



Samhällsbyggnadsbolaget



-SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET
I NORDEN AB (PUBL)

JANUARI-DECEMBER 2022

Q4

Perioden i sammandrag

Året

Året i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 26 procent till 7 447 mkr (5 930).
- Driftsöverskottet ökade med 21 procent till 4 881 mkr (4 047).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 3 485 mkr (2 459).
- Resultat före skatt minskade till - 10 548 mkr (29 294), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 2 391 mkr (3 286). I förvaltningsresultatet ingår resultat för förtidslösen av lån och andra jämförelsestörande poster om 304 mkr (-241).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -4 571 mkr (21 360).
 - Resultat från intresseföretag/JV ingår med -1 866 mkr (2 814). En nedskrivning om -551 mkr har gjorts av andelarna i JM.
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med - 1 560 mkr (2 487).
- Årets resultat var -9 811 mkr (25 601) efter avdrag för uppskjuten skatt om 1 032 mkr (-3 446) och aktuell skatt om -294 mkr (-247), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -7,23 kr (17,17) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 135,6 mdkr (149,3).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 45 579 mkr (64 516), motsvarande 31,34 kr (44,46) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,44 kr (1,32) per stamaktie A och B och en utdelning om 2 kr (2) per stamaktie D. SBB

vill möjliggöra för aktieägare att kunna välja om utdelningen på stam A- och B-aktier samt D-aktier ska återinvesteras (betalas ut) i form av B-aktie (så kallad DRIP - Dividend Reinvestment Plan eller "återinvesteringsprogram för utdelningar") som ett alternativ till kontant betalning.

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- I slutet av oktober erhöll SBB en "Prime" ESG rating från ISS ESG vilket påvisar kvaliteten i SBB:s prestation inom sociala och miljömässiga områden. Samtliga av SBB:s obligationer kvalificerar sig dessutom nu som "responsible investments".
- Under november månad gick SBB ut med ett frivilligt återköpserbjudande av utestående hybridinstrument och seniora obligationer vilket resulterade i att SBB accepterade återköp om totalt EUR 631 017 100 av utestående nominellt kapitalbelopp. Den totala köpeskillingen (exklusive upplupen ränta) för återköpet uppgick till EUR 500 948 304,80.
- Den 21 november utnyttjade Kåpan Pension sin option och köpte SBB:s andel i Svenska Myn-dighetsbyggnader AB och äger därmed 100 procent av aktierna. I samband med förvärvet byter bolaget namn till Kåpan Fastigheter.
- I slutet av november tecknade SBB avtal om försäljning av 49 procent av sin utbildningsportfölj till Brookfield, en av världens största investerare inom infrastruktur, för 9,2 mdkr med tilläggsköpeskillingar om upp till 1,2 mdkr genom kontant betalning. Eftersom tillträde blir först 2023 har transaktionen ej påverkat bokslutet.

- Scope Ratings bekräftade i december SBB:s ratingbetyg till Stabil från tidigare Negativ.
- SBB slutförde tvångsinlösen av utestående aktier i Amasten Fastighets AB (publ) i början på december.

Utdelning av Neobo

- SBB delade per 2022-12-30 ut aktierna i Neobo Fastighets AB (publ) (fd. Amasten Fastighets AB) till SBB:s A- och B-aktieägare. Neobo noterades efter periodens utgång på Nasdaq First Growth Premier Market med första handelsdag för handel var 10 februari 2023. Utdelningen har påverkat koncernens egna kapital med totalt -9,1 mdkr varav -3,2 mdkr som realisationsresultat via resultaträkningen. Se sida 10 för mer information.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- I mitten av januari slutförde SBB ett första frånträde med Brookfield avseende en portfölj inom social infrastruktur och utbildning varigenom SBB erhöll 6,6 mdkr i kontant betalning.
- SBB identifierades som ett topp ESG-presterande (ESG Regional Top Rated 2023) bolag av mer än 15 000 bolag som Sustainabilityt tärker globalt.
- SBB erhöll Nordnets Stora Spararpriset 2023 i kategorin "Årets investerarkommunikation". Utmärkelsens syfte är att uppmärksamma och uppmuntra börsbolag som lyckats bra.
- I januari köptes aktier ut från TRS, vilket resulterade i att cash collateral-skulden minskade med ca 2 mdkr.

135,6 MDKR

Fastighetsvärde
31 december 2022

7 447 MKR

Hyresintäkter
januari-december 2022

- 9 811 MKR

Periodens resultat
januari-december 2022

3 485 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet
januari-december 2022

- 7,23 KR/AKTIE

Resultat per aktie
31 december 2022

2,12%

Snittränta
31 december 2022

SBB nyckeltal

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Marknadsvärde fastigheter, mkr	135 616	149 335	135 616	149 335
Antal fastigheter	2 050	2 241	2 050	2 241
Antal kvm, tusental	4 627	5 425	4 627	5 425
Överskottsgrad, %	66	68	60	64
Direktavkastning, %	4,1	3,8	4,1	3,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	94,1	95,3	94,1
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	10	11	10	11
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, mkr	7 447	5 930	1 850	1 695
Driftnetto, mkr	4 881	4 047	1 105	1 082
Periodens resultat, mkr	-9 881	25 601	-7 949	12 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	3 485	2 459	812	713
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	44 321	62 148	44 321	62 148
Avkastning på eget kapital, %	-13	38	-11	16
Belåningsgrad, %	49	40	49	40
Säkerställd belåningsgrad, %	20	12	20	12
Soliditet, %	38	43	38	43
Justerad soliditet, %	42	47	42	47
Ej pantsatt kvot, ggr	2,81	2,78	2,81	2,78
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	5,5	-	-
Aktierelaterade nyckeltal				
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	39 665	57 354	39 665	57 354
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	27,28	39,52	27,28	39,52
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	27,27	39,52	27,27	39,52
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	45 579	64 516	45 579	64 516
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	31,34	44,46	31,34	44,46
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	31,34	44,45	31,34	44,45
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	471	2 251	-56	845
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,32	1,63	-0,04	0,58
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie	0,32	1,62	-0,04	0,58
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	4,7	5,9	4,7	5,9
Resultat per stamaktie A och B, kr	-7,23	17,17	-5,58	8,30
Resultat per stamaktie D, kr	2,00	2,00	0,50	0,50
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 453 854 227	1 379 982 887	1 454 141 898	1 451 141 898
Genomsnittligt antal stamaktier D	193 865 905	191 331 014	193 865 905	193 865 905
Antal stamaktier A och B	1 454 141 898	1 451 141 898	1 454 141 898	1 451 141 898
Antal stamaktier D	193 865 905	193 865 905	193 865 905	193 865 905

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

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

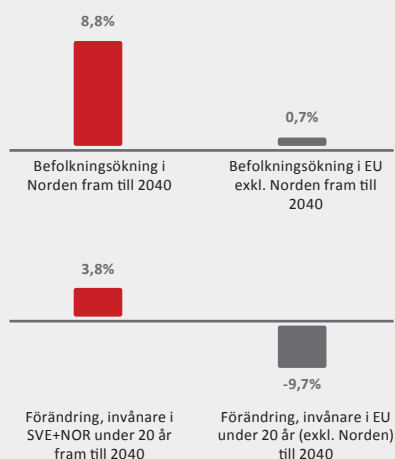
SBB grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa europeiska fastighetsbolaget för social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och hyresreglerade bostäder samt bedriva ett aktivt projekt- och fastighetsutvecklingsarbete 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. 98 procent av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter – social infrastruktur. Kassaflödena är unikt stabila då tre av de nordiska staterna som endast tre av tio stater i världen innehar AAA-rating från de tre ledande kreditvärderingsinstituten. Fastighetsbeståndet som helhet ger exponering mot Nordens starka demografiska utveckling, med kraftig befolkningsökning jämfört med övriga EU.

Hyresintäkter rullande 12 mån

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Hyresbostäder	1 512	22
Byggrätter för kommande hyresbostäder	47	1
S.a Bostäder	1 558	23
Äldreboende	876	13
LSS	466	7
S.a Offentligt finansierade bostäder	1 342	20
Utbildning	2 314	34
Förskola	967	14
Grundskola/Gymnasium	963	14
Universitet	384	6
Sjukhus & vårdcentral	486	7
Statlig infrastruktur och Kommunhus	437	7
Offentliga kontor	297	4
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	180	3
S.a Samhällsfastigheter	3 714	55
S.a Social infrastruktur	6 614	98
Övrigt	114	2
Totalt	6 728	100

Drivande faktorer

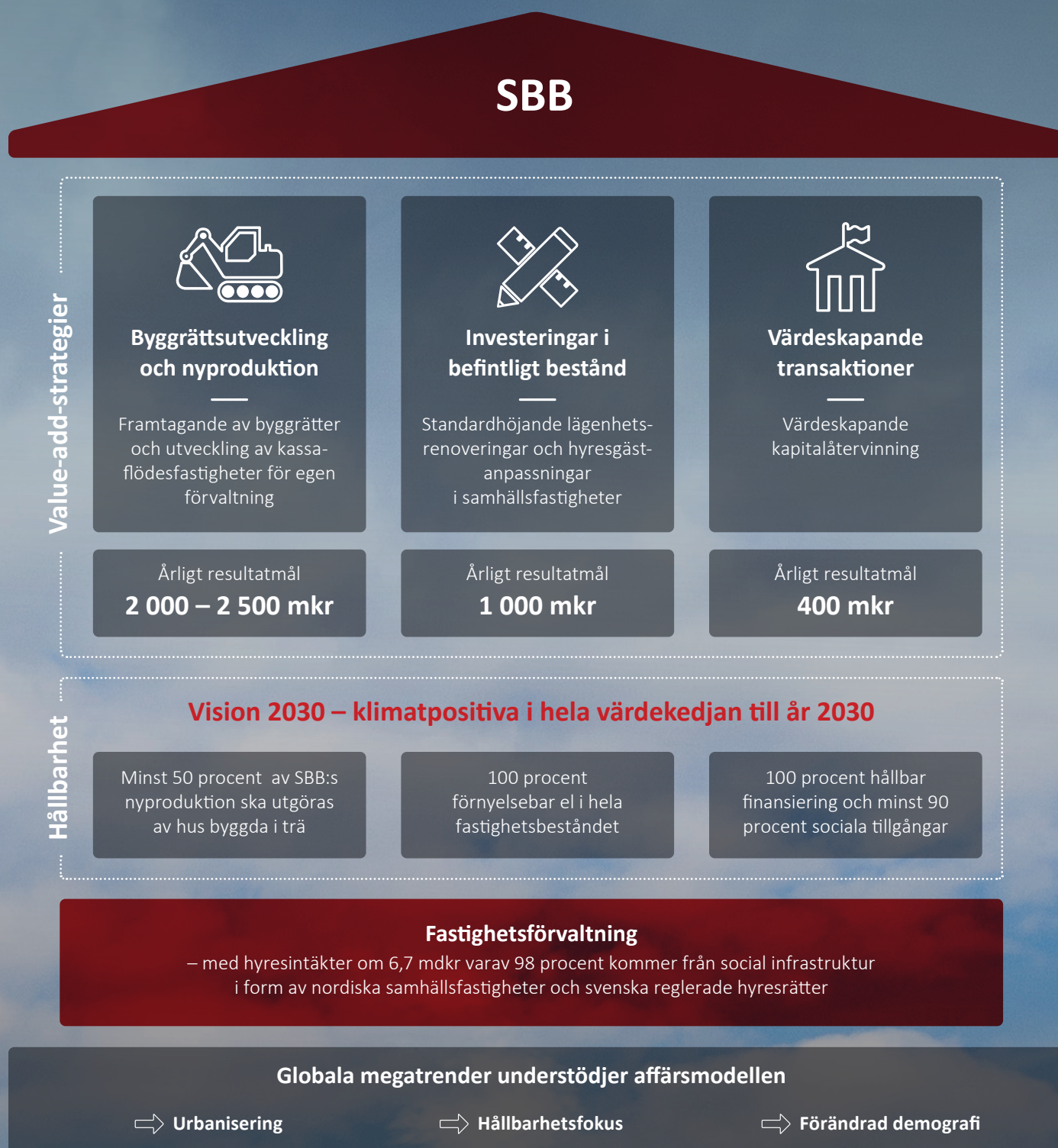


Drivande faktorer

	Varför lågriskstillgång?	Drivkraft
Hyresbostäder	Reglerad marknad med underutbud kombinerat med socialt skyddsnät och bostadsbidrag – endast 0,17 procent svaga betalare bland hyresgästerna i Sveriges alla 1,5 miljoner hyresrätter.	24 125 SBB:s genomsnittsvärde för bostäder Q4 2022 (kr/kvm) 42 870 Kostnad nyproduktion av flerbostäder inkl. mark (kr/kvm)
Utbildning	Förskola, grundskola, gymnasium och universitet i Norden är offentligt finansierat.	3,8% Förändring, antal invånare i SVE+NOR under 20 år fram till 2040 -9,7% Förändring, antal invånare i EU under 20 år (exkl Norden) till 2040
Äldreboende	Äldreomsorg i Norden är offentligt finansierat samt att antalet äldre över 75 år i Nordens länder bedöms öka med 44 - 66 procent fram till 2040.	2,1% Andel av BNP som offentlig sektor spenderar på äldreomsorg i Norden 0,4% Andel av BNP som offentlig sektor spenderar på äldreomsorg i EU
LSS	Offentligt finansierade bostäder för personer med särskilda behov på en bostadsmarknad som präglas av ett strukturellt underutbud.	27 968 SBB:s genomsnittsvärde för LSS-fastigheter Q4 2022 (kr/kvm) 42 870 Kostnad nyproduktion av flerbostäder inkl. mark (kr/kvm)
Sjukhus & vårdcentraler	Sjuk- och hälsovård i Norden är, till skillnad från övriga EU, till absolut största del offentligt finansierat.	80,8% Andel offentlig finansiering av sjukvård i Norden 28,2% Andel offentlig finansiering av sjukvård i EU
Rättsväsende	Rättsväsendet är offentligt finansierat. De nordiska länderna lägger idag mindre resurser i förhållande till BNP jämfört med övriga EU-länder, vilket ger potential i takt med att befolkningen ökar och större politiskt fokus läggs på att minska gapet mot övriga EU-länder.	1,2% Andel av BNP som läggs på rättsväsendet i Norden 1,8% Andel av BNP som läggs på rättsväsendet i EU
Statlig infrastruktur, Kommunhus och offentliga kontor	Sverige, Norge och Danmark innehar som tre av endast tio stater i världen AAA-rating från samtliga ledande kreditvärderingsinstitut.	AAA

SBB:s affärsmodell och värdeskapande

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



Värdepotential

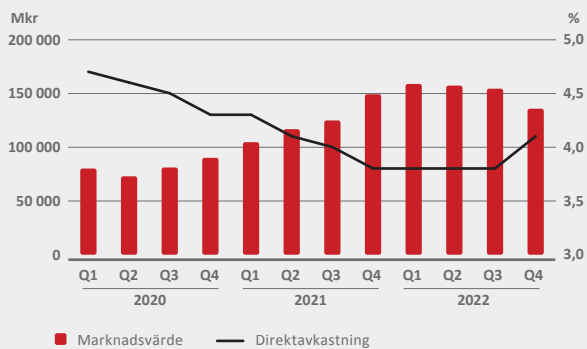
Europas ledande fastighetsutvecklare (antal lägenheter)



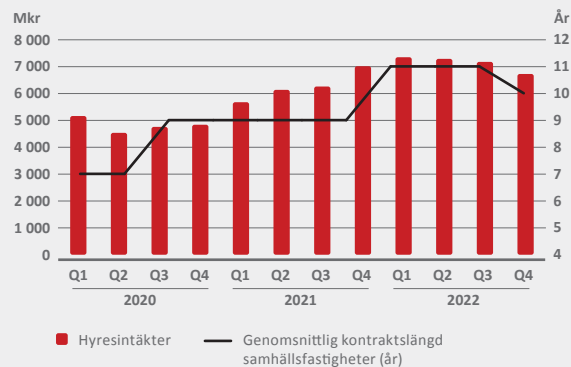
EPRA NRV - per A- och B-aktie



Fastigheternas värde (mkr) & direktavkastning



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



VD har ordet

Kära medaktieägare och kreditinvestorer,

Låt mig börja med att konstatera att vår kärnverksamhet levererar. Under 2022 ökade vårt förvaltningsresultat exklusive orealiserade valutakursförändringar med 38 procent, från 3 168 mkr till 4 382 mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital ökade från 2 459 mkr till 3 485 mkr, en ökning med 42 procent. Dessa trygga (uppbäckade av en drygt 10 år lång genomsnittlig kontraktslängd) och starka kassaflöden skapas från en väldiversifierad portfölj av tillgångar som möjliggör aktieägarvärde i alla delar av konjunkturcykeln:

- SBB Educo AB är Europas största portfölj av social infrastruktur för offentlig utbildning. I november 2022 såldes 49 procent av dessa tillgångar för 9,2 mdkr (med tilläggsköpeskillningar om upp till 1,2 mdkr genom kontant betalning) till Brookfield Super-core Infrastructure Fund. I våra skuldnyckeltal per årsskiftet ingår inte avtalade betalningar om 10,5 mdkr varav Brookfield affären utgör 9,2 mdkr. Dessa redovisas under första kvartalet 2023.
- Största börsnoterade ägaren och utvecklaren av social infrastruktur för äldreomsorg i Norden.
- Största ägaren av LSS-fastigheter i Norden (bostäder för personer med särskilda behov). Hyresgästerna är direkt eller indirekt nordiska kommuner.
- Ägare av unika byggnader bland annat en av Nordens mest moderna sjukhus i Oslo med högsta miljöcertifiering och ett 25-årigt hyresavtal samt fastigheten Sara kulturhus, med ett 49-årigt hyresavtal med Skellefteå kommun, som troligen är Europas mest hållbara fastighet.
- En av de största hyresreglerade bostadsportföljerna i Norden. En tredjedel av portföljen delades ut i december 2022 till SBB:s A- och B-aktieägare med åtföljande notering av Neobo Fastigheter AB (publ).
- Största ägaren med cirka 32,6 procent av aktierna i Nordens ledande bostads- och samhällsutvecklare JM AB (publ).

Året 2022 var ett utmanande år på alla sätt. Hur ska man annars sammanfatta ett år präglad av stigande inflation, kraftigt stigande räntor och energipriser, en frusen obligationsmarknad i Sverige och Europa, fortsatta konsekvenser av en pågående pandemi samt det ofattbara med ett nytt krig i Europa och den fruktansvärda ryska invasionen av Ukraina. Det är i sådana tider som vi alla provas både avseende motståndskraft och anpassningsförmåga. Att vara lyhörd för förändring och anpassa sig till förändrade förutsättningar är SBB:s främsta styrka. Det är därför glädjande att både visa på leverans, men också tydligt visa att jobbet inte

är slutfört. Vi kommer inte att stanna innan vi stärkt vår kreditrating samt återfått marknadens fulla förtroende. Därför har styrelsen beslutat att prioritera följande punkter:

1) Styrelsen i SBB har beslutat att utvärdera förutsättningarna att notera dotterbolaget Sveafastigheter. Sveafastigheter kommer inför noteringen att äga bostadsfastigheter och projekt i direktägda bolag, Joint Ventures (JV) samt noterade aktier för totalt cirka 15 mdkr. Av detta motsvarar SBB:s substans cirka 8 mdkr. SBB har under den senaste tiden upplevt stort intresse från internationella investerare för Sveafastigheters plattform som ett hållbart bostadsbolag med fokus på nybyggda bostäder och bostadsutveckling i Stockholmsregionen. Genom transaktionen skulle SBB:s verksamhet renodlas ytterligare med ett än tydligare fokus på samhällsfastigheter samtidigt som SBB koncentrerar sina delägganden i ett och samma bolag. I samband med en sådan notering avser SBB att avyttra omkring 70 procent av aktierna i bolaget. Styrelsen bedömer att en fokusering och specialisering kommer möjliggöra ett ökat aktieägarvärde. Vidare bedömer styrelsen att genom att använda likviden för att minska bolagets skuldsättning kommer SBB:s finansiella ställning stärkas ytterligare. SBB har en mycket positiv syn på Stockholmsregionen och tänker stanna kvar som en långsiktig delägare till Sveafastigheter även efter en notering. Sveafastigheter samlar en hel del av SBB:s dolda tillgångar och en eventuell notering skulle kunna synliggöra dessa värden.

2) SBB har för närvarande diskussioner om försäljning av fastigheter för ytterligare 6 mdkr. Det framgångsrika arbetet från förra året fortsätter och SBB avser att prioritera försäljningar med syfte att stärka balansräkningen och minska bolagets skuldsättning.

3) Brookfield Super-core Infrastructure Fund och SBB är överens att prioritera tillväxt i Europa under de närmaste åren. Ett arbete har inletts med att ta fram strategin för en sådan etablering.

4) SBB har byggt sin första solcellspark som producerar 10 GWh. SBB kommer att fortsätta investera i förnyelsebar energi med syftet att bli självförsörjande på förnyelsebar el före år 2030.

5) SBB:s ägande i JM är ett strategiskt långsiktigt innehav som passar väl med bolagets strategi att äga unika tillgångar.

2022 var ett år som kännetecknades av en mängd prioriteringar som SBB genomfört enligt plan:

1) Försäljningar: Vi har varit tydliga med att vi ska genomföra försäljningar för att stärka vår balansräkning. SBB har visat att bolaget äger väldigt likvida tillgångar och sålt tillgångar för



cirka 25 mdkr i linje med bokfört värde i en av våra tiders mest utmanande marknader. Av genomförda försäljningar återstår 10,5 mdkr att inbetalas (varav 6,6 mdkr erhöles efter periodens slut). Vi har under fjärde kvartalet även realiserat JV-andelar för cirka 2 mdkr.

2) Diversifierad finansiering: SBB har en nära och långsiktig relation med sina banker. Just nu pågår förlängningar av banklån med tre svenska banker med en volym om cirka 12 mdkr. 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.

3) Neobo Fastigheter AB delades ut till aktieägarna som planerat innan årsskiftet. Bolaget är sedan 10 februari i år noterat på Nasdaq First North Growth Market.

4) Den 30 november 2022 signade SBB en ovillkorad försäljning av 49 procent av sin portfölj inom social infrastruktur för utbildning till Brookfield för 9,2 mdkr med tilläggsköpeskillningar om upp till 1,2 mdkr genom kontant betalning. SBB upplever en stor efterfrågan från infrastrukturfonder och andra långsiktiga institutionella investerare att både köpa fastigheter från SBB och medinvestera med SBB i social infrastruktur.

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.

Starkt driftnetto, hög räntetäckningsgrad och stark ökning av kassaflödet

Även detta kvartal levererar kärnaffären ett starkt driftnetto. Under fjärde kvartalet landade vårt driftnetto på 1 105 mkr. Driftnettot under året ökade med 21 procent, från 4 047 mkr till 4 881 mkr. Detta har bidragit till en stark räntetäckningsgrad på 3,9 gånger, trots stigande räntor. Fast ränta är en försäkringspremie för tider som dessa. SBB hade en snittränta på 2,12 procent i slutet av året. I slutet av det fjärde kvartalet var vår räntebindning 3,2 år (3,6). Givet att 78 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.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter och valutakursdifferenser samt stora oredovisade övervärden i vår skuldportfölj

Det bör inte förvåna någon 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 fjärde kvartalet. Utfallet visar på en värdenedgång med 4,6 mdkr under året. Vi har också skrivit ner hela vår goodwill på segmentet innehållande byggrättsfastigheter. 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 säkra 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. Samtidigt har SBB låg ränta på sina långa Euro-obligationer och därmed stora oredovisade övervärden i sin skuldportfölj.

Hållbarhet

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 har utsetts till topp ESG-presterande bolag av Sustainalytics (ESG Regional Top Rated 2023). Sustainalytics täcker över 15 000 företag globalt i sin rating och presenterar årligen bäst presterande bolag. Under fjärde kvartalet har ISS ESG höjt SBB:s ESG-rating till Prime vilket innebär att SBB:s aktier och obligationer klassificeras som "responsible investment". SBB driver det största certifieringsprojektet någonsin enligt Miljöbyggnad iDrift. Vår nybyggda solcellspark förväntas leverera en årsproduktion om cirka

10 GWh under ett normalår. Detta motsvarar 5 procent av SBB:s totala elkonsument. Ett annat exempel är samarbetet mellan SBB och Telia som ingått ett avtal om utbyte av värme och kyla i SBB:s fastigheter i Haninge kommun. Bland fastigheterna som kommer att värmas upp med överskottsvärme från Telias lokala datahall återfinns bland annat Haninge kommunhus, Söderbymalmsskolan och äldreboendet Terrassen. För SBB innebär energiprojektet att drygt 100 000 kvm fastighetsyta blir självförsörjande på värme vilket motsvarar en besparing om cirka 5 600 MWh per år.

SBB stödjer Mentor och Lärhjälpen och under sommaren 2022 erbjöd vi 300 ungdomar sommarjobb. Vidare har vi i enlighet med årsstämmans beslut utbetalat ett bidrag om 50 mkr till UNHCR:s arbete i Ukraina. Vår förhoppning är att bidraget möjliggör att människor på flykt från kriget i Ukraina får tak över huvudet, skydd, säkerhet, integritet, komfort och hälsa.

Fastighetsutveckling

SBB är en långsiktig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden. Projekt- och Fastighetsutveckling är en viktig del av SBB:s roll som samhällsbyggare där vi utvecklar social infrastruktur i form av hyresreglerade bostäder i Sverige samt byggnader och lokaler för samhällsviktiga funktioner i Norden. Verksamheten bedrivs huvudsakligen i två skeden, framtagande av byggrätter på egen mark och i efterföljande skede, nyproduktion av samhällsfastigheter eller bostäder på marknader med stor efterfrågan. Rådande marknadsläge med såväl ökande finansieringskostnader som byggkostnader har inneburit att både myndigheter och kommuner har skjutit på ett flertal av sina planerade projekt vilket i sin tur innebär att dessa projekt kommer att behöva genomföras längre fram och då är det affärskritiskt att stå redo med en attraktiv byggrättsportfölj för att tillgodose dessa behov.

Gällande byggrättsutveckling har SBB under året lyckats leverera knappt 300 000 kvm BTA (motsvarande 4 600 lägenheter) nya detaljplaner med laga kraft. Vår detaljplan Nöthagen i Nyköping som är en av Sveriges största detaljplaner innehållande såväl bostäder som skola och vård- och omsorg vann laga kraft under fjärde kvartalet. Vi har under året sålt cirka 80 000 kvm BTA vilket visar på värdet av att fortsätta skapa byggrätter i attraktiva lägen i tillväxtorter.

Vår pågående nyproduktion avkastar 4,7 procent och 5,1 procent på renoveringar i befintligt bestånd. Vi har under året färdigställt 765 lägenheter samt cirka 80 000 kvm samhällsfastigheter. I pågående produktion har vi en upparbetningsgrad om 61 procent och 96 procent av bostadsproduktionen ligger i Sveriges universitetsstäder och 51 procent av bostäderna har låg investeringsstödshyra. De pågående projekten kommer att färdigställas under 2023-2025 och har då sammanlagt adderat 417 mkr till SBB:s driftnetto. Med det sagt så vill jag belysa att vi har en väldigt stark och konkurrenskraftig projektportfölj med låg

vakansrisk och med hög upparbetningsgrad och vi är övertygade om att vår byggrättsportfölj är nyckeln till att möta kommande behov av såväl bostäder som samhällsfastigheter.

Utsikter

I slutet av 2022 hade SBB 4,9 mdkr i likviditet och ovillkorligt avtalade försäljningar som ger en likviditet om 10,5 mdkr (varav såld minoritetsandel till Brookfield om 9,2 mdkr av vilket 6,6 mdkr redan betalats till SBB och använts för att sänka vår skuldsättning, resterande 2,6 mdkr förväntas utbetalas innan första kvartalet 2023 är slut). Vi ser att obligationsmarknaderna börjar öppna upp och prissättningen på våra obligationer förbättras för varje dag. Vårt obligationsförfall under de närmaste 12 månaderna ligger på cirka 3,8 mdkr och den första 1 mdkr återbetalades den 1 februari. Vi räknar dock med att redan i år göra ny finansiering på obligationsmarknaden.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 4,0 procent under 2022, motsvarande 1,2 procentenheter över inflationen för 2021 vilket var basen för hyreshöjningarna under 2022. SBB har sedan bolagets start redovisat en genomsnittlig årlig ökning av hyresintäkterna i jämförbart bestånd med drygt 1 procent över bas KPI. Hyresintäkterna för jämförbart bestånd förväntas öka med cirka 400 mkr under 2023.

Intjäningsförmåga per stam A-och B-aktier landar på 2,11 kr. Till det tillkommer ökade intäkter under 2023 som resultat av slutförda nyproduktionsprojekt om ytterligare cirka 0,19 kr per stam A-och B-aktier. Sammanfattningsvis landar intjäningen från förvaltningsverksamhet på 2,30 kr per stam A-och B-aktier. Utöver detta bedriver SBB en framgångsrik fastighetsutvecklingsverksamhet där man under 2022 och i början på detta år sålt totalt 110 000 kvm BTA byggrätter.

Det stabila inflationssäkrade kassaflödet från SBB:s kärnverksamhet säkerställer fortsatt stark utdelning till våra cirka 350 000 aktieägare. Till årsstämman 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 1,44 kronor per stam A och B-aktier, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. På samma sätt som Brookfield erbjuder idag, kommer SBB att möjliggöra för aktieägare att kunna välja om utdelningen på stam A- och B-aktier samt D-aktier ska återinvesteras (betalas ut) i form av B-aktier (så kallad DRIP - Dividend ReInvestment Plan eller "återinvesteringsprogram för utdelningar") som ett alternativ till kontant betalning. Tanken är att möjliggöra för våra aktieägare som så vill att ha en enkel återinvestering av utdelningen till nya B-aktier i SBB utan transaktionskostnader. SBB fortsätter med fullt fokus på sin kärnverksamhet att leverera social infrastruktur som behövs. Vi har under 2022 levererat och jobbar med full tillförsikt att fortsätta leverera en bra avkastning till våra aktieägare och kreditinvestorer.

Ilja Batljan, grundare och VD

Utdelning av Neobo

Bakgrund

Under 2021 förvärvade SBB en majoritetsandel av aktierna i Amasten Fastighets AB (publ). Amasten utgjordes till en majoritet av bostadsfastigheter, samt bedrev genom underkoncernen SSM verksamhet inom bostadsutveckling. Amasten var vid den tidpunkten noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market. Den 20 december 2021 kontrollerade SBB 90,8% av rösterna och offentliggjorde i samband med det ett offentligt budpliktserbjudande. Den 19 januari 2022 meddelade SBB att man innehar cirka 97,5 procent av totalt antal utestående aktier och röster i Amasten. SBB påkallade därefter tvångsinlösen avseende resterande aktier i Amasten som slutfördes i december 2022.

Den 27 oktober 2022 meddelades att SBB:s styrelse beslutat att utvärdera förutsättningarna för att bilda ett nytt fristående bolag med fokus på bostadsfastigheter, som avsågs att delas ut till A- och B-aktieägarna i SBB enligt Lex Asea. Styrelsen bedömde att transaktionen skulle möjliggöra ökat aktieägarvärde till följd av renodlingen av SBB:s verksamhet vilket skapar möjligheter till en än effektivare organisation som ökad finansiell flexibilitet. Detta skulle skapa än mer gynnsamma förutsättningar för att tillvarata affärsmöjligheter på såväl marknaden för samhällsfastigheter samt på bostadsfastighetsmarknaden.

Vid extra bolagsstämma den 21 december 2022 beslutades att bifalla styrelsens förslag om utdelning av samtliga aktier i Amasten Fastighets AB (publ) per 30 december 2022, med avstämningsdag 28 december 2022.

Bolaget namnändrades 23 december 2022 till Neobo Fastigheter AB (publ).

Efter periodens utgång noterades Neobo på Nasdaq First North Premier Growth Market med första handelsdag 10 februari 2023.

Fastighetsbestånd¹⁾

Per 2022-09-30 ägde Neobo 267 fastigheter med ett marknadsvärde om 16,3 mdkr. I samband med utdelningen genomfördes en omstrukturering av fastighetsbeståndet där Neobo förvärvade fastigheter från andra underkoncerner inom SBB till ett värde om 5,2 mdkr, samt sålde fastigheter till SBB till ett värde om 5,8 mdkr. Samtliga förvärv och försäljningar skedde till marknadsvärde.

Vid tidpunkten för utdelningen ägde Neobo 268 fastigheter med ett sammanlagt värde om 15 756 mkr. Av dessa var 168 fastigheter belägna i södra Sverige och omfattade 5 560 lägenheter med en total area om 452 tkvm och ett hyresvärde om 536 mkr, samt 100 fastigheter belägna i norra Sverige och omfattade 2 821 lägenheter med en total area om 262 tkvm och ett hyresvärde om 370 mkr.

Strategi¹⁾

Neobos strategi består av att långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med inflationsskyddade kassaflöden som genererar en positiv avkastning över tid. Bolaget värnar om hyresrättens roll genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och därmed bidra till en hållbar samhällsutveckling. Neobo arbetar aktivt med hållbarhet och strävar efter att minska sitt klimatavtryck samt att erbjuda kostnadseffektiva och hållbara bostäder.

Neobo bedriver en långsiktig förvaltning med lokal närvaro och arbetar kontinuerligt med att förädla fastighetsbeståndet på ett hållbart sätt och därmed förbättra fastigheternas driftnetto. Vidare har Neobo pågående energibesparingsprojekt och renoveringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Därtill pågår ett kontinuerligt arbete med att optimera energiförbrukningen samt se över underhållskostnader och taxebundna kostnader.

Neobo har som strategi att verka i städer och regioner med gynnsamma makrotrender. Neobo kommer initialt att fokusera på den befintliga fastighetsportföljen men kan också agera på intressanta affärsmöjligheter när de uppstår såväl inom nuvarande som nya geografiska områden.

Finansiella mål¹⁾

Neobos finansiella mål är:

- Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 10 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 65 procent av fastigheterna marknadsvärde
- Soliditeten ska överstiga 30 procent
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger

Effekter på SBB:s redovisning

Vid utdelningen av Neobo redovisar SBB ett realisationsresultat i koncernens resultaträkning om -3 202 mkr vilket motsvarar skillnaden mellan verkligt värde för Neobo och det koncernmässiga värdet på Neobos nettotillgångar per tidpunkten för utdelningen. Det verkliga värdet har fastställts genom att applicera en substansrabatt om 35 procent på Neobos nettotillgångar. Utdelningen har därefter redovisats som en minskning av SBB-koncernens balanserade vinstmedel om 5 946 mkr. Se sida 17 för mer information. Den sammanlagda minskningen av SBB-koncernens egna kapital med anledningen av utdelningen blev 9 148 mkr. Se sida 17 för mer information.

Till följd av avkonsolideringen av de fastigheter som vid tidpunkten för utdelningen ägdes av Neobo har SBB-koncernens fastighetsbestånd minskat med 16 066 mkr. Se sida 15 för mer information.

I samband omstruktureringen och utdelningen av Neobo flyttades krediter om 7,5 mdkr samt ränteswappar om 393 mkr till Neobo.

Utdelningen gav upphov till en minskning av moderbolagets balanserade resultat om 10 369 mkr som motsvarar det bokförda värdet på andelarna i moderbolaget.

1) Bolagsbeskrivning upprättad med anledning av notering av aktierna i Neobo Fastigheter AB (publ), sid 16-17



Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Hysesintäkter	7 447	5 930	1 850	1 695
Driftskostnader	-1 567	-1 114	-451	-347
Underhåll	-393	-322	-134	-110
Förvaltningsadministration	-465	-317	-117	-122
Fastighetsskatt	-141	-130	-43	-34
Driftnetto	4 881	4 047	1 105	1 082
Centraladministration	-433	-290	-113	-52
Förvärvs- och omstruktureringsskostnader och jämförelsestörande poster	-120	-86	-24	-46
Resultat från intresseföretag/joint ventures	-1 866	2 814	-1 378	2 229
- varav förvaltningsresultat	941	410	314	196
- varav värdeförändringar	-1 970	3 098	-1 502	2 627
- varav nedskrivningar	-747	-3	-247	-3
- varav skatt	-90	-691	57	-591
Resultat före finansiella poster	2 462	6 485	-410	3 213
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	239	274	59	67
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 526	-1 011	-528	-268
Resultat av förtidslösen lån	424	-155	429	16
Valutakursdifferenser	-1 991	118	-580	231
Tomträttsavgälder	-24	-21	-6	-6
Summa resultat från finansiella poster	-2 878	-795	-626	40
Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures ¹⁾	-416	5 690	-1 036	3 253
varav Förvaltningsresultat ¹⁾	2 391	3 286	656	1 220
varav Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser³⁾	4 382	3 168	1 236	989
Värdeförändringar fastigheter	-4 571	21 360	-3 590	9 378
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-3 202	-	-3 202	-
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-387	-252	-195	-243
Nedskrivning goodwill	-395	-	-395	-
Resultat bostadsproduktion	-17	9	-19	9
Värdeförändringar finansiella instrument	-1 560	2 487	-405	1 151
Resultat före skatt	-10 548	29 294	-8 842	13 548
Aktuell skatt	-294	-247	-80	-87
Uppskjuten skatt	645	-3 698	779	-1 399
Upplösning uppskjuten skatt hänförligt till goodwill	387	252	195	243
PERIODENS RESULTAT	-9 811	25 601	-7 949	12 305
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	-9 634	24 583	-7 904	12 280
Innehav utan bestämmande inflytande	-177	1 018	-45	25
PERIODENS RESULTAT	-9 811	25 601	-7 949	12 305
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-7,23	17,17	-5,58	8,30
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-7,23	17,03	-5,58	8,20
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00	0,50	0,50

1) Ny summeringsrad och nya definitioner. För vidare information se Definitioner på sid 43-44.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Periodens resultat	-9 811	25 601	-7 949	12 305
Andel av totalresultat i intressebolag/joint ventures	169	6	99	10
Omräkningsdifferenser	427	1 120	252	329
PERIODENS TOTALRESULTAT	-9 215	26 727	-7 598	12 644
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	-9 038	25 709	-7 552	12 619
Innehav utan bestämmande inflytande	-177	1 018	-46	25
PERIODENS TOTALRESULTAT	-9 215	26 727	-7 598	12 644

Kommentarer koncernens resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 7 447 mkr (5 930) och för kvartalet till 1 850 mkr (1 695). I ett jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna med 4,0 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hysesintäkterna avsåg 4 743 mkr samhällsfastigheter, 2 432 mkr bostäder och 272 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 95,3 procent (94,1). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 10 år (11). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -2 566 mkr (-1 883) och för kvartalet till -745 mkr (-613). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 8,1 procent jämfört med motsvarande period föregående år och ökningen är till största del hänförligt till högre elpriser och ett högre underhåll. Driftnettet i jämförbart bestånd ökade med 2,3 procent.

Förvaltningsresultat

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -433 mkr (-290) och -113 mkr (-52) 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 -1 866 mkr (2 814) för perioden och -1 378 mkr (2 229) för kvartalet. Resultatet är till största del hänförligt till JM AB (publ), Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB och Public Property Invest AS, som bidrar med 125 mkr, -626 mkr respektive -336 mkr till koncernens resultat för perioden och 254 mkr, -847 mkr respektive -189 mkr för kvartalet. Periodens värdeförändringar på innehav i intresseföretag och joint ventures uppgår till -1 970 mkr (3 098) och för kvartalet -1 502 mkr (2 627). Av dessa utgör Public Property Invest AS -522 mkr och SBB Kåpan Bostad AB -322 mkr för perioden och -255 mkr och -183 mkr för kvartalet. Periodens nedskrivningar på andelar i intresseföretag/joint ventures uppgår till -747 mkr (-3) och för kvartalet -247 mkr (-3). Av dessa utgör JM AB (publ) -551 mkr (-) under perioden och -51 mkr (-) under kvartalet.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -2 878 mkr (-795) och för kvartalet till -626 mkr (40). Förändringen beror till största del på ökade kostnader för valutakursdifferenser. I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter och valutakursdifferenser.

De finansiella kostnaderna inkluderar resultat av förtidslösen av lån om 424 mkr (-155) för perioden och för kvartalet var de 429 mkr (16). Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -1 991 mkr (118), -580 mkr (231) under kvartalet, som var 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.

Jämförelsestörande poster

Under perioden uppgick jämförelsestörande poster till -120 mkr (-86) och -24 mkr (-46) i kvartalet. Posten består av förvärvskostnader om -46 mkr och omstruktureringskostnader om -8 mkr. Övriga poster består främst av en utbetalning till UNHCR om 50 mkr för att stödja deras arbete i krigsdrabbade Ukraina i enlighet med årsstämmans beslut.

Värdeförändringar och skatt

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -4 571 mkr (21 360) varav -155 mkr (740) var realiserade värdeförändringar och -4 416 mkr (20 620) var orealiserade värdeförändringar. I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling genom högre faktiskt inflationsutfall än vad som var antaget för 2022, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytteknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav. Periodens resultat inkluderar realisationsresultat vid utdelningen av Neobo om -3 202 mkr (-), se sida 10.

I perioden har nedskrivning av goodwill gjorts om -395 mkr (-) vilket är hänförligt till SBB:s segment Övriga fastigheter.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till -1 560 mkr (2 487). Posten består av realiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier om -2 219 mkr (2) och beror på negativ kursutveckling på aktierna i portföljen samt värdeförändringar avseende räntederivat om 1 236 mkr (2 486). Utöver detta innehåller posten realiserad värdeförändring om -577 mkr (-) avseende en garanti kopplat till en transaktion.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -9 811 mkr (25 601), resultat för kvartalet uppgick till -7 949 mkr (12 305). Skatt på periodens resultat uppgick till 738 mkr (-3 693), varav -294 mkr (-247) avsåg aktuell skatt och 1 032 mkr (-3 446) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt hänförligt till goodwill uppgick till 387 mkr (252).

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 – 2022-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	4 743	2 432	272	7 447	-	7 447
Fastighetskostnader	-1 206	-1 252	-109	-2 566	-	-2 566
Driftnetto	3 537	1 181	163	4 881	-	4 881
Centraladministration	-	-	-	-	-433	-433
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-120	-120
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	-1 866	-1 866
Resultat före finansiella poster	3 537	1 181	163	4 881	-2 419	2 462
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	239	239
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-3 117	-3 117
Resultat inkl. värdef/skatt i intresseföretag/jv	3 537	1 181	163	4 881	-5 297	-416
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-714	-3 558	-299	-4 571	-	-4 571
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	-3 202	-	-3 202	-	-3 202
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-387	-387
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-395	-395
Resultat bostadsutveckling	-	-	-	-	-17	-17
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-1 560	-1 560
Resultat före skatt	2 823	-5 579	-136	-2 892	-7 656	-10 548
Skatt	-	-	-	-	738	738
Periodens resultat	2 823	-5 579	-136	-2 892	-6 918	-9 811
Förvaltningsfastigheter (mkr)	91 739	37 530	6 346	135 616	-	135 616
Investeringar (mkr)	2 125	2 555	166	4 846	-	4 846
Värde förvaltningsfastigheter per kvm (kr)	30 750	29 330	17 415	29 307	-	29 307
Överskottsgrad (%)	75%	49%	60%	66%	-	66%

Perioden 2021-01-01 – 2021-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	4 467	1 128	335	5 930	-	5 930
Fastighetskostnader	-1 152	-574	-157	-1 883	-	-1 883
Driftnetto	3 315	554	178	4 047	-	4 047
Centraladministration	-	-	-	-	-290	-290
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-86	-86
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	2 814	2 814
Resultat före finansiella poster	3 315	554	178	4 047	2 438	6 485
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	274	274
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-1 069	-1 069
Resultat inkl. värdef/skatt i intresseföretag/jv	3 315	554	178	4 047	1 643	5 690
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10 963	9 747	650	21 360	-	21 360
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-252	-252
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	9	9
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	2 487	2 487
Resultat före skatt	14 278	10 301	828	25 407	3 887	29 294
Skatt	-	-	-	-	-3 693	-3 693
Periodens resultat	14 278	10 301	828	25 407	194	25 601
Förvaltningsfastigheter (mkr)	90 057	52 410	6 868	149 335	-	149 335
Investeringar (mkr)	2 079	1 652	179	3 910	-	3 910
Värde förvaltningsfastigheter per kvm (kr)	29 475	26 662	16 981	27 525	-	27 525
Överskottsgrad (%)	74%	49%	53%	68%	-	68%

Perioden 2022-10-01 – 2022-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 175	605	70	1 850	-	1 850
Fastighetskostnader	-352	-359	-34	-745	-	-745
Driftnetto	823	246	36	1 105	-	1 105
Centraladministration	-	-	-	-	-113	-113
Förvärvs- och omstruktureringarkostnader	-	-	-	-	-24	-24
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	-1 378	-1 378
Resultat före finansiella poster	823	246	36	1 105	-1 515	-410
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	59	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-685	-685
Resultat inkl. värdef/skatt i intresseföretag/jv	823	246	36	1 105	-2 141	-1 036
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 069	-1 103	-418	-3 590	-	-3 590
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	-3 202	-	-3 202	-	-3 202
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-195	-195
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-395	-395
Resultat bostadsutveckling	-	-	-	-	-19	-19
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-405	-405
Resultat före skatt	-1 247	-4 058	-382	-5 687	-3 155	-8 842
Skatt	-	-	-	-	894	894
Periodens resultat	-1 247	-4 058	-382	-5 687	-2 261	-7 949
Förvaltningsfastigheter (mkr)	91 739	37 530	6 346	135 616	-	135 616
Investeringar (mkr)	472	517	65	1 054	-	1 054
Värde förvaltningsfastigheter per kvm (kr)	30 750	29 330	17 415	29 307	-	29 307
Överskottsgrad (%)	70%	41%	52%	60%	-	60%

Perioden 2021-10-01 – 2021-12-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 176	429	90	1 695	-	1 695
Fastighetskostnader	-329	-236	-48	-613	-	-613
Driftnetto	847	193	42	1 082	-	1 082
Centraladministration	-	-	-	-	-52	-52
Förvärvs- och omstruktureringarkostnader	-	-	-	-	-46	-46
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	2 229	2 229
Resultat före finansiella poster	847	193	42	1 082	2 131	3 214
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	67	67
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-28	-28
Resultat inkl. värdef/skatt i intresseföretag/jv	847	193	42	1 082	2 170	3 253
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	6 441	2 545	392	9 378	-	9 378
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-243	-243
Resultat bostadsutveckling	-	-	-	-	9	9
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	1 151	1 151
Resultat före skatt	7 288	2 738	434	10 460	3 087	13 548
Skatt	-	-	-	-	-1 243	-1 243
Periodens resultat	7 288	2 738	434	10 460	1 844	12 305
Förvaltningsfastigheter (mkr)	90 057	52 410	6 868	149 335	-	149 335
Investeringar (mkr)	622	580	33	1 235	-	1 235
Värde förvaltningsfastigheter per kvm (kr)	29 475	26 662	16 981	27 525	-	27 525
Överskottsgrad (%)	72%	45%	47%	64%	-	64%

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	5 283	6 066
Summa immateriella anläggningstillgångar	5 283	6 066
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	135 616	149 335
Nyttjanderätt tomträtt	829	639
Inventarier	37	48
Summa materiella anläggningstillgångar	136 482	150 022
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	12 649	16 373
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	1 737	3 885
Derivat	1 696	547
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2 298	4 530
Andra långfristiga fordringar	939	207
Summa finansiella anläggningstillgångar	19 319	25 542
Summa anläggningstillgångar	161 084	181 630
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	156	279
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	106	219
Övriga fordringar	1 434	1 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	740	540
Summa kortfristiga fordringar	2 280	2 718
Likviditetsplaceringar	421	53
Likvida medel	4 429	9 837
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	4 850	9 890
Summa omsättningstillgångar	7 286	12 887
SUMMA TILLGÅNGAR	168 370	194 517

Kommentarer

Goodwill

Goodwillposten om 5 283 mkr (6 066) är hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill om 1 255 mkr (1 781) 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 förvärvet av Hemfosa anses vara.

I perioden har nedskrivning av goodwill gjorts om -395 mkr (-) vilket är hänförligt till SBB:s segment Övriga fastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 135 616 mkr per 2022-12-31.

Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,72 procent (4,34) använts. I värdet för fastigheterna ingår 3 391 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. 19-21.

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, mkr
Hyresvärde	+/- 5%	5 676 / -5 560
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-6 320 / 7 164
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	- 5 602 / 6 607

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2022-01-01	149 335
Förvärv	10 478
Investeringar	4 846
Försäljningar	-10 364
Utdelning av Neobo Fastigheter AB (publ)	-16 066
Omräkningsdifferens	1 803
Orealiserade värdeförändringar	-4 416
Verkligt värde vid periodens slut	135 616

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 2022-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 12 649 mkr (16 373) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 737 mkr (3 885). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen: SBB Kåpan AB, Public Property Invest AS och JM AB (publ). Se ytterligare information på sidan 49.

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 nyttjandevärde för innehavet i JM AB (publ) och bedömt att baserat på denna beräkning föreligger ett nedskrivningsbehov med 551 mkr. Nedskrivningen har minskat redovisat värde på intressebolagsandelen.

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel uppgick till 4 429 mkr (9 837) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 421 mkr (53).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	165	165
Övrigt tillskjutet kapital	26 587	26 371
Reserver	142	834
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	17 424	34 778
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	44 319	62 148
Hybridobligation	15 748	17 295
Övriga reserver	577	-543
Innehav utan bestämmande inflytande	2 691	4 071
Summa eget kapital	63 337	82 971
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	30 496	21 974
Obligationslån	48 310	51 919
Derivat	971	30
Uppskjutna skatteskulder	9 120	10 428
Leasingskulder tomträtter	829	639
Övriga långfristiga skulder	141	292
Summa långfristiga skulder	89 867	85 282
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 400	1 758
Företagscertifikat	1 111	11 169
Obligationslån	3 768	1 175
Leverantörsskulder	456	181
Aktuella skatteskulder	310	418
Skuld cash collateral	2 178	5 607
Övriga skulder	2 019	3 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 924	2 033
Summa kortfristiga skulder	15 166	26 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	168 370	194 517

Kommentarer

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 44 319 mkr (62 148). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 63 337 mkr (82 971).

SBB har under perioden återköpt hybridobligationer. Återköpen gjordes till lägre värde än nominellt värde, vilket gav en effekt på stamaktieägarnas egna kapital om 805 mkr. För mer information, se sida 17.

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 2022-12-31 netto till 9 120 mkr (10 428) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen i koncernen uppgick till totalt till 6,0 mdkr per 2022-12-31. I perioden har underskott om totalt 736 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 87 085 mkr (87 995), varav 33 896 mkr (23 732) avsåg skulder till kreditinstitut, 52 078 mkr (53 094) avsåg obligationslån och 1 111 mkr (11 169) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 27.

Skuld cash collateral

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".

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare								Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt	Hybrid-obligation	Övriga reserver ²⁾	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2021-01-01	150	24 102	-213	12 826	36 865	15 096	-616	412	51 756
Periodens resultat	-	-	-	24 087	24 087	496	-	1 018	25 601
Övrigt totalresultat	-	-	1 047	6	1 053	-	73	-	1 126
Periodens totalresultat	-	-	1 047	24 093	25 140	496	73	1 018	26 727
Apport-/kvittnings-/nyemission	5	2 332	-	-	2 337	-	-	-	2 337
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	4 975	-	-	4 975
Emission teckningsoptioner	-	58	-	-	58	-	-	-	58
Förvärvad hybridobligation	-	-	-	-	-	305	-	-	305
Inlösen preferensaktier	-	-15	-	-5	-20	-	-	-	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	-154	-154	-3 110	-	-	-3 264
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	9	-105	-	-28	-125	-	-	-	-125
Emissionskostnader	-	0	-	-	0	-	-	-	0
Skatteeffekter emissionskostnader	-	-1	-	-	-1	29	-	-	28
Utdelning	-	-	-	-1 807	-1 807	-496	-	-	-2 303
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	4 106	4 106
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-147	-147	-	-	-1 465	-1 612
Utgående eget kapital 2021-12-31	165	26 371	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	-	-	-	-10 124	-10 124	490	-	-177	-9 811
Övrigt totalresultat	-	-	-692	169	-523	-	1 119	-	596
Periodens totalresultat	-	-	-692	-9 955	-10 647	490	1 119	-177	-9 215
Nyemission	-	210	-	-	210	-	-	-	210
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	-15	-	-	-15
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	805	805	-1 532	-	-	-727
Skatteeffekter i eget Kapital	-	6	-	175	181	-	-	-	181
Utdelning	-	-	-	-2 308	-2 308	-490	-	-	-2 798
Utdelning Neobo	-	-	-	-5 946	-5 946	-	-	-	-5 946
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	712	712
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-124	-124	-	-	-1 915	-2 040
Utgående eget kapital 2022-12-31	165	26 587	142	17 424	44 319	15 748	577	2 691	63 337

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 2022-12-31 till 63 337 mkr (82 971). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 15 748 mkr. I perioden har hybridobligationer med bokfört värde av 1 532 mkr återköpts till underkurs vilket genererade en vinst på 805 mkr före skatt som redovisas i eget kapital. Minoritetsandelar uppgår till 2 691 mkr där nya minoritetsandelar om 712 mkr tillkommit under året, dels genom att Industricentralen gått in som minoritetsägare i ett gemensamt bolag som innehar Heba B-aktier, dels genom att Gardermoen Campus i Norge omklassificerats från att vara ett JV till att vara koncernbolag med minoritetsägare. I övrigt finns minoritetsandelar i Unobo AB samt ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där SBB inte äger samtliga aktier i bolagen. Utdelning av Neobo genomfördes under perioden vilket har påverkat eget kapital med -5 946 (-), se sida 30.

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.

De utestående preferensaktierna i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bido AS löstes in under perioden och minskade eget kapital med 22 mkr.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde 427 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Soliditeten uppgick till 38 procent (43), den justerade soliditeten till 42 procent (47) och belåningsgraden till 49 procent (40).

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31 (omarbetad) ¹⁾	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31 (omarbetad) ¹⁾
Den löpande verksamheten				
Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures	-416	5 690	-1 036	3 253
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	10	5	4	2
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	1 866	-2 814	1 378	-2 229
Utdelning från intressebolag/Joint ventures	304	44	7	19
Räntenetto	2 878	795	626	-40
Erlagd ränta	-1 059	-1 285	-145	-273
Erhållen ränta	196	271	58	68
Betald skatt	-294	-247	-80	-87
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 485	2 459	812	713
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	164	611	528	-413
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 529	1 542	-16	-939
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 120	4 612	1 324	-639
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-5 250	-4 694	-1 151	-1 506
Försäljning av fastigheter	171	138	18	104
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-9 367	-26 883	-528	-11 219
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	9 445	17 982	1 177	12 143
Investeringar/försäljning inventarier	1	14	7	40
Investeringar /avyttringar i intresseföretag/joint ventures	475	-10 706	1 896	-3 735
Förändring av fordringar hos intresseföretag/Joint ventures	2 159	-3 049	154	-352
Kassaflöden från finansiella tillgångar	1 772	-684	203	482
Förändring av andra långfristiga fordringar	-728	-54	-868	67
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 321	-27 937	909	-3 975
Finansieringsverksamheten				
Emission hybridobligationer	-15	4 975	-5	-4
Emission teckningsoptioner	-	58	-	-
Inlösen hybridobligationer	-727	-3 533	-727	-24
Inlösen tvingande konvertibel	-	-125	-	-
Inlösen preferensaktier	-	-20	-	-
Utbetald utdelning	-2 837	-1 846	-601	-476
Förvärvade minoritetsandelar	712	-	712	-
Inlösta minoritetsandelar	-2 040	-3 811	-223	-2 314
Upptagna lån ²⁾	62 038	61 561	12 508	22 997
Amortering av lån ²⁾	-59 710	-42 223	-14 292	-17 776
Förändring cash collaterals	-3 429	5 607	5	1 792
Förändring övriga långfristiga skulder	-202	-1 114	-90	-2 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 209	19 529	-2 712	1 509
Periodens kassaflöde	-5 410	-3 796	-479	-3 104
Likvida medel vid periodens början	9 837	13 606	4 941	12 935
Valutakursändring i likvida medel	1	27	-34	7
Likvida medel vid periodens slut	4 429	9 837	4 429	9 837

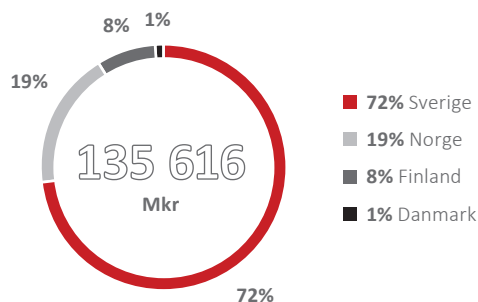
1) För vidare information se Tilläggsupplysningar på sid 41.

2) Ett fel avseende fördelningen mellan upptagna lån och amortering av lån per 2022-09-30 har noterats, vilket har tagits hänsyn till i fördelningen för kvartalet.

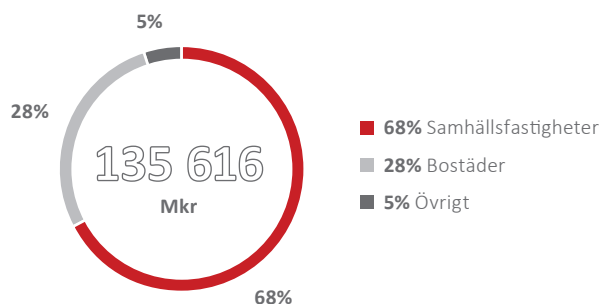
Fastighetsbeståndet

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.

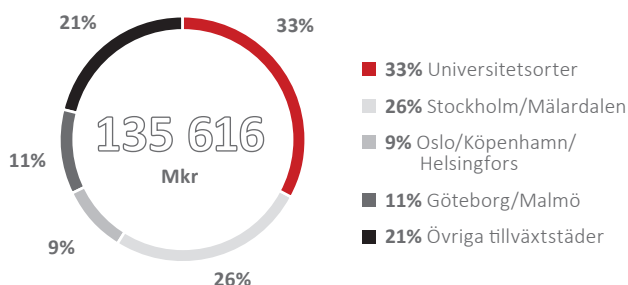
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



Fastighetsvärde per land

25,2 MDKR

Fastighetsvärde
NORGE

10,5 MDKR

Fastighetsvärde
FINLAND

98,0 MDKR

Fastighetsvärde
SVERIGE

1,9 MDKR

Fastighetsvärde
DANMARK

79%

Beläget i storstadsregioner
och universitetsorter

99%

Social infrastruktur

98 procent 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
Läringsverkstedet	317	6,3
Trygge Barnehager AS	300	5,9
Svenska staten	235	4,6
Academedi	181	3,6
Norska staten	161	3,2
Attendo	156	3,1
Lovisenberg Diakonale Sykehus	144	2,8
Härnösands Kommun	139	2,8
Finska staten	122	2,4
Esperi	109	2,2
Internationella Engelska Skolan	108	2,1
Haninge Kommun	97	1,9
Humana	93	1,8
Ambea	93	1,8
Danska staten	72	1,4
Västra Götalandsregionen	68	1,3
Skellefteå Kommun	65	1,3
Bodens Kommun	65	1,3
Karlskrona kommun	54	1,1
Norlandia	54	1,1
20 största hyresgäster	2 632	52,1
Övriga	2 424	47,9
Total	5 055	100,0

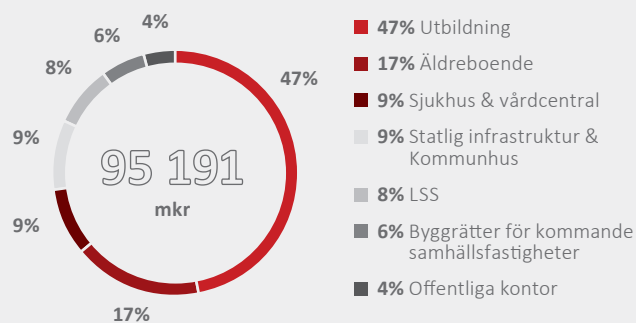
Hyresintäkter per användning

Användning	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Utbildning	2 314	45,8
Äldreboende	876	17,3
Sjukhus & vårdcentral	437	8,7
Statlig infrastruktur och Kommunhus	486	9,6
LSS	466	9,2
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	180	3,6
Offentliga kontor	297	5,9
Kontor & övrigt	0	0,0
Totalt	5 055	100,0

Förfallostruktur



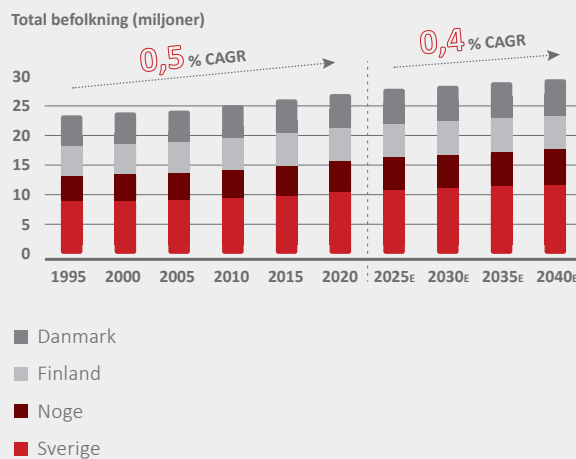
Samhällsfastigheter, värde per användning



Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

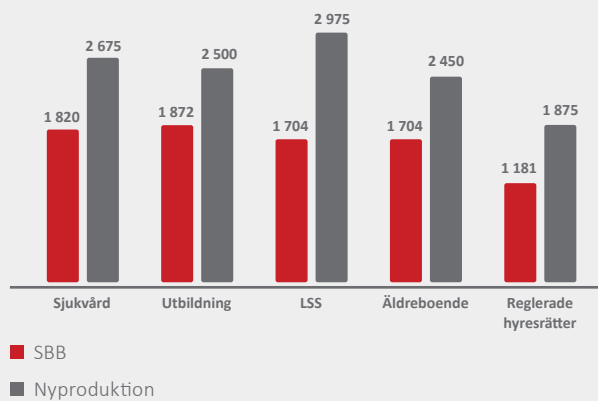
Behovet av samhällsfastigheter är mycket stort. Grafen överst till höger visar på Nordens starka demografiska utveckling vilken skapar ett stort behov av social infrastruktur. Utöver ett stort behov av fastigheter inom social infrastruktur finns även en stor hyrespotential i det befintliga beståndet. Den ledande fastighetsrådgivaren Newsec analyserade 2022 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



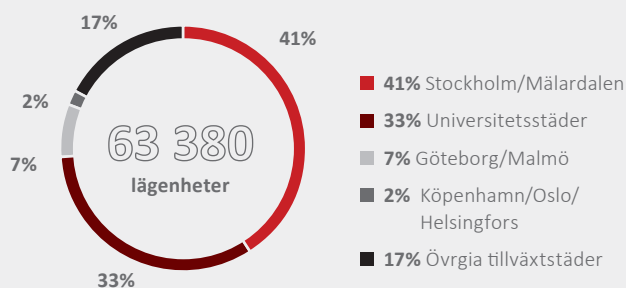
3. Värdeskapande transaktioner

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



Värdeskapande aktiviteter under fjärde kvartalet 2022

Byggrättsutveckling	Antal kvm BTA
Progression byggrätter	359 793

Nyproduktion	HR - Antal lgh	CS - Antal kvm
Byggstarter	-	-
Färdigställda/sålda	169	24 585
Markanvisning	-	-
Sålda byggrätter	549	-

Portföljen i korthet (inklusive JV-samarbeten)

4 410 Lägenheter i pågående produktion

16 869 kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

12 857 Lägenheter under projektutveckling

359 793 Progression av byggrätter (kvm BTA)

61%

upparbetningsgrad
pågående produktion

51%

av egen pågående nyproduktion av bostäder
har investeringsstödshyra

96%

av bostadsproduktion i Sveriges
universitetsstäder

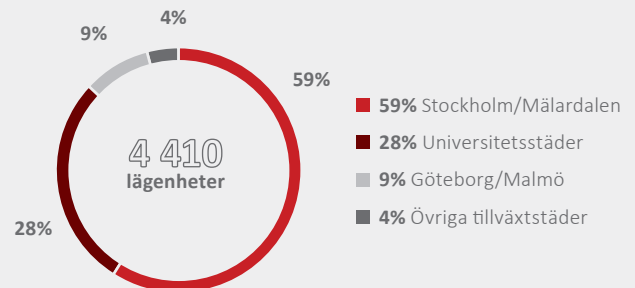
Pågående produktion

Pågående nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd

	2023-2025	2026-
Återstående investering inkl SBB:s andel av JV ¹⁾	3 356	
Bedömda kommande driftnetton	417	
Avkastning kvarvarande investering	12,4%	

1) Av total investering om 3 356 mkr finansieras 561 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	Samhällsfastigheter	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (hyra)	Direktavkastning (DN)
Egenutvecklade projekt	100%	1 449	83 930	16	77%	23%	175	147	2 966	2 141	825	5,9%	5,0%
Förvärvade projekt	100%	1 124	54 815	6	100%	0%	104	84	1 894	706	1 187	5,5%	4,4%
JV-projekt (HR/CS)	50%	1 837	98 674	10	100%	0%	225	190	4 057	2 199	1 858	5,6%	4,7%
Totalt	77%	4 410	237 419	32	92%	8%	504	421	8 917	5 047	3 870	5,7%	4,7%
SBB:s andel av totalt	100%	3 486	187 716		90%	10%	391	326	6 876	3 941	2 935	5,7%	4,7%

Investeringar i befintligt bestånd

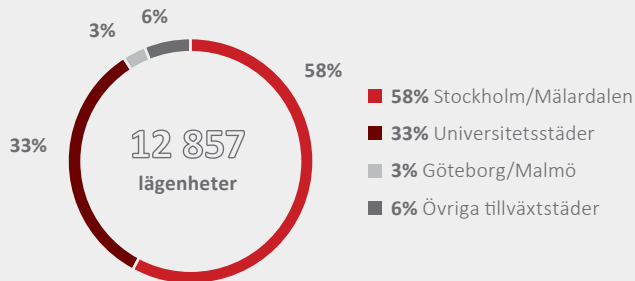
	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Investeringar exkl successionsrenoveringar	134 317	30	92	1 786	1 364	421	5,1%

5 största egentutvecklade projekten

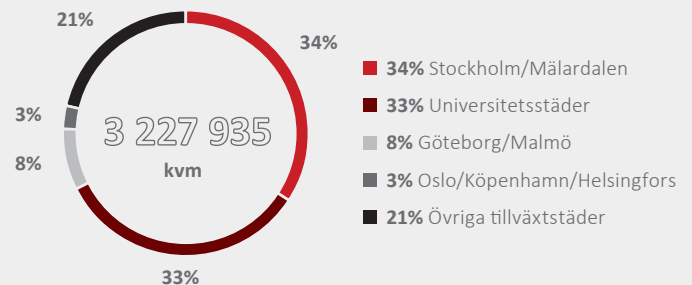
Projektnamn	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Avtalslängd (år)	Hyra (mkr)	Färdigställt
Sågklingan	Västerås	Äldreboende och bostäder	Västerås kommun	25	35	feb.-24
Altplatsen	Göteborg	Äldreboende och bostäder	Privat offentligt finansierad operatör	20	29	jan.-24
Hovshaga	Växjö	Bostäder	Privatpersoner	-	16	juli-23
Studentskrapan	Göteborg	Studentbostäder, blockhyresavtal	Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder	20	15	jan.-23
Kv Julen	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%	8 749	552 871	81%	19%
Förvärvade projekt	100%	223	5 730	100%	0%
JV-projekt (HR/CS)	47%	3 885	287 138	75%	25%
Totalt	83%	12 857	845 739	79%	21%
SBB:s andel av totalt	100%	10 769	693 458	80%	20%

Byggrättsutveckling

Planeringsfas	Ägarandel (%)	Ansökan om planbesked	Planbesked	Antagande	Lagakraft	Antal BTA	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Fas 1 - Projektidéer	100					794 094	479	603
Fas 2 - Inför beslut om planbesked	100	✓				155 145	98	630
Fas 3 - Med planbesked	100	✓	✓			819 961	1 208	1 473
Fas 4 - Lagakraftvunnen detaljplan	100	✓	✓	✓	✓	1 118 652	1 607	1 437
Totalt	100					2 887 852	3 391	1 174
Byggrätter i JV	49%					340 083	1 272	3 741
Totalt	95%					3 227 935	4 664	1 445
SBB:s andel av totalt	100%					3 053 243	4 010	1 313

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 bostads-lägenheter och investeringar i bolagets samhällsfastigheter. Under 2022 har SBB färdigställt driftnettohöjande renoveringar

av 997 lägenheter. Utöver renoveringar av lägenheter standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total investeringsvolym för dessa projekt är cirka 1 786 mkr varav 76 % är upparbetat.



3. Värdeskapande transaktioner

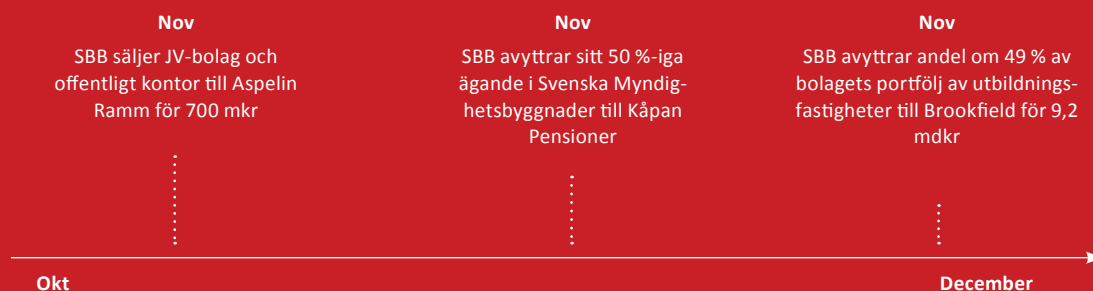
SBB:s huvudfokus är alltid att skapa värde ur den existerande portföljen samtidigt som betydande aktieägarvärde skapas genom kapitalåtervinning då färdigutvecklade fastigheter och/eller icke-kärnfastigheter avyttras. SBB utvärderar ständigt portföljen för att identifiera potential och fokuserar resurserna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

Transaktioner fjärde kvartalet 2022



Finansiering

Finansiering nyckeltal

49%

Belåningsgrad

2,12%

Genomsnittlig ränta

20%

Säkerställd belåningsgrad

BBB-

Negativa utsikter (S&P)

BBB-

Positiva utsikter (Fitch)

Väsentliga makrohändelser under fjärde kvartalet 2022

Utsiktorna för världsekonomin var fortsatt negativa under årets fjärde kvartal. Makroekonomer räknar med en recession under 2023 i flertalet ekonomier, däribland den svenska. Riskviljan i de finansiella marknaderna tycks dock återkomma vilket antas bero på att inflationsökningen nu verkar avta och att centralbankerna då saktar ned takten i räntehöjningarna. Trots detta bedöms inflationen fortsatt vara för hög för att centralbankerna ska våga tillkännage en mer expansiv finanspolitik. Många centralbanker var sena i sitt agerande med att stävja inflationen, vilket innebär att de sannolikt inte kommer börja sänka räntan förrän inflationen normaliserats. Förväntansbilden är att vi inte kommer att se ett mjukare tonläge från centralbankerna förrän under andra halvåret 2023.

Under 2023 får vi sannolikt se en alltmer fallande konsumtion då hushållen är den sektor som påverkats mest av ökade räntor, högre energipriser och stigande priser på konsumtionsvaror. Detta har resulterat i att hushållen dragit ner sitt finansiella sparande under 2022 vilket bedöms fortsätta även framåt under 2023. Industrisektorn gynnas dock av en svag krona och har fortsatta investeringsbehov som delvis förväntas motverka effekterna av en svagare efterfrågan. Vidare positivt är signalerna om dämpat inflationstryck, samtidigt som lönerörelsen förväntas vara återhållsam och inte hota Riksbankens inflationsmål. Dessa faktorer kan sammantaget öppna upp för ett snabbare skifte i penningpolitiken under slutet av 2023.

Ränte- och kreditmarknad

Fjärde kvartalet gav indikationer på en nedvändning av räntorna och i dagsläget handlas en amerikansk tioårig ränta till drygt 3,5 procent. Den ökade riskviljan är ett resultat av lägre värde på börserna efter årets nedgång samt centralbankernas mer försiktiga tongångar. Marknaden bedömer en nedgång i inflationstalen mot sommaren, då man nu anser att inflationstoppen har nåtts. Kortsiktigt kan det fortfarande vara ansträngt på den finansiella marknaden, men mycket tyder ändå på att 2023 kommer att vara lugnare än 2022.

Väsentliga händelser under perioden

I början av oktober återbetalade SBB en obligation (ISIN: XS2059787049). Nominellt belopp uppgick till 600 mkr och obligationen löpte med en ränta om Stibor 3m +0,95 procent.

SBB tecknade en treårig kreditfacilitet i oktober med möjlighet att förlänga 1+1 år om EUR 50 miljoner med en internationell investmentbank, samt ingick en kreditfacilitet på EUR 750 miljoner med en av världens största banker. SBB har ett nära samarbete med sina banker och jobbar aktivt med att refinansiera och förlänga befintliga lån, samt skapa utrymme för att ersätta obligationer med nya säkerställda lån.

I november offentliggjorde SBB ett frivilligt återköpserbjudande av utestående hybridobligationer och seniora obligationer upptill ett maximalt belopp om EUR 650 miljoner. Den totala köpeskillingen för återköpet, exklusive ränta, uppgick till EUR 501 miljoner.

I december delade SBB ut sitt dotterbolag Amasten Fastighets AB till SBB:s A- och B-aktieägare och bolaget bytte namn till Neobo Fastigheter AB ("Neobo"). I samband med detta flyttades krediter om 7,5 mdkr och ränteswappar om 393 mkr till Neobo. För mer information, se sida 10.

Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	7 335	7%
< 2 år	26 738	31%
< 3 år	7 962	9%
< 4 år	5 835	8%
< 5 år	14 723	17%
> 5 år	23 909	28%
Summa	86 502	100%

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	21 780	25%
< 2 år	13 898	16%
< 3 år	7 773	9%
< 4 år	7 864	9%
< 5 år	15 904	18%
> 5 år	20 419	24%
Summa	87 639	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 49 procent (40) och säkerställd belåningsgrad till 20 procent (12). Räntetäckningsgraden var 3,9 gånger (5,5). De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 87 085 mkr (87 995), varav 33 896 mkr (23 732) avsåg skulder till kreditinstitut, 52 078 mkr (53 094) avsåg obligationslån och 1 111 mkr (1 169) avsåg företagscertifikat. Verkligt värde för de räntebärande skulderna och för övriga finansiella instrument bedöms vid utgången av perioden till 75 058 mkr (87 995). Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter.

Utestående företagscertifikat om 1 111 mkr (1 169), har en kort löptid där samtliga företagscertifikat förfaller inom ett år. Av resterande räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut och obligationslån, förfaller 7 168 mkr inom ett år vilket motsvarar 8 procent av total räntebärande skuld exkl. företagscertifikat. SBB har pågående diskussioner med flertalet banker och arbetar aktivt med att löpande refinansiera och förlänga sina utestående skulder.

SBB har fortsatt att arbeta aktivt för att behålla låga nivåer för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 2,12 procent (1,11).

SBB har en exponering mot rörliga räntor om 22 procent (26 procent). Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 3,2 år (3,6) och genomsnittlig kapitalbindning var 3,9 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 4 429 mkr och likviditetsplaceringar uppgick till 421 mkr. Utöver det har SBB bekräftade outnyttjade kreditlöften om 4,7 mdkr. SBB förväntar sig under mars 2023 slutföra försäljning av en andel om 49 procent av sin portfölj inom social infrastruktur för utbildning. Köpare av minoritetsandelen är Brookfield och köpeskilling uppgår till 9,2 mdkr varav 6,6 mdkr redan erhållits i början av 2023, och ytterligare 2,6 mdkr förväntas utbetalas innan första kvartalet 2023 slut.

Värdeförändring derivat

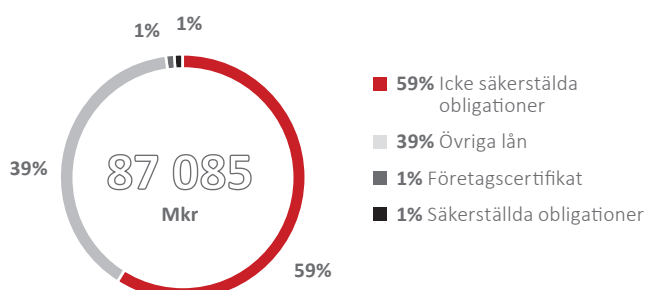
För att begränsa ränterisken från lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultat används räntederivat. Vid utgången av perioden uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 28 551 mkr (17 753) med löptid mellan ett och tio år.

Koncernen redovisar räntederivat till verkligt värde i enlighet med IFRS 9. 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 725 mkr (517).

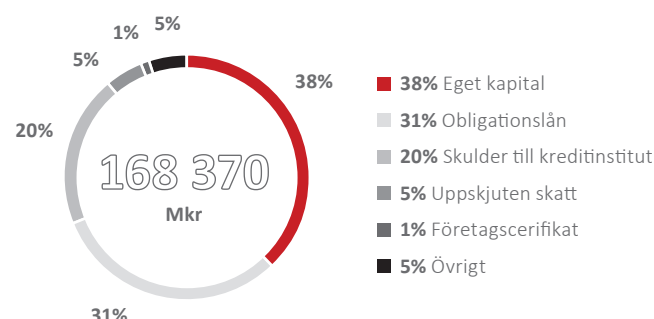
Rating

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. S&P ger SBB ratingbetyget BBB- med negativa utsikter men säger samtidigt att Brookfieldaffären bör ha en positiv effekt på ratingen.

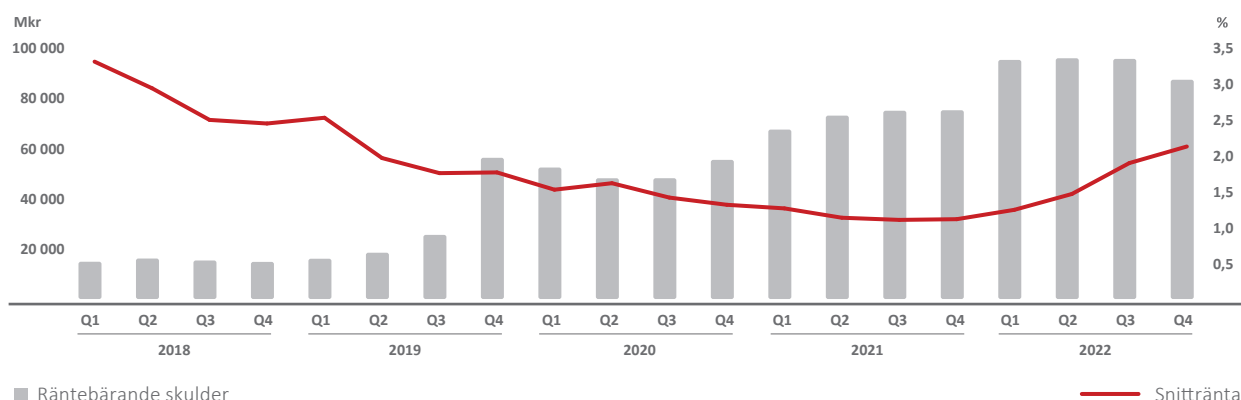
Fördelning räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling av koncernens snittränta



Noterade obligationslån per 2022-12-31

Löptid	ISIN	Mkr	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Upplysning
2019-2023	XS2066041661	1 000	0	2023-02-01	1,01% + STIBOR	
2020-2025	XS2275409824	200	55	2025-12-18	1,17% + STIBOR	Social
2019-2024	SE0012256741	500	313	2024-02-14	3,30% + STIBOR	Green
2019-2023	XS2050862262	800	291	2023-09-06	1,15% + STIBOR	Green
2020-2027	XS2111589219	600	0	2027-01-30	1,50% + STIBOR	Green
2019-2023	XS2000538699	200	125	2023-05-22	1,40% + STIBOR	
2019-2023	XS2078737306	975	125	2023-05-11	1,07%	
2019-2024	SE0012313245	200	148	2024-02-19	3,25% + STIBOR	
2019-2025	XS1997252975	1 100	608	2025-01-14	1,90% + STIBOR	
2021-2023	XS2290558282	1 000	252	2023-07-26	0,80% + STIBOR	Social
2019-2023	SE0013042611	700	388	2023-03-27	4,40% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2020-2024	SE0014965919	550	229	2024-04-12	3,15% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2019-Hybrid	SE0013359148	1 500	0	Hybrid	3,50% + STIBOR	Hybrid
2019-Hybrid	SE0013234531	575	278	Hybrid	6,85% + STIBOR	Offentliga Hus, Hybrid
2021-2023	XS2208267596	12	0	2023-07-24	7,00% + STIBOR	
2022-2025	XS2461738770	260	0	2025-04-11	1,60% + STIBOR	Social

Löptid	ISIN	EURm	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Upplysning
2020-2027	XS2114871945	750	0	2027-08-12	1,00%	
2020-2040	XS2151934978	50	0	2040-04-03	3,00%	
2019-2026	XS2049823680	500	0	2026-09-04	1,13%	
2019-2025	XS1993969515	550	143	2025-01-14	1,75%	
2020-2028	XS2271332285	700	0	2028-12-14	0,75%	Social
2021-2029	XS2346224806	950	0	2029-11-26	1,13%	Social
2020-Hybrid	XS2272358024	500	43	Hybrid	2,63%	Hybrid
2020-Hybrid	XS2010032618	500	46	Hybrid	2,62%	Hybrid
2021-Hybrid	XS2010028186	500	61	Hybrid	2,88%	Hybrid, Social
2022-2024	XS2438632874	700	141	2024-02-08	0,55% + EURIBOR	Social

Löptid	ISIN	MNOK	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Upplysning
2020-2023	XS2124186508	400	130	2023-02-24	0,72% + NIBOR	
2020-2025	XS2194790429	800	559	2025-06-26	1,99% + NIBOR	
2019-2024	XS2085870728	1 000	526	2024-11-28	3,12%	
2020-2023	XS2203994517	200	180	2023-07-14	1,50% + NIBOR	
2020-2025	XS2223676201	700	300	2025-08-27	1,65% + NIBOR	



Hållbarhet

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

Vision 2030 - klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2030

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

E

Klimat och miljö - övergripande mål

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

5 JÄNSTÄLLDHET



7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MANGFALD



S

Social hållbarhet - övergripande mål

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

G

Styrning och finansiering - övergripande mål

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

Färdplan Vision 2030

2016-2019

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

2020-2022

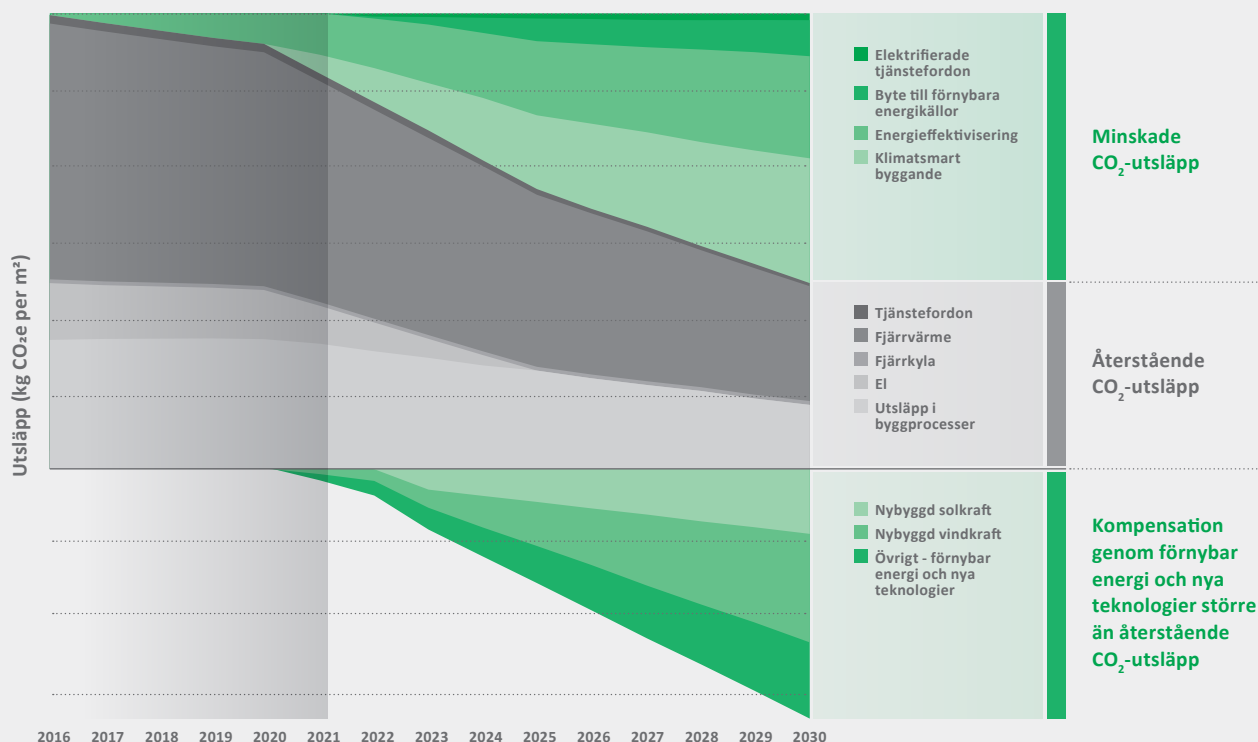
Energieffektiviseringar och byte av värmesystem accelereras. Förnybar el i hela fastighetsbeståndet. Utbyggnad av solkraft, laddstolpar och vindkraft inleds. Hälften av all nybyggnad är i trä.

2023-2025

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

2026-2030

Stora delar av SBB:s fordonsslotta 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 ISS ESG höjt SBB:s ESG-rating till Prime vilket innebär att SBB:s aktier och obligationer klassificeras som "responsible investment" enligt ISS. CDP har höjt SBB:s hållbarhetsrating till B på en skala A till D där A är högst.

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 fjärde 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.

Totalt pågår cirka 150 certifieringsprojekt inom SBB:s förvaltning. Förhoppningen är att projektet ska bli 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 kom till final i "Laddguld 2022" som arrangeras av 2030-sekretariatet. Det är Sveriges nationella sekretariat för omställningen till fossilfria transporter och resor. I finalen ställdes SBB bland annat mot Castellum och Vasakronan. De som tog sig till final är de fastighetsbolag och kommuner som arbetat bäst för att möjliggöra laddning till hyresgäster och boende. Motivering till finalplatsen löd: "SBB sticker ut med deras volymsatsning med 40 000 laddpunkter. Att de dessutom har ett stort bestånd med hyresfastigheter möjliggör elektrifiering till en viktig bostadsgrupp som annars lätt hamnar efter."

SBB och Telia har ingått ett avtal om utbyte av värme och kyla i SBB:s fastigheter i Haninge kommun. Bland fastigheterna som kommer att värmas upp med överskottsvärme från Telias lokala datahall återfinns bland annat Haninge kommunhus, Söderbymalmsskolan, äldrebostaden Terrassen samt flertalet kontorsverksamheter. Telia har sedan 1980-talet en omfattande datacenterverksamhet i Haninge. För att ta vara på verksamhetens överskottsvärme på ett miljömässigt sätt har Telia och SBB gemensamt

Pågående nybyggnadsprojekt Q4 2022

	Antal / antal m2	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade	Andel solceller	Andel bergvärme
Antal projekt	17	8	47%	11	65%	82%	53%
Antal m2	95 100	25 800	27%	82 800	87%	82%	57%

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)	16	3	1 760 000	197 000	0,4 %
Solcellsanläggningar (RE)	8	1	897 000	350 000	0,2 %
Värmepumpar (CS)	6	5	1 569 000	6 738 000	1,6 %
Värmepumpar (RE)	7	3	3 606 000	1 058 000	0,9 %
Övriga energibesparande projekt*	93	24	9 465 000	2 124 000	2,2 %

* T ex styrning, övervakning, belysning, tilläggsisolering.

initierat ett samarbete där SBB byggt ett energilager med 166 borrhål. Borrhålen ska omhänderta överskottsvärmen som produceras av Telias intilliggande datahall. Samtidigt som Telias datahall producerar spillvärme åt SBB:s fastigheter kommer datahallen att kunna kylas ner av samma borrhålslager. Kylan motsvarar huvuddelen av datahallens kylbehov. Lösningen tar höjd för effekterna av höjda temperaturer på grund av klimatförändringarna. Energianläggningen kommer att minska den totala elnätbelastningen i Haninges centrala delar, vilket frigör elnätscapacitet som behövs vid förtätning av tätorten och där efterfrågan på laddmöjligheter för bland annat elbilar ökat. För SBB innebär energiprojektet att drygt 100 000 kvadratmeter fastighetsyta blir självförsörjande på värme vilket motsvarar en besparing om cirka 5 600 MWh per år. Anläggningen är driftsatt.

Region Syd har initierat ett energibesparingsprojekt som skall pågå under fjärde kvartalet 2022 samt första halvåret 2023. Målet är att spara 15 procent på all energi med enkla medel. Huvudansvariga är regionens tekniska förvaltare tillsammans med respektive fastighetsförvaltare. Tillsammans går de igenom varje fastighet och inventerar för att justera drifttider på ventilation, ser över fasadbelysning, byter till LED lampor etc. Dessutom installeras närvarodetektorer, torktumlare byts ut till värmepumpstorktumlare, torkrum ersätts med torkskåp med mera.

Region Norr har installerat akvifärvärme på Åkroken/Mittuniversitetet i Sundsvall. Anläggningen består av energibrunnar som försörjer Kv. Åkroken med hållbar och kostnadseffektiv värme och kyla. Investeringen har gjorts i samband med ett grönt hyresavtal som tecknades med Mittuniversitetet.

Sveafastigheter (ett helägt dotterbolag till SBB) har inlett ett samarbete med Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg för att addera biologisk mångfald till LCA-analyser. Arbetet går att följa på sveafastigheter.se/tra-vs-betong. Sveafastigheter har även digitaliserat sin hållbarhetsuppföljning genom att lägga in alla mätpunkter i plattformen Position Green.

Social hållbarhet

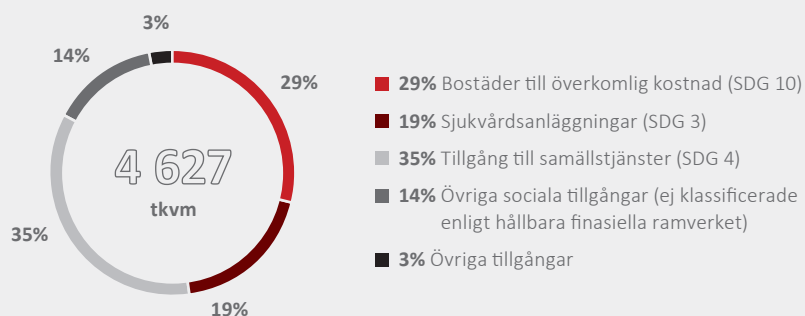
Social hållbarhet är en viktig del i vårt löfte att bygga ett bättre samhälle. De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en av våra stora utmaningar i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar 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 fjärde kvartalet 2022

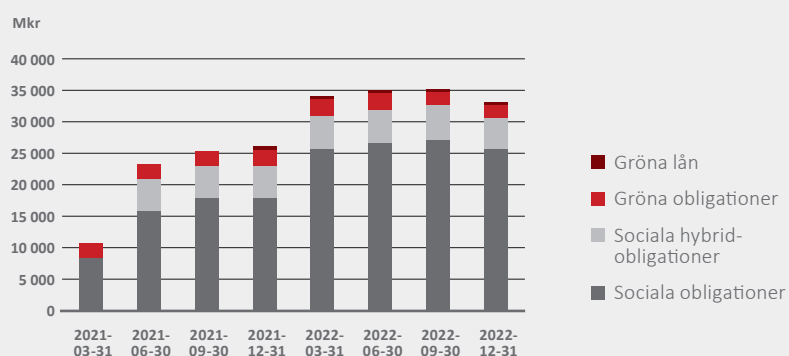
Per 2022-12-31 ägde SBB 4 472 tkvm som bidrar till social hållbarhet (där ingår hyresbostäder, äldreboende, LSS och byggrätter för kommande hyresbostäder). De olika tillgångsslagen har av det oberoende institutet Institutional Shareholder Services (ISS) bedömts bidra signifikant till FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG) nummer 3, 4 och 10.

Stiftelsen Allbright har släppt en rapport där

Sociala tillgångar



Hållbar finansiering



de listar bolag i tre olika färgkodade kategorier. Den gröna listan innehåller de bolag som uppnår jämn könsfördelning (40/60). På den gula listan finns de bolag som inte uppnår jämn könsfördelning. Bolagen på den röda listan saknar helt kvinnor i ledningsgruppen. SBB kvalar numera in på den gröna listan.

SBB i Boden stödjer organisationen Hela Människan Boden genom att upplåta en lokal om 600kvm för att kunna samla deras viktiga verksamhet under ett tak. Hela Människan arbetar stärkande för och tillsammans med människor som lever i en utsatt livssituation och verkar för att minska utanförskapet och ge människor möjlighet till förändring. I de nya lokalerna som har ett fullt utrustat restaurangkök kommer luncher att serveras. Det finns utrymme att hantera och skänka insamlade kläder och leksaker. Ett nytt koncept där man säljer mat med kort datum från de lokala handlarna kommer också att etableras. SBB har reducerat hyran med ca 40 procent mot bedömd marknadshyra.

Sveafastigheter har satt en operativ och strategisk plan för att utveckla, följa upp och konkret arbeta med social hållbarhet. Arbetet vilar på två ben: 1. Trygghet och gemenskap för boende. 2. Bidra till ökad jämlikhet i samhället. Arbetets mätpunkter följs upp i Position Green. Kvalitativ uppföljning av sociala värden har skett i kollektivhuset Rudbeckia i Uppsala. Intervjuer med hyresgäster för att ett år efter inflyttning

följa upp trivsel, vad som fungerar bra och vad som kan tas med i utvecklingen till kommande projekt. Hyresgästerna trivs överlag väldigt bra och känner en ökad trygghet i och med att man känner sina grannar mer jämfört med traditionella boendeformer.

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 fjärde kvartalet 2022

Per 2022-12-31 utgör sociala obligationer, gröna obligationer och gröna lån 32 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 2022-12-31 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 17,38 kr, serie D var 18,90 kr per 2022-12-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 25 273 mkr och serie D var 3 664 mkr.

Stängningskursen i B-aktien på 17,38 är en minskning med 74 procent i jämförelse med 2021-12-30 (66,42). SBB:s aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt ca 20,5 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om ca 465,6 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på

roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

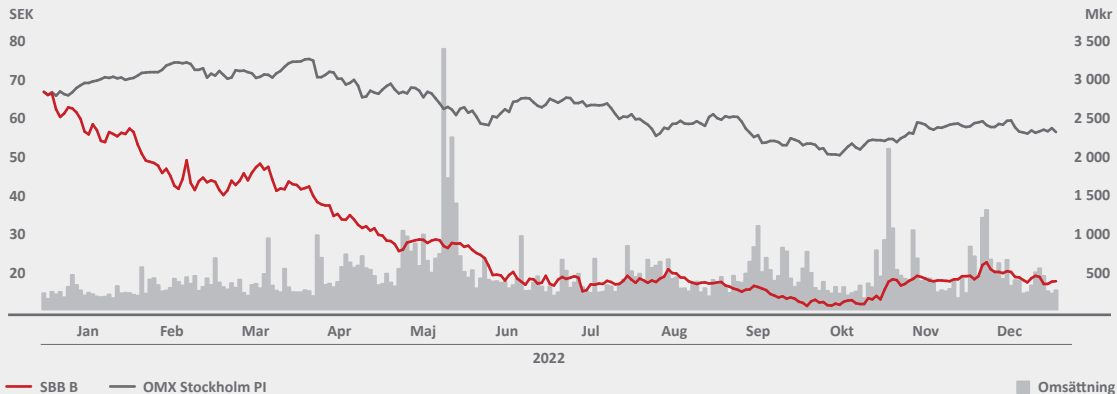
Den 21 december 2022 beslutades vid SBB:s extra bolagsstämma att samtliga SBB:s aktier i dotterbolaget Amasten Fastighets AB (publ) (namnändrat till Neobo Fastigheter AB (publ)) ("Bolaget") delas ut till A- och B-aktieägare i SBB. Stämman beslutade enhälligt i enlighet med styrelsens förslag att dela ut samtliga SBB:s aktier i Bolaget. Utdelningsration är 1:10, vilket innebär att tio (10) A- och B-aktier i SBB medför rätt till en (1) aktie i Bolaget. Stämman beslutade även enhälligt att bemyndiga styrelsen i SBB att fastställa avstämningsdag för utdelningen av SBB:s aktier i Bolaget till 28 december 2022. Sista dag för handel i SBB:s B-aktier inklusive rätt att

erhålla aktier i Bolaget var den 23 december 2022. Från och med den 27 december 2022 handlades B-aktier i SBB utan rätt att erhålla aktier i Bolaget.

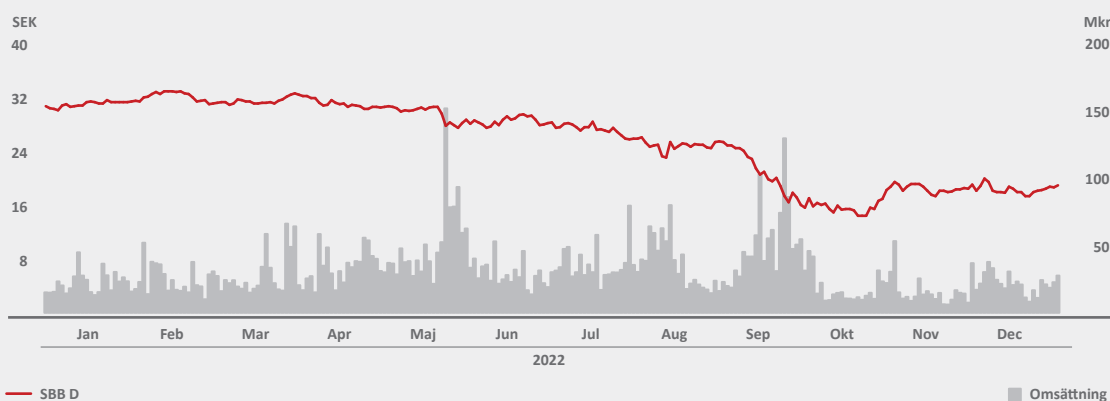
	Betalkurs, kr	
	2022-12-30	2021-12-30
B-aktier	17,38	66,42
D-aktier	18,90	30,22

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-dec 2022	jan-dec 2021
B-aktier	465,6	194,5
D-aktier	29,6	21,7

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarna

Antalet ägare i SBB har ökat under året. Vid utgången av fjärde kvartalet 2022 fanns 258 019 kända aktieägare, motsvarande en ökning om 56 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2021. Aktiekapitalet uppgick per 2022-12-31 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 2022-12-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	109 053 868	26 691 920	1 030 000	8,30	31,61
Arvid Svensson Invest	42 444 700	24 199 429		4,04	12,68
Dragfast AB	36 163 467	44 000 000		4,86	11,47
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544		3,34	7,23
Länsförsäkringar Fonder		71 200 973	789 402	4,37	2,03
Vanguard		39 886 212	5 918 327	2,78	1,29
Laeringsverkstedet Gruppen AS			44 197 779	2,68	1,25
Blackrock		41 802 745	1 599 850	2,63	1,23
Avanza Pension		25 703 368	16 670 333	2,57	1,20
Futur Pension		38 047 695	2 043 100	2,43	1,13
Swedbank Robur Fonder		36 161 535		2,19	1,02
Columbia Threadneedle		26 019 235		1,58	0,74
Marjan Dragicevic		23 750 000		1,44	0,67
Gösta Welandson med bolag		23 146 364	224 000	1,42	0,66
SHB Fonder & Liv		20 412 751	2 560 789	1,39	0,65
Övriga		770 457 636	118 832 325	53,96	25,14
Totalt	209 977 491	1 244 164 407	193 865 905	100,00	100,00

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Personalkostnader	-86	-66	-11	-17
Övriga rörelsekostnader	-115	-46	-24	-20
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-111	-	-204	-56
Rörelseresultat	-312	-112	-239	-93
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 958	2 254	570	831
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 579	-2 069	-274	-749
Valutakursdifferenser	-2 734	-167	-771	-10
Värdeförändringar derivat	265	798	-632	294
Resultat efter finansiella poster	-2 402	704	-1 346	273
Bokslutsdispositioner	781	340	781	340
Resultat före skatt	-1 621	1 044	-565	613
Skatt	103	-220	170	-192
PERIODENS RESULTAT	-1 518	824	-395	421

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Periodens resultat	-1 518	824	-395	421
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-1 518	824	-395	421

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 34 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -312 mkr (-112). Den kraftiga ökningen av kostnaderna beror till stor del av resultat från intresseföretag/Joint Ventures på -111 (0).

SBB genomförde under perioden en emission av stamaktier av serie B om 210 mkr efter emissionskostnader. I perioden har Hybridobligationer med bokfört värde av 1 524 mkr återköpts till underkurs vilket genererade en vinst på 805 mkr före skatt som redovisas i eget kapital.

SBB delade per 2022-12-30 ut aktier i Neobo Fastighets AB (publ) (f.d. Amasten Fastighets AB) till SBB:s A- och B-aktieägare. Moderbolagets egna kapital har påverkats med -10,4 mkr, se mer information sid 10.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	28 213	33 686
Andelar i intressebolag/joint ventures	7 103	7 844
Fordringar hos koncernföretag	29 098	38 955
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	55	175
Uppskjutna skattefordringar	400	117
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 102	1 520
Derivat	1 675	533
Summa finansiella anläggningstillgångar	67 646	82 830
Summa anläggningstillgångar	67 646	82 830
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	14	1
Övriga fordringar	727	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93	42
Summa kortfristiga fordringar	834	86
Likviditetsplaceringar	421	254
Likvida medel	4 658	8 278
Summa omsättningstillgångar	5 913	8 618
SUMMA TILLGÅNGAR	73 559	91 448
Belopp i MKR	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	165	165
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	26 305	26 096
Balanserat resultat	-15 831	-3 200
Hybridobligation	16 823	17 062
Årets resultat	-1 518	824
Summa fritt eget kapital	25 781	40 782
Summa eget kapital	25 946	40 947
Obeskattade reserver	85	85
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	13 724	3 497
Obligationslån	22 842	27 202
Derivat	971	30
Summa långfristiga skulder	37 537	30 729
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 392	-
Obligationslån	3 466	1 204
Företagscertifikat	1 111	11 169
Leverantörsskulder	36	2
Aktuella skatteskulder	100	138
Skuld cash collaterals	2 178	5 607
Övriga skulder	1 010	1 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	698	525
Summa kortfristiga skulder	9 991	19 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	73 559	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	-	-	347	477	824
Övrigt totalresultat	-	-	-73	73	-
Periodens totalresultat	-	-	274	550	824
Nyemission	5	2 332	-	-	2 337
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	-105	-28	-	-124
Utdelning	-	-	-1 810	-477	-2 287
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-	24	24
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	-	-	-1 985	467	-1 518
Övrigt totalresultat	-	-	-1 118	1 118	-
Periodens totalresultat	-	-	-3 103	1 585	-1 518
Nyemission	-	210	-	-	210
Emission hybridobligation	-	-	-	-15	-15
Inlösen del av hybridobligation	-	-	805	-1 524	-719
Utdelning Neobo	-	-	-10 369	-	-10 369
Utdelning	-	-	-2 308	-467	-2 775
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-	182	182
Utgående eget kapital 2022-12-31	165	26 305	-17 349	16 823	25 946

¹⁾ Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital

Moderbolagets kassaflöde i sammandrag

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31 (omarbetad) ¹⁾	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31 (omarbetad) ¹⁾
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-2 402	704	-1 346	273
Räntenetto	2 090	-816	1 107	-366
Erlagd ränta	-2 508	-2 052	-131	-698
Erhållen ränta	2 928	2 263	576	854
Skatt	-44	-5	-4	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64	94	202	61
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-710	185	-399	-4
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-10 200	-22	-10 287	99
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 846	257	-10 484	156
Investeringsverksamheten				
Investering i dotterföretag	-1 671	-6 090	-	-5 945
Försäljning aktier i dotterföretag	7 354	-	7 354	-
Investering i intressebolag/joint ventures	-	-7 844	-	-2 601
Försäljning andelar i intressebolag	741	-	204	-
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	-	-3 471	-	-282
Förändring av fordringar hos intresseföretag	120	473	8	-147
Förändring av finansiella tillgångar	315	-525	475	-137
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 859	-17 457	8 041	-9 112
Finansieringsverksamheten				
Emission hybridobligationer	-15	4 975	-5	-4
Emission tvingande konvertibel	-	-125	-	-
Emission teckningsoptioner	-	58	-	-
Inlösen hybridobligationer	-719	-3 263	-719	-
Inlösen preferensaktier	-	-20	-	-
Erhållna koncernbidrag	781	411	781	411
Utbetald utdelning	-2 837	-1 846	-601	-476
Uppkomna skulder koncernföretag	9 857	-	3 721	-
Upptagna lån	23 451	13 178	14 392	3 646
Amortering lån	-26 722	-6 026	-14 752	-
Förändring cash collaterals	-3 429	5 607	5	1 792
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	-457	-	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	367	12 493	2 822	5 368
Periodens kassaflöde	-3 620	-4 708	379	-3 588
Likvida medel vid periodens början	8 278	12 986	4 279	11 866
Likvida medel vid periodens slut	4 658	8 278	4 658	8 278

I Tilläggsuppgifter

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. 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.

Omarbetad 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. Bolaget presenterar inte längre förvaltningsresultat utan resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures.

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

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.

Belopp i mkr	2021-01-01 – 2021-09-30			2021-10-01 – 2021-12-31			2021-01-01 – 2021-12-31		
	Tidigare	Omarbetad	Skillnad	Tidigare	Omarbetad	Skillnad	Tidigare	Omarbetad	Skillnad
Kassaflöde från löpande verksamheten	5 046	5 251	205	-426	-639	-213	4 620	4 612	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 974	-23 961	7 013	-16 988	-3 975	13 013	-47 962	-27 937	20 025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 237	18 019	-7 218	14 309	1 508	-12 801	39 546	19 529	-20 017
Periodens kassaflöde	-691	-691	0	-3 105	-3 105	0	-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 23 februari 2023

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm Erichsen
Styrelseledamot

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

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 23 februari 2023 kl. 08:00 CET.

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

Definitioner

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande 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 ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

Justerad soliditet, %

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

Kapitalbindning, år

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill hänförligt 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 driftnettet i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter 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.

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser

Förvaltningsresultat rensat från valutakursdifferenser

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 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Periodens resultat	-9 811	25 601	-7 949	12 305
IB Eget kapital	82 971	51 756	77 049	67 322
UB Eget kapital	63 337	82 971	63 337	82 971
Genomsnittligt eget kapital	73 154	67 364	70 193	75 147
Avkastning på eget kapital	-13%	38%	-11%	16%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	33 896	23 732	33 896	23 732
Obligationslån	52 078	53 094	52 078	53 094
Företagscertifikat	1 111	11 169	1 111	11 169
Likvida medel/likviditetsplaceringar	-4 850	-9 890	-4 850	-9 890
Nettoskuld	82 235	78 105	82 235	78 105
Balansomslutning	168 370	194 517	168 370	194 517
Belåningsgrad	49%	40%	49%	40%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	5 011	5 130	5 011	5 130
Förvaltningsfastigheter	135 616	149 335	135 616	149 335
Byggrätter och pågående projekt	-13 647	-14 062	-13 647	-14 062
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	121 969	135 273	121 969	135 273
Direktavkastning	4,1%	3,8%	4,1%	3,8%

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	5 283	6 066	5 283	6 066
Ej pantsatt fastighetsvärde	108 487	115 644	108 487	115 644
Nyttjanderätt tomträtt	829	639	829	639
Inventarier	37	48	37	48
Uppskjutna skattefordringar	1 220	1 198	1 220	1 198
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat	17 623	24 995	17 623	24 995
Likviditetsplaceringar	421	53	421	53
Kundfordringar och övriga fordringar	1 540	2 178	1 540	2 178
Derivat	1 696	547	1 696	547
Ej pantsatta tillgångar	137 136	151 368	137 136	151 368
Ej säkerställda lån	53 189	64 263	53 189	64 263
Likvida medel	-4 429	-9 837	-4 429	-9 837
Netto icke säkerställd senior skuld	48 760	54 426	48 760	54 426
Ej pantsatt kvot	2,81	2,78	2,81	2,78

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	6 728	7 017	6 728	7 017
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	7 059	7 456	7 059	7 456
Ekonomisk uthyrningsgrad	95,3%	94,1%	95,3%	94,1%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Resultat inkl värdeförändring och skatt i intresseföretag/joint ventures	-416	5 690	-1 036	3 253
Resultat hänförligt till preferensaktier	-	-2	-	-1
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-388	-97	-97
Resultat hänförligt till hybridobligation	-490	-496	-108	-138
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-41	-18	2	-13
Justerings för intresseföretag/joint ventures	2 524	-2 443	1 692	-2 056
Kostnader förtidsinlösen lån	-424	155	-429	-16
Betald skatt	-294	-247	-80	-87
Förvaltningsresultat efter betald skatt	471	2 251	-56	845
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 453 854 227	1 379 982 887	1 454 141 898	1 451 141 898
Resultat per stamaktie A och B	0,32	1,63	-0,04	0,58
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 453 854 227	1 391 161 963	1 454 141 898	1 469 228 291
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	0,32	1,62	-0,04	0,58

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Förvaltningsresultat	2 391	3 286	656	1 220
Valutakursdifferenser	1 991	-118	580	-231
Förvaltningsresultat exkl valutakursdifferenser	4 382	3 168	1 236	989

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Eget kapital	63 337	82 971	63 337	82 971
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	7 726	8 647	7 726	8 647
Summa	71 063	91 618	71 063	91 618
Balansomslutning	168 370	194 517	168 370	194 517
Justerad soliditet	42%	47%	42%	47%

Resultat per stamaktie A och B

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Periodens resultat	-9 811	25 601	-7 949	12 305
Resultat hänförligt till preferensaktier	-	-2	-	-1
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-388	-97	-97
Resultat hänförligt till hybridobligation	-490	-496	-108	-138
Resultat hänförligt till minoritetsandel	177	-1 018	46	-25
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-10 512	23 697	-8 108	12 044
Genomsnittligt antal stamaktier A och B ¹⁾	1 453 854 227	1 379 982 887	1 454 141 898	1 451 141 898
Resultat per stamaktie A och B	-7,23	17,17	-5,58	8,30
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 453 854 227	1 391 161 963	1 454 141 898	1 469 228 291
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-7,23	17,03	-5,58	8,20

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

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat inkl värdeförändring och skatt i intresseföretag/joint ventures (rullande 12 månader)	-416	5 690
Justerings för intresseföretag/joint ventures (rullande 12 mån)	2 524	-2 443
Justerat förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	2 108	3 247
<i>Återläggning finansnetto</i>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	-239	-274
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	1 526	1 011
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	-424	155
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	1 991	-118
Tomrättsavgälder (rullande 12 mån)	24	21
Summa återläggning finansnetto	2 878	795
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	4 986	4 042
Räntenetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	239	274
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-1 526	-1 011
Summa räntenetto	-1 287	-737
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,9	5,5

Soliditet

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Eget kapital	63 337	82 971	63 337	82 971
Balansomslutning	168 370	194 517	168 370	194 517
Soliditet	38%	43%	38%	43%

Substansvärde

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>				
Eget kapital	63 337	82 971	63 337	82 971
Hybridobligation	-16 322	-16 750	-16 322	-16 750
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 695	-4 073	-2 695	-4 073
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	44 321	62 148	44 321	62 148
D-aktiekapital	-5 964	-5 964	-5 964	-5 964
Återläggning av derivat	-725	-517	-725	-517
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 394	-1 781	-1 394	-1 781
Övrig goodwill	-3 889	-4 285	-3 889	-4 285
Stämpelskatt finska fastigheter	221	202	221	202
Återläggning av uppskjuten skatt	9 120	10 428	9 120	10 428
Avdrag uppskjuten skatt	-2 025	-2 877	-2 025	-2 877
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	39 665	57 354	39 665	57 354
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	27,28	39,52	27,28	39,52
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	27,27	39,52	27,27	39,52
Återläggning av övrig goodwill	3 889	4 285	3 889	4 285
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	2 025	2 877	2 025	2 877
Längsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	45 579	64 516	45 579	64 516
Längsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	31,34	44,46	31,34	44,46
Längsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	31,34	44,45	31,34	44,45
Antal stamaktier A + B	1 454 141 898	1 451 141 898	1 454 141 898	1 451 141 898
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 536 323	1 451 410 953	1 454 536 323	1 451 410 953

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Skulder till kredinstitut	33 130	23 732	33 130	23 732
Säkerställda obligationslån	766	-	766	-
Summa säkerställda lån	33 896	23 732	33 896	23 732
Balansomslutning	168 370	194 517	168 370	194 517
Säkerställd belåningsgrad	20%	12%	20%	12%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Driftnetto	4 881	4 047	1 105	1 082
Hysesintäkter	7 447	5 930	1 850	1 695
Överskottsgrad	66%	68%	60%	64%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2022-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2022-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2022-12-31.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som JV-bolag/intressebolag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	2023E
Hysesintäkter	4 875	1 512	341	6 728	6 782 ¹⁾
Driftkostnader	-591	-426	-82	-1 099	-1 099
Underhåll	-171	-85	-15	-271	-271
Förvaltningsadministration	-146	-70	-19	-235	-235
Fastighetsskatt	-65	-30	-17	-111	-111
Driftnetto	3 902	901	208	5 011	5 065
Centraladministration				-200	-200
Resultat från JV/intressebolag ²⁾				1 000	1 000
Finansiella intäkter				95	95
Finansiella kostnader				-1 854	-1 401 ³⁾
Förvaltningsresultat innan utdelning				4 052	4 559
per stamaktie A och B				2,79	3,14
Utdelning hybridobligationer				-512	-512
Utdelning D-aktier				-388	-388
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-80	-723
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				3 073	2 936
per stamaktie A och B				2,11	2,02

1) Inklusive antagen hyreshöjning för 2023 på samtliga uthyrda hyreslägenheter per 2022-12-31 om 4,00%.

2) Se även bilaga 2.

3) Justerad för finansiering återbetalad i samband med avyttring av andelar i SBB EduCo AB samt för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,12% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2022-12-31.

Bidrar till intjäningsförmåga

	JV-bolag			Intressebolag					
	SBB Käpan	Public Property Invest AS	Övriga JV-bolag	Solon Eiendom	Origa Care	Publicus	JM	Heba	Preservium Property
Ägarandel SBB	50,0%	44,8%	50,0%	25,0%	34,7%	31,2%	32,4%	24,8%	34,7%
Förvaltningsresultat	107	343	14	298	27	18	1 933	362	33
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s ägarandel	53	153	7	74	9	6	626	59	11

Bilaga 2

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.

JM AB

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har disponibla byggrätter för cirka 39 500 lägenheter och cirka 8 078 bostäder i pågående produktion.

Resultat före skatt 2022: 1 933 mkr
Ägarandel: 32,4 %
Utdelning SBB 2023: 293 mkr



Public Property Invest AS

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

Fastighetsvärde: 10,0 mdkr
Driftnetto: 572 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 har en fastighetsportfölj om 2 695 lägenheter varav 1 069 lägenheter är under produktion. Resterande del av bolaget ägs av Kåpan Pensioner.

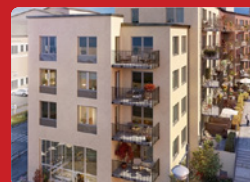
Fastighetsvärde: 6,1 mdkr
Fastighetsvärde färdigställt: 7,6 mdkr
Driftnetto: 150 mkr
Driftnetto färdigställt: 273 mkr
Ägarandel: 50 %



Heba Fastighets AB

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen. SBB kontrollerar 24,8 procent av kapitalet.

Fastighetsvärde: 15,7 mdkr
Driftnetto: 362 mkr
Ägarandel: 24,8 %
Utdelning SBB 2023: 18 mkr



Solon Eiendom ASA

Solon är en av Norges ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har 746 lägenheter under pågående produktion med en försäljningsgrad om 75%. Bolaget ägs till 75% av OBOS och till 25% av SBB.

Resultat före skatt 2021: 293 mkr
Ägarandel: 25 %



Preservium Property AB

Preservium äger och förvaltar två fastigheter med enbart offentliga hyresgäster i Stor-Stockholm.

Fastighetsvärde: 1,6 mdkr
Driftnetto: 58 mkr
Ägarandel: 34,8 %
Förväntad utdelning SBB 2023: 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 2023: 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 2023: 7 mkr



Övriga JV- och intressebolag

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

Fastighetsvärde: 1,0 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 – 61 000 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 – 73 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 37,5 %

Sveaviken – utveckling av bostäder i Mälardalen.
Antal kvm BTA – 65 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Källtorp Projektutveckling – utveckling av bostäder och samhällsfastigheter i Göteborgsregionen.
Antal kvm BTA – 10 000 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 – 28 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Idun – utveckling av bostäder och samhällsfastigheter i Mälardalsregionen.
Antal kvm BTA – 39 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

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

Bilaga 3

Känslighetsanalys intjäningsförmåga

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring i bolag som förvaltar s.k. reelltillgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en del av det totala resultatet. I definitionen på reelltillgångar 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	4 052	4 052	4 052	4 052	4 052	4 052
Resultatmål återkommande intäktsströmmar	2 000	2 000	2 000	2 500	2 500	2 500
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	1 492	136	2 848	1 492	136	2 848
D:o %	1,10%	0,10%	2,10%	1,10%	0,10%	2,10%
Aktuell skatt, 10%	-405	-405	-405	-405	-405	-405
Resultat efter skatt	7 139	5 782	8 495	7 639	6 282	8 995
Resultat kr/aktie	4,91	3,98	5,84	5,25	4,32	6,19
Avkastning långsiktigt substansvärde	15,66%	12,69%	18,64%	16,76%	13,79%	19,74%
Resultat/aktiekurs	28,25%	22,88%	33,62%	30,23%	24,86%	35,59%
P/E	4	4	3	3	4	3



Kommande rapporteringsstillfällen

Årsredovisning 2022

V.13 2023

Delårsrapport Q1 2023

2023-04-28

Kontakt

ILIJA BATLIJAN

VD

ilija@sbbnorden.se

MARIKA DIMMING

IR

marika@sbbnorden.se

+46 70 251 66 89

sbbnorden.se

