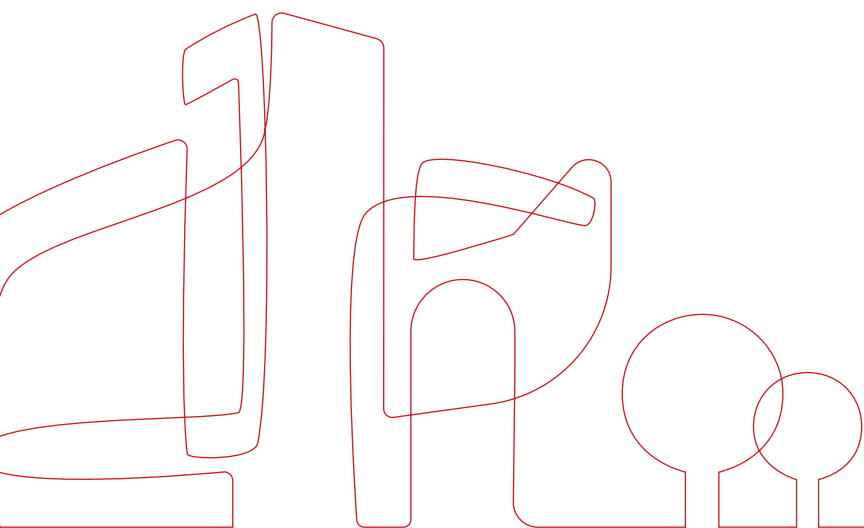




Samhällsbyggnadsbolaget



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Q2

JANUARI–JUNI 2023

Perioden i sammandrag

Första halvåret

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 3 472 mkr (3 709).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 530 mkr (2 661).
- Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser 1 518 mkr (2 070).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 917 mkr (1 789).
- Resultat före skatt uppgick till -15 061 mkr (860), varav:
 - Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill ingår med 2 041 mkr (2 136). I posten ingår jämförelsestörande poster om -157 mkr (-30).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -8 284 mkr (1 526).
 - Resultat från intresseföretag/JV ingår med -3 661 mkr (358).
 - Finansiella poster ingår med -3 129 mkr (-1 195) varav kostnader för förtidsinlösen lån ingår med -112 mkr (-3) och valutakursdifferenser med -2 112 mkr (-732).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -1 949 mkr (-1 785).
- Periodens resultat var -13 796 mkr (218) efter avdrag för uppskjuten skatt om 1 647 mkr (-549) och aktuell skatt om -460 mkr (-284), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -10,17 kr (-0,12) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 130,8 mdkr (135,6).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 25 831 mkr (62 114), motsvarande 17,76 kr (42,72) per aktie.

Viktiga händelser under andra kvartalet

- Årsstämman beslutade den 28 april 2023 om vinstutdelning till stamaktieägarna med 1,44 kronor per Stam A respektive Stam B-aktie att delas ut månadsvis samt 2,00 kronor per Stam D-aktie att delas ut kvartalsvis. Den 8 maj 2023 kommunicerade bolaget genom pressmeddelande avsikten att senarelägga de avstämningsdagar som infaller efter den extra bolagsstämman som hölls den 14 juni 2023. Samtidigt kommunicerades att den tidigare aviserade företrädesemissionen av stam D-aktier inte kommer att genomföras. Extra bolagsstämman den 14 juni 2023 bemyndigande styrelsen att fastställa avstämningsdagar för samtliga aktieslag i förhållande till utdelningen som beslutades av årsstämman 2023. Baserat på detta bemyndigande har styrelsen den 21 juni 2023 beslutat att av årsstämman 2023 beslutad och ännu ej utbetald utdelning, för samtliga aktieslag, ska utbetalas vid en avstämningsdag och att sådan avstämningsdag för samtliga aktieslag ska vara den 28 juni 2024. Detta datum kan komma att ändras beroende på när årsstämman 2024 hålls då avstämningsdag för beslutad utdelning ska infalla innan årsstämman 2024.
- SBB kreditrating ändrades under kvartalet av S&P, Scope Rating och Fitch Rating till sub investment grade.
- Den 11 maj sålde SBB 19 miljoner aktier i JM AB, för en total köpeskilling om cirka 2,8 mdkr, till svenska och internationella investerare. Efter transaktionen uppgår SBB:s ägande i JM, direkt och via derivat, till cirka 1,9 miljoner aktier, vilket motsvarar cirka 2,9 procent av aktierna och rösterna i JM.
- Den 29 maj meddelades att styrelsen i SBB har beslutat att utvidga sin översyn av strategiska

alternativ i syfte att maximera värdet för SBB:s aktieägare. Som ett led i denna strategiska översyn överväger styrelsen olika alternativ som kan generera maximalt värde för SBB:s aktieägare. Sådana alternativ kan inkludera en försäljning av bolaget, affärssegment eller specifika tillgångar så väl som andra strategiska transaktioner. Styrelsen har dock beslutat att en nyemission av A-, B- eller D-aktier inte är en del av översynen.

- Ilija Batljan frånträdde sin roll som verkställande direktör den 2 juni 2023. Styrelsen utsåg Leiv Synnes till ny verkställande direktör, som han tillträdde den 5 juni 2023. Ilija Batljan kvarstår som styrelseledamot i SBB.
- I slutet av kvartalet sålde SBB åtta fastigheter inom vård och omsorg i Linköping till kommunägda Lejonfastigheter. Den totala uthyrbara ytan är drygt 13 tkvm och försäljningspriset var 400 mkr. SBB avser att använda nettoliquiditeten från transaktionen för att stärka bolagets likviditet och finansiella position.
- Den sista juni signerades avtal om försäljning av SBBs andel i SBB Industricentralen Holding AB, som äger aktier i Heba AB.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- I början av juli genomfördes två försäljningar till svenska kommuner, dels såldes en bostadsfastighet i Nykvarn med ett underliggande fastighetsvärde om 221 mkr till det allmännyttiga bolaget AB Nykvarnbostäder dels såldes två LSS-fastigheter i Gävle till kommunägda Gavlegårdarna för 46 mkr.
- Den 13 juli ingick SBB avsiktsförklaringar med befintliga hyresgäster som avser att förvärva fastigheter i vilka hyresgästerna bedriver verksamhet. Överenskommet fastighetsvärde i affären uppgår till drygt 3 mdkr.

130,8 MDKR

Fastighetsvärde
30 juni 2023

3 472 MKR

Hyresintäkter
januari-juni 2023

-13 796 MKR

Periodens resultat
januari-juni 2023

917 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet
januari-juni 2023

-10,17 KR/AKTIE

Resultat per aktie
30 juni 2023

2,16%

Snittränta
30 juni 2023

SBB nyckeltal

	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	130 799	157 400	130 799	157 400	135 616
Antal fastigheter	2 043	2 537	2 043	2 537	2 050
Antal kvm, tusental	4 699	5 502	4 699	5 502	4 627
Överskottsgrad, % ¹⁾	73	72	76	75	72
Direktavkastning, % ¹⁾	4,5	3,8	4,5	3,8	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	95,1	96,3	95,1	95,3
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	11	11	11	11	10
Finansiella nyckeltal					
Hysesintäkter, mkr	3 472	3 709	1 747	1 878	7 447
Driftnetto, mkr ¹⁾	2 530	2 661	1 323	1 405	5 346
Periodens resultat, mkr	-13 796	218	-9 897	-2 721	-9 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	917	1 789	632	1 045	3 485
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	25 397	59 322	25 397	59 322	44 319
Avkastning på eget kapital, %	-23	-	-16	-3	-13
Belåningsgrad, %	52	46	52	46	49
Säkerställd belåningsgrad, %	19	19	19	19	21
Soliditet, %	36	40	36	40	38
Justerad soliditet, %	40	45	40	45	42
Ej pantsatt kvot, ggr ¹⁾	1,79	2,91	1,79	2,91	2,24
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	5,6	-	-	3,9
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	19 776	54 250	19 776	54 250	39 663
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	13,60	37,31	13,60	37,31	27,28
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	13,60	37,30	13,60	37,30	27,27
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	25 831	62 114	25 831	62 114	45 577
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	17,76	42,72	17,76	42,72	31,34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	17,76	42,71	17,76	42,71	31,33
EPRA Earnings (Företagsspecifik), mkr ¹⁾	-514	747	-460	-355	1 321
EPRA Earnings (EPS) (Företagsspecifik), kr/aktie ¹⁾	-0,35	0,51	-0,32	-0,24	0,91
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted) (Företagsspecifik), kr/aktie ¹⁾	-0,35	0,51	-0,32	-0,24	0,91
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	3,7	4,9	3,7	4,9	4,7
Resultat per stamaktie A och B, kr	-10,17	-0,12	-6,18	-1,99	-7,23
Resultat per stamaktie D, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 143 768	1 453 561 788	1 454 145 660	1 451 141 898	1 453 854 227
Genomsnittligt antal stamaktier D	193 865 905	193 865 905	193 865 905	193 865 905	193 865 905
Antal stamaktier A och B	1 454 226 534	1 454 141 898	1 454 226 534	1 454 141 898	1 454 141 898
Antal stamaktier D	193 865 905	193 865 905	193 865 905	193 865 905	193 865 905

¹⁾ Definitionen är ändrad och jämförelsesiffror är omräknade.
Se alla definitioner och beräkningar på sid 27-32.

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.

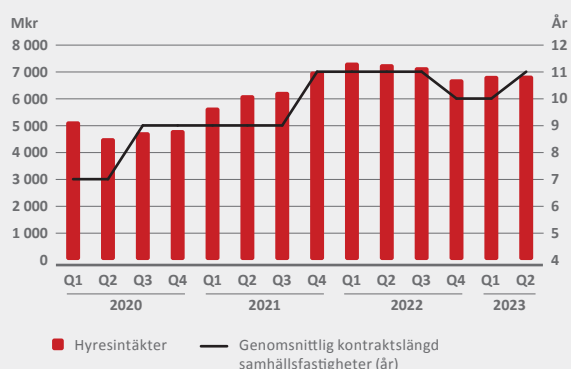
Hyresintäkter rullande 12 mån

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Hyresbostäder	1 650	24
Byggrätter för kommande hyresbostäder	48	1
Summa Bostäder	1 698	25
Äldreboende	858	12
LSS	474	7
Summa Offentligt finansierade bostäder	1 332	19
Utbildning	2 307	34
Förskola	931	14
Grundskola/Gymnasium	983	14
Universitet	393	6
Sjukhus & vårdcentral	460	7
Statlig infrastruktur och Kommunhus	452	7
Offentliga kontor	324	5
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	185	3
Summa Samhällsfastigheter	3 728	54
Summa Social infrastruktur	6 758	98
Övrigt	108	2
Totalt	6 866	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

SBB äger bostäder i Sverige och lokaler för den offentligt finansierade sociala infrastrukturen i Norden.

Driftnetto i jämförbart bestånd ökar med 10,5 procent

Det första halvåret var i viss mån tudelat. Den underliggande verksamheten förblir stabil och för jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 9,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatte att öka och uppgick till 96,3 procent (95,1), där vakansen om 3,7 procent till största del är planerad med anledning av pågående projekt. SBB:s kärna är stabil oavsett var man befinner sig i konjunkturcykeln. Låg risk för lägre intäkter och hög förmåga att öka intäkterna kännetecknar SBB:s fastighetsbestånd. Det känns tryggt.

Samtidigt har andra kvartalet präglats av diskussioner kring marknadens syn på SBB:s finansiella ställning. Bolaget har sjösat flera parallella processer för att stärka bolaget. Målet är att stärka såväl likviditet som soliditet.

100 procent reglerade bostadshyror

SBB:s bostäder har reglerade hyror och gynnas därför av de stabilt ökande intäkterna som regleringen medför. Till exempel har den genomsnittliga hyresnivån i Sverige inte sänkts sedan nuvarande system infördes 1975. Hyresökning i befintligt bestånd är för SBB 6,4 procent under senaste tolv månadersperioden. Över tid stiger reglerade hyror mer än inflationen vilket leder till realkonomisk värdeökning på fastigheterna. Reglerade hyror minskar även möjligheten att öka utbudet av bostäder i takt med efterfrågeökning. SBB har som ett exempel ingen real vakans i sitt bostadsbestånd i Stockholm.

Genomsnittligt hyresavtal på 11 år

SBB:s samhällsfastigheter karakteriseras av låg hyra, låga vakanser i långa avtal med indexjustering. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 11 år (11). Snitthyran på kommande års hyresförfall är cirka 40 procent lägre än alternativet att flytta till nyproducerade lokaler. Det ger att SBB som helhet inte har nämnvärd risk för vare sig vakanser eller lägre hyror när nuvarande hyreskontrakt löper ut.

Anpassning till nya förutsättningar

Trots stabilt ökande intäkter så kan priset på fastigheter utvecklas negativt, särskilt när kostnad för finansiering ökar kraftigt. Över långa tidsserier avviker dock inte värdeutvecklingen från driftnettoutvecklingen vilket gynnar långsiktiga ägare.

På samma sätt ändras värdet på fastföräntade skulder när marknadspriset på kapital ändras. Det senaste året har inflationen varit 9,7 procent medan SBB:s snittränta legat under två procent.

Stigande inflation minskar den reala räntekostnaden framför allt i lån med fast ränta och innebär även minskad skuldsättning i realkonomiska termer.

Vad som är en optimal skuldsättning för SBB varierar med olika omvärldsfaktorer och ändras således över tid. I den omvärld vi befinner oss i nu behöver SBB minska sin skuldsättningsgrad. Skuldsättningen ska minska genom nettoförsäljning, försiktig hållning till investeringar och genom att netto erhålla kapital från aktiemarknaden. Nytt eget kapital kan exempelvis tillföras genom nyemissioner i dotterbolag. SBB har redan varit aktivt genom nyemissioner i delägda bostadsbestånd.

Avsikten är att minska effekten av ett högre ränteläge på nya lån genom att minska kapitalbehovet tills bolagets finansiella risk är rimlig. Ett objektiva mått på rimlig risk är investment grade rating.

Behov av att stärka likviditeten

SBB har under kvartalet fått sina kreditbetyg sänkta till en nivå under investment grade. Negativa spekulationer om SBB:s framtid har även påverkat finansieringsmöjligheterna. Totalt sett har de nya förutsättningarna medfört att finansieringsprocesser dragit ut på tiden och att bolagets likviditet därmed minskat. Bolaget driver flera processer som syftar till att stärka bolagets finansiella ställning.

Bolaget för konstruktiv dialog med den stora grupp obligationsinvesterare som samlats. Jag uppfattar det som att kreditgivare, aktieägare, anställda just nu arbetar med samma målsättning; nämligen att säkerställa värden för samtliga intressenter.

I mångt och mycket innebär det att i ordnade former stärka bolagets likviditet och den finansiella ställningen generellt.

Snittränta 2,16 procent

SBB har i genomsnitt en räntekostnad om 2,16 procent (1,46) på räntebärande skuld, där räntebindning i snitt är 3,3 år (3,2). Obligationslånen löper i genomsnitt över 4,0 år till en ränta om 1,97 procent. SBB avser att minska effekten

av ett högre ränteläge genom att över tid minska behovet av nya lån eller refinansiering av befintliga lån.

Ingen vakansrisk i projekt

De senaste 12 månaderna har antalet lägenheter i produktion minskat från 3 866 till 2 270.

SBB:s pågående och kontrakterade nyproduktion har kvarvarande investeringar om 1 829 MSEK och pågår till 2025, varav mer än hälften av kapitalet finansieras externt. Driftnettotillskottet blir 256 MSEK, eller 14 procent på kvarvarande investering. Det är värt att poängtera att vi inte har någon vakansrisk i projektportföljen då samtliga samhällsfastigheter är fullt uthyrda med indexjustering.

Detaljplaner med bostäder och samhällsservice om totalt ca 100 000 kvm BTA förväntas vinna laga kraft under de närmaste kvartalen. Värdet som skapas kommer inte att realiseras i nya projekt tills förutsättningar har förbättrats.

Hållbarhet i fokus

Bolaget driver 140 projekt som både minskar energianvändning och klimatpåverkan samtidigt som det sänker driftskostnader. Dessa energiprojekt väntas tillsammans leda till besparingar som ligger i linje med SBB:s ambitiösa mål om fem procent minskad energianvändning och klimatpåverkan per år.

SBB:s arbete med certifieringar går framåt och har ökat i takt. Under det andra kvartalet certifierades 13 fastigheter, motsvarande 1,9% av fastighetsportföljens totala marknadsvärde. En certifierad byggnad har genomgått en noggrann kvalitetskontroll av byggnadens egenskaper och prestanda, bland annat kontrolleras materialval, förekomst av farliga ämnen, inomhusmiljö och energiprestanda. Dessutom kontrolleras förvaltningsrutinerna för att säkerställa att även den håller en hög kvalitet.

Utsikter

Befolkningsökning och högre kostnader för konkurrerande nyproduktion skapar förutsättningar för god uthyrningsgrad och stor potential för hyresnivåutveckling för befintliga fastigheter och projekt. Belåningsgrad och räntetäckningsgrad är finansiella nyckeltal som försämrats för fastighetsbranschen som helhet i dagens marknadsklimat. Däremot gynnas SBB av att driftnettot ökar medan skulder minskar, vilket är en trend som kommer att fortsätta.

SBB genomför just nu en strategisk översyn av bolaget. Vi jobbar skyndsamt för att kunna presentera utfallet av den översynen. Just nu strukturerar vi fastigheter till tydliga affärsområden. De största områdena är bostäder, utbildningsfastigheter och äldreboenden.

Leiv Synnes
VD



Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	3 472	3 709	1 747	1 878	7 447
Driftskostnader	-726	-804	-303	-349	-1 567
Underhåll	-156	-175	-91	-90	-393
Fastighetsskatt	-60	-69	-30	-34	-141
Driftnetto ¹⁾	2 530	2 661	1 323	1 405	5 346
Administration	-332	-495	-175	-328	-898
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-157	-30	-127	-17	-120
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill ²⁾	2 041	2 136	1 021	1 060	4 328
Värdeförändringar fastigheter	-8 284	1 526	-5 952	-836	-4 571
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	-	-	-	-3 202
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-78	-192	-78	-192	-387
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-395
Resultat bostadsproduktion	-2	12	-	7	-17
Rörelseresultat ²⁾	-6 323	3 482	-5 009	39	-4 244
Resultat från intresseföretag/joint ventures	-3 661	358	-3 292	-76	-1 866
Ränteintäkter och liknande resultatposter	140	157	91	94	239
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 037	-605	-515	-293	-1 526
Resultat av förtidslösen lån	-112	-3	4	-	424
Valutakursdifferenser	-2 112	-732	-1 629	-925	-1 991
Tomträtsavgälder	-8	-12	-2	-7	-24
Värdeförändringar finansiella instrument	-1 949	-1 785	-750	-1 444	-1 560
Resultat före skatt	-15 061	860	-11 101	-2 612	-10 548
Aktuell skatt	-460	-284	-291	-152	-294
Uppskjuten skatt	1 647	-549	1 418	-148	645
Upplösning uppskjuten skatt hänförligt till goodwill	78	192	78	192	387
PERIODENS RESULTAT	-13 796	218	-9 897	-2 721	-9 811
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	-14 322	258	-8 744	-2 668	-9 634
Innehav utan bestämmande inflytande	526	-40	-1 153	-53	-177
PERIODENS RESULTAT	-13 796	218	-9 897	-2 721	-9 811
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-10,17	-0,12	-6,18	-1,99	-7,23
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-10,17	-0,12	-6,18	-1,99	-7,23
Resultat per stamaktie D	1,00	1,00	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 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-13 796	218	-9 897	-2 721	-9 811
Andel av totalresultat i intressebolag/joint ventures	-178	46	-180	31	169
Omräkningsdifferenser	-890	-107	239	-1 003	427
PERIODENS TOTALRESULTAT	-14 864	157	-9 838	-3 693	-9 215
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	-15 390	197	-8 685	-3 640	-9 038
Innehav utan bestämmande inflytande	526	-40	-1 153	-53	-177
PERIODENS TOTALRESULTAT	-14 864	157	-9 838	-3 693	-9 215

Kommentarer koncernens resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 3 472 mkr (3 709) och för kvartalet till 1 747 mkr (1 878). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 9,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hyresintäkterna avsåg 2 532 mkr samhällsfastigheter, 835 mkr bostäder och 104 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 96,3 procent (95,1). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 11 år (11).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -942 mkr (-1 048) och för kvartalet till -424 mkr (-473). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 6,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år och ökningen består till största del taxebundna kostnader. Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 10,5 procent.

Resultat före värdeförändringar och goodwill

Sammantaget uppgick periodens kostnader för administration till -332 mkr (-495) och kvartalets kostnader uppgick till -302 mkr (-345). Av administrationskostnaderna utgjorde -177 mkr (-218) förvaltningsadministration och -155 mkr (-277) centrala administrationskostnader, dvs. kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering.

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -8 284 mkr (1 526) varav -390 mkr (-12) var realiserade värdeförändringar och -7 894 mkr (1 537) 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.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -3 129 mkr (-1 195). 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 -112 mkr (-3) för perioden. Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -2 112 mkr (-732), under kvartalet redovisades -1 629 mkr (-925). Valutakursdifferenserna är till största del 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.

Resultat från intresseföretag och joint ventures var -3 661 mkr (358) för perioden och -3 292 mkr (-76) för kvartalet. SBB Kåpan Bostad AB och Public Property Invest AS som bidrar med -138 mkr respektive -128 mkr till koncernens resultat för perioden. Periodens värdeförändringar på innehav i intresseföretag och joint ventures uppgår till -3 949 mkr (88). Resultatet är till största del hänförligt till försäljningen av andelarna i JM AB (publ) som skedde under andra kvartalet.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick för perioden till -1 949 mkr (-1 785) och för kvartalet till -750 mkr (-1 444). Posten består av realiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier om -1 246 mkr (-2 065) och beror på negativ kursutveckling på aktierna i portföljen samt värdeförändringar avseende derivat om -702 mkr (280).

Jämförelsestörande poster

Under perioden uppgick jämförelsestörande poster till -269 mkr (-33) vilket utgjordes av Resultat av förtidslösen lån om -112 mkr (-3) och Förvärvs- och omstrukturingskostnader om -157 mkr (-30), som till övervägande del är hänförliga till omstruktureringen av EduCo underkoncernen.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till -13 796 mkr (218), resultatet för kvartalet uppgick till -9 897 mkr (-2 721). Skatt på periodens resultat uppgick till 1 265 mkr (-641), varav -460 mkr (-284) avsåg aktuell skatt och 1 647 mkr (-549) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt hänförligt till goodwill uppgick till 78 mkr (192).

Segmentredovisning

Segmentredovisning

SBB har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Segmenten utgörs av Samhällsfastigheter, Bostäder och Övriga fastigheter (inkl. 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 – 2023-06-30	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	2 532	835	104	3 472	-	3 472
Fastighetskostnader	-544	-354	-45	-942	-	-942
Driftnetto	1 988	482	60	2 530	-	2 530
Administration					-332	-332
Förvärvs- och omstrukturingskostnader					-157	-157
Resultat före värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 988	482	60	2 530	-489	2 041
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-3 821	-4 046	-417	-8 284	-	-8 284
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter					-78	-78
Resultat bostadsutveckling					-2	-2
Rörelseresultat	-1 833	-3 564	-357	-5 754	-569	-6 323
Resultat från intresseföretag/joint ventures					-3 661	-3 661
Räntetäkter och liknande resultatposter					140	140
Räntekostnader och liknande resultatposter					-3 270	-3 270
Värdeförändringar finansiella instrument					-1 949	-1 949
Resultat före skatt	-1 833	-3 564	-357	-5 754	-9 308	-15 061
Skatt					1 265	1 265
Periodens resultat	-1 833	-3 564	-357	-5 754	-8 042	-13 796
Förvaltningsfastigheter (mkr)	88 324	36 516	5 959	130 799	-	130 799
Investeringar (mkr)	1 126	614	62	1 802	-	1 802
Värde förvaltningsfastigheter per kvm (kr)	29 453	27 321	16 405	27 838	-	27 838
Överskottsgrad (%)	79%	58%	57%	73%	-	73%

Perioden 2022-01-01 – 2022-06-30	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	2 370	1 208	131	3 709	-	3 709
Fastighetskostnader	-494	-507	-47	-1 048	-	-1 048
Driftnetto	1 876	701	84	2 661	-	2 661
Administration					-495	-495
Förvärvs- och omstrukturingskostnader					-30	-30
Resultat före värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 876	701	84	2 661	-525	2 136
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 931	-521	116	1 526	-	1 526
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter					-192	-192
Resultat bostadsutveckling					12	12
Rörelseresultat	3 807	180	200	4 187	-705	3 482
Resultat från intresseföretag/joint ventures					358	358
Räntetäkter och liknande resultatposter					157	157
Räntekostnader och liknande resultatposter					-1 352	-1 352
Värdeförändringar finansiella instrument					-1 785	-1 785
Resultat före skatt	3 807	180	200	4 187	-3 327	860
Skatt					-641	-641
Periodens resultat	3 807	180	200	4 187	-3 968	218
Förvaltningsfastigheter (mkr)	93 312	56 589	7 499	157 400	-	157 400
Investeringar (mkr)	1 148	1 350	56	2 554	-	2 554
Värde förvaltningsfastigheter per kvm (kr)	31 067	27 409	17 293	28 608	-	28 608
Överskottsgrad (%)	75%	49%	55%	66%	-	66%

Perioden 2023-04-01 – 2023-06-30	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 261	428	57	1 747	-	1 747
Fastighetskostnader	-248	-160	-17	-424	-	-424
Driftnetto	1 013	269	41	1 323	-	1 323
Administration					-175	-175
Förvärvs- och omstruktureringarkostnader					-127	-127
Resultat före värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 013	269	41	1 323	-302	1 021
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 997	-2 703	-252	-5 952		-5 952
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter					-78	-78
Resultat bostadsutveckling					-	-
Rörelseresultat	43	-1 897	-129	-1 983	-682	-5 009
Resultat från intresseföretag/joint ventures					-3 292	-3 292
Ränteintäkter och liknande resultatposter					91	91
Räntekostnader och liknande resultatposter					-2 143	-2 143
Värdeförändringar finansiella instrument					-750	-750
Resultat före skatt	43	-1 897	-129	-1 983	-6 775	-11 101
Skatt					1 205	1 205
Periodens resultat	43	-1 897	-129	-1 983	-5 569	-9 896
Förvaltningsfastigheter (mkr)	88 324	36 516	5 959	130 799	-	130 799
Investeringar (mkr)	506	315	38	859	-	859
Värde förvaltningsfastigheter per kvm (kr)	29 453	27 321	16 405	27 838	-	27 838
Överskottsgrad (%)	80%	63%	71%	76%	-	76%

Perioden 2022-04-01 – 2022-06-30	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	1 204	607	67	1 878	-	1 878
Fastighetskostnader	-226	-227	-20	-473	-	-473
Driftnetto	978	380	47	1 405	-	1 405
Administration					-328	-328
Förvärvs- och omstruktureringarkostnader					-17	-17
Resultat före värdeförändringar fastigheter och goodwill	978	380	47	1 405	-345	1 060
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	274	-1 079	-31	-836	-	-836
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter					-192	-192
Resultat bostadsutveckling					7	7
Rörelseresultat	1 252	-699	16	569	-530	39
Resultat från intresseföretag/joint ventures					-76	-76
Ränteintäkter och liknande resultatposter					94	94
Räntekostnader och liknande resultatposter					-1 225	-1 225
Värdeförändringar finansiella instrument					-1 444	-1 444
Resultat före skatt	1 252	-699	16	569	-3 181	-2 612
Skatt					-108	-108
Periodens resultat	1 252	-699	16	569	-3 289	-2 720
Förvaltningsfastigheter (mkr)	93 312	56 589	7 499	157 400	-	157 400
Investeringar (mkr)	575	788	37	1 400	-	1 400
Värde förvaltningsfastigheter per kvm (kr)	31 067	27 409	17 293	28 608	-	28 608
Överskottsgrad (%)	81%	63%	70%	75%	-	75%

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	5 205	5 874	5 283
Summa immateriella anläggningstillgångar	5 205	5 874	5 283
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	130 799	157 400	135 616
Nyttjanderätt tomträtt	842	690	829
Inventarier	106	45	37
Summa materiella anläggningstillgångar	131 747	158 135	136 482
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5 883	16 732	12 649
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	1 363	2 751	1 737
Derivat	1 300	1 217	1 696
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	948	2 671	2 298
Andra långfristiga fordringar	2 024	69	939
Summa finansiella anläggningstillgångar	11 518	23 440	19 319
Summa anläggningstillgångar	148 469	187 449	161 084
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	139	174	156
Kortfristiga fordringar			
Derivat	207	-	-
Kundfordringar	117	95	106
Övriga fordringar	1 306	2 563	1 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	722	670	740
Summa kortfristiga fordringar	2 490	3 328	2 280
Likviditetsplaceringar	206	413	421
Likvida medel	1 679	4 984	4 429
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	1 885	5 397	4 850
Summa omsättningstillgångar	4 375	8 899	7 286
SUMMA TILLGÅNGAR	152 844	196 348	168 370

Kommentarer

Goodwill

Goodwillposten om 5 205 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 1 316 mkr (1 394) 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. Under kvartalet löstes 78 mkr av den uppskjutna skatten hänförligt till goodwill.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 130 799 mkr per 2023-06-30 (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 5,00 procent (4,31) använts. I värdet för fastigheterna ingår 3 019 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%	5 392 / -5 393
Fastighetskostnader	+/- 5%	-1 669 / 1 669
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-5 786 / 6 391
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-5 045 / 5 892

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2023-01-01	135 616
Förvärv	1 705
Tillskjutet från minoritetsägare	802
Investeringar	1 802
Försäljningar	-723
Omräkningsdifferens	-509
Orealiserade värdeförändringar	-7 894
Verkligt värde vid periodens slut	130 799

Intressebolag och joint ventures

SBBs engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2023-06-30 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 5 883 mkr (12 649) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 363 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 Solon Holding AS. Under kvartalet såldes merparten av andelarna i JM AB (publ). Resterande innehav har omklassificerats och redovisas på raden Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel uppgick till 1 679 mkr (4 429) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 206 mkr (421). Spärrade likvida medel uppgick till 0 mkr (1 142).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	165	165	165
Övrigt tillskjutet kapital	26 587	26 588	26 587
Reserver	-1 643	48	142
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	288	32 521	17 424
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	25 397	59 323	44 318
Hybridobligation	15 748	17 338	15 748
Övriga reserver	1 470	136	577
Innehav utan bestämmande inflytande	12 103	2 222	2 691
Summa eget kapital	54 719	79 019	63 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24 211	34 260	30 496
Obligationslån	45 995	51 790	48 310
Derivat	400	623	375
Uppskjutna skatteskulder	7 337	10 728	9 120
Leasingskulder tomrätter	842	690	829
Övriga långfristiga skulder	237	304	141
Summa långfristiga skulder	79 022	98 395	89 271
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 019	1 506	3 400
Företagscertifikat	320	4 377	1 111
Obligationslån	8 043	3 693	3 768
Derivat	1 249	-	596
Leverantörsskulder	340	445	456
Aktuella skatteskulder	128	483	310
Skuld cash collateral	-	2 491	2 178
Övriga skulder	4 452	3 837	2 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 553	2 102	1 924
Summa kortfristiga skulder	19 103	18 934	15 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	152 844	196 348	168 370

Kommentarer

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 25 397 mkr (44 318). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 54 719 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 2023-06-30 netto till 7 337 mkr (9 120) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen i koncernen uppgick till totalt till 8,6 mdkr per 2023-06-30. I perioden har underskott om totalt 608 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 81 588 mkr (87 085), varav 27 230 mkr (33 896) avsåg skulder till kreditinstitut, 54 038 mkr (52 078) avsåg obligationslån och 320 mkr (1 111) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 18.

Skuld cash collateral

SBB löste under första kvartalet 2023 den Total return swap (TRS) avseende likviditetsplaceringar i aktier om cirka 2 mdkr som redovisats 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 2022-01-01	165	26 371	834	34 778	62 148	17 295	-543	4 071	82 971
Periodens resultat	-	-	-	258	258	-	-	-40	218
Övrigt totalresultat	-	-	-786	46	-740	-	679	-	-61
Periodens totalresultat	-	-	-786	304	-482	-	679	-40	157
Nyemission	-	210	-	-	210	-	-	-	210
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	-	-	-	53	-	53
Emissionskostnader	-	-	-	-	-	-10	-	-	-10
Skatteeffekter i eget kapital	-	7	-	-	7	-	-	-	7
Utdelning	-	-	-	-2 308	-2 308	-	-	-	-2 308
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-244	-244	-	-	-	-244
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-9	-9	-	-	-1 809	-1 818
Utgående eget kapital 2022-06-30	165	26 588	48	32 521	59 322	17 285	189	2 222	79 019
Periodens resultat	-	-	-	-9 892	-9 892	-	-	-137	-10 029
Övrigt totalresultat	-	-	94	1 242	1 336	-	-679	-	657
Periodens totalresultat	-	-	94	-8 650	-8 556	-	-679	-137	-9 372
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	-5	-	-	-5
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	751	751	-1 532	1	-	-780
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-1 065	-1 065	-	1 065	-	-
Skatteeffekter i eget kapital	-	-1	-	175	174	-	-	-	174
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-246	-246	-	-	-	-246
Utdelning Neobo	-	-	-	-5 946	-5 946	-	-	-	-5 946
Avyttring till minoritet	-	-	-	-	-	-	-	712	712
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-115	-115	-	-	-106	-222
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	-	-	-	-14 322	-14 322	-	-	526	-13 796
Övrigt totalresultat	-	-	-890	-178	-1 068	-	-	-	-1 068
Periodens totalresultat	-	-	-890	-14 500	-15 390	-	-	526	-14 864
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	238	238	-	-	-	238
Konvertering av tvingande konvertibel	-	-2	-	2	-	-	-	-	-
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-893	-	-893	-	893	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 482	-2 482	-	-	-	-2 482
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-278	-278	-	-	-	-278
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	-110	-110	-	-	-570	-680
Transaktioner med minoritet	-	-	-	-	-	-	-	9 456	9 456
Utgående eget kapital 2023-06-30	165	26 585	-1 641	290	25 400	15 748	1 470	12 103	54 719

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

Kommentarer

Det egna kapitalet uppgick per 2023-06-30 till 54 719 mkr (63 337). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 17 218 mkr. Minoritetsandelar uppgår till 12 103 mkr där nya minoritetsandelar om 9 456 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 -890 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

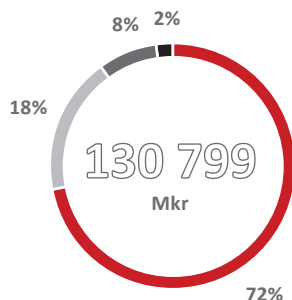
Soliditeten uppgick till 36 procent (38), den justerade soliditeten till 40 procent (42) och belåningsgraden till 52 procent (49).

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-15 061	860	-11 102	-2 612	-10 548
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	2	2	-	-	10
Värdeförändringar fastigheter	8 284	-1 526	5 952	836	4 571
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	-	-	-	3 202
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	78	192	78	192	387
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	395
Resultat bostadsproduktion	2	-12	-	-7	17
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	3 661	-358	3 292	76	1 866
Utdelning från intressebolag/Joint ventures	282	292	282	286	304
Värdeförändringar finansiella instrument	1 949	1 785	750	1 444	1 560
Räntenetto	3 129	1 195	2 051	1 131	2 878
Erlagd ränta	-1 094	-511	-470	-240	-1 059
Erhållen ränta	146	154	91	91	196
Betald skatt	-460	-284	-291	-152	-294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	917	1 789	632	1 045	3 485
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	139	-594	660	-1 125	164
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	322	-622	-849	-1 082	-1 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 378	573	450	-1 162	2 120
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-1 767	-2 826	-824	-1 483	-5 250
Försäljning av fastigheter	-	145	-	67	171
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-753	-8 751	-3	-2 695	-9 367
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	296	6 168	229	3 992	9 677
Investeringar/försäljning inventarier	-71	1	-1	9	1
Investeringar /avyttringar i intresseföretag/joint ventures	2 564	-1 497	2 717	-1 199	475
Förändring fordringar intresseföretag/joint ventures	-476	1 137	-443	1 798	2 159
Kassaflöden från finansiella tillgångar	663	1 233	819	725	1 772
Förändring andra långfristiga fordringar	-1 063	141	-1 172	24	-728
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-606	-4 249	1 323	1 239	-1 090
Finansieringsverksamheten					
Emission hybridobligationer	-	-10	-	-1	-
Emissionskostnader	-	-	-	-	-15
Återköp teckningsoptioner	-4	-	-4	-	-
Inlösen hybridobligationer	-	-	-	-	-727
Inlösen tvingande konvertibel	-2	-	-2	-	-
Inlösen preferensaktier	-	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-1 652	-1 642	-770	-932	-2 837
Utdelning likvida medel Neobo	-	-	-	-	-231
Avyttring till minoritet	8 654	-	-9	-	712
Inlösta minoritetsandelar	-680	-1 818	-680	-24	-2 040
Upptagna lån	23 250	35 056	7 758	10 706	62 038
Amortering av lån	-31 182	-29 741	-11 860	-11 417	-59 710
Förändring cash collaterals	-2 178	-3 116	0	-2 166	-3 429
Förändringar övriga långfristiga skulder	275	19	212	-233	-202
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 520	-1 252	-5 356	-4 067	-6 440
Periodens kassaflöde	-2 748	-4 928	-3 583	-3 991	-5 410
Likvida medel vid periodens början	4 429	9 837	5 299	8 913	9 837
Valutakursändring i likvida medel	-2	75	-37	62	1
Likvida medel vid periodens slut	1 679	4 984	1 679	4 984	4 429

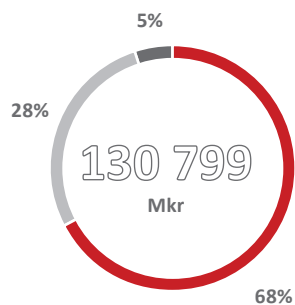
Fastighetsbeståndet

Fastighetsvärde per land



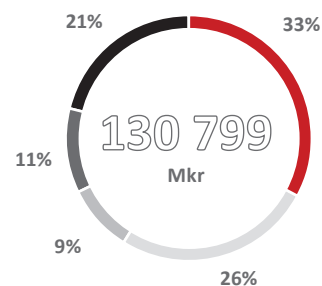
- 72% Sverige
- 18% Norge
- 8% Finland
- 2% Danmark

Fastighetsvärde per segment



- 68% Samhällsfastigheter
- 28% Bostäder
- 5% Övrigt

Fastighetsvärde per region



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

Hyresintäkter per segment

Största hyresgäster samhällsfastigheter

Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån,	
	mkr	% av total
Läringsverkstedet	310	6,1%
Trygge Barnehager AS	286	5,7%
Svenska staten	246	4,9%
Attendo	162	3,2%
Norska staten	156	3,1%
Härnösands Kommun	140	2,8%
Academedia	138	2,7%
Finska staten	129	2,6%
Lovisenberg	120	2,4%
Esperi	116	2,3%
Internationella Engelska Skolan	109	2,2%
Haninge Kommun	99	2,0%
Humana	99	1,9%
Ambea	93	1,8%
Danska staten	77	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	2 585	51,1%
Övriga	2 475	48,9%
Total	5 060	100,0%

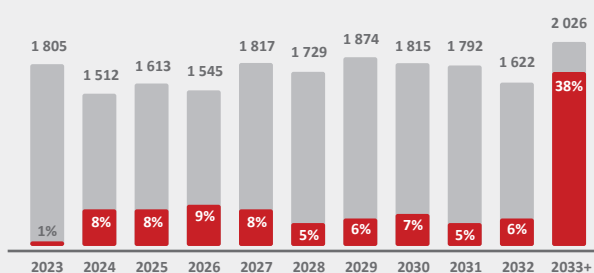
Största kommuner bostäder

Kommun	Hyresintäkt rullande 12 mån,	
	mkr	% av total
Linköping	130	7,9%
Skellefteå	101	6,1%
Helsingborg	92	5,6%
Höganäs	86	5,2%
Jönköping	85	5,2%
Gävle	78	4,7%
Falun	64	3,9%
Östersund	58	3,5%
Karlskrona	56	3,4%
Stockholm	55	3,3%
Oskarshamn	53	3,2%
Avesta	53	3,2%
Borås	50	3,0%
Södertälje	40	2,4%
Kävlinge	38	2,3%
Växjö	36	2,2%
Landskrona	34	2,0%
Sundbyberg	33	2,0%
Eskilstuna	32	2,0%
Umeå	32	1,9%
20 största kommuner	1 206	73,1%
Övriga	444	26,9%
Total	1 650	100,0%

Samhällsfastigheter

Användning	Antal tkvm	Marknadsvärde (mkr)	WAULT (år)	Hyresintäkt, rullande 12 mån (mkr)	Driftnetto, rullande 12 mån (mkr)	Direktavkastning exkl projekt
Utbildning	1 349	43 101	13	2 307	1 978	4,65%
Äldreboende	535	15 089	7	858	688	4,88%
Statlig infrastruktur och Kommunhus	279	8 316	11	452	372	4,59%
Sjukhus & vårdcentral	318	8 170	11	460	360	4,48%
LSS	279	7 814	8	474	411	5,31%
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	120	5 541	5	185	138	5,33%
Offentliga kontor	239	3 960	6	324	243	6,51%
Totalt	3 119	91 991	11	5 060	4 190	4,83%

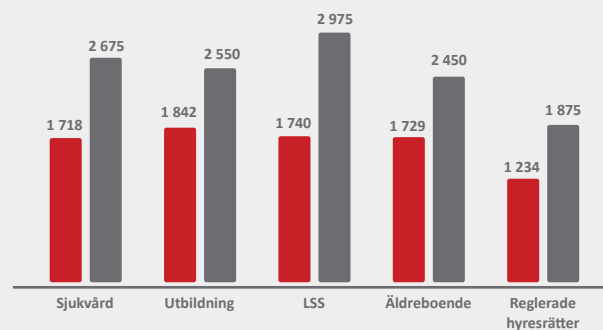
Förfallostruktur



- Förfallostruktur
- Snitthyra på hyresintäkt i förfallostruktur

11 år
i genomsnittlig
kvarvarande kontraktstid

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



- SBB
- Nyproduktion

Källa: Newsec

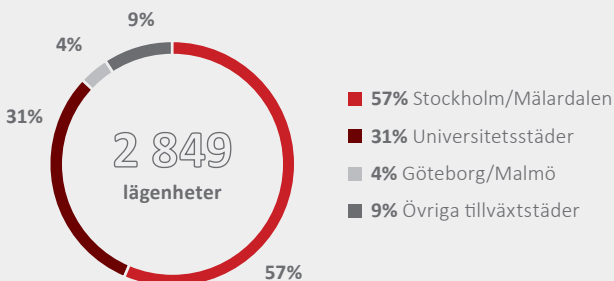
Pågående produktion

Pågående nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd

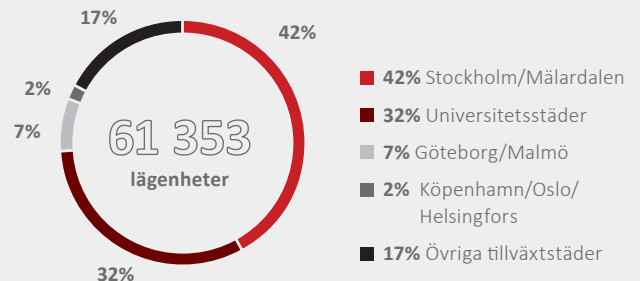
	2023-2025	2026-
Återstående investering inkl SBB:s andel av JV ¹⁾	2 047	-
Bedömda kommande driftnetton	307	-
Avkastning kvarvarande investering	15,0%	-

1) Av total investering om 2 047 mkr är 333 mkr finansierat via byggnadskreditiv och 702 mkr av säljare av projekt fram till tillträde.

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%	743	57 479	10	76%	24%	119	102	2 102	1 668	434	5,6%	4,8%
Förvärvade projekt	100%	959	43 497	5	100%	0%	97	82	1 705	661	1 044	5,7%	4,8%
JV-projekt	50%	1 147	64 402	7	100%	0%	169	145	2 713	2 007	706	6,2%	5,3%
Totalt	79%	2 849	165 378	22	92%	8%	385	329	6 520	4 336	2 184	5,9%	5,0%
SBB:s andel av totalt	100%	2 270	132 811		90%	10%	300	256	5 151	3 323	1 829	5,8%	5,0%

Investeringar i befintligt bestånd

	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Investeringar i befintligt bestånd	117 798	28	58	1 159	941	218	5,0%

68%

upparbetningsgrad
pågående produktion

15,0%

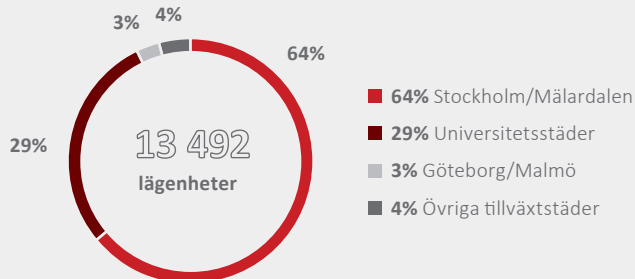
avkastning kvarvarande investering

91%

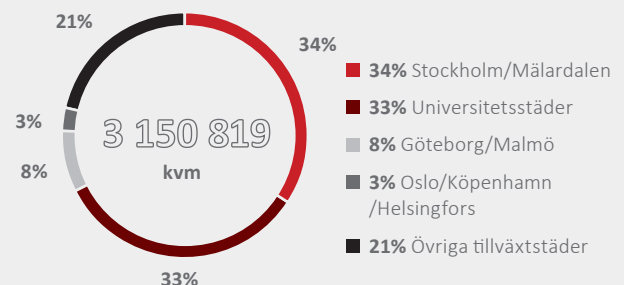
av bostadsproduktion i Sveriges
universitetsstäder

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%	9 925	608 928	85%	15%
JV-projekt (HR/CS)	48%	3 567	262 811	72%	28%
Totalt	85%	13 492	871 739	81%	19%
SBB:s andel av totalt	100%	11 586	732 986	83%	17%

Byggrättsutveckling

Planeringsfas	Ägarandel	Ansökan om planbesked	Planbesked	Antagande	Lagakraft	Antal BTA	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Fas 1 - Projektidéer	100%					776 854	423	545
Fas 2 - Inför beslut om planbesked	100%	✓				119 145	88	738
Fas 3 - Med planbesked	100%	✓	✓			789 585	1 100	1 393
Fas 4 - Lagakraftvunnen detaljplan	100%	✓	✓	✓	✓	1 149 152	1 406	1 224
Totalt	100%					2 834 736	3 018	1 064
Byggrätter i JV	49%					316 083	1 221	3 864
Totalt	95%					3 150 819	4 239	1 345
SBB:s andel av totalt	100%					2 988 456	3 612	1 208

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

52%

Belåningsgrad

2,16%

Genomsnittlig ränta

19%

Säkerställd belåningsgrad

BB-

Negativa utsikter (S&P)

BB+

Negativa utsikter (Fitch)

Räntebärande skulder

SBB målsättning är att belåningsgraden ska understiga 50 procent, räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 ggr och den säkerställda belåningsgraden ska understiga 30 procent.

Belåningsgraden uppgick till 52 procent (49) och säkerställd belåningsgrad till 19 procent (21). Räntetäckningsgraden var 2,9 gånger (3,9). De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 81 588 mkr (87 085), varav 27 230 mkr (33 896) avsåg skulder till kreditinstitut, 54 038 mkr (52 078) avsåg obligationslån och 320 mkr (1 111) avsåg företagscertifikat. Verkligt värde för de räntebärande skulderna och för övriga finansiella instrument bedöms vid utgången av perioden till 66 427 mkr (75 058). Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter.

Utestående företagscertifikat om 320 mkr (1 111), har en kort löptid där samtliga företagscertifikat förfaller inom ett år. Av resterande räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut och obligationslån, förfaller 14 608 mkr inom ett år vilket motsvarar 17 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 räntenivåer för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 2,16 procent. SBB har en exponering mot rörliga räntor om 13 procent (15 procent). Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 3,3 år (3,2) och genomsnittlig kapitalbindning var 3,9 år (3,9). SBB's totala resterande obligationsförfall under 2023 uppgår till 1 239 mkr.

Likviditet

SBB's likviditet uppgick till 1 679 mkr (4 429), spärrade medel uppgick till 0 mkr (1 142). Likviditetsplaceringar uppgick till 206 mkr (421). SBB har outnyttjade kreditfaciliteter om 2 500 mkr (4 700) som kan nyttjas mot ställande av säkerheter. SBB har outnyttjade byggnadskreditiv om 1 035 mkr för pågående projekt.

Bolaget har efter utgången av andra kvartalet erhållit likvid om 491 mkr från försäljningen av aktierna i SBB Industricentralen Holding AB, som ägde aktier i Heba AB. SBB har ingått avtal om fastighetsförsäljningar om 795 mkr med likvid under tredje kvartalet, varav 400 mkr avser Brookfield's tredje deltillträde av EduCo.

Bolaget har under kvartalet återbetalat certifikat om 2 137 mkr samt obligationer om 925 mkr.

Bolaget är inne i en rad processer och förhandlingar som syftar till att stärka bolagets finansiella position.

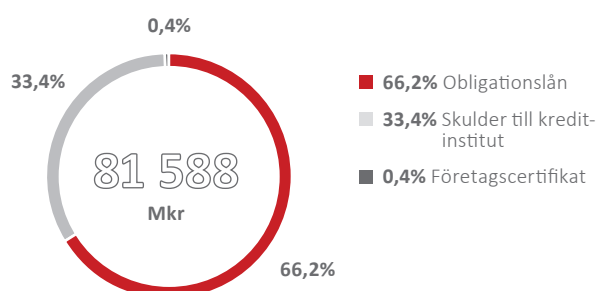
Värdeförändring derivat

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 29 945 mkr (28 551) 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 -142 mkr (725).

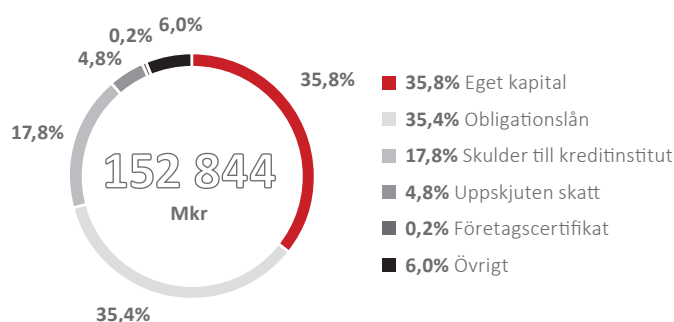
Rating

SBB har officiell kreditrating från kreditvärderingsinstituten Fitch Ratings ("Fitch"), Scope Ratings ("Scope") och S&P Global Ratings ("S&P"). Fitch betyg är BB+ (rating watch negative). Scopes betyg är BB- (review for possible downgrade). S&P betyg är BB- (Watch Negative).

Fördelning räntebärande skulder



Kapitalstruktur



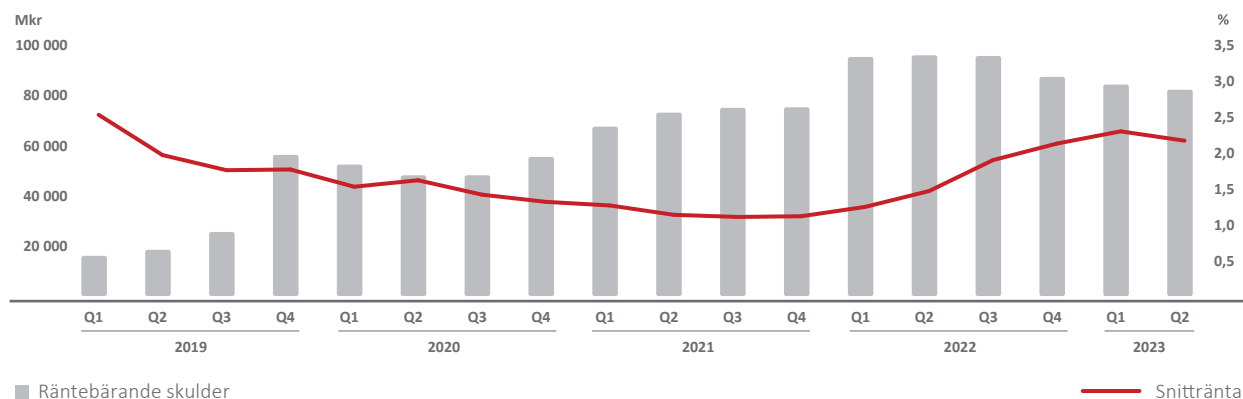
Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	14 283	17%
< 2 år	12 744	16%
< 3 år	6 441	8%
< 4 år	7 824	10%
< 5 år	15 616	19%
> 5 år	24 722	30%
Summa	81 630	100%

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	20 104	25%
< 2 år	11 112	14%
< 3 år	4 234	5%
< 4 år	8 750	11%
< 5 år	16 789	20%
> 5 år	20 939	26%
Summa	81 928	100%

Utveckling av koncernens snittränta



Obligationer

Under perioden så har SBB återbetalat obligationer till ett nominellt belopp om 2,5 mdkr under perioden, varav 925 mkr har skett under kvartalet.

Noterade obligationslån per 2023-06-30

Löptid	ISIN	Mkr	Återköpt av SBB	Förfalldatum	Räntesats	Upplysning
2021-2023	XS2208267596	10	0	2023-07-24	7,00% + STIBOR	
2021-2023	XS2290558282	1 000	290	2023-07-26	0,80% + STIBOR	Social
2020-2023	XS2050862262	800	291	2023-09-06	1,15% + STIBOR	Green
2020-2024	SE0012256741	500	318	2024-02-14	3,30% + STIBOR	Green
2021-2024	SE0012313245	200	148	2024-02-19	3,25% + STIBOR	
2022-2024	SE0014965919	550	229	2024-04-12	3,15% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2021-2025	XS1997252975	1 100	608	2025-01-14	1,90% + STIBOR	
2022-2025	XS2461738770	260	0	2025-04-11	1,60% + STIBOR	Social
2020-2025	XS2275409824	200	55	2025-12-18	1,17% + STIBOR	Social
2020-2027	XS2111589219	600	0	2027-01-30	1,50% + STIBOR	Green
2019-Hybrid	SE0013234531	575	278	Hybrid	6,85% + STIBOR	Offentliga Hus, Hybrid
2019-Hybrid	SE0013359148	1 500	0	Hybrid	3,50% + STIBOR	Hybrid

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

Löptid	ISIN	MNOK	Återköpt av SBB	Förfalldatum	Räntesats	Upplysning
2020-2023	XS2203994517	200	180	2023-07-14	1,50% + NIBOR	
2019-2024	XS2085870728	1 000	526	2024-11-28	3,12%	
2020-2025	XS2194790429	800	559	2025-06-26	1,99% + NIBOR	
2020-2025	XS2223676201	700	300	2025-08-27	1,65% + 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 erbjuds stöd i form av lägenheter till sitt bostadssociala arbete
- Bidra med minst 200 sommarjobb per år till ungdomar som bor i våra bostadsområden
- Bidra årligen med minst tio Better shelter och 100 tält via UNHCR för att hjälpa människor på flykt

G

Styrning och finansiering - övergripande mål

- 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 (11.1, 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 andra kvartalet 2023

SBB driver det största certifieringsprojektet någonsin enligt Miljöbyggnad iDrift. Projektet har nu gått in i en fas där certifiering av större volymer har inletts. En rad olika fastighetstyper kommer att certifieras, däribland skolor, bostäder och samhällsbyggnader runt om i Norden. Under kvartalet färdigställdes certifiering av 13 fastigheter, motsvarande 1,9 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde.

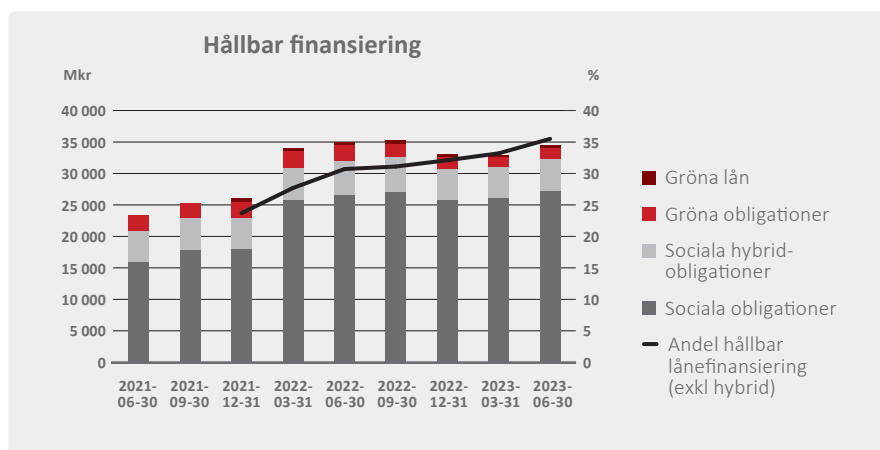
Samtliga pågående nybyggnadsprojekt vid kvartalets utgång byggs med solelsproduktion, en viktig milstolpe i bolagets klimatarbete.

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 andra kvartalet 2023

Per 2023-06-30 ägde SBB 4 545 tkvm (där hyresbostäder, äldreboende, LSS och byggrätter för kommande hyresbostäder ingår) som bidrar till social hållbarhet. De olika tillgångsslagen har av det oberoende institutet Institutional Shareholder Services (ISS) bedömts bidra signifikant



till FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG) nummer 3, 4 och 10.

För att komma åt det allvarliga problemet med arbetslivskriminalitet har SBB tagit fram en anvisning för samtliga fall där SBB är beställare av byggentreprenader 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 byggchef som antingen godkänner tilltänkt entreprenör, avslår eller beställer en bakgrundskontroll av bolaget. När entreprenören har etablerat arbetsplatsen beställer SBB monitorering av personalliggaren.

Kvartalsvisa rapporter skickas till SBB:s projektansvariga samt byggchef.

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 andra kvartalet 2023

Per 2023-06-30 utgör sociala obligationer, gröna obligationer och gröna lån 36 procent av den totala skuldportföljen (exklusive sociala hybridobligationer).

Pågående nybyggnadsprojekt Q2 2023

	Antal / antal m2	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade	Andel solceller	Andel bergvärme
Antal projekt	10	5	50%	7	70%	100%	60%
Antal m2	57 479	13 328	23%	49 375	86%	100%	57%

Antal energiprojekt – pågående och färdigställda under kvartalet

	Antal pågående	Antal avslutade	Antal kWh pågående	Antal kWh avslutade
Solceller	22	8	2 131 000	411 000
Värmepump	13	1	5 894 000	150 000
Energieffektiv värme och ventilation	38	3	4 472 000	1 432 000
Styr- och reglerteknik	24	1	1 326 000	80 000
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 2023-06-30 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 249 043 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Den 21 juni 2023 offentliggjordes att ytterligare konvertibelinnehavare i SBB hade utnyttjat sin frivilliga konverteringsrätt avseende efterställda tvingande konvertibler. Till följd av detta har nya Stam B-aktier registrerats hos Bolagsverket och Euroclear under juni 2023 som ökat antalet Stam B-aktier med 84 636 aktier och antalet röster med 8 463,60 röster. Kursen på stamaktien av serie B var 4,13 kr, serie D var 4,50 kr per 2023-06-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 6 006 mkr och serie D var 872 mkr.

SBB:s aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt ca 50,3 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om ca 643,8 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

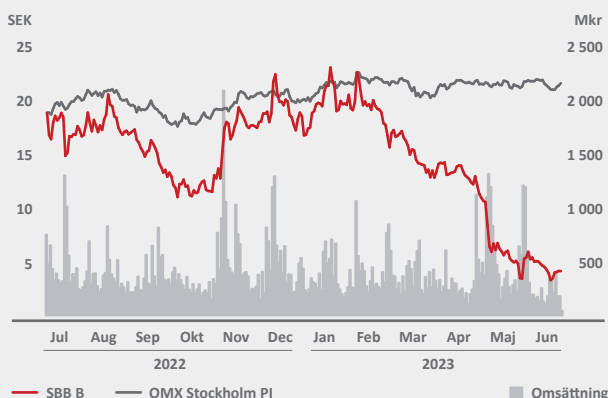
	Betalkurs, kr	
	2023-06-30	2022-06-30
B-aktier	4,13	17,035
D-aktier	4,50	15,59

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-jun 2023	jan-jun 2022
B-aktier	643,8	821,6
D-aktier	26,9	37,1

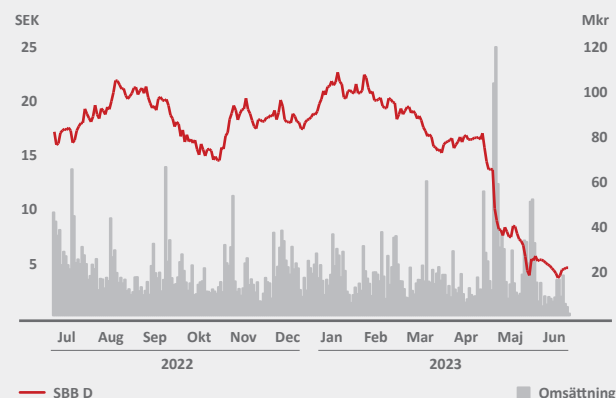
Ägarna

Vid utgången av andra kvartalet 2023 fanns 254 310 kända aktieägare, motsvarande en ökning om 6,5 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2022. Aktiekapitalet uppgick per 2023-06-30 till 164 809 243,90 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 2023-06-30

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	5 000 000	-	2,50	10,36
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3,34	7,23
Blackrock	-	80 553 193	1 678 338	4,99	2,32
Vanguard	-	43 050 304	7 563 543	3,07	1,43
Avanza Pension	-	30 865 908	14 192 398	2,73	1,27
Läringsverkstedet Gruppen AS	-	-	44 197 779	2,68	1,25
Futur Pension	-	35 600 345	2 323 728	2,30	1,07
Marjan Dragicevic	-	30 000 000	-	1,82	0,85
Swedbank Försäkring	-	25 034 636	3 265 550	1,72	0,80
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,42	0,66
Lennart Schuss	-	20 954 872	-	1,27	0,59
Handelsbanken Fonder	-	18 310 131	2 525 809	1,26	0,59
Capital Group	-	19 220 175	-	1,17	0,54
Övriga	-	828 937 222	116 864 760	57,39	26,73
Totalt	209 977 491	1 244 249 043	193 865 905	100,00	100,00

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Personalkostnader	-39	-76	-18	-60	-86
Övriga rörelsekostnader	-71	-15	-14	-	-115
Rörelseresultat ¹⁾	-111	-91	-33	-60	-201
Resultat från finansiella poster					
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-3 636	547	-3 636	15	-111
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 526	1 864	2 588	1 038	2 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 495	-1 740	-2 607	-939	-2 579
Valutakursdifferenser	-1 858	-1 203	-1 618	-1 095	-2 734
Värdeförändringar derivat	-1 423	-99	-659	18	265
Resultat efter finansiella poster	-6 997	-722	-5 965	-1 023	-2 402
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	781
Resultat före skatt	-6 997	-722	-5 965	-1 023	-1 621
Skatt	-174	-98	-214	-46	103
PERIODENS RESULTAT	-7 171	-820	-6 179	-1 069	-1 518

¹⁾ Ny summeringsrad och ny definition. För vidare information se Definitioner på sid 28-29.

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-7 171	-820	-6 179	-1 069	-1 518
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-7 171	-820	-6 179	-1 069	-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 -111 mkr (-91).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	36 106	35 567	28 213
Andelar i intressebolag/joint ventures	575	8 399	7 103
Fordringar hos koncernföretag	7 740	-	29 098
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	463	124	55
Uppskjutna skattefordringar	457	118	400
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 374	1 219	1 102
Derivat	1 279	1 121	1 501
Övriga långfristiga fordringar	1 010	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	49 004	46 548	67 472
Summa anläggningstillgångar	49 004	46 548	67 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivat	207	-	174
Kundfordringar	34	53	14
Aktuella skattefordringar	45	-	-
Övriga fordringar	500	51 383	727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110	46	93
Summa kortfristiga fordringar	897	51 482	1 008
Likviditetsplaceringar	160	413	421
Likvida medel	1 294	4 836	4 658
Summa omsättningstillgångar	2 350	56 731	6 087
SUMMA TILLGÅNGAR	51 354	103 279	73 559
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	165	165	165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	26 305	26 237	26 305
Balanserat resultat	-20 571	-5 210	-15 657
Hybridobligation	17 541	17 473	16 649
Årets resultat	-7 171	-820	-1 518
Summa fritt eget kapital	16 104	37 680	25 779
Summa eget kapital	16 269	37 845	25 946
Obeskattade reserver	85	85	85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 559	9 153	13 724
Obligationslån	23 795	26 227	22 842
Derivat	400	622	375
Skulder till koncernbolag	-	16 704	-
Summa långfristiga skulder	27 754	52 706	36 941
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	837	160	1 392
Företagscertifikat	320	4 377	1 111
Obligationslån	1 455	3 003	3 466
Derivat	1 249	-	596
Leverantörsskulder	7	13	36
Aktuella skatteskulder	-	151	100
Skuld cash collaterals	-	2 491	2 178
Övriga skulder	2 963	2 024	1 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	415	424	698
Summa kortfristiga skulder	7 245	12 643	10 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 354	103 279	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.

Uppdaterad uppställningsform för koncernens resultaträkning från och med Q1 2023

SBB har ändrat uppställningsform för resultaträkning i sin delårsrapport avseende första kvartalet 2023, utan påverkan på periodens kassaflöde, balansräkning eller resultat.

Den uppdaterade uppställningen görs för att uppnå en konsekvent finansiell rapportering för samtliga delårsperioder och helåret 2023 samt till följd av avyttringen av aktier i JM, ett innehav som inte anses vara en del av den operativa verksamheten och resultatet av innehavet redovisas därför som en finansiell post. SBB har även gjort motsvarande överväganden avseende andra innehav.

Till följd av den förändrade uppställningsformen i samband med avyttringen av JM anpassar sig SBB även till de förändringar som Bolaget uppfattar att en uppdaterad IAS1 medför, vilket innebär:

- Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter flyttas till rörelseresultatet och raden rörelseresultat införs.
- Andra poster som tidigare redovisats efter finansiella poster men före skatt redovisas nu också i finansiella poster, såsom värdeförändringar från finansiella instrument, eller alternativt som en del av rörelseresultatet, till exempel nedskrivning/upplösning av goodwill.
- Den tidigare posten Resultat före finansiella poster utgår från resultaträkningen och återfinns bland Nyckeltal (sidorna 27-32).
- Uppdaterade beräkningar för EPRA earnings

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 14 juli 2023

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Leiv Synnes
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Eva Swarts Grimaldi
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Lars Rodert
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm Erichsen
Styrelseledamot

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

Leiv Synnes, VD, leiv@sbbnorden.se

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 juli 2023 kl. 08:00 CEST.

Helena Lindahl, IR, ir@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 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, % (solvency ratio)

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

Periodens resultat efter utdelning till innehavare av D-aktier och ränta på hybridobligationer justerat för orealiserade värdeförändringar på fastigheter och vinst/förlust vid avyttring av fastigheter, skatt på resultat vid avyttringar, nedskrivning av goodwill, värdeförändringar finansiella instrument inkl. kostnader för förtidslösens lån, värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intressebolag och joint ventures, resultat hänförligt till minoritetsandelar med avdrag för skatt hänförligt till justeringarna. *Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser, kr

Resultat före skatt exkl. värdeförändringar och nedskrivningar för fastigheter, goodwill och finansiella instrument samt valutakursdifferenser och resultat bostadsproduktion. *Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar och valutakursdifferenser.*

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 och övriga, obligationslån samt företagscertifikat minskat med likvida medel.

Resultat före finansiella poster, kr

Resultat före finansiella poster, värdeförändring fastigheter och goodwill inkl. resultat från intresseföretag/joint ventures exkl. värdeförändringar efter skatt.

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före finansiella poster (senaste 12 mån) i relation till räntenetto exkl. kostnader för förtidslösens av lån, valutakursdifferenser 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.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hysesintäkter, 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 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-13 796	218	-9 897	-2 721	-9 811
IB Eget kapital	63 337	82 971	67 703	85 123	82 971
UB Eget kapital	54 719	79 019	54 719	79 019	63 337
Genomsnittligt eget kapital	59 028	80 995	61 211	82 071	73 154
Avkastning på eget kapital	-23%	0%	-16%	-3%	-13%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	27 230	35 766	27 230	35 766	33 896
Obligationslån	54 038	55 483	54 038	55 483	52 078
Företagscertifikat	320	4 377	320	4 377	1 111
Likvida medel/likviditetsplaceringar	-1 885	-5 397	-1 885	-5 397	-4 850
Nettoskuld	79 703	90 229	79 703	90 229	82 235
Balansomslutning	152 844	196 348	152 844	196 348	168 370
Belåningsgrad	52%	46%	52%	46%	49%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (helår)	5 370	5 397	5 370	5 397	5 246
Förvaltningsfastigheter	130 799	157 400	130 799	157 400	135 616
Byggrätter och pågående projekt	-11 816	-15 836	-11 816	-15 836	-13 647
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	118 983	141 564	118 983	141 564	121 969
Direktavkastning	4,5%	3,8%	4,5%	3,8%	4,3%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Driftnetto	2 530	2 661	2 530	2 661	5 346
Uppräkning av driftnetto till helår	2 530	2 661	2 530	2 661	-
Justering till normaliserat driftnetto	310	75	310	75	-100
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	5 370	5 397	5 370	5 397	5 246

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	5 205	5 874	5 205	5 874	5 283
Ej pantsatt fastighetsvärde	69 116	123 265	69 116	123 265	85 032
Nyttjanderätt tomrätt	842	690	842	690	829
Inventarier	106	45	106	45	37
Uppskjutna skattefordringar	1 762	1 096	1 762	1 096	1 220
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	9 947	22 223	9 947	22 223	11 340
Likviditetsplaceringar	206	413	206	413	421
Kundfordringar och övriga fordringar	1 423	2 658	1 423	2 658	1 540
Derivat	1 507	1 217	1 507	1 217	1 696
Ej pantsatta tillgångar	90 113	157 481	90 113	157 481	107 398
Ej säkerställda lån	51 935	59 112	51 935	59 112	52 423
Likvida medel	-1 679	-4 984	-1 679	-4 984	-4 429
Netto icke säkerställd senior skuld	50 256	54 128	50 256	54 128	47 994
Ej pantsatt kvot	1,79	2,91	1,79	2,91	2,24

Ekonomisk uthyrningsgrad

	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i mkr					
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	6 866	7 291	6 866	7 291	6 728
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	7 132	7 669	7 132	7 669	7 059
Ekonomisk uthyrningsgrad	96,3%	95,1%	96,3%	95,1%	95,3%

EPRA Earnings

	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i mkr					
Periodens resultat	-13 796	218	-9 898	-2 721	-9 811
Orealiserad värdeförändring fastigheter	7 894	-1 537	5 515	772	4 416
Vinst/förlust avyttring fastigheter	390	-12	437	41	3 357
Skatt på resultat avyttringar	-	19	-	19	19
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	395
Värdeförändringar finansiella instrument	2 061	1 788	746	1 444	1 136
Skatt på EPRA-justeringar	-1 054	392	-829	43	-674
Justering för intresseföretag/joint ventures	4 014	-70	3 496	84	2 524
Justering för minoritetsandelar	-23	-51	73	-36	-41
EPRA Earnings	-514	747	-460	-355	1 321
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 143 768	1 453 561 788	1 454 145 660	1 454 141 898	1 453 854 227
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 143 768	1 459 472 994	1 454 145 660	1 454 141 898	1 453 854 227
EPRA Earnings per stamaktie A och B	-0,35	0,51	-0,32	-0,24	0,91
EPRA Earnings per stamaktie A och B efter utspädning	-0,35	0,51	-0,32	-0,24	0,91
Företagsspecifika justeringar					
Resultat hänförligt till D-aktier	-194	-194	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-278	-244	-142	-124	-490
EPRA Earnings (Företagsspecifik)	-986	309	-699	-576	443
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B	-0,68	0,21	-0,48	-0,40	0,30
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B efter utspädning	-0,68	0,21	-0,48	-0,40	0,30

Förvaltningsresultat exkl valutakursdifferenser

	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i mkr					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 041	2 136	1 021	1 060	4 328
Ränteintäkter och liknande resultatposter	140	157	91	94	239
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 037	-605	-515	-293	-1 526
Kostnader förtidslösen lån	-112	-3	4	-	424
Tomträttsavgälder	-8	-12	-2	-7	-24
Förvaltningsresultat från intresseföretag/jv	494	397	248	83	941
Förvaltningsresultat exkl valutakursdifferenser	1 518	2 070	847	937	4 382

Justerad soliditet

	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i mkr					
Eget kapital	54 719	79 019	54 719	79 019	63 337
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	6 021	9 138	6 021	9 138	7 726
Summa	60 740	88 157	60 740	88 157	71 063
Balansomslutning	152 844	196 348	152 844	196 348	168 370
Justerad soliditet	40%	45%	40%	45%	42%

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 041	2 136	1 022	1 060	4 328
Resultat från intresseföretag/JV exkl. värdeförändringar efter skatt	354	288	205	8	658
Resultat före finansiella poster	2 394	2 424	1 226	1 068	4 986

Resultat per stamaktie A och B

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-13 796	218	-9 898	-2 721	-9 811
Resultat hänförligt till D-aktier	-194	-194	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-278	-244	-142	-124	-490
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-526	40	1 153	53	177
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-14 794	-180	-8 984	-2 889	-10 512
Genomsnittligt antal stamaktier A och B ¹⁾	1 454 143 768	1 453 561 788	1 454 145 660	1 454 141 898	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B	-10,17	-0,12	-6,18	-1,99	-7,23
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 143 768	1 459 472 994	1 454 145 660	1 454 141 898	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-10,17	-0,12	-6,18	-1,99	-7,23

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	27 230	35 766	27 230	35 766	33 896
Obligationslån	54 038	55 483	54 038	55 483	52 078
Företagscertifikat	320	4 377	320	4 377	1 111
Räntebärande skuld	81 588	95 626	81 588	95 626	87 085

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader)	4 233	4 159	4 328
Resultat från intresseföretag/joint ventures exkl. värdeförändringar efter skatt (rullande 12 mån)	724	510	658
Resultat före finansiella poster (rullande 12 mån)	4 956	4 669	4 986
<i>Räntenetto</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	222	274	239
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-1 958	-1 109	-1 526
Summa räntenetto	-1 736	-835	-1 287
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,9	5,6	3,9

Soliditet

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Eget kapital	54 719	79 019	54 719	79 019	63 337
Balansomslutning	152 844	196 348	152 844	196 348	168 370
Soliditet	36%	40%	36%	40%	38%

Substansvärde

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>					
Eget kapital	54 719	79 019	54 719	79 019	63 337
Hybridobligation	-17 218	-17 473	-17 218	-17 473	-16 325
Innehav utan bestämmande inflytande	-12 103	-2 223	-12 103	-2 223	-2 691
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	25 397	59 322	25 397	59 322	44 319
D-aktiekapital	-5 964	-5 964	-5 964	-5 964	-5 964
Återläggning av derivat	143	-594	143	-594	-725
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 316	-1 590	-1 316	-1 590	-1 394
Övrig goodwill	-3 889	-4 284	-3 889	-4 284	-3 889
Stämpelskatt finska fastigheter	234	212	234	212	221
Återläggning av uppskjuten skatt	7 337	10 728	7 337	10 728	9 120
Avdrag uppskjuten skatt	-2 165	-3 580	-2 165	-3 580	-2 025
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	19 776	54 250	19 776	54 250	39 663
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	13,60	37,31	13,60	37,31	27,28
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspädd)	13,60	37,30	13,60	37,30	27,27
Återläggning av övrig goodwill	3 889	4 284	3 889	4 284	3 889
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	2 165	3 580	2 165	3 580	2 025
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	25 831	62 114	25 831	62 114	45 577
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	17,76	42,72	17,76	42,72	31,34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspädd)	17,76	42,71	17,76	42,71	31,33
Antal stamaktier A + B	1 454 226 534	1 454 141 898	1 454 226 534	1 454 141 898	1 454 141 898
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 636 101	1 454 331 941	1 454 636 101	1 454 331 941	1 454 536 323

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Skulder till kredinstitut	27 230	35 766	27 230	35 766	33 896
Säkerställda övriga lån	2 423	748	2 423	748	766
Summa säkerställda lån	29 653	36 514	29 653	36 514	34 662
Balansomslutning	152 844	196 348	152 844	196 348	168 370
Säkerställd belåningsgrad	19%	19%	19%	19%	21%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Driftnetto	2 530	2 661	1 323	1 405	5 346
Hysesintäkter	3 472	3 709	1 747	1 878	7 447
Överskottsgrad	73%	72%	76%	75%	72%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2023-06-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2023-06-30.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2023-06-30.
- 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	4 875	1 650	342	6 866
Driftkostnader	-591	-441	-82	-1 114
Underhåll	-163	-90	-15	-268
Fastighetsskatt	-67	-30	-17	-114
Driftnetto	4 053	1 089	228	5 370
Administration				-506
Resultat före finansnetto samt resultat från JV- och intressebolag				4 864
per stamaktie A och B				3,34
Resultat från JV/intressebolag				328
Finansiella intäkter				92
Finansiella kostnader ¹⁾				-1 731
Rörelsesresultat				3 552
per stamaktie A och B				2,44
Utdelning hybridobligationer				-567
Utdelning D-aktier				-388
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-690
Resultat hänförligt till stamaktieägare				1 908
per stamaktie A och B				1,31

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,16% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2023-06-30.

Bidrar till intjäningsförmåga

	JV-bolag			Intressebolag			
	SBB Kåpan	Public Property Invest AS	Övriga JV-bolag	Solon Eiendom	Origa Care	Publicus	Preservium Property
Ägarandel SBB	50,0%	44,8%	50,0%	25,0%	34,7%	31,2%	34,7%
Förvaltningsresultat	150	328	15	288	28	18	33
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s ägarandel	75	147	8	72	10	6	11



Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q3 2023

2023-10-26

Kontakt

Leiv Synnes
VD

Helena Lindahl
IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se