 370	-594	-466	-1 846
Uppkomna skulder koncernföretag	6 136	-	-49 523	-	-
Upptagna lån	9 059	23 229	612	7 971	13 178
Amortering lån	-11 970	-19 723	-2 168	-6 049	- 6 026
Förändring cash collaterals	-3 434	3 815	-318	3 815	5 607
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	-455	-	-455	-457
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 455**	**7 125**	**-51 991**	**4 177**	**12 493**
Periodens kassaflöde	**-3 999**	**-1 121**	**-557**	**2 126**	**-4 708**
Likvida medel vid periodens början	**8 278**	**12 986**	**4 836**	**9 740**	**12 986**
Likvida medel vid periodens slut	**4 279**	**11 865**	**4 280**	**11 866**	**8 278**

Tilläggsuppgifter

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. 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. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i senaste årsredovisningen om inget annat anges.

Omarbetning av ingående balans 2021-01-01

Information om omarbetningen av ingående balans 2021-01-01 framgår av not 30 i senaste årsredovisningen.

Väsentliga bedömningar

En utvärdering har skett av förvärvet av Sara Kulturhus i Skellefteå utifrån kriterierna i sales- & leaseback-reglerna. Bedömningen har, med utgångspunkt i den marknadsmässiga hyran i hyreskontraktet, gjorts att transaktion har skett och att ett operationellt leasingavtal föreligger.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Om kassautflöden i form av lösen av skulder i ett förvärvat dotterbolag anses utgöra en del av investeringskostnaden för bolaget redovisas de i investeringsverksamheten. Om lösen av skulder i bolaget inte utgör en integrerad del av investeringskostnaden för bolaget eller sker på frivillig basis redovisas de i finansieringsverksamheten.

I syfte att hjälpa sina nyckelintressenter offentliggjorde SBB, i juli 2022, en kassaflödesanalys på nettobasis i hänseende till förvärv som har genomförts via en bolagstransaktion (fastigheten ägs av en juridisk person).

Det tidigare presentationsformatet för kassaflödesanalysen visade bruttoförändringar avseende fastigheter och skuldsättning, vilket representerade den faktiska förändringen av olika balansposter. Förändringen innebär ändringar av enskilda poster i kassaflödesanalysen, men de faktiska kassaflödena för varje period är givetvis oförändrade.

Dessutom redovisas utdelning från intresseföretag/joint ventures i kassaflöde från löpande verksamhet mot att tidigare redovisats i kassaflöde från investeringsverksamhet.

	2021-01-01 – 2021-09-30			2021-07-01 – 2021-09-30			2021-01-01 – 2021-12-31		
Belopp i mkr	**Tidigare**	**Omarbetad**	**Skillnad**	**Tidigare**	**Omarbetad**	**Skillnad**	**Tidigare**	**Omarbetad**	**Skillnad**
Kassaflöde från löpande verksamheten	5 046	5 251	205	1 629	2 440	811	4 620	4 612	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 974	-23 961	7 013	-5 638	-6 423	-785	-47 962	-27 937	20 025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 237	18 019	-7 218	5 061	5 036	-25	39 546	19 529	-20 017
Periodens kassaflöde	**-691**	**-691**	**-**	**1 052**	**1 052**	**-**	**-3 796**	**-3 796**	**-**

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 27 oktober 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 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 27 oktober 2022 kl. 08:00 CET.

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

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

Revisors granskningsrapport

Inledning
Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

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

Stockholm den 27 oktober 2022

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Definitioner

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr
Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld , goodwill, 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.

Ej pantsatt fastighetsvärde, kr
Redovisat marknadsvärde minus pantsättningsvärdet för pantsatta fastigheter.

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 förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

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

Genomsnittligt antal preferensaktier
Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier
Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta inklusive räntederivat 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 räntereglerings tidpunkt 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 D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill hänförlig till uppskjuten skatt, räntederivat och tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland.
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 inkl. värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures
Periodens resultat efter finansnetto inkl. värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures.

Resultat per stamaktie A och B, kr
Periodens resultat efter utdelning till 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/joint ventures efter återläggning av finansnetto i relation till räntenetto exkl. kostnader för förtidslösen av lån och leasingkostnader.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella 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 driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr
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
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	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-1 861	13 296	-2 081	4 003	25 601
IB Eget kapital	82 971	51 756	79 019	62 749	51 756
UB Eget kapital	77 049	67 322	77 049	67 322	82 971
Genomsnittligt eget kapital	**80 010**	**59 539**	**78 034**	**65 036**	**67 364**
Avkastning på eget kapital	**-2%**	**22%**	**-3%**	**6%**	**38%**

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	35 717	12 974	35 717	12 974	23 732
Obligationslån	57 201	53 099	57 201	53 099	53 094
Företagscertifikat	2 458	8 260	2 458	8 260	11 169
Likvida medel/likviditetsplaceringar	-5 453	-16 804	-5 453	-16 804	-9 890
Nettoskuld	**89 923**	**57 529**	**89 923**	**57 529**	**78 105**
Balansomslutning	191 687	165 215	191 687	165 215	194 517
Belåningsgrad	**47%**	**35%**	**47%**	**35%**	**40%**

Direktavkastning

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	5 328	4 487	5 328	4 487	5 130
Förvaltningsfastigheter	154 511	124 960	154 511	124 960	149 335
Byggrätter och pågående projekt	-15 384	-11 776	-15 384	-11 776	-14 062
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	**139 127**	**113 184**	**139 127**	**113 184**	**135 273**
Direktavkastning	**3,8%**	**4,0%**	**3,8%**	**4,0%**	**3,8%**

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	5 874	6 310	5 874	6 310	6 066
Ej pantsatt fastighetsvärde	118 793	102 316	118 793	102 316	115 644
Nyttjanderätt tomträtt	702	616	702	616	639
Inventarier	48	45	48	45	48
Uppskjutna skattefordringar	1 027	1 165	1 027	1 165	1 198
Finansiella anläggningstillgånger exkl. derivat	19 667	14 323	19 667	14 323	24 995
Likviditetsplaceringar	512	3 869	512	3 869	53
Kundfordringar och övriga fordringar	2 387	1 295	2 387	1 295	2 178
Derivat	2 133	205	2 133	205	547
Ej pantsatta tillgångar	**151 143**	**130 144**	**151 143**	**130 144**	**151 368**
Ej säkerställda lån	59 675	60 894	59 675	60 894	64 263
Likvida medel	-4 941	-12 935	-4 941	-12 935	-9 837
Netto icke säkerställd senior skuld	**54 734**	**47 959**	**54 734**	**47 959**	**54 426**
Ej pantsatt kvot	**2,76**	**2,71**	**2,76**	**2,71**	**2,78**

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	7 178	6 244	7 178	6 244	7 017
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	7 541	6 666	7 541	6 666	7 456
Ekonomisk uthyrningsgrad	**95,2%**	**93,7%**	**95,2%**	**93,7%**	**94,1%**

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Resultat inkl värdeförändring och skatt i intresseföretag/joint ventures	620	2 437	-679	995	5 690
Resultat hänförligt till preferensaktier	-	-1	-	-	-2
Resultat hänförligt till D-aktier	-291	-291	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-382	-358	-138	1	-496
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-43	-5	8	-2	-18
Justering för intresseföretag/joint ventures	832	-387	902	-138	-2 443
Kostnader förtidsinlösen lån	5	171	2	3	155
Betald skatt	-214	-160	70	-55	-247
Förvaltningsresultat efter betald skatt	**527**	**1 406**	**68**	**707**	**2 251**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 453 757 283	1 361 010 613	1 454 141 898	1 426 846 914	1 379 982 887
Resultat per stamaktie A och B	**0,36**	**1,03**	**0,05**	**0,50**	**1,63**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 453 757 283	1 365 269 597	1 454 141 898	1 437 917 308	1 391 161 963
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**0,36**	**1,03**	**0,05**	**0,49**	**1,62**

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital	77 049	67 322	77 049	67 322	82 971
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	8 770	7 362	8 770	7 362	8 647
Summa	**85 819**	**74 684**	**85 819**	**74 684**	**91 618**
Balansomslutning	191 687	165 215	191 687	165 215	194 517
Justerad soliditet	**45%**	**45%**	**45%**	**45%**	**47%**

Resultat per stamaktie A och B

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-1 861	13 296	-2 081	4 003	25 601
Resultat hänförligt till preferensaktier	-	-1	-	-	-2
Resultat hänförligt till D-aktier	-291	-291	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-382	-358	-138	1	-496
Resultat hänförligt till minoritetsandel	131	-993	91	-151	-1 018
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	**-2 403**	**11 653**	**-2 225**	**3 756**	**23 697**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B[1)]	1 453 757 283	1 361 010 613	1 454 141 898	1 426 846 914	1 379 982 887
Resultat per stamaktie A och B	**-1,65**	**8,56**	**-1,53**	**2,63**	**17,17**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 453 757 283	1 365 269 597	1 454 141 898	1 437 917 308	1 391 161 963
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**-1,65**	**8,54**	**-1,53**	**2,61**	**17,03**

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

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2021-10-01 2022-09-30	2020-10-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Resultat inkl värdeförändring och skatt i intresseföretag/joint ventures (rullande 12 månader)	3 873	3 270	5 690
Justering för intresseföretag/joint ventures (rullande 12 mån)	-1 224	-387	-2 443
Justerat förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	**2 649**	**2 883**	**3 247**
Återläggning finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	-247	-271	-274
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	1 266	1 000	1 011
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	-11	213	155
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	1 180	-108	-118
Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)	24	26	21
Summa återläggning finansnetto	**2 212**	**860**	**795**
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	**4 861**	**3 743**	**4 042**
Räntenetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	247	271	274
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-1 266	-1 000	-1 011
Summa räntenetto	**-1 019**	**-729**	**-737**
Räntetäckningsgrad (ggr)	**4,8**	**5,1**	**5,5**

Soliditet

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital	77 049	67 322	77 049	67 322	82 971
Balansomslutning	191 687	165 215	191 687	165 215	194 517
Soliditet	**40%**	**41%**	**40%**	**41%**	**43%**

Substansvärde

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande					
Eget kapital	77 049	67 322	77 049	67 322	82 971
Hybridobligation	-17 651	-17 314	-17 651	-17 314	-16 750
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 266	-2 025	-2 266	-2 025	-4 073
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	**57 132**	**47 983**	**57 132**	**47 983**	**62 148**
D-aktiekapital	-5 964	-5 964	-5 964	-5 964	-5 964
Återläggning av derivat	-1 839	-87	-1 839	-87	-517
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 590	-2 025	-1 590	-2 025	-1 781
Övrig goodwill	-4 284	-4 285	-4 284	-4 285	-4 285
Återläggning skulddel av tvingande konvertibel	-	2	-	2	-
Stämpelskatt finska fastigheter	217	201	217	201	202
Återläggning av uppskjuten skatt	10 360	9 387	10 360	9 387	10 428
Avdrag uppskjuten skatt	-3 523	-3 886	-3 523	-3 886	-2 877
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	**50 509**	**41 326**	**50 509**	**41 326**	**57 354**
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	34,73	28,96	34,73	28,96	39,52
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	34,72	28,96	34,72	28,96	39,52
Återläggning av övrig goodwill	4 284	4 285	4 284	4 285	4 285
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	3 523	3 886	3 523	3 886	2 877
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**58 316**	**49 497**	**58 316**	**49 497**	**64 516**
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	40,10	34,69	40,10	34,69	44,46
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	40,09	34,68	40,09	34,68	44,45
Antal stamaktier A + B	1 454 141 898	1 426 846 914	1 454 141 898	1 426 846 914	1 451 141 898
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 599 069	1 427 115 969	1 454 599 069	1 427 115 969	1 451 410 953

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Skulder till kredinstitut	34 945	12 974	34 945	12 974	23 732
Säkerställda obligationslån	756	465	756	465	-
Summa säkerställda lån	**35 701**	**13 439**	**35 701**	**13 439**	**23 732**
Balansomslutning	191 687	165 215	191 687	165 215	194 517
Säkerställd belåningsgrad	**19%**	**8%**	**19%**	**8%**	**12%**

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Driftnetto	3 776	2 965	1 333	1 088	4 047
Hyresintäkter	5 597	4 235	1 888	1 459	5 930
Överskottsgrad	**67%**	**70%**	**71%**	**75%**	**68%**

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2022-09-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2022-09-30.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2022-09-30.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som JV-bolag/intressebolag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	*varav kassaflöde*	2023[2]	*varav kassaflöde*
Hyresintäkter	4 531	2 299	348	7 178	*7 178*	7 743	*7 743*
Driftkostnader	-511	-550	-85	-1 146	*-1 146*	-1 261	*-1 261*
Underhåll	-161	-147	-18	-325	*-325*	-358	*-358*
Förvaltningsadministration	-138	-95	-17	-250	*-250*	-275	*-275*
Fastighetsskatt	-59	-47	-23	-129	*-129*	-129	*-129*
Driftnetto	**3 663**	**1 459**	**205**	**5 328**	***5 328***	**5 720**	***5 720***
Centraladministration				-200	*-200*		
Resultat från JV/intressebolag[1]				979	*455*		
Finansiella intäkter				99	*99*		
Finansiella kostnader				-1 807	*-1 807*		
Förvaltningsresultat innan utdelning				**4 399**	***3 875***		
per stamaktie A och B				3,03	*2,66*		
Utdelning hybridobligationer				-538	*-538*		
Utdelning D-aktier				-388	*-388*		
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-86	-		
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				**3 387**	***2 949***		
per stamaktie A och B				2,33	*2,03*		

1) Se tabell nedan.
2) Simulering av inflationsjusterad intjäningsförmåga för 2023.

Bidrar till intjäningsförmåga

	JV-bolag			Intressebolag				
	Hemvist	Public Property Invest AS	Övriga JV-bolag	Solon Eiendom	Origa Care	Publicus	JM	Preservium Property
Ägarandel SBB	50,0%	44,8%	50,0%	25,0%	34,7%	31,2%	30,6%	34,7%
Förvaltningsresultat	103	302	18	298	26	18	2 158	30
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s ägarandel	52	135	9	74	9	6	684	10

Bilaga 2

Aktuell intjäningsförmåga inklusive value-add-strategier

Koncernens intjäningsförmåga inkluderat value-add-strategier

Belopp i mkr	Totalt	*varav kassaflöde*
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	**3 387**	***2 949***
per stamaktie A och B	2,33	*2,03*
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	**7 287**	***2 949***
per stamaktie A och B	5,01	*2,03*

Resultatet från value-add-strategierna är bolagets målbild om årlig intjäning över en normal konjunkturcykel. Se vidare information om våra value-add-strategier på sid. 21.

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: 15,5 mdkr
Driftnetto: 604 mkr
Ägarandel: 50 %

Public Property Invest AS

PPI äger och förvaltar fastigheter för rättsväsende, och Myndighets-norge. Resterande del av bolaget ägs av norska instutionella och privata investerare.

Fastighetsvärde: 10,5 mdkr
Driftnetto: 531 mkr
Ägarandel: 44,8 %

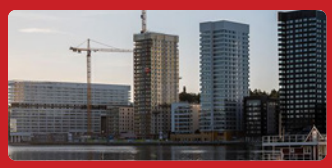
SBB Kåpan AB

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 30 september 2022 en fastighetsportfölj om 2 685 lägenheter varav 1 311 lägenheter är under produktion. Resterande del av bolaget ägs av Kåpan Pensioner.

Fastighetsvärde: 6,2 mdkr
Fastighetsvärde färdgställt: 7,8 mdkr
Driftnetto: 147 mkr
Driftnetto färdigställt: 257 mkr
Ägarandel: 50 %

JM AB

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har disponibla byggrätter för cirka 38 400 lägenheter och cirka 7 823 bostäder i pågående produktion.



Resultat före skatt 2021: 2 158 mkr
Ägarandel: 30,6 %
Utdelning SBB 2022: 260 mkr

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 då SBB ej kontrollerar tillräckligt många röster. Dock kontrollerar SBB 22 procent av kapitalet.

Fastighetsvärde: 14,9 mdkr
Driftnetto: 313 mkr
Ägarandel: 22 %
Utdelning SBB 2022: 29 mkr

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.

Resultat före skatt 2021: 293 mkr
Ägarandel: 25 %

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: 34,8 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 10 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: 31,2 %
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 cirka 8 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: 1,1 mdkr
Driftnetto: 20 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 – 42 500 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 %

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 %

Sveaviken – utveckling av bostäder i Mälardalen.
Antal kvm BTA – 48 000 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 %

Konsortium lett av Peterson och Hansson – projekt för utveckling av bostäder i Falkenberg. *Antal kvm BTA* – 18 500 kvm. *Ägarandel SBB* – 30 %

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

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

	Resultat återkommande intäktsströmmar = 2 000 mkr			Resultat återkommande intäktsströmmar = 2 500 mkr		
		Värdeförändring			Värdeförändring	
		–1%-enhet	*+1%-enhet*		*–1%-enhet*	*+1%-enhet*
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	4 399	4 399	4 399	4 399	4 399	4 399
Resultatmål återkommande intäktsströmmar	2 000	2 000	2 000	2 500	2 500	2 500
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	1 700	155	3 245	1 700	155	3 245
D:o %	1,10%	0,10%	2,10%	1,10%	0,10%	2,10%
Aktuell skatt, 10%	-440	-440	-440	-440	-440	-440
Resultat efter skatt	7 659	6 114	9 204	8 159	6 614	9 704
Resultat kr/aktie	5,27	4,20	6,33	5,61	4,55	6,67
Avkastning långsiktigt substansvärde	13,13%	10,48%	15,78%	13,99%	11,34%	16,64%
Resultat/aktiekurs	43,30%	34,56%	52,03%	46,13%	37,39%	54,86%
P/E	2	3	2	2	3	2

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q4 2022 **2023-02-23**

Kontakt

ILIJA BATLJAN
VD
ilija@sbbnorden.se

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

sbbnorden.se