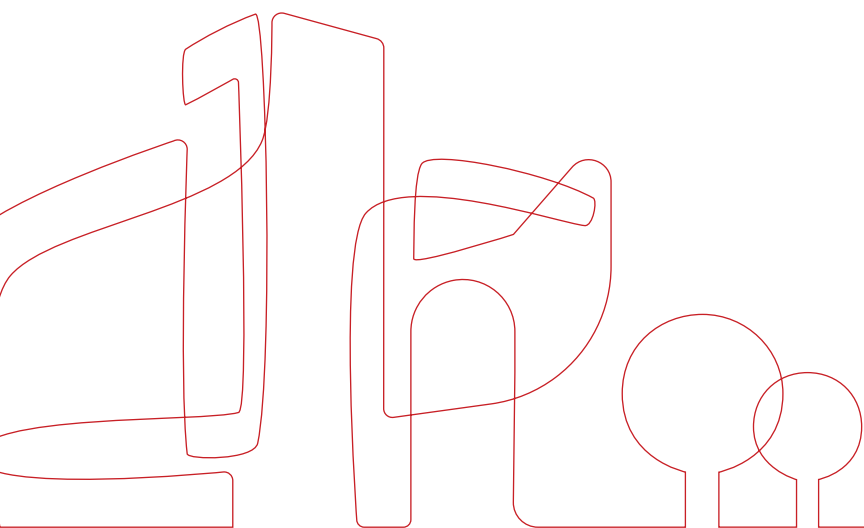




Samhällsbyggnadsbolaget



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Q1

JANUARI-MARS 2023



Cathinka Guldbergs Sykehus
Lovisenberg Rehabilitering

Perioden i sammandrag

Första kvartalet

Kvartalet i korthet

Resultaträkningens uppställning avseende driftnetto har ändrats till att exkludera förvaltningsadministration som tidigare ingick i driftnettot. Jämförelsesiffror är uppdaterade i resultaträkningen liksom berörda nyckeltal.

- Hyresintäkterna uppgick till 1 725 mkr (1 831).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 206 mkr (1 256).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 284 mkr (744).
- Resultat före skatt uppgick till -3 959 mkr (3 472), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 187 mkr (1 326). I förvaltningsresultatet ingår jämförelsestörande poster om -146 mkr (-16).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -2 332 mkr (2 362).
 - Resultat från intresseföretag/JV ingår med -369 mkr (434). En nedskrivning om -160 mkr har gjorts av andelarna i JM.

- Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -1 199 mkr (-341).

- Periodens resultat var mkr -3 898 mkr (2 939) efter avdrag för uppskjuten skatt om 229 mkr (-401) och aktuell skatt om -169 mkr (-132), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -4,00 kr (1,86) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 134,4 mdkr (135,6).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 38 710 mkr (45 577), motsvarande 26,62 kr (31,34) per aktie.

Viktiga händelser under första kvartalet

- I mitten av januari slutförde SBB ett första frånträde med Brookfield avseende en portfölj inom social infrastruktur varigenom SBB erhöll 6,6 mdkr i kontant betalning. Ett andra frånträde genomfördes i mars där SBB erhöll ytterligare 2,1 mdkr.
- SBB identifierades som ett topp ESG-presterande (ESG Regional Top Rated 2023) bolag av mer än 15 000 bolag som Sustainalytics täcker globalt.

- SBB erhöll Nordnets Stora Spararpriset 2023 i kategorin "Årets investerarkommunikation". Utmärkelsens syfte är att uppmärksamma och uppmuntra börsbolag som främjat en transparent och levande dialog med sina aktieägare.
- Styrelsen i SBB beslutade i mars att utvärdera förutsättningarna för en notering av dotterbolaget Sveafastigheter.
- I mars slutförde SBB refinansiering och ny finansiering om totalt 11,6 mdkr där 3,2 mdkr avsåg ny finansiering.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Efter rapportperiodens utgång har SBB tecknat nya kreditfaciliteter om 2 405 mkr.

134,4 MDKR

Fastighetsvärde
31 mars 2023

1 725 MKR

Hyresintäkter
januari-mars 2023

- 3 898 MKR

Periodens resultat
januari-mars 2023

284 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet
januari-mars 2023

- 4,00 KR/AKTIE

Resultat per aktie
31 mars 2023

2,29 %

Snittränta
31 mars 2023

SBB nyckeltal

	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Marknadsvärde fastigheter, mkr	134 419	158 919	135 616
Antal fastigheter	2 052	2 337	2 050
Antal kvm, tusental	4 708	5 566	4 627
Överskottsgrad, % ¹⁾	70	69	72
Direktavkastning, % ¹⁾	4,4	4,0	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	94,3	95,3
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	10	11	10
Finansiella nyckeltal			
Hysesintäkter, mkr	1 725	1 831	7 447
Driftnetto, mkr ¹⁾	1 206	1 256	5 346
Periodens resultat, mkr	-3 898	2 939	-9 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	284	744	3 485
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	37 344	66 085	44 319
Avkastning på eget kapital, %	-6	3	-13
Belåningsgrad, %	47	42	49
Säkerställd belåningsgrad, %	18	18	21
Soliditet, %	40	42	38
Justerad soliditet, %	45	46	42
Ej pantsatt kvot, ggr ¹⁾	1,96	2,72	2,20
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	5,5	3,9
Total nettoskuldkvot, %	51	48	54
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	32 923	61 382	39 663
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	22,64	42,21	27,28
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	22,63	42,21	27,27
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	38 710	68 810	45 577
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	26,62	47,32	31,34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	26,61	47,31	31,33
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	-291	931	471
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	-0,20	0,64	0,32
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie	-0,20	0,64	0,32
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	4,5	5,7	4,7
Resultat per stamaktie A och B, kr	-4,00	1,86	-7,23
Resultat per stamaktie D, kr	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 141 898	1 452 975 231	1 453 854 227
Genomsnittligt antal stamaktier D	193 865 905	193 865 905	193 865 905
Antal stamaktier A och B	1 454 141 898	1 454 141 898	1 454 141 898
Antal stamaktier D	193 865 905	193 865 905	193 865 905

¹⁾ Definitionen är ändrad och jämförelsesiffror är omräknade.
Se alla definitioner och beräkningar på sid 27-30.

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	1 671	24
Byggrätter för kommande hyresbostäder	48	1
Summa Bostäder	1 720	25
Äldreboende	888	13
LSS	465	7
Summa Offentligt finansierade bostäder	1 353	20
Utbildning	2 294	33
Förskola	935	14
Grundskola/Gymnasium	973	14
Universitet	385	6
Sjukhus & vårdcentral	454	7
Statlig infrastruktur och Kommunhus	432	6
Offentliga kontor	311	5
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	183	3
Summa Samhällsfastigheter	3 674	54
Summa Social infrastruktur	6 746	98
Övrigt	110	2
Totalt	6 856	100

Fastigheternas värde (mkr) & direktavkastning



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



Fastighetsvärde per land



79%

Beläget i storstadsregioner och universitetsorter

99%

Social infrastruktur

I VD har ordet

Operationellt starkt kvartal - Driftnetto i jämförbart bestånd ökar med 13,4 procent

Vår verksamhet handlar om att erbjuda bra lokaler till bra priser till hyresgäster inom den offentligt finansierade sociala infrastrukturen som utgör ryggraden i vårt samhälle.

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 1 725 mkr. För jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna med 9,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Detta trots att hyresökningen för bostadssegmentet slår igenom först under nästkommande kvartal och framåt. Den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatte att öka och uppgick till 95,5 procent (94,3). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 10 år (10). SBB är en långsiktig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden. Till exempel tecknade SBB i mars ett hyresavtal på 30 år med Örebro kommun i samband med om- och tillbyggnation av Mosjöskolan som omfattar totalt 3 862 kvm. Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg som bedriver offentligt finansierat verksamhet tecknade ett nytt 25-års indexjusterat avtal från 1 januari i år för vårt Cathinka Guldbergs sjukhus i närheten av Oslos flygplats. Sjukhuset som är ett av de modernaste sjukhusen i Norden har en yta på drygt 30 000 kvm och har som det första sjukhuset i världen miljöcertifierats BREEAM in Use Outstanding.

Våra samhällsfastigheter karakteriseras av låg hyra med låga vakanser och långa avtal med indexjustering. Eftersom hyran är låg och alternativkostnaden för nya lokaler ökat kraftigt på grund av ränteuppgångar och stigande byggpriser är våra hyror även efter årets indexjustering än mer konkurrenskraftiga idag än tidigare. Till exempel ligger snitthyran på nästa års hyresförfall 26 procent lägre än de hyresavtal som förfaller efter år 2033 och ca 40 procent lägre än alternativet att flytta till nyproducerade lokaler.

Trots den höga inflationen klarar vi av att effektivisera vår fastighetsförvaltning och öka driftnettot. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 1,0 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Sammantaget betyder detta att driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 13,4 procent. Att vi i tider av svag ekonomisk utveckling ökar våra hysesintäkter och minskar vår redan låga vakans visar på vad vi menar när vi pratar om låg risk.

Vidare fortsätter vi att visa på anpassningsförmåga genom försäljningar, minskade kostnader och minskning av kommande investeringar.

Förvaltningsresultatet exkl. valutakursdifferenser och jämförelsestörande poster uppgick till 816 mkr.

Rating

SBB har rating från 3 ratinginstitut: 1) Fitch, BBB- med positiv outlook, 2) Scope, BBB med stable outlook och 3) S&P, BBB- med negativ



outlook. Vi har under de senaste 12 månaderna sänkt den totala skulden med 16,4 mdkr. S&P har i sin senaste uppdatering poängterat att:

- 1) de negativa utsikterna baseras på att SBB:s justerade nettoskuld-till-skuld-plus eget kapital förblir på 60 procent eller högre, eller
- 2) att EBITDA-räntetäckning ska falla under 2,4 gånger under en längre period.

Denna rapport visar tydligt att vi klarat av att minska skuldsättningen under 60 procent och att vår räntetäckningsgrad fortsatt ligger på en bra nivå överstigande 3 gånger och kommer att stärkas ytterligare av nedan presenterade åtgärder. Därmed uppfyller vi alla kriterier för att lämna S&P:s negativa outlook bakom oss. Vårt fokus på en starkare rating och lägre skuldsättning fortsätter. Vi kommer under de närmaste 6 månaderna att reducera våra skulder genom likviditet från försäljningar och företrädesemissionen.

Vi har samtidigt en snittränta på 2,29 procent vilket ligger 1,2 procentenheter under dagens STIBOR 3m. Vår räntebindning är 3,3 år. SBB har fortsatt god tillgång till kapital och i slutet av mars meddelades att bolaget slutfört

refinansiering och ny finansiering med ett totalt finansieringsbelopp om 11,6 mdkr. Av detta avsåg 3,2 mdkr ny finansiering. Totalt 1,6 mdkr har använts för att återbetala obligationer. SBB:s totala resterande obligationsförfall under 2023 uppgår till 2,2 mdkr som täcks av befintliga likvida medel.

Samarbete med Brookfield

SBB Educo AB (som ägs 51 procent av SBB och 49 procent av Brookfield Super-core Infrastructure Fund) är Europas största portfölj av social infrastruktur för offentlig utbildning. Under första kvartalet har Brookfield betalat 8,7 mdkr av 9,2 mdkr för andelen om 49 procent. Till detta kan ytterligare tilläggsköpeskillingar om upp till 1,2 mdkr genom kontant betalning tillkomma. SBB har återstående avtalade betalningar om 2,1 mdkr varav Brookfield affären utgör 0,5 mdkr. Nyckeltalen har inte justerats för dessa återstående betalningar. SBB Educo har också refinansieringsansvar för 21,5 mdkr av SBB:s nettoskuld på 78 mdkr. SBB Educo AB förbereder för närvarande en rating av bolaget. Förväntningen ligger på en BBB rating. Refinansiering av Educo kommer att ge ett betydande likviditetstillskott till SBB genom att SBB:s utlåning till Educo om 14,5 mdkr åter-

betalas. Detta ger oss trygghet för återbetalning av framtida förfall. Utöver arbetet med rating fortsätter SBB och Brookfield det gemensamma arbetet för att etablera SBB Educo i Europa.

Investeringar och fastighetsutveckling

Vi har stoppat nya investeringar givet marknads-läget. Samtidigt fortsätter vi att i snabb takt slutföra pågående projekt med hög avkastning på återstående investering. Fram till och med 2025 har SBB investeringar om 2,3 miljarder varav 1,4 miljarder har extern finansiering. Dessa kommer att leverera 15,6 procent avkastning på återstående investering och öka driftnettot med 365 mkr. Det är värt att poängtera att vi inte har någon vakansrisk i projektportföljen då samtliga samhällsfastigheter är fullt uthyrd med indexjustering.

Fastighetsutvecklingsverksamheten fortsätter att skapa långsiktiga värden. Detaljplaner med bostäder men även viktig samhällsservice som förskolor och skolor om totalt ca 100 000 kvm BTA förväntas vinna laga kraft under de närmaste kvartalen. Det värdet som skapas i och med detta kommer inte att realiseras i nya projekt tills förutsättningar för finansiering har förbättrats.

Hållbarhet är basen i vår affär

Våra pågående och under kvartalet avslutade energiprojekt som leder till minskad energiförbrukning eller produktion av förnyelsebar energi ligger på ca 26 GWh (vilket motsvarar 5 procent av SBB:s totala energiförbrukning). SBB:s första solcellspark med en förväntad årsproduktion om ca 10 GWh driftsattes under kvartalet. Vi fortsätter med det stora certifieringsarbetet som påbörjades förra året och kommer också i år att anställa 100-tals sommarjobbare som

del i vårt starka fokus att vara viktig aktör i våra samhällens utveckling oavsett konjunktur. SBB har som mål att vara klimatpositiva i hela värdekedjan senast år 2030. Analysföretaget Sustainalytics bedömer SBB:s ESG-risk som mycket låg och riskhanteringen anses vara stark. SBB har utsetts till topp ESG-presterande bolag av Sustainalytics (ESG Regional Top Rated 2023). ISS ESG höjde i slutet av förra året SBB:s ESG-rating till Prime vilket innebär att SBB:s aktier och obligationer klassificeras som "responsible investment".

Utsikter

Vi levererar en driftnettoökning i jämförbart bestånd på 13,4 procent. Detta motsvarar 600-700 mkr i högre intjäning på årsbasis. Driftnettot kommer fortsätta utvecklas starkt då hyresökningen från bostäderna, efter avslutad årlig förhandling, slår igenom från Q2 och framåt. Till detta tillkommer under året färdigställda projekt med ett ökat driftnetto om ytterligare ca 200 mkr. Sammantaget förväntas ökningen av driftnettot landa på 800-900 mkr. Detta kan jämföras med att en ökning av STIBOR med exempelvis 100 punkter från nuvarande 3,5 procent till 4,5 procent skulle öka vår totala räntekostnad med 200 mkr. Givet bolagets nuvarande räntesäkringar och marknadens nuvarande prissättning kommer det att ta nästan 4 år innan bolagets snittränta skulle överstiga 3 procent. Efterfrågan på våra samhällsfastigheter och bostäder har aldrig varit högre än nu. Det är tydligt hur ökade räntor och energipriser gjort att intresset för exempelvis hyresrätter ökat. Detta gäller särskilt nyproducerade bostäder. I exempelvis Stockholm står nyproducerade bostäder för en stor del av de förmedlade lägenheterna trots att de utgör en

väldigt liten del av det totala antalet lägenheter. Under första kvartalet har SBB inkl JV-bolag haft inflyttning av 903 lägenheter med motsvarande 72 Mkr i årshyra. Just nu minskar tillförseln av nya ytor för boende och samhällsservice, medan efterfrågan fortsätter att öka inom dessa segment. Detta ger inte bara ett skydd mot lägre intäkter, utan skapar även förutsättningar för högre intäkter framgent.

Det är i tider som dessa som vi alla prövas både avseende motståndskraft och anpassningsförmåga. Att vara lyhörd för förändring och anpassa sig till förändrade förutsättningar är SBB:s främsta styrka. Vi har fullt fokus att stärka vår kreditrating. Därför har styrelsen beslutat att prioritera följande punkter:

- 1) Styrelsen i SBB har beslutat att genomföra en företrädesemission av D-aktier.
- 2) arbetet med den strategiska översynen inkl. att utvärdera förutsättningarna för notering av dotterbolaget Sveafastigheter fortsätter. Likviden från transaktionen avses användas för att minska bolagets skuldsättning.
- 3) SBB fortsätter det planerade programmet av försäljning av fastigheter för ytterligare 6 mdkr. Första sålda fastigheter har frånträtt efter kvartalets slut.

Alla åtgärder syftar till att stärka balansräkningen och minska bolagets skuldsättning för att skapa ännu bättre förutsättningar för framtida värdeskapande.

Ilirija Batljan, grundare och VD

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	1 725	1 831	7 447
Driftskostnader	-423	-455	-1 567
Underhåll	-65	-85	-393
Fastighetsskatt	-30	-35	-141
Driftnetto ¹⁾	1 206	1 256	5 346
Administration	-157	-167	-898
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-30	-13	-120
Resultat från intresseföretag/joint ventures	-369	434	-1 866
- varav förvaltningsresultat	246	314	941
- varav värdeförändringar	-451	194	-1 970
- varav nedskrivningar	-160	-	-747
- varav skatt	-3	-74	-90
Resultat före finansiella poster	651	1 510	2 462
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	49	63	239
Räntekostnader och liknande resultatposter	-522	-312	-1 526
Resultat av förtidslösen lån	-116	-3	424
Valutakursdifferenser	-483	193	-1 991
Tomträttsavgälder	-6	-5	-24
Summa resultat från finansiella poster	-1 078	-64	-2 878
Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures ²⁾	-427	1 446	-416
varav Förvaltningsresultat ²⁾	187	1 326	2 391
varav Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser²⁾	670	1 133	4 382
Värdeförändringar fastigheter	-2 332	2 362	-4 571
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	-	-3 202
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-	-387
Nedskrivning goodwill	-	-	-395
Resultat bostadsproduktion	-2	5	-17
Värdeförändringar finansiella instrument	-1 199	-341	-1 560
Resultat före skatt	-3 959	3 472	-10 548
Aktuell skatt	-169	-132	-294
Uppskjuten skatt	229	-401	645
Upplösning uppskjuten skatt hänförligt till goodwill	-	-	387
PERIODENS RESULTAT	-3 898	2 939	-9 811
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	-5 577	2 926	-9 634
Innehav utan bestämmande inflytande	1 679	13	-177
PERIODENS RESULTAT	-3 898	2 939	-9 811
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-4,00	1,86	-7,23
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-4,00	1,85	-7,23
Resultat per stamaktie D	0,50	0,50	2,00

¹⁾ Förvaltningsadministration ingår numera i raden Administration. Jämförelsetal är omräknade.

²⁾ Ny summeringsrad och nya definitioner.

För vidare information se Definitioner på sid 27-28.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-3 898	2 939	-9 811
Andel av totalresultat i intressebolag/joint ventures	2	15	169
Omräkningsdifferenser	-1 129	896	427
PERIODENS TOTALRESULTAT	-5 025	3 850	-9 215
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	-6 704	3 837	-9 038
Innehav utan bestämmande inflytande	1 679	13	-177
PERIODENS TOTALRESULTAT	-5 025	3 850	-9 215

Kommentarer koncernens resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 1 725 mkr (1 831). I ett jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna med 9,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hysesintäkterna avsåg 1 271 mkr samhällsfastigheter, 407 mkr bostäder och 47 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 95,5 procent (94,3). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 10 år (10). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -518 mkr (-575). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 1,0 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Driftnetto i jämförbart bestånd ökade med 13,4 procent.

Förvaltningsresultat

Sammantaget uppgick periodens kostnader för administration till -157 mkr (-167). Av administrationskostnaderna utgjorde -88 mkr förvaltningsadministration och -69 mkr centrala administrationskostnader, dvs. kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering.

Resultat från intresseföretag och joint ventures var -369 mkr (434) för perioden. Resultatet är till största del hänförligt till SBB Kåpan Bostad AB och Public Property Invest AS som bidrar med -138 mkr respektive -130 mkr till koncernens resultat för perioden. Periodens värdeförändringar på innehav i intresseföretag och joint ventures uppgår till -451 mkr (194). Av dessa utgör SBB Kåpan Bostad AB -177 mkr och Public Property Invest AS -176 mkr för perioden. Periodens nedskrivningar på andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till -160 mkr (-). Dessa utgörs i sin helhet av JM AB (publ).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -1 078 mkr (-64). 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.

De finansiella kostnaderna inkluderar resultat av förtidslösen av lån om -116 mkr (-3) för perioden. Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -483 mkr (193), som till största del är hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del lånen inte är matchade mot säkringar i form av nettotillgångar i euro och valutaderivat.

Jämförelsestörande poster

Under perioden uppgick jämförelsestörande poster till -146 mkr (-16) vilket utgjordes av Resultat av förtidslösen lån -116 mkr (-3) och Förvärvs- och omstruktureringskostnader -30 mkr (-13), varav transaktionskostnader -26 mkr, omstruktureringskostnader -2 mkr samt övriga poster -2 mkr.

Värdeförändringar och skatt

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -2 332 mkr (2 362) varav 47 mkr (53) var realiserade värdeförändringar och -2 379 mkr (2 309) var orealiserade värdeförändringar. I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till -1 199 mkr (-341). Posten består av orealiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier om -456 mkr (-5) och beror på negativ kursutveckling på aktierna i portföljen samt värdeförändringar avseende derivat om -692 mkr (121). Omvärdering på derivatskuld hänförlig till en finansiell garanti hänförlig till en tidigare transaktion påverkar värdeförändring med -118 mkr (-).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -3 898 mkr (2 939). Skatt på periodens resultat uppgick till 60 mkr (-533), varav -169 mkr (-132) avsåg aktuell skatt och 229 mkr (-401) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt hänförligt till goodwill uppgick till - mkr (-).

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 2023-01-01 – 2023-03-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 271	407	47	1 725	-	1 725
Fastighetskostnader	-296	-194	-28	-518	-	-518
Driftnetto	975	213	19	1 206	-	1 206
Administration					-157	-157
Förvävs- och omstrukturingskostnader					-30	-30
Resultat från intresseföretag/joint ventures					-369	-369
Resultat före finansiella poster	975	213	19	1 206	-556	651
Ränteintäkter och liknande resultatposter					49	49
Räntekostnader och liknande resultatposter					-1 127	-1 127
Resultat inkl. värdef/skatt i intresseföretag/jv	975	213	19	1 206	-1 634	-427
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-824	-1 343	-165	-2 332		-2 332
Resultat bostadsutveckling					-2	-2
Värdeförändringar finansiella instrument					-1 199	-1 199
Resultat före skatt	151	-1 130	-146	-1 125	-2 835	-3 959
Skatt					60	60
Periodens resultat	151	-1 130	-146	-1 125	-2 775	-3 898
Förvaltningsfastigheter (mkr)	90 410	37 821	6 188	134 419	-	134 419
Investeringar (mkr)	620	299	24	943	-	943
Värde förvaltningsfastigheter per kvm (kr)	30 048	28 340	16 992	28 554	-	28 554
Överskottsgrad (%)	77%	52%	40%	70%	-	70%

Perioden 2022-01-01 – 2022-03-31	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 167	600	64	1 831	-	1 831
Fastighetskostnader	-268	-280	-27	-575	-	-575
Driftnetto	899	320	37	1 256	-	1 256
Administration					-167	-167
Förvävs- och omstrukturingskostnader					-13	-13
Resultat från intresseföretag/joint ventures					434	434
Resultat före finansiella poster	899	320	37	1 256	254	1 510
Ränteintäkter och liknande resultatposter					63	63
Räntekostnader och liknande resultatposter					-127	-127
Resultat inkl. värdef/skatt i intresseföretag/jv	899	320	37	1 256	190	1 446
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	558	1 660	144	2 362	-	2 362
Resultat bostadsutveckling					5	5
Värdeförändringar finansiella instrument					-341	-341
Resultat före skatt	1 457	1 980	181	3 618	-146	3 472
Skatt					-533	-533
Periodens resultat	1 457	1 980	181	3 618	-679	2 939
Förvaltningsfastigheter (mkr)	94 682	56 298	7 939	158 919	-	158 919
Investeringar (mkr)	572	562	19	1 153	-	1 153
Värde förvaltningsfastigheter per kvm (kr)	30 843	27 728	16 828	28 521	-	28 521
Överskottsgrad (%)	77%	53%	58%	69%	-	69%

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	5 283	6 066	5 283
Summa immateriella anläggningstillgångar	5 283	6 066	5 283
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	134 419	158 919	135 616
Nyttjanderätt tomträtt	823	680	829
Inventarier	105	54	37
Summa materiella anläggningstillgångar	135 347	159 653	136 482
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	12 316	15 898	12 649
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	1 770	4 571	1 737
Derivat	1 159	752	1 696
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2 017	4 245	2 298
Andra långfristiga fordringar	852	96	939
Summa finansiella anläggningstillgångar	18 114	25 562	19 319
Summa anläggningstillgångar	158 744	191 281	161 084
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	141	239	156
Kortfristiga fordringar			
Derivat	195	-	-
Kundfordringar	118	115	106
Övriga fordringar	1 674	1 499	1 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 004	605	740
Summa kortfristiga fordringar	3 132	2 219	2 280
Likviditetsplaceringar	250	768	421
Likvida medel	5 253	8 913	4 429
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	5 503	9 681	4 850
Summa omsättningstillgångar	8 635	12 139	7 286
SUMMA TILLGÅNGAR	167 380	203 420	168 370

Kommentarer

Goodwill

Goodwillposten om 5 283 mkr (5 283) är hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill om 1 394 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.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 134 419 mkr per 2023-03-31 (135 616). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield Realkapital 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 4,83 procent (4,72) använts. I värdet för fastigheterna ingår 3 345 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 14-15.

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%	5 394 / -5 749
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-6 299 / 6 649
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	- 5 637 / 6 263

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2023-01-01	135 616
Förvärv	770
Tillskjutet från minoritetsägare	802
Investeringar	943
Försäljningar	-20
Omräkningsdifferens	-1 312
Orealiserade värdeförändringar	-2 379
Verkligt värde vid periodens slut	134 419

Intressebolag och joint ventures

SBBs engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2023-03-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 12 316 mkr (12 649) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 770 mkr (1 737). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen: SBB Kåpan Bostad AB, Public Property Invest AS och JM AB (publ). JM meddelade den 21 april 2023 att man ändrar redovisningsprincip till följd av att Kammarrättens dom 2022 om konsolidering av bostadsrättsföreningar vinner laga kraft. De ändrade redovisningsprinciperna påverkar inte SBBs bedömning om JMs långsiktiga förmåga att generera kassaflöden.

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel uppgick till 5 253 mkr (4 429) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 250 mkr (421). Pantsatta likvida medel uppgick till 1,0 mdkr (1,1).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	165	165	165
Övrigt tillskjutet kapital	26 587	26 581	26 587
Reserver	-1 183	1 731	142
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	11 774	37 592	17 424
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	37 344	66 069	44 319
Hybridobligation	15 748	17 302	15 748
Övriga reserver	774	-544	577
Innehav utan bestämmande inflytande	13 835	2 296	2 691
Summa eget kapital	67 703	85 123	63 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25 362	33 361	30 496
Obligationslån	43 949	50 298	48 310
Derivat	357	49	375
Uppskjutna skatteskulder	8 751	10 967	9 120
Leasingskulder tomträtter	823	680	829
Övriga långfristiga skulder	283	396	141
Summa långfristiga skulder	79 525	95 751	89 271
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 118	2 398	3 400
Företagscertifikat	2 457	6 271	1 111
Obligationslån	8 674	2 638	3 768
Derivat	747	-	596
Leverantörsskulder	359	309	456
Aktuella skatteskulder	102	436	310
Skuld cash collateral	-	4 657	2 178
Övriga skulder	2 822	3 836	2 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 873	2 001	1 924
Summa kortfristiga skulder	20 152	22 546	15 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	167 380	203 420	168 370

Kommentarer

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 37 344 mkr (44 319). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 67 703 mkr (63 337).

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 2023-03-31 netto till 8 751 mkr (9 120) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen i koncernen uppgick till totalt till 6,5 mdkr per 2023-03-31. I perioden har underskott om totalt 692 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 83 560 mkr (87 085), varav 28 480 mkr (33 896) avsåg skulder till kreditinstitut, 52 623 mkr (52 078) avsåg obligationslån och 2 457 mkr (1 111) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 18.

Skuld cash collateral

SBB löste under perioden den Total return swap (TRS) avseende likviditetsplaceringar i aktier om 2 mdkr som redovisats på raden "Skuld cash collateral".

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Hybridobligation	Övriga reserver ²⁾	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt				
Ingående eget kapital 2022-01-01	165	26 371	834	34 778	62 148	17 295	-543	4 071	82 971
Periodens resultat	-	-	-	2 926	2 926	-	-	13	2 939
Övrigt totalresultat	-	-	897	15	912	-	-1	-	911
Periodens totalresultat	-	-	897	2 941	3 838	-	-1	13	3 850
Nyemission	-	210	-	-	210	-	-	-	210
Emissionskostnader	-	-	-	-	-	-9	-	-	-9
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	16	16	-	-	-	16
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-120	-120	-	-	-	-120
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-7	-7	-	-	-1 787	-1 794
Utgående eget kapital 2022-03-31	165	26 581	1 731	37 608	66 085	17 286	-544	2 296	85 123
Periodens resultat	-	-	-	-12 560	-12 560	-	-	-190	-12 750
Övrigt totalresultat	-	-	-1 589	1 273	-316	-	1	-	-315
Periodens totalresultat	-	-	-1 589	-11 287	-12 876	-	1	-190	-13 065
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	-6	-	-	-6
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	751	751	-1 532	54	-	-727
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-1 065	-1 065	-	1 065	-	-
Skatteeffekter i eget kapital	-	6	-	159	165	-	-	-	165
Utdelning	-	-	-	-2 308	-2 308	-	-	-	-2 308
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-370	-370	-	-	-	-370
Utdelning Neobo	-	-	-	-5 946	-5 946	-	-	-	-5 946
Avyttring till minoritet	-	-	-	-	-	-	-	712	712
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-117	-117	-	-	-128	-246
Utgående eget kapital 2022-12-31	165	26 587	142	17 424	44 319	15 748	577	2 691	63 337
Ingående eget kapital 2023-01-01	165	26 587	142	17 424	44 319	15 748	577	2 691	63 337
Periodens resultat	-	-	-	-5 577	-5 577	-	-	1 679	-3 898
Övrigt totalresultat	-	-	-1 129	2	-1 127	-	-	-	-1 127
Periodens totalresultat	-	-	-1 129	-5 575	-6 704	-	-	1 679	-5 025
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	67	67	-	-	-	67
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-196	-	-196	-	196	-	-
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-136	-136	-	-	-	-136
Transaktioner med minoritet	-	-	-	-	-	-	-	9 465	9 465
Utgående eget kapital 2023-03-31	165	26 587	-1 183	11 775	37 344	15 748	774	13 835	67 703

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

Kommentarer

Det egna kapitalet uppgick per 2023-03-31 till 67 703 mkr (63 337). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 16 522 mkr. Minoritetsandelar uppgår till 13 835 mkr där nya minoritetsandelar om 9 465 mkr tillkommit under året, dels genom att Brookfield gått in som minoritetsägare i ett gemensamt bolag som innehar en portfölj med utbildningsfastigheter och dels genom en utökning av Unobo AB. I övrigt finns minoritetsandelar i ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -1 129 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Soliditeten uppgick till 40 procent (38), den justerade soliditeten till 45 procent (42) och belåningsgraden till 47 procent (49).

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures	-427	1 446	-416
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	2	2	10
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	369	-434	1 866
Utdelning från intressebolag/Joint ventures	-	6	304
Räntenetto	1 078	64	2 878
Erlagd ränta	-624	-271	-1 059
Erhållen ränta	55	63	196
Betald skatt	-169	-132	-294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	284	744	3 485
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-521	531	164
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 164	460	-1 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	927	1 736	2 120
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-943	-1 343	-5 250
Försäljning av fastigheter	-	78	171
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-750	-6 056	-9 367
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	67	2 176	9 677
Investeringar/försäljning inventarier	-70	-8	1
Investeringar /avyttringar i intresseföretag/joint ventures	-153	-298	475
Förändring fordringar intresseföretag/joint ventures	-33	-661	2 159
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-156	508	1 772
Förändring andra långfristiga fordringar	109	117	-728
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 929	-5 487	-1 090
Finansieringsverksamheten			
Emission hybridobligationer	-	-9	-
Emissionskostnader	-	-	-15
Återköp teckningsoptioner	-4	-	-
Inlösen hybridobligationer	-	-	-727
Utbetald utdelning	-882	-710	-2 837
Utdelning likvida medel Neobo	-	-	-231
Avyttring till minoritet	8 663	-	712
Inlösta minoritetsandelar	-	-1 794	-2 040
Upptagna lån	15 492	24 350	62 038
Amortering av lån	-19 322	-18 324	-59 710
Förändring cash collaterals	-2 178	-950	-3 429
Förändringar övriga långfristiga skulder	63	252	-202
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 832	2 815	-6 440
Periodens kassaflöde	830	-937	-5 410
Likvida medel vid periodens början	4 429	9 837	9 837
Valutakursändring i likvida medel	-6	13	1
Likvida medel vid periodens slut	5 253	8 913	4 429

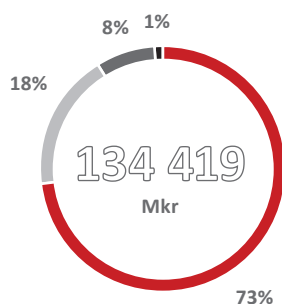
1) För vidare information se Tilläggsupplysningar på sid 25.

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

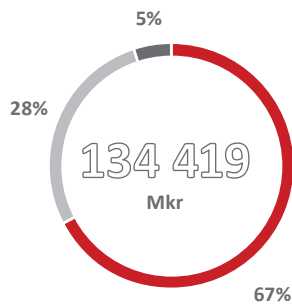
bolag. SBB:s fastighetsportfölj tillhör de mest säkra investeringar som finns med hög riskjusterad avkastning.

Fastighetsvärde per land



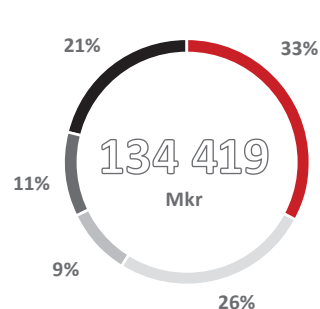
- 73% Sverige
- 18% Norge
- 8% Finland
- 1% Danmark

Fastighetsvärde per segment



- 67% Samhällsfastigheter
- 28% Bostäder
- 5% Övrigt

Fastighetsvärde per region



- 33% Universitetsorter
- 26% Stockholm/Mälardalen
- 9% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 11% Göteborg/Malmö
- 21% Övriga tillväxtstäder

Samhällsfastighetsbeståndet inklusive offentligt finansierade bostäder

Största hyresgäster

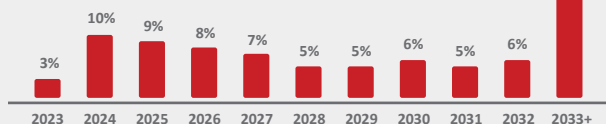
Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Läringsverkstedet	317	6,3
Trygge Barnehager AS	282	5,6
Svenska staten	242	4,8
Academedi	180	3,6
Attendo	157	3,1
Norska staten	151	3,0
Härnösands Kommun	140	2,8
Lovisenberg	118	2,3
Finska staten	112	2,2
Esperi	111	2,2
Internationella Engelska Skolan	109	2,2
Haninge Kommun	99	2,0
Humana	97	1,9
Ambea	93	1,8
Danska staten	73	1,5
Västra Götalandsregionen	68	1,4
Skellefteå Kommun	65	1,3
Bodens Kommun	65	1,3
Karlskrona kommun	53	1,0
Västerås Kommun	52	1,0
20 största hyresgäster	2 584	51,4
Övriga	2 443	48,6
Total	5 027	100,0

Hyresintäkter per användning

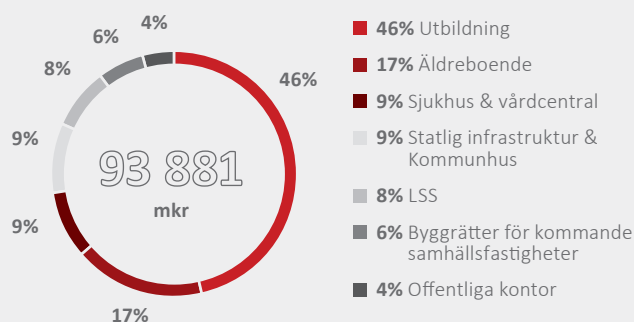
Användning	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Utbildning	2 294	45,6
Äldreboende	888	17,7
LSS	465	9,2
Sjukhus & vårdcentral	454	9,0
Statlig infrastruktur och Kommunhus	432	8,6
Offentliga kontor	311	6,2
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	183	3,6
Kontor & övrigt	0	0,0
Totalt	5 027	100,0

Förfallostruktur

10 år
i genomsnittlig kvarvarande
kontraktstid



Samhällsfastigheter, värde per användning



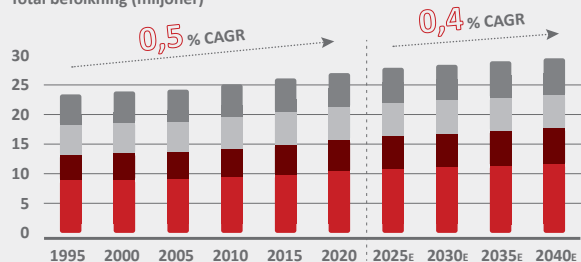
Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

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

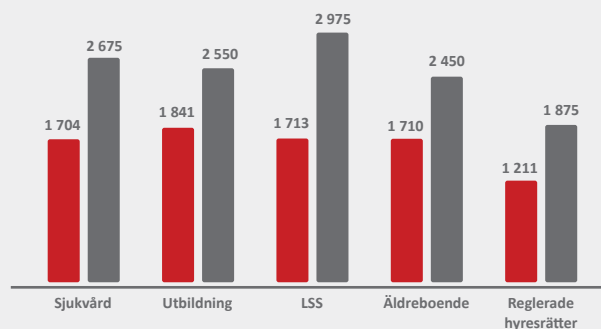
Total befolkning (miljoner)



■ Danmark
■ Finland
■ Norge
■ Sverige

Källa: Nordics Statistics database

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



■ SBB
■ Nyproduktion

Källa: Newsec

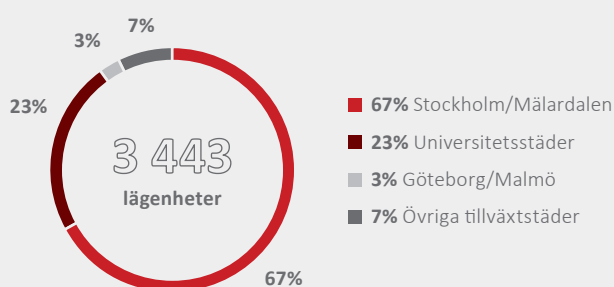
Pågående produktion

Pågående nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd

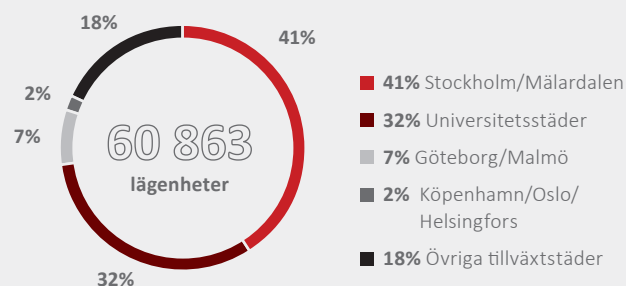
	2023-2025	2026-
Återstående investering inkl SBB:s andel av JV ¹⁾	2 344	-
Bedömda kommande driftnetton	365	-
Avkastning kvarvarande investering	15,6%	-

1) Av total investering om 2 344 mkr är 431 mkr finansierat via byggnadskreditiv och 955 mkr av säljare av projekt.

Geografisk fördelning pågående produktion (inkl JV)



Projektportfölj per geografi



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%	946	65 321	12	86%	14%	136	116	2 358	1 614	744	5,8%	4,9%
Förvärvade projekt	100%	660	33 111	3	100%	0%	65	53	1 145	532	613	5,7%	4,6%
JV-projekt	50%	1 837	98 674	10	100%	0%	235	199	4 063	2 713	1 350	5,8%	4,9%
Totalt	73%	3 443	197 106	25	96%	4%	436	369	7 566	4 859	2 707	5,8%	4,9%
SBB:s andel av totalt	100%	2 519	147 403		94%	6%	318	268	5 523	3 495	2 028	5,8%	4,9%

Investeringar i befintligt bestånd

	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Investeringar i befintligt bestånd	143 546	32	97	1 921	1 604	316	5,1%

69%

upparbetningsgrad
pågående produktion

15,6%

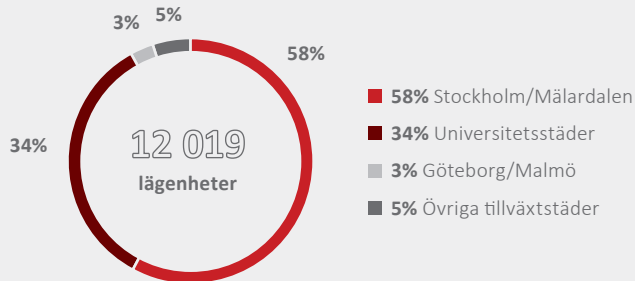
avkastning kvarvarande investering

93%

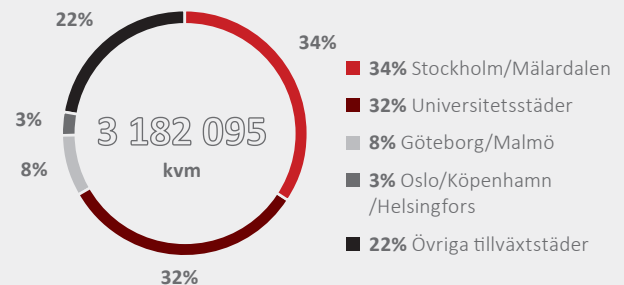
av bostadsproduktion i Sveriges
universitetsstäder

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%	8 545	539 121	81%	19%
Förvärvade projekt	100%	223	5 730	100%	0%
JV-projekt (HR/CS)	47%	3 251	255 521	71%	29%
Totalt	84%	12 019	800 372	78%	22%
SBB:s andel av totalt	100%	10 271	665 264	79%	21%

Byggrättsutveckling

Planeringsfas	Ägarandel (%)	Ansökan om planbesked	Planbesked	Antagande	Lagakraft	Antal BTA	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Fas 1 - Projekttidéer	100					764 854	469	614
Fas 2 - Inför beslut om planbesked	100	✓				155 145	98	630
Fas 3 - Med planbesked	100	✓	✓			819 361	1 232	1 504
Fas 4 - Lagakraftvunnen detaljplan	100	✓	✓	✓	✓	1 102 652	1 546	1 402
Totalt	100					2 842 012	3 345	1 177
Byggrätter i JV	49%					340 083	1 220	3 589
Totalt	95%					3 182 095	4 565	1 435
SBB:s andel av totalt	100%					3 007 403	3 938	1 309

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.

Finansiering

47%

Belåningsgrad

2,29%

Genomsnittlig ränta

18%

Säkerställd belåningsgrad

BBB-

Negativa utsikter (S&P)

BBB-

Positiva utsikter (Fitch)

Räntebärande skulder

SBB har som strategi att ha en låg finansiell risk. Belåningsgraden ska understiga 50 procent, räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 ggr och den säkerställda belåningsgraden ska understiga 30 procent.

Belåningsgraden uppgick till 47 procent (49) och säkerställd belåningsgrad till 18 procent (21). Räntetäckningsgraden var 3,2 gånger (3,9). De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 83 560 mkr (87 085), varav 28 480 mkr (33 896) avsåg skulder till kreditinstitut, 52 623 mkr (52 078) avsåg obligationslån och 2 457 mkr (1 111) avsåg företagscertifikat. Verkligt värde för de räntebärande skulderna och för övriga finansiella instrument bedöms vid utgången av perioden till 71 342 mkr (75 058). Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter.

Utestående företagscertifikat om 2 457 mkr (1 111), har en kort löptid där samtliga företagscertifikat förfaller inom ett år. Av resterande räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut och obligationslån, förfaller 11 792 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 2,29 procent. SBB har en exponering mot rörliga räntor om 15 procent (22 procent). Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 3,3 år (3,2) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,0 år (3,9).

Likviditet

SBBs tillgängliga likviditet uppgick till 5 253 mkr (4 429) och likviditetsplaceringar uppgick till 250 mkr (421). Utöver det har SBB outnyttjade kreditlöften om 2,4 mdkr (4,7). Av totala likvida medel avsåg 1,0 mdkr pantsatta medel (1,1). Kassa, likvida tillgångar, nyemission, outnyttjade befintliga kreditfaciliteter, överenskomna lån som utbetalas efter kvartalets utgång och likvider från signade fastighetsförsäljningar summerar till 15 004 mkr kronor. Korta banklån, korta obligationslån och företagscertifikat summerar till 14 249 mkr.

Väsentliga händelser under perioden

Den 31 mars slutförde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB andra tillträdet med Brookfield. Affären genomfördes i tre delar där den första delen genomfördes den 18 januari 2023, varigenom SBB erhöll 6,6 mdkr i kontant betalning. Den andra delen av affären genomfördes 31 mars och SBB erhöll ytterligare 2,1 mdkr i kontant betalning. Försäljningslikviden kommer att användas till att minska bolagets skuldsättning. Den resterande betalningen från Brookfield kommer att ske efter att SBBs interna omstrukturering av fastigheter med ett värde om 1,7 mdkr har slutförts vilket SBB planerar att färdigställa innan sommaren. Under perioden har SBB slutfört refinansiering och ny finansiering med ett totalt finansieringsbelopp om 11,6 mdkr. Av detta är 3,2 mdkr ny finansiering. Totalt 1,6 mdkr har använts för att återbetala obligationer. SBBs totala resterande obligationsförfall under 2023 uppgår till 2,2 mdkr.

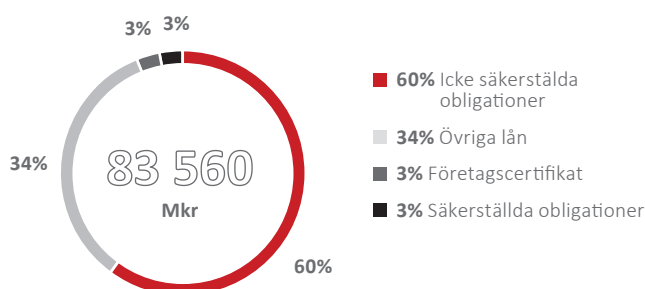
Värdeförändring derivat

För att begränsa ränterisken från lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultat används räntederivat. Vid utgången av perioden uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 29 600 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 991 mkr (725).

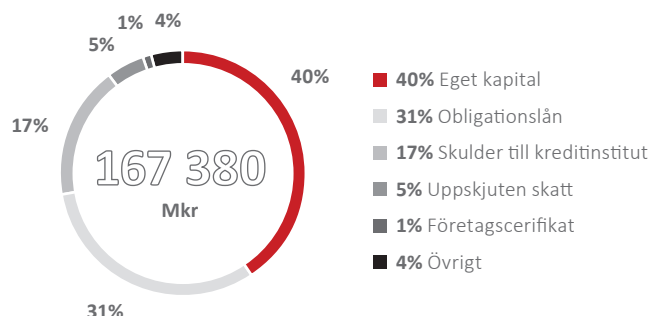
Rating

SBB har officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet 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



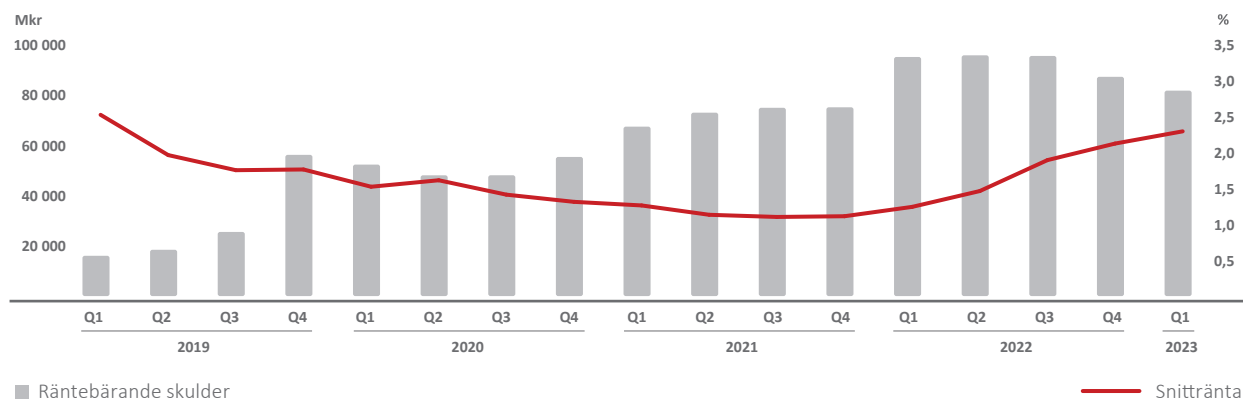
Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	11 860	15%
< 2 år	17 673	22%
< 3 år	5 483	7%
< 4 år	6 361	8%
< 5 år	16 202	20%
> 5 år	23 947	29%
Summa	81 525	100%

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	23 743	28%
< 2 år	10 943	13%
< 3 år	3 555	4%
< 4 år	7 438	9%
< 5 år	17 675	21%
> 5 år	20 678	25%
Summa	84 032	100%

Utveckling av koncernens snittränta



Obligationer

Under perioden så har SBB återbetalat obligationer till ett nominellt belopp om 1,6 mdkr.

Noterade obligationslån per 2023-03-31

Löptid	ISIN	Mkr	Återköpt av SBB	Förfalldatum	Räntesats	Upplysning
2021-2023	XS2208267596	12	-	2023-07-24	7,00% + STIBOR	
2020-2023	XS2050862262	800	291	2023-09-06	1,15% + STIBOR	Green
2020-2023	XS2000538699	200	125	2023-05-22	1,40% + STIBOR	
2022-2025	XS2461738770	260	-	2025-04-11	1,60% + STIBOR	Social
2021-2023	XS2290558282	1 000	290	2023-07-26	0,80% + STIBOR	Social
2020-2025	XS2275409824	200	55	2025-12-18	1,17% + STIBOR	Social
2021-2025	XS1997252975	1 100	608	2025-01-14	1,90% + STIBOR	
2020-2027	XS2111589219	600	-	2027-01-30	1,50% + STIBOR	Green
2022-2023	XS2078737306	975	125	2023-05-11	1,07%	
2021-2024	SE0012313245	200	148	2024-02-19	3,25% + STIBOR	
2020-2024	SE0012256741	500	318	2024-02-14	3,30% + STIBOR	Green
2019-Hybrid	SE0013234531	575	278	Hybrid	6,85% + STIBOR	Offentliga Hus, Hybrid
2022-2024	SE0014965919	550	229	2024-04-12	3,15% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2019-Hybrid	SE0013359148	1 500	-	Hybrid	3,50% + STIBOR	Hybrid

Löptid	ISIN	EURm	Återköpt av SBB	Förfalldatum	Räntesats	Upplysning
2020-2040	XS2151934978	50	-	2040-04-03	3,00%	
2019-2025	XS1993969515	550	143	2025-01-14	1,75%	
2019-2026	XS2049823680	500	-	2026-09-04	1,13%	
2022-2024	XS2438632874	700	141	2024-02-08	0,55% + EURIBOR	Social
2021-2029	XS2346224806	950	-	2029-11-26	1,13%	Social
2020-2028	XS2271332285	700	-	2028-12-14	0,75%	Social
2020-2027	XS2114871945	750	-	2027-08-12	1,00%	
2020-Hybrid	XS2010032618	500	46	Hybrid	2,62%	Hybrid
2020-Hybrid	XS2272358024	500	43	Hybrid	2,63%	Hybrid
2021-Hybrid	XS2010028186	500	61	Hybrid	2,88%	Hybrid Social
2023-2025	XS2597112155	5	-	2025-03-10	4,50%	

Löptid	ISIN	MNOK	Återköpt av SBB	Förfalldatum	Räntesats	Upplysning
2019-2024	XS2085870728	1 000	526	2024-11-28	3,12%	
2020-2025	XS2223676201	700	300	2025-08-27	1,65% + NIBOR	
2020-2023	XS203994517	200	180	2023-07-14	1,50% + NIBOR	
2020-2025	XS2194790429	800	559	2025-06-26	1,99% + NIBOR	

| SBB:s hållbarhetsarbete

Hållbarhetsvision 2030 – 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. Mer information om denna finns tillgänglig på hemsidan och i hållbarhetsrapporten.

E

Klimat och miljö - övergripande mål

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

S

Social hållbarhet - övergripande mål

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

G

Styrning och finansiering - övergripande mål

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



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.

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.

Ekologisk hållbarhet

Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska den egna klimatpåverkan.

Utveckling under första kvartalet 2023

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 Norden.

SBB har i Hallstahammar byggt en solcellspark som driftsattes under kvartalet. Solcellsparken är uppförd på ett ca 17 hektar stort område och har en förväntad årsproduktion under ett normalår om ca 10 GWh.

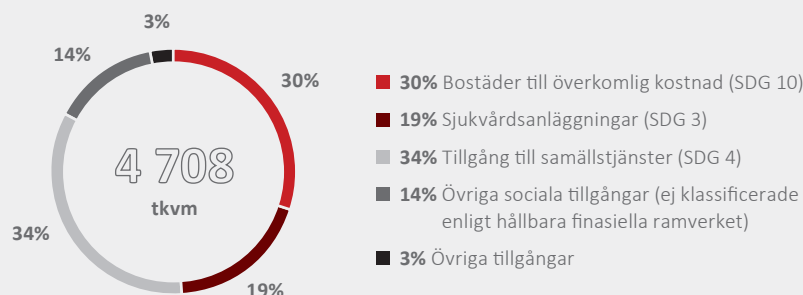
Social hållbarhet

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.

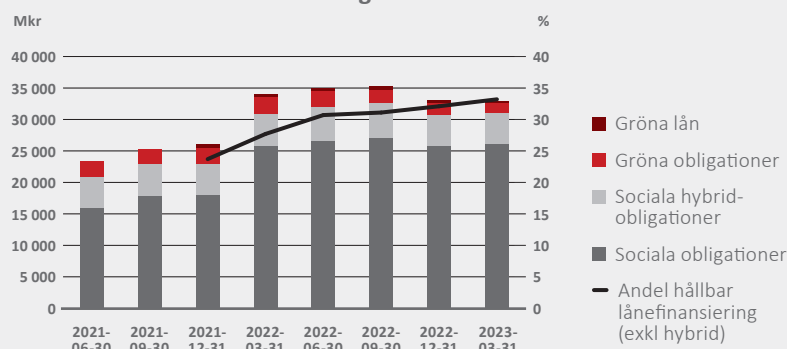
Utveckling under första kvartalet 2023

Per 2023-03-31 ägde SBB 4 553 tkvm (där hyresbostäder, äldreboende, LSS och byggrätter för kommande hyresbostäder ingår) som bidrar till social hållbarhet. De olika tillgångsslagen har av det oberoende institutet Institutional Share-

Sociala tillgångar



Hållbar finansiering



holder Services (ISS) bedömts bidra signifikant till FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG) nummer 3, 4 och 10.

För att komma åt det allvarliga problemet med arbetslivskriminalitet har SBB tagit fram en anvisning för samtliga fall där SBB är beställare av byggtreprenader och där den totala investeringen är över 20 mkr och entreprenadtiden är över ett år. Målet är att eliminera arbetslivskriminalitet i entreprenader där SBB är beställare. Avtalsmallar ska användas i samtliga entreprenader. SBB skall ges elektronisk tillgång till personalliggaren (PUB-avtal tecknas med entreprenören). Innan entreprenadavtal tecknas skickas information till SBB:s byggschef som antingen godkänner tilltänkt entreprenör, avslår eller beställer en bakgrundskontroll av bolaget. När entreprenören har etablerat arbetsplatsen

beställer SBB monitorering av personaliggaren. Kvartalsvisa rapporter skickas till SBB:s projektansvariga samt byggschef.

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 första kvartalet 2023

Per 2023-03-31 utgör sociala obligationer, gröna obligationer och gröna lån 33 procent av den totala skuldportföljen (exklusive sociala hybridobligationer).

Pågående nybyggnadsprojekt Q1 2023

	Antal / antal m2	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade	Andel solceller	Andel bergvärme
Antal projekt	12	8	67%	7	58%	92%	58%
Antal m2	64 155	25 792	40%	51 914	81%	87%	57%

Antal energiprojekt – pågående och färdigställda under kvartalet

	Antal pågående	Antal avslutade	Antal kWh pågående	Antal kWh avslutade
Solceller	22	5	2 190 000	10 378 000
Värmepump	15	-	6 294 000	-
Energieffektiv värme och ventilation	39	1	4 962 000	3 000
Styr- och reglerteknik	25	-	1 406 000	-
Tilläggsisolering & fönsterbyte	1	-	10 000	-
Energieffektiv belysning	19	-	450 000	-
Övriga	8	-	97 000	-

Aktien och ägarna

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Per 2023-03-31 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 14,14 kr, serie D var 16,1 kr per 2023-03-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 20 562 mkr och serie D var 3 315 mkr.

SBB:s aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt ca 22,9 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om ca 415,2 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

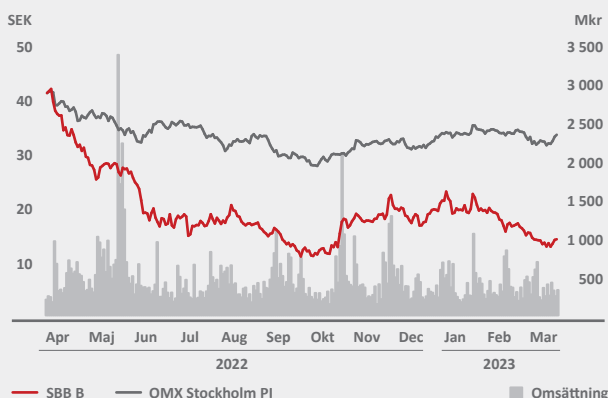
	Betalkurs, kr	
	2023-03-31	2022-03-31
B-aktier	14,14	42,25
D-aktier	16,1	27,54

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-mar 2023	jan-mar 2022
B-aktier	387,1	585,7
D-aktier	16,5	38,5

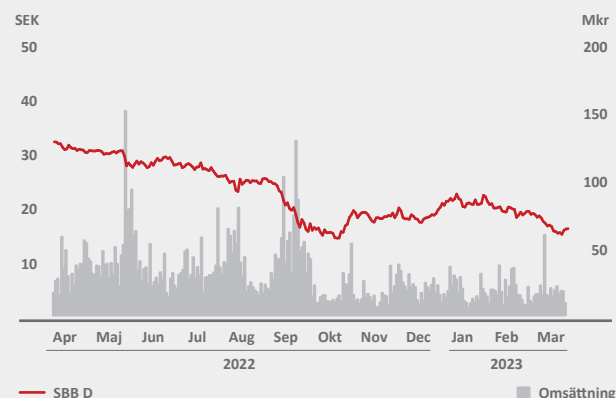
Ägarna

Vid utgången av första kvartalet 2023 fanns 265 901 kända aktieägare, motsvarande en ökning om 31 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2022. Aktiekapitalet uppgick per 2023-03-31 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.

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarstrukturen per 2023-03-31

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	43 000 000	-	4,80	11,44
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3,34	7,23
Blackrock	-	63 457 235	1 619 464	3,95	1,84
Länsförsäkringar Fonder	-	51 199 100	789 402	3,15	1,47
Vanguard	-	40 824 354	6 244 271	2,86	1,33
Laeringsverkstedet Gruppen AS	-	-	44 197 779	2,68	1,25
Avanza Pension	-	25 595 364	14 497 396	2,43	1,13
Futur Pension	-	37 163 573	2 060 100	2,38	1,11
Columbia Threadneedle	-	32 598 858	-	1,98	0,92
Marjan Dragicevic	-	25 000 000	-	1,52	0,71
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,42	0,66
Lennart Schuss	-	20 904 872	-	1,27	0,59
Swedbank Försäkring	-	17 152 681	3 196 404	1,23	0,58
Övriga	-	780 546 113	120 007 089	54,65	25,45
Totalt	209 977 491	1 244 164 407	193 865 905	100,00	100,00

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Personalkostnader	-21	-16	-86
Övriga rörelsekostnader	-57	-15	-115
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-	532	-111
Rörelseresultat	-78	501	-312
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	938	826	2 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	-888	-801	-2 579
Valutakursdifferenser	-240	-108	-2 734
Värdeförändringar derivat	-764	-117	265
Resultat efter finansiella poster	-1 033	301	-2 402
Bokslutsdispositioner	-	-	781
Resultat före skatt	-1 033	301	-1 621
Skatt	40	-52	103
PERIODENS RESULTAT	-992	249	-1 518

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-992	249	-1 518
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-992	249	-1 518

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 33 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -78 mkr (501).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	27 878	35 561	28 213
Andelar i intressebolag/joint ventures	7 103	8 399	7 103
Fordringar hos koncernföretag	17 300	35 165	29 098
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	48	356	55
Uppskjutna skattefordringar	499	94	400
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	904	1 732	1 102
Derivat	1 142	664	1 501
Summa finansiella anläggningstillgångar	54 874	81 971	67 472
Summa anläggningstillgångar	54 874	81 971	67 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	3	5	14
Derivat	195	8	174
Aktuella skattefordringar	31	-	-
Övriga fordringar	887	91	727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	404	55	93
Summa kortfristiga fordringar	1 521	159	1 008
Likviditetsplaceringar	204	32	421
Likvida medel	5 559	8 046	4 658
Summa omsättningstillgångar	7 284	8 237	6 087
SUMMA TILLGÅNGAR	62 158	90 208	73 559
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	165	165	165
Fritt eget kapital			
Överkursfond	26 305	26 305	26 305
Balanserat resultat	- 17 172	-2 480	-15 831
Hybridobligation	16 586	17 062	16 823
Årets resultat	-992	249	-1 518
Summa fritt eget kapital	24 727	41 136	25 781
Summa eget kapital	24 892	41 301	25 946
Obeskattade reserver	85	85	85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 508	3 474	13 724
Obligationslån	22 851	26 407	22 842
Derivat	357	49	375
Övriga långfristiga skulder	27	-	-
Summa långfristiga skulder	28 744	29 930	36 941
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 304	4 474	1 392
Obligationslån	2 371	2 335	3 466
Företagscertifikat	2 457	6 271	1 111
Derivat	747	-	596
Leverantörsskulder	19	70	36
Aktuella skatteskulder	-	147	100
Skuld cash collaterals	751	4 657	2 178
Övriga skulder	378	561	1 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	412	377	698
Summa kortfristiga skulder	8 438	18 892	10 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 158	90 208	73 559

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.

Belopp i mkr	2022-01-01 – 2022-03-31		
	Tidigare	Omarbetad	Skillnad
Kassaflöde från löpande verksamheten	1 760	1 736	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 512	-5 487	25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 815	2 815	-
Periodens kassaflöde	-937	-937	-

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 28 april 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 delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 april 2023 kl. 08:00 CET.

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

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 marknadsvärdet 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.*

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.

Räntebärande skuld

Skulder till kreditinstitut, obligationslån och företagscertifikat. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

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 förtidsinlösen 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.*

Total nettoskuldskvot

Bokfört värde på skulder exklusive skatter minskat med likviditetsplaceringar och likvida medel i förhållande till totala tillgångar. Nyckeltalet beräknas enligt SBBs EMTN-program. *Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

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

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Förvaltningsresultat exkl valutakursdifferenser

Resultat före värdeförändringar och skatt exklusive valutakursdifferenser.

Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar och valutakursförändringar.

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	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-3 898	2 939	-9 811
IB Eget kapital	63 337	82 971	82 971
UB Eget kapital	67 703	85 123	63 337
Genomsnittligt eget kapital	65 520	84 047	73 154
Avkastning på eget kapital	-6%	3%	-13%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	28 480	35 759	33 896
Obligationslån	52 623	52 936	52 078
Företagscertifikat	2 457	6 271	1 111
Likvida medel/likviditetsplaceringar	-5 503	-9 681	-4 850
Nettoskuld	78 057	85 285	82 235
Balansomslutning	167 380	203 420	168 370
Belåningsgrad	47%	42%	49%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (helår)	5 356	5 689	5 246
Förvaltningsfastigheter	134 419	158 919	135 616
Byggrätter och pågående projekt	-13 131	-15 601	-13 647
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	121 288	143 318	121 969
Direktavkastning	4,4%	4,0%	4,3%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftnetto	1 206	1 256	5 346
Uppräkning av Driftnetto till helår (3 kvartal)	3 618	3 768	-
Justering till normaliserat driftnetto	532	665	100
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	5 356	5 689	5 446

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	5 283	6 066	5 283
Ej pantsatt fastighetsvärde	76 278	100 852	85 032
Nyttjanderätt tomtträtt	823	680	829
Inventarier	105	54	37
Uppskjutna skattefordringar	1 337	1 145	1 220
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	10 612	24 810	11 340
Likviditetsplaceringar	250	768	421
Kundfordringar och övriga fordringar	1 792	1 614	1 540
Derivat	1 354	752	1 696
Ej pantsatta tillgångar	97 834	136 741	107 398
Ej säkerställda lån	55 080	59 207	53 189
Likvida medel	-5 253	-8 913	-4 429
Netto icke säkerställd senior skuld	49 827	50 294	48 760
Ej pantsatt kvot	1,96	2,72	2,20

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	6 856	7 339	6 728
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	7 177	7 779	7 059
Ekonomisk uthyrningsgrad	95,5%	94,3%	95,3%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat inkl värdeförändring och skatt i intresseföretag/joint ventures	-427	1 446	-416
Resultat hänförligt till D-aktier	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-136	-120	-490
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-96	-15	-41
Justering för intresseföretag/joint ventures	518	-154	2 524
Kostnader förtidsinlösen lån	116	3	-424
Betald skatt	-169	-132	-294
Förvaltningsresultat efter betald skatt	-291	931	471
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 141 898	1 452 975 231	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B	-0,20	0,64	0,32
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 141 898	1 465 034 737	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,20	0,64	0,32

Förvaltningsresultat

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/JV	-427	1 446	-416
Värdeförändringar i resultat från intresseföretag /JV	451	-194	1 970
Nedskrivningar i resultat från intresseföretag/JV	160	-	747
Skatt i resultat från intresseföretag /JV	3	74	90
Förvaltningsresultat	187	1 326	2 391

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsresultat	187	1 326	2 391
Valutakursdifferenser	483	-193	1 991
Förvaltningsresultat exkl valutakursdifferenser	670	1 133	4 382

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Eget kapital	67 703	85 123	63 337
Uppskjutna skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	7 357	9 186	7 726
Summa	75 060	94 309	71 063
Balansomslutning	167 380	203 420	168 370
Justerad soliditet	45%	46%	42%

Resultat per stamaktie A och B

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-3 898	2 939	-9 811
Resultat hänförligt till D-aktier	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-136	-120	-490
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-1 679	-13	177
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-5 810	2 709	-10 512
Genomsnittligt antal stamaktier A och B ¹⁾	1 454 141 898	1 452 975 231	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B	-4,00	1,86	-7,23
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 141 898	1 465 034 737	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-4,00	1,85	-7,23

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	28 480	35 759	33 896
Obligationslån	52 623	52 936	52 078
Företagscertifikat	2 457	6 271	1 111
Räntebärande skuld	83 560	94 966	87 085

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2022-04-01 2023-03-31	2021-04-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat inkl värdeförändring och skatt i intresseföretag/joint ventures (rullande 12 månader)	-2 289	6 521	-416
Justering för intresseföretag/joint ventures (rullande 12 mån)	3 196	-2 597	2 524
Justerat förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	907	3 924	2 108
<i>Återläggning finansnetto</i>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	-225	-289	-239
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	1 736	1 085	1 526
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	-311	118	-424
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	2 667	-496	1 991
Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)	25	20	24
Summa återläggning finansnetto	3 892	438	2 878
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	4 799	4 362	4 986
<i>Räntenetto</i>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	225	289	239
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-1 736	-1 085	-1 526
Summa räntenetto	-1 511	-796	-1 287
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,2	5,5	3,9

Soliditet

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Eget kapital	67 703	85 123	63 337
Balansomslutning	167 380	203 420	168 370
Soliditet	40%	42%	38%

Substansvärde

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Eget kapital	67 703	85 123	63 337
Hybridobligation	-16 522	-16 742	-16 325
Innehav utan bestämmande inflytande	-13 835	-2 296	-2 691
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	37 344	66 085	44 319
D-aktiekapital	-5 964	-5 964	-5 964
Återläggning av derivat	-250	-703	-725
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 394	-1 781	-1 394
Övrig goodwill	-3 889	-4 285	-3 889
Stämpelskatt finska fastigheter	223	206	221
Återläggning av uppskjuten skatt	8 751	10 967	9 120
Avdrag uppskjuten skatt	-1 898	-3 143	-2 025
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	32 923	61 382	39 663
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	22,64	42,21	27,28
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	22,63	42,21	27,27
Återläggning av övrig goodwill	3 889	4 285	3 889
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	1 898	3 143	2 025
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	38 710	68 810	45 577
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	26,62	47,32	31,34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	26,61	47,31	31,33
Antal stamaktier A + B	1 454 141 898	1 454 141 898	1 454 141 898
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 536 323	1 454 331 941	1 454 536 323

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	28 480	35 759	33 896
Säkerställda obligationslån	2 388	-	766
Summa säkerställda lån	30 868	35 759	34 662
Balansomslutning	167 380	203 420	168 370
Säkerställd belåningsgrad	18%	18%	21%

Total nettoskuldkvot

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	28 480	35 759	33 896
Obligationslån	52 623	52 936	52 078
Derivat	1 104	49	971
Leasingskulder tomträtter	823	680	829
Övriga långfristiga skulder	283	396	141
Företagscertifikat	2 457	6 271	1 111
Leverantörsskulder	359	309	456
Skuld cash collateral	-	4 657	2 178
Övriga skulder	2 822	3 836	2 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 873	2 001	1 924
Summa	90 824	106 894	95 603
Summa likviditetsplaceringar och likvida medel	5 503	9 681	4 850
Summa tillgångar	167 380	203 420	168 370
Total nettoskuldkvot	51	48	54

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftnetto	1 206	1 256	5 346
Hysesintäkter	1 725	1 831	7 447
Överskottsgrad	70%	69%	72%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2023-03-31. 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 2023-03-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2023-03-31.
- Kostnader för administration 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

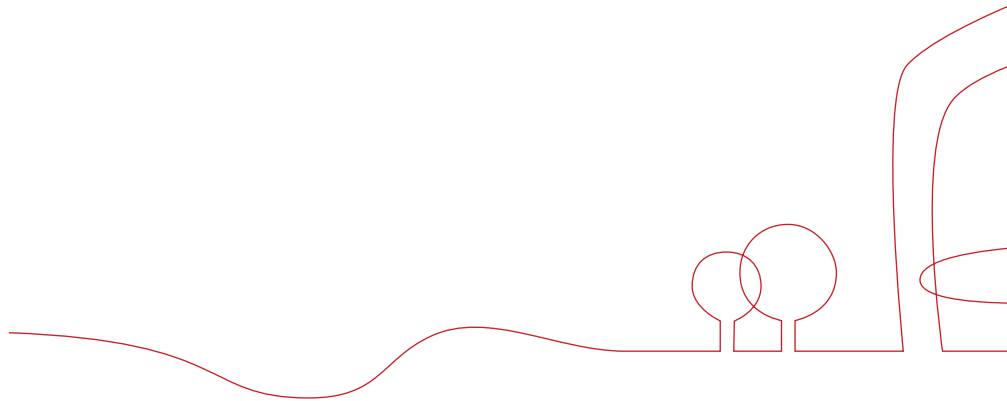
Belopp i mkr	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Hyresintäkter ¹⁾	4 844	1 671	341	6 856
Driftkostnader	-592	-439	-82	-1 113
Underhåll	-171	-89	-15	-276
Fastighetsskatt	-65	-30	-17	-112
Driftnetto	4 015	1 114	227	5 356
Administration				-506
Resultat från JV/intressebolag				1 010
Finansiella intäkter				99
Finansiella kostnader ²⁾				-1 799
Förvaltningsresultat innan utdelning				4 160
per stamaktie A och B				2,86
Utdelning hybridobligationer				-537
Utdelning D-aktier				-388
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-645
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				2 591
per stamaktie A och B				1,78

1) Inklusive antagen hyreshöjning för 2023 på samtliga uthyrda hyreslägenheter per 2023-03-31 om 4,00%.

2) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,29% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2023-03-31.

Bidrar till intjäningsförmåga

	JV-bolag			Intressebolag					
	SBB Kåpan	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	371	14	284	27	18	1 933	362	33
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s ägarandel	53	166	7	71	9	6	626	59	11



Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q2 2023	2023-07-14
Delårsrapport Q3 2023	2023-10-26

Kontakt

ILIJA BATLIJAN

VD
ilija@sbbnorden.se

MARIKA DIMMING

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

sbbnorden.se