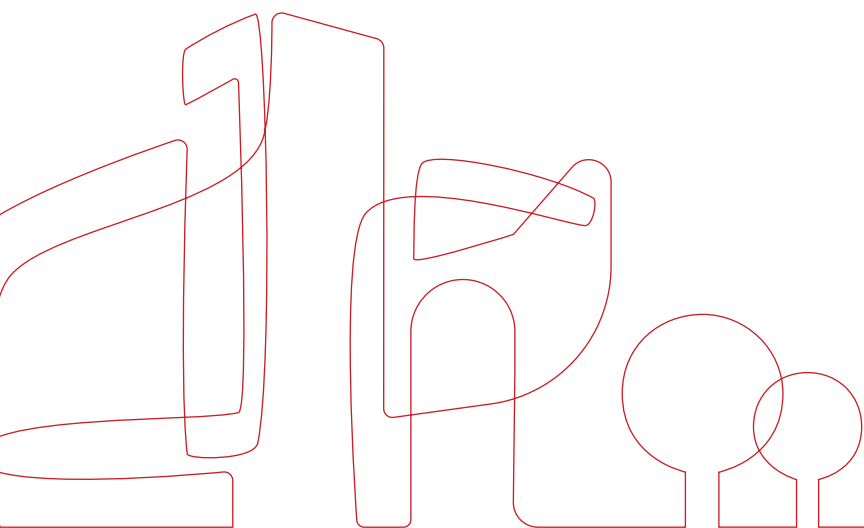




Samhällsbyggnadsbolaget



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Q3

JANUARI–SEPTEMBER 2023

Perioden i sammandrag

Nio månader

Perioden i korthet, kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkterna uppgick till 3 512 mkr (4 056).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 496 mkr (2 831).
- Förvaltningsresultat exkl. valutakurs-differenser uppgick till 1 272 mkr (2 261).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 806 mkr (1 791).
- Resultat före skatt uppgick till -17 357 mkr (-2 800), varav:
 - Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill ingår med 1 873 mkr (2 129). Resultatet inkluderar Förvärvs- och omstrukturingskostnader på -39 mkr (-96).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -10 493 mkr (-1 191).
 - Resultat från joint ventures och intresseföretag ingår med -4 362 mkr (-487).
 - Finansiella poster ingår med -2 085 mkr (-1 906) varav kostnader för förtidsinlösen lån ingår med -113 mkr (-5) och valutakurs-differenser med -1 168 mkr (-1 411).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -2 085 mkr (-1 155).
- Periodens resultat uppgick till -15 536 mkr (-2 963) efter avdrag för uppskjuten skatt om 2 303 mkr (-44) och aktuell skatt om -482 mkr (-208), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -11,47 kr (-2,41) före utspädning.
- Periodens resultat inkl avvecklande verksamhet uppgick till -18 559 mkr (-1 861), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -13,55 kr (-1,65) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde, inkl Förvaltningsfastigheter redovisade inom Tillgångar som innehas till försäljning, uppgick till 118,3 mdkr (154,5).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 21 452 mkr (58 269), motsvarande 14,75 kr (40,07) per aktie före utspädning.

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Den 16 augusti emitterade SBB Residential Properties AB preferensaktier om 2,36 miljarder till en investeringsfond som förvaltas av Morgan Stanley Real Estate Investing ("MSREI"). SBB Residential Properties AB redovisas efter emissionen som Andelar i joint ventures och intresseföretag.
- Den 18 augusti valde SBB:s CFO Eva-Lotta Stridh att avsluta sin anställning i bolaget. Hon ersattes av Daniel Tellberg som tillträdde som Ekonomidirektör den 30 augusti.
- Den 20 september gick finanschefen Rosel Ragnarson i pension. Hon ersattes av Helena Lindahl som blev Finansdirektör.
- Den 24 september avtalade SBB om att sälja 1,16 procent av SBB EduCo AB ("EduCo") till Brookfield Super-Core Infrastructure Partners ("Brookfield") för 242 miljoner kronor. EduCo kommer även återbetala lån från SBB vilket innebär att SBB erhåller en total likvid om cirka 8 miljarder kronor. Transaktionen är föremål för sedvanliga fullföljandevillkor, där konkurrensgodkännanden erhållits vilket kommunicerades den 1 november. Efter att avyttringen genomförts kommer EduCo inte att konsolideras i SBB:s räkenskaper.
- Under det tredje kvartalet genomförde SBB ett antal fastighetsaffärer i Sverige:
 - Den 7 juli såldes fastigheter till kommunala Gavlegårdarna för 46 mkr.
 - Den 11 juli såldes fastigheten Tillbringaren 2 i Nykvarn, med ett underliggande fastighetsvärde om 221 mkr, till allmännyttiga bolaget AB Nykvarnbostäder.
 - Den 21 juli ingicks avtal om försäljning av fastigheter för 104 mkr till Höganäs kommun.
 - Den 29 augusti ingick SBB avtal om att sälja en fastighet med kommunhuset och bostäder i Nykvarn till Nykvarns Kommun för 191 mkr.

- Den 26 september såldes en sjukhusfastighet, samt en delägd angränsande utvecklingstomt i Norge, till hyresgästen Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg. Köpeskillingen var 2 815 MNOK.
- Den 29 maj 2023 beslutade SBB:s styrelse att påbörja en strategisk översyn av alternativ för att maximera värdet för SBB:s aktieägare. SBB presenterade den 24 september en ny koncernstruktur som decentraliserar bolaget genom etablering av helägda och delägda affärsenheter. Därmed avslutades den strategiska översynen. Koncernen kom att bestå av tre affärsenheter: Bostäder, Samhälle och Utbildning. Den decentraliserade koncernstrukturen förbättrar transparens och finansieringsmöjligheter.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Den 5 oktober ställde Valerum AB (publ) in betalningen av kupongränta på utestående säkerställd obligation, vilken garanteras av SBB. SBB kommer därför under innevarande kvartal infria återköpsåtagandet av Valerum obligationen i enlighet med villkoren. SBBs sammanlagda åtagande är cirka 280 mkr. SBB kommer i samband med återköpet av obligationen överta övriga säkerheter som Valerum ställt ut under obligationen.
- SBB har mottagit ett krav från en obligationsägare avseende euroobligationer under EMTN-programmen. Obligationsinnehavaren, som har uppgett ett totalt innehav motsvarande cirka en procent av de totala utestående obligationslånen, har inkommit med en så kallad acceleration notice och påstår att SBB har brutit mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen. SBB tillbakavisar påståendena om brott mot villkoret och anser att kraven från euroobligationsägaren är grundlösa.

118,3 MDKR

Fastighetsvärde
30 september 2023

3 512 MKR

Hyresintäkter
januari-september 2023

-15 536 MKR

Periodens resultat
januari-september 2023

806 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet
januari-september 2023

-11,47 KR/AKTIE

Resultat per aktie
30 september 2023

2,29 %

Snittränta
30 september 2023

SBB nyckeltal

	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr ²⁾	118 290	154 511	118 290	154 511	135 616
Antal fastigheter ²⁾	1 833	2 317	1 833	2 317	2 050
Antal kvm, tusental ^{2) 4)}	4 392	5 346	4 392	5 346	4 627
Överskottsgrad, % ^{1) 4)}	76	74	81	78	72
Direktavkastning, % ^{1) 2)}	4,7	3,8	4,7	3,8	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	95,2	96,3	95,2	95,3
Genomsnittlig kontraktslängd Samhälle / Utbildning, år	10	11	10	11	10
Finansiella nyckeltal					
Hysesintäkter, mkr	3 512	4 056	1 195	1 364	5 365
Driftnetto, mkr ¹⁾	2 496	2 831	927	1 017	3 615
Periodens resultat, mkr	-15 536	-2 963	-2 473	-2 099	-10 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr ³⁾	806	1 791	276	645	2 331
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	21 145	57 131	21 145	57 131	44 319
Avkastning på eget kapital, %	-33	-2	-9	-3	-13
Belåningsgrad, % ²⁾	53	48	53	48	50
Säkerställd belåningsgrad, % ²⁾	19	19	19	19	21
Soliditet, % ²⁾	36	40	36	40	38
Justerad soliditet, % ²⁾	40	45	40	45	42
Ej pantsatt kvot, ggr ^{1) 2)}	1,76	2,80	1,76	2,80	2,24
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1) 2)}	2,6	4,8	2,6	4,8	3,9
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	17 882	50 460	17 882	50 460	40 260
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	12,29	34,70	12,29	34,70	27,69
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	12,29	34,69	12,29	34,69	27,68
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	21 452	58 269	21 452	58 269	45 531
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	14,75	40,07	14,75	40,07	31,31
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	14,75	40,06	14,75	40,06	31,30
EPRA Earnings (Företagsspecifik), mkr ¹⁾	-243	316	743	-24	443
EPRA Earnings (EPS) (Företagsspecifik), kr/aktie ¹⁾	-0,17	0,22	0,51	-0,02	0,30
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted) (Företagsspecifik), kr/aktie ¹⁾	-0,17	0,22	0,51	-0,02	0,30
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	3,7	4,8	3,7	4,8	4,7
Resultat per stamaktie A och B, kr ²⁾	-13,55	-1,65	-3,37	-1,53	-7,23
Resultat per stamaktie D, kr ²⁾	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 254 329	1 453 757 283	1 454 310 545	1 454 141 898	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	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 615 648	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 40-46.

2) Nyckeltal omfattar koncernen inklusive Tillgångar som innehas för försäljning

3) Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet, kvarvarande verksamhet

4) Inklusive Avvecklad verksamhet

I VD har ordet

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

Uppdelning i affärsområdena utbildning, samhälle, bostäder

SBB har framgångsrikt och på ett strategiskt sätt byggt upp sitt unika fastighetsbestånd.

Under kvartalet har en tydligare uppdelning i tre affärsområden genomförts i syfte att underlätta styrning, öka transparens och skapa bättre förutsättningar för kapitalanskaffning. Uppdelningen innebär vidare en specialisering inom respektive affärsområde som över tid ger förutsättning för en ökad lönsamhet.

Utbildning samägs med Brookfield

Inom SBB:s utbildningsverksamhet finns fastigheter för 42,7 miljarder kronor med 13 år i genomsnittlig kvarvarande kontraktstid. För de första nio månaderna steg driftnettot med 9,4 procent i jämförbart bestånd.

SBB har avtalat om att sälja ytterligare en dryg procent av EduCo, som äger utbildningsfastigheter, till Brookfield Super-Core Infrastructure Partners så att SBB därefter äger knappt femtio procent, Brookfield är en av världens största och mest kompetenta infrastrukturinvestorer. Genom affären får EduCo en finansiell ställning som möjliggör investment grade kreditbetyg och SBB tillförs omkring åtta miljarder i likviditet. EduCo kommer att lösa samtliga lån med nordiska banker då mer attraktiva villkor kan erhållas via andra källor, exempelvis via den amerikanska kapitalmarknaden.

Tillsammans ska SBB och Brookfield bygga vidare på den unika plattform av utbildningsfastigheter som SBB skapat.

Transaktionen medför att EduCo i SBB:s resultaträkning kommer att redovisas som avvecklad verksamhet då den innebär en avkonsolidering av merparten av SBB:s segment Utbildning. Detta illustreras i tabellen nedan. Framgent kommer förvaltningsresultatet att minska, men även räntekostnader och skuld. Under ett normalår ökar samtidigt SBB:s vinst från intressebolag/joint venture och andelen av resultatet som ska allokteras till minoriteten minskar. Komplex, men slutprodukten är att vinst per aktie förblir nästintill oförändrad exklusive de strategiska och finansiella vinster som förändringen skapar.

Nya delägare planeras till Sveafastigheter, SBB:s bostadsplattform

Bostäder med en rimligt prissatt hyra har under lång tid varit en bristvara i Sverige och det finns inga politiska signaler på att det förhållandet kommer att ändra sig inom överskådlig tid. Tvärtom kommer sannolikt bristen att bli större på grund av befolkningsökning och i takt med att nyproduktioner av hyresrätter i allt större omfattning skjuts på framtiden på grund av det högre kostnadsläget i nyproduktion. Därför ser vi alltså en stor efterfrågan på våra hyresrätter och liten risk för ökande vakanser.

Bostadsbeståndet uppgår till 29,4 miljarder kronor. Driftnettot för SBB:s bostäder ökade med 13,6 procent i jämförbart bestånd under perioden. Den reglerade hyresnivån släpar normalt efter kraftiga inflationsökningar men över långa tidsperioder stiger normalt hyror mer än inflationen.

Rekrytering pågår av ledning till Sveafastigheter som kommer äga SBB:s totala bostadsbestånd. Sveafastigheter kommer att flytta till nya lokaler i december.

Det nya Sveafastigheter blir genom detta en unik plattform för att utveckla och förvalta högkvalitativa hyresbostäder i Sverige. Tanken är att Sveafastigheter därefter ska få externt tillskott av eget kapital under 2024, för att på egna meriter kunna uppta förmånlig kapitalanskaffning. I samband med detta stärks även SBB:s finansiella ställning och möjliggör en minskning av SBB:s skuldsättning och exponeringen mot nuvarande finansieringskällor.

Bolagisering av samhällsfastigheter

Affärsområdet Samhälle omfattar ett bestånd med offentliga hyresgäster inom bland annat äldreboenden, statlig infrastruktur och vårdinrättningar. Beståndet uppgår till 46,2 miljarder kronor och har 7 års genomsnittlig kontraktstid. Driftnettotillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 12,1 procent under perioden och uthyrningsgraden var 96 procent.

SBB för ett flertal diskussioner om att sälja fastigheter till befintliga hyresgäster. SBB sålde under tredje kvartalet ett sjukhus i Norge för 2 815 MNOK, där det totalt investerats 1 700 MNOK i fastigheten och processen från uppförande till försäljning därmed genererat 1 115 MNOK i kassaflöde. Det är ett exempel där SBB lönsamt arbetat fram social infrastruktur.

SBB ser på sikt goda förutsättningar för att investera mer inom affärsområdet. Efterfrågan på och behovet av samhällsfastigheter kommer öka i Norden och SBB besitter såväl kompetens som byggrätter för framtida utveckling av kassaflödesfastigheter

Driftnetto i jämförbart bestånd ökar med 12,5 procent

SBB:s driftnetto förbättras gradvis och har låg nedsidesrisk oavsett konjunktur. Det är en viktig och stabiliserande faktor. 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 (95,2), där vakansen om 3,7 procent till största del är planerad med anledning av pågående projekt.

Den generella prisökningen som råder kommer påverka intäkterna fortsatt positivt.

Driftnettot minskar totalt sett och det gör även förvaltningsresultat från intressebolag/JV. Det beror på att SBB sålt fastigheter för att minska skuldsättningen.

Belopp i MKR	2023-01-01–2023-09-30			2022-01-01–2022-09-30		
	Kvarvarande verksamhet	EduCo, Avvecklad verksamhet	SBB Totalt	Kvarvarande verksamhet	EduCo, Avvecklad verksamhet	SBB Totalt
Hyresintäkter	3 512	1 753	5 265	4 056	1 542	5 597
Fastighetskostnader	-1 016	-265	-1 281	-1 225	-249	-1 473
Driftnetto	2 496	1 488	3 984	2 831	1 293	4 124
Administration inkl förvärvs och omstruktureringarkostnader	-623	-189	-812	-702	-61	-764
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 873	1 299	3 172	2 129	1 232	3 360
Värdeförändringar fastigheter och goodwill	-10 698	-4 642	-15 340	-1 381	210	-1 171
Rörelseresultat	-8 825	-3 343	-12 168	748	1 442	2 189
Resultat från intresseföretag / JV	-4 362	-	-4 362	-487	-	-487
varav Förvaltningsresultat	491	-	491	627	-	627
Räntenetto	-799	-475	-1 274	-475	-343	-818
Övriga finansiella poster	-3 371	-4	-3 375	-2 585	-3	-2 588
Skatt	1 821	799	2 620	-164	7	-157
Periodens resultat	-15 536	-3 022	-18 559	-2 963	1 103	-1 861

Värdeutveckling fastigheter - 8,9 procent

I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av högre avkastningskrav. Under perioden har fastighetsbeståndet haft en negativ värdeförändring om 8,9 procent, varav 2,7 procentenheter är hänförligt till det tredje kvartalet.

Under de senaste 18 månaderna har SBB:s genomsnittliga avkastningskrav höjts från 4,35 procent till 5,22 procent samtidigt som konsumentprisindex stigit med 18 procent, vilket inneburit att den reala värdenedgången för SBB:s fullt indexerade fastigheter under denna period kan estimeras till 31 procent.

Förhoppningsvis är vi i slutet av den korrigering av marknadspriser som höjda marknadsräntor medfört. Räntor går upp och ned, medan indexerade hyror som regel endast stiger. Med ett lite längre tidsperspektiv än nästkommande kvartal går det att se med tillförsikt på värdeutvecklingen för SBB:s fastighetsbestånd. Över långa tidserier ska värdeutvecklingen på SBB:s fastigheter överstiga inflationen.

Större andel eget kapital behövs

SBB kommer att fortsätta anpassningen till ett högre ränteläge genom att minska andelen skuld och öka andelen riskkapital.

SBB har varit aktivt de senaste 15 månaderna genom att sälja fastigheter för 8,4 mdr och genom att sälja aktier i delägda bolag.

SBB har även tagit in 2 360 mkr i riskkapital via ett nytt joint venture under de senaste 15 månaderna. Sammantaget har SBB minskat räntebärande skulder med 20 377 mkr under de 15 senaste månaderna.

SBB kommer att ha en försiktig inställning till utdelning på aktier och betalning av kuponger på hybridobligationer fram tills den finansiella ställningen är förbättrad. Undantag är den av årsstämman fastställda utdelningen.

Under kvartalet har en tydligare uppdelning i tre affärsområden genomförts i syfte att underlätta styrning, öka transparens och skapa bättre förutsättningar för kapitalanskaffning.

Stark likviditet nödvändig

Negativa spekulationer om SBB:s framtid har under året försämrat bolagets finansieringsmöjligheter, vilket i sin tur påverkat bolagets likviditet. Detta har i sin tur kraftigt bidragit till sänkta kreditbetyg.

För att undanröja väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att finansiera verksamheten har ett flertal likviditetsstärkande processer påbörjats, varav några redan slutförts. SBB är beroende av att refinansiering av bolagets utbildningsverksamhet slutförs och att bolaget därmed tillförs cirka 8,3 miljarder kronor.

De stora åtgärder som SBB planerar syftar till att stärka bolagets finansiella ställning, minska beroendet av enskilda kapitalkällor och skapa optimala lånemöjligheter. Det arbetet fortgår tills bolaget återfår en rimlig finansiell risk. Ett objektiva mått på rimlig risk är ett kreditbetyg av investment grade.

Snittränta 2,29 procent

SBB:s seniora skulder, exklusive preferensaktier och hybridobligationer, har i genomsnitt en räntekostnad om 2,29 procent (1,89) där räntebindning i snitt är 3,1 år (3,4). Obligationslånen löper i genomsnitt över 3,8 år till en ränta om 2,43 procent. SBB minskar effekten av ett högre ränteläge genom att reducera behovet av nya lån eller refinansieringar av befintliga lån. Det sker genom att sälja fastigheter och genom att få tillskott av eget kapital till exempel via Sveafastigheter.

Ingen vakansrisk i projekt

De senaste 12 månaderna har antalet lägenheter i produktion minskat från 3 752 till 2 219. SBB:s pågående och kontrakterade nyproduktion har kvarvarande investeringar om 1 782 mkr och pågår till 2025, varav mer än hälften av kapitalet finansieras externt. Driftnettotillskottet blir 274 mkr, eller 15,4 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. Värde som skapas kommer inte att realiseras i nya projekt tills förutsättningar har förbättrats.

Hållbarhet i fokus

SBB har fortsatt arbetet med att energioptimera fastighetsbeståndet. Under kvartalet avslutades 22 projekt som minskar både energianvändning och klimatpåverkan. Energiprojekten är en central del av arbetet med att uppnå de långsiktiga hållbarhetsmålen, de kommer att bidra till klimatomställningen samtidigt som de minskar bolagets utsatthet för höga energipriser.

Under perioden färdigställdes certifieringar av 34 fastigheter, motsvarande 4,3 procent 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.

Utsikter

Hyresreglerade bostäder och fastigheter med långa kontrakt mot publik sektor står sig väl även om konjunkturen fortsätter att mattas av. SBB gynnas av fortsatt stigande hyresnivåer och en hög uthyrningsnivå även kommande år.

Vår personal levererar bra resultat, där fastighetsrelaterade nyckeltal visar styrka. Både uthyrningsgraden och hyrorna stiger vilket genererar en bra överskottsgrad.

SBB behöver fortsätta att anpassa verksamheten utifrån en utmanande finansmarknad. I mångt och mycket handlar det om att minska skuldnivån och att minska beroendet av enskilda finansieringskällor.

SBB:s historiska transaktioner vittnar om en förmåga att anpassa verksamheten till nya förutsättningar.

Leiv Synnes
VD



Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

SBB grundades 2016 med visionen om att bygga upp det bästa europeiska fastighetsbolaget för social infrastruktur. Bolaget har en decentraliserad koncernstruktur med tre fokuserade affärsområden: Bostad, Samhälle och Utbildning. SBB är verksamt i Sverige, Norge, Finland och Danmark som är länder med starka kreditbetyg och god befolkningsutveckling. Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt.

Fastighetsbestånd per 2023-09-30

Klassificering	Fastighetsvärde, mkr	Andel av totalt, %	Hyresintäkt, mkr
Hyresbostäder	24 783	21,0%	1 308
Byggräts- och projektfastigheter	4 573	3,9%	--
Totalt, Bostad	29 356	24,8%	1 308
Äldreboende	14 415	11,6%	876
Statlig infrastruktur och Kommunhus	7 909	6,4%	444
LSS	7 645	6,1%	472
Sjukhus & vårdcentral	4 928	4,0%	381
Offentliga kontor	3 754	3,0%	321
Övrigt	1 489	1,2%	104
Byggräts- och projektfastigheter	6 055	4,9%	234
Totalt, Samhälle	46 195	39,1%	2 832
Förskola	19 879	16,0%	959
Grundskola/gymnasium	16 248	13,1%	999
Universitet	6 264	5,0%	393
Byggräts- och projektfastigheter	349	0,3%	6
Totalt, Utbildning	42 739	36,1%	2 358
Totalt 1)	118 290	100,0%	6 498

1) Inkluderar Förvaltningsfastigheter redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning om 42 092 mkr.

Andelar i joint ventures och intresseföretag per den 2023-09-30

Klassificering	Utående redovisat värde av innehav, mkr	Andel av totalt, %
Väsentliga innehav, Bostad	5 346	59,4%
Övriga innehav, Bostad	1 604	17,8%
Totalt, Bostad	6 950	77,2%
Väsentliga innehav, Samhälle	1 486	16,5%
Övriga innehav, Samhälle	564	6,3%
Totalt, Samhälle	2 050	22,8%
Väsentliga innehav, Utbildning	-	-
Övriga innehav, Utbildning	-	-
Totalt, Utbildning	-	-
Övrigt	-	-
Totalt	9 000	100%

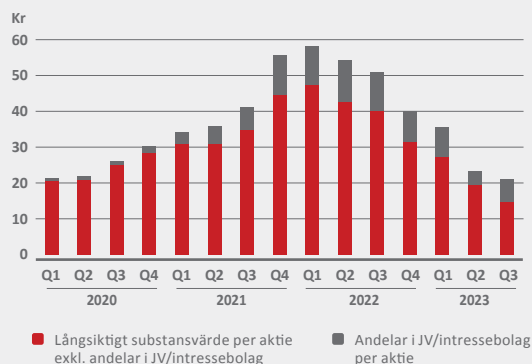
Fastighetsvärde per land



Direktägda fastigheters värde (mkr) & direktavkastning



Substansvärde per aktie, NRV



Bostad

SBB äger och förvaltar reglerade hyresrätter i svenska tillväxtområden. Kombinationen av hög efterfrågan och starka underliggande drivkrafter resulterar i en låg riskprofil och en förmåga att skapa ett stadigt växande driftsöverskott över tid.



Konsoliderat innehav

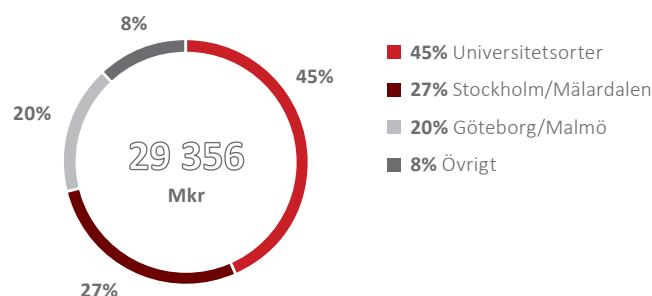
29,4 MDKR
Fastighetsvärde

3,65 %
Direktavkastning

1 245 kr
Snitthyra per kvm

- Svenska hyresrätter har en hyra som generellt understiger marknads-
hyran. Hyresregleringen medför stabilt ökande hyror över tid. Sedan
systemet infördes har hyresnivån aldrig sänkts.
- Över tid har hyresutvecklingen för svenska reglerade hyresrätter
överträffat inflationen
- Fastigheterna har en uthyrningsgrad på 94 procent. Generellt råder
bostadsbrist på SBB:s marknader.
- Bostadsportföljen har stor potential i och med attraktiv demografi och
fastighetsutvecklingsmöjligheter.
- Det helägda dotterbolaget Sveafastigheter är idag en väletablerad
högkvalitativ fastighetsutvecklare med stort hållbarhetsfokus.
- Börsnotering eller strategiskt partnerskap planeras för portföljen under
2024 för att förbättra finansieringsmöjligheterna.

Fastighetsvärde per region



Information om SBB:s direktägda fastighetsbestånd finns på s. 22-23

Joint ventures och intresseföretag

6 950 MKR
Utgående
redovisat värde av inn

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

SBB Residential Property AB

Bostadsportfölj bestående av hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige som styrs och kontrolleras gemensamt med Morgan Stanley.

SBB Kåpan Bostad AB

SBB Kåpan Bostad AB äger och förvaltar nyproducerade bostadsfastigheter i Stockholm och Mälardalen. Bolaget samägs av SBB och Kåpan Pensioner.

Väsentliga joint ventures och intresseföretag	SBB Residential Property AB		SBB Kåpan Bostad AB	
	2023-07-03 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30
SBBs ägarandel	62%	-	50%	50%
Redovisat värde för innehavet, kapitalandel, mkr	3 520	-	1 826	1 941
Hyresintäkter, mkr	50	-	168	115
Förvaltningsresultat, mkr	-20	-	-6	33
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat, mkr	10	-	-291	-45
Resultat från joint ventures och intresseföretag, mkr	10	-	-297	-45
Övriga joint ventures och intresseföretag			2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30
Redovisat värde, kapitalandel, mkr			1 604	8 377
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat, mkr			-37	-538
Resultatandel i joint ventures och intressebolag, mkr ¹⁾			-3 647	-538

1) Redovisat resultatandel under perioden 2023-01-01--2023-09-30 är främst hänförligt till realisationsresultat vid försäljningen av aktier i JM. Efter försäljningen redovisas kvarvarande innehav i JM som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

Mer om SBB:s intressebolag och Joint Ventures finns på s. 26.

Samhälle

En ledande och skalbar plattform specialiserad på förvaltning av offentligt finansierade tillgångar, vilken utmärker sig genom växande efterfrågan, inflationssäkrade kassaflöden och minimal risk för hyresbortfall.



Konsoliderat innehav

46,2 MDKR
Fastighetsvärde

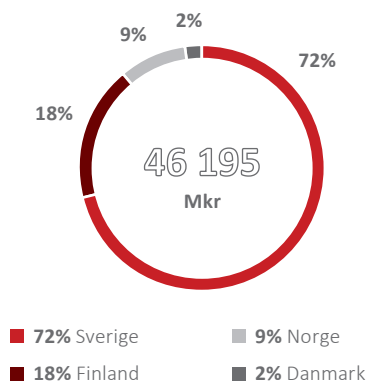
5,28 %
Direktavkastning

7,2 år
Genomsnittlig kvarvarande
hyreslängd, WAULT

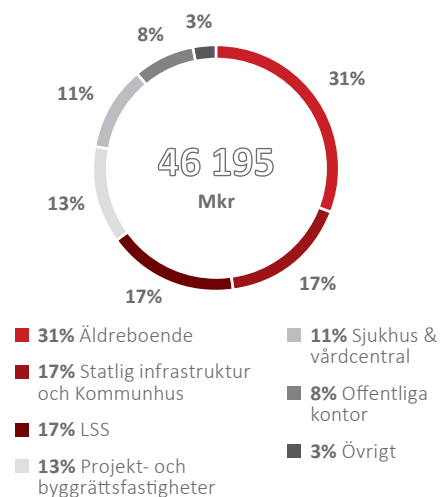
- Attraktiv demografi där SBB verkar, vilket skapar möjligheter till tillväxt samt minimerar risk för vikande efterfrågan.
- Fastigheterna har långa hyresavtal med offentliga och offentligt finansierade hyresgäster.
- Hyrorna stiger vanligtvis mer än inflationen tack vare nästintill full inflationsindexering och hyresgästanpassningar.
- SBB har en erfaren projektorganisation som skapar värde.
- Under det tredje kvartalet har SBB sålt enskilda fastigheter i Sverige till olika kommuner.
- I slutet av september såldes en sjukhusfastighet i Norge för 2 815 MNOK.

Information om SBB:s direktägda fastighetsbestånd finns på s. 22-23

Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per kategori



Joint ventures och intresseföretag

2 050 MKR
Utgående
redovisat värde av innehav

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

Public Property Invest AS
Bolaget äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norge inom primärt segmenten rättsväsende och offentliga kontor. En fastighetsplattform med tillväxtpotential och en genomsnittlig kontraktslängd på 5,4 år.



Väsentliga joint ventures och intresseföretag	Public Property Invest AS	
	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30
SBBs ägarandel	45%	45%
Redovisat värde för innehavet, kapitalandel, mkr	1 486	2 002
Hyresintäkter, mkr	440	380
Förvaltningsresultat, mkr	170	159
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-258	41
Resultatandel i joint venture, mkr	-258	41
Övriga joint ventures och intresseföretag	2023-01-01 2023-09-30	
	2022-01-01 2022-09-30	
Utgående redovisat värde, kapitalandel, mkr	564	329
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	44	54
Resultatandel i joint venture och intresseföretag, mkr	-171	54

Mer om SBB:s intressebolag och Joint Ventures finns på s. 26

Utbildning

SBB deläger Europas största portfölj inriktad på social infrastruktur för den offentliga utbildningssektorn. Långa indexerade hyresavtal skapar stabil intjäning.



Konsoliderat innehav

42,7 MDKR
Fastighetsvärde ¹⁾

4,84 %
Direktavkastning

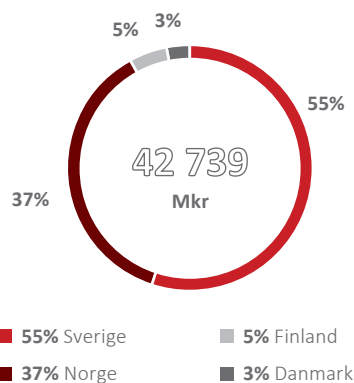
12,8 år
Genomsnittlig kvarvarande hyreslängd, WAULT

- EduCo samägs av SBB och Brookfield och är den huvudsakliga plattformen för SBB:s ägande av utbildningsfastigheter.
- Portföljen utgör en unik skalbar infrastrukturplattform inom fastigheter för offentligt finansierad utbildning.
- Fastigheterna har hög förnyelsegrad av hyresavtal och avtal med nära 100 procent koppling till inflationen.
- Trygga offentligt finansierade intäkter med genomsnittlig kvarvarande kontraktslängd om 13 år.
- Försiktigt finansierade fastigheter med säker intjäning bedöms leda till investment grade i kreditbetyg.
- Brookfield är en resursstark delägare med hög kompetens inom infrastruktur globalt.

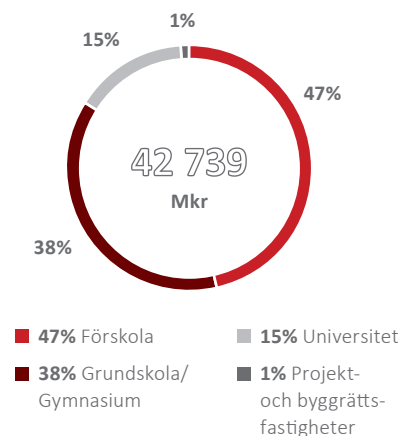
1) Inklusive Förvaltningsfastigheter redovisade inom posten Tillgångar som innehas för försäljning. Se sida 16 för mer information.

Information om SBB:s direktägda fastighetsbestånd finns på s. 22-23

Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per kategori



Joint ventures och intresseföretag

- Den 24 september ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning om 1,16 procent av aktierna i EduCo. Affären är villkorad enligt sedvanliga fullföljandevillkor, inklusive konkurrensgodkännande, och förväntas slutföras under fjärde kvartalet 2023. Efter transaktionens genomförande kommer SBB att redovisa innehavet i EduCo som ett intressebolag.

EduCo redovisas i denna period som Avvecklad verksamhet. Jämförelseperioderna har räknats om.

Tillgångar och skulder hänförliga till EduCo per 2023-09-30 har omklassificerats till Tillgångar som innehas för försäljning samt Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning. För mer information se sida 21.

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30 ³⁾	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30 ³⁾	2022-01-01 2022-12-31 ³⁾
Kvarvarande verksamhet					
Hysesintäkter	3 512	4 056	1 195	1 364	5 365
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-764	-931	-190	-258	-1 309
Underhåll	-176	-206	-54	-64	-314
Fastighetsskatt	-76	-88	-23	-25	-127
Driftnetto¹⁾	2 496	2 831	927	1 017	3 615
Administration ¹⁾	-584	-606	-284	-151	-809
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-39	-96	-14	-66	-120
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill²⁾	1 873	2 129	628	801	2 686
Värdeförändringar fastigheter	-10 493	-1 191	-3 522	-2 262	-3 681
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	-	-	-	-3 202
Upplösning/nedskrivning goodwill avseende uppskjuten skatt	-201	-192	-123	-	-387
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-395
Resultat bostadsproduktion	-4	2	-2	-10	-17
Rörelseresultat²⁾	-8 825	748	-3 018	-1 472	-4 997
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-4 362	-488	-701	-846	-1 866
<i>varav förvaltningsresultat</i>	316	627	-179	230	941
<i>varav värdeförändring</i>	-892	-968	-380	-1 055	-1 970
<i>varav skatt</i>	43	-147	36	-20	-90
<i>varav försäljningsresultat</i>	-3 440	-	-3	-	-
<i>varav nedskrivning</i>	-390	-	-176	-1	-747
Räntetäkter och liknande resultatposter	177	180	38	23	238
Räntekostnader och liknande resultatposter	-976	-655	-253	-209	-1 054
Resultat av förtidslösen lån	-113	-5	-1	-2	424
Valutakursdifferenser	-1 168	-1 411	944	-679	-1 991
Tomträttsavgälder	-5	-15	-1	-5	-19
Värdeförändringar finansiella instrument	-2 085	-1 155	-136	630	-1 560
Resultat före skatt	-17 357	-2 800	-3 129	-2 559	-10 824
Aktuell skatt	-482	-208	-117	69	-277
Uppskjuten skatt	2 102	-148	649	390	354
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	201	192	123	-	387
PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet	-15 536	-2 963	-2 473	-2 099	-10 361
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet ⁴⁾	-3 022	1 103	-2 289	19	550
PERIODENS RESULTAT	-18 559	-1 861	-4 762	-2 081	-9 811
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-18 991	-1 729	-4 669	-1 987	-9 634
Innehav utan bestämmande inflytande	432	-131	-94	-91	-177
PERIODENS RESULTAT	-18 559	-1 861	-4 762	-2 081	-9 811
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet	-11,47	-2,41	-1,80	-1,54	-7,61
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet	-11,47	-2,41	-1,80	-1,54	-7,61
Resultat per stamaktie D, kvarvarande verksamhet	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet	-2,86	0,39	-1,67	-0,09	-0,10
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet	-2,86	0,39	-1,67	-0,09	-0,10
Resultat per stamaktie D, avvecklad verksamhet	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	-13,55	-1,65	-3,37	-1,53	-7,23
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	-13,55	-1,65	-3,37	-1,53	-7,23
Resultat per stamaktie D, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00

¹⁾ Förvaltningsadministration ingår sedan Q1 2023 i raden Administration. Jämförelsetal är omräknade.

²⁾ Ny summeringsrad och nya definitioner från och med Q1 2023. För vidare information se Tilläggsupplysningar på sid 37 samt Definitioner på sid 40-46.

³⁾ Jämförelseperioder har räknats om avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, i enlighet med IFRS 5.

⁴⁾ Periodens resultat, Avvecklad verksamhet, inkluderar Driftnetto om 1 488 mkr (1 293). För mer information om Avvecklad verksamhet, se sida 21.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-18 559	-1 861	-4 762	-2 081	-9 811
Andel av totalresultat i joint ventures och intresseföretag	-175	70	3	24	169
Omräkningsdifferenser	-689	175	201	282	427
PERIODENS TOTALRESULTAT	-19 423	-1 616	-4 558	-1 774	-9 215
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	-19 855	-1 484	-4 464	-1 683	-9 038
Innehav utan bestämmande inflytande	432	-131	-94	-91	-177
PERIODENS TOTALRESULTAT	-19 423	-1 616	-4 558	-1 774	-9 215

Kommentarer koncernens resultaträkning

Kvarvarande verksamhet

Hyrestillväxt 9,5 procent i jämförbart bestånd

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 3 512 mkr (4 056) och för kvartalet till 1 195 mkr (1 364). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 9,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hyresintäkterna avsåg 1 264 mkr bostäder, 2 231 mkr samhälle och 17 mkr utbildning.

Uthyrningsgraden stiger till 96,3 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 96,3 procent (95,2). Den genomsnittliga kontraktslängden för fastigheter inom segmentet Samhälle var 7 år (11).

Driftnettot stiger 12,5 procent i jämförbart bestånd

Driftnettot i jämförbart bestånd stiger snabbare än hyrestillväxten tack vare lägre kostnadsutveckling. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 2,3 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 016 mkr (-1 225) och för kvartalet till -268 mkr (-347).

Resultat före värdeförändringar och goodwill

Sammantaget uppgick periodens kostnader för administration till -584 mkr (-606) och kvartalets kostnader uppgick till -284 mkr (-151). Av periodens administrationskostnader utgjorde -237 mkr (-348) förvaltningsadministration och -347 mkr (-416) centrala administrationskostnader, dvs. kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Förvärvs- och omstrukturingskostnader uppgick till -39 mkr (-96), och är till övervägande del hänförliga till decentralisering av koncernstrukturen.

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -10 493 mkr (-1 191) varav -1 472 mkr (-534) var realiserade värdeförändringar och -9 021 mkr (-657) var orealiserade värdeförändringar. I värdeförändringen 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 högre avkastningskrav. Under perioden har fastighetsbeståndet haft en negativ värdeförändring om 8,9 procent, varav 2,7 procentenheter är hänförligt till det tredje kvartalet. Under de senaste 18 månaderna har genomsnittliga avkastningskrav höjts från 4,35 procent till 5,22 procent samtidigt som konsumentprisindex stigit med 18 procent, vilket inneburit att den reala värdenedgången för SBB:s fullt ut indexerade fastigheter under denna period kan estimeras till cirka 31 procent.

SBB har under perioden sålt fastigheter om 3 779 mkr, exklusive EduCo och SBB Residential Property. Totala investeringar i dessa fastigheter uppgick till 3 451 mkr och skapat värde var 329 mkr. Realiserade värdeförändringar beräknas utifrån senaste redovisade värdet och inte utifrån anskaffningsvärde.

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Resultat från joint ventures och intresseföretag var -4 362 mkr (-487) för perioden och -701 mkr (-846) för kvartalet. Det negativa resultatet beror främst på försäljningsresultatet om -3 558 mkr som till största del är hänförligt till försäljningen av andelarna i JM AB (publ), som skedde under andra kvartalet.

Resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till -533 mkr (-488) för perioden och -523 mkr (-844) för kvartalet. Se vidare information på sid 26-27.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -2 085 mkr (-1 905). Förändringen beror till största del på ökade räntekostnader och liknande resultatposter. 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 -113 mkr (-5) för perioden. Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -1 168 mkr (-1 411), under kvartalet redovisades 944 mkr (-679). 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.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick för perioden till -2 085 mkr (-1 155) och för kvartalet till -136 mkr (630). Posten består av orealiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier om -1 250 mkr (-2 477) och beror på negativ kursutveckling på aktierna i portföljen samt värdeförändringar avseende derivat om -835 mkr (1 322).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till -15 536 mkr (-2 963), resultatet för kvartalet uppgick till -2 473 mkr (-2 099). Skatt på periodens resultat uppgick till 1 620 mkr (-356), varav -482 mkr (-208) avsåg aktuell skatt och 2 102 mkr (-148) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till fastigheter och underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt hänförligt till goodwill uppgick till 201 mkr (192).

Avvecklad verksamhet

Den 24 september ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning av 1,16 procent av aktierna i EduCo. Affären är villkorad av sedvanliga fullföljande-villkor, inklusive konkurrensgodkännande, och förväntas slutföras under fjärde kvartalet 2023. Efter transaktionens genomförande kommer SBB att avkonsolidera tillgångarna hänförliga till EduCo. EduCo redovisas som avvecklad verksamhet per Q3 2023 och jämförelsesiffror för 2022 har räknats om i enlighet med IFRS 5.

Periodens resultat hänförligt till den avvecklade verksamheten uppgår till -3 022 mkr. Se vidare information på sid 21.

Segmentredovisning

SBB har under perioden ändrat sin segmentsindelning till Bostäder, Utbildning och Samhälle. Se sida 37 för mer information.

Nio månader, 2023

Perioden 2023-01-01 - 2023-09-30 (Mkr)	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	1 264	2 231	17	3 512	-	3 512
Fastighetskostnader	-482	-532	-3	-1 016	-	-1 016
Driftnetto	782	1 700	14	2 496	-	2 496
Administration	-	-	-	-	-584	-584
Förvärvs- omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-39	-39
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	782	1 700	14	2 496	-623	1 873
Värdeförändringar fastigheter	-5 642	-4 787	-65	-10 493	-	-10 493
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-201	-201
Resultat bostadsproduktion	-4	-	-	-4	-	-4
Rörelseresultat	-4 864	-3 087	-51	-8 003	-824	-8 825
Resultat från joint venture och intresseföretag	-3 934	-429	-	-4 362	-	-4 362
Ränteintäkter	-	-	-	-	177	177
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-2 262	-2 262
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-2 085	-2 085
Resultat före skatt	-8 798	-3 515	-51	-12 364	-4 994	-17 357
Skatt	-	-	-	-	1 821	1 821
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-8 798	-3 515	-51	-12 364	-3 173	-15 536
Förvaltningsfastigheter	29 356	46 195	648	76 199	-	76 199
Investeringar	910	1 142	6	2 058	-	2 058
Värde per kvm (kr)	27 957	23 261	24 403	24 881	-	24 881
Överskottsgrad	62%	76%	82%	71%	-	71%
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	42 635	42 635	-	42 635
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	10 429	10 429	-	10 429

Perioden 2023-01-01 - 2023-09-30 (Mkr)	Kvar-varande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl Avvecklad verksamhet	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen inkl Avvecklad verksamhet
Hysesintäkter	3 512	1 753	5 265	1 264	2 231	1 770	5 265	-	5 265
Fastighetskostnader	-1 016	-265	-1 281	-482	-532	-268	-1 281	-	-1 281
Driftnetto	2 496	1 488	3 984	782	1 700	1 502	3 984	-	3 984
Administration	-584	-47	-631	-	-	-47	-47	-584	-631
Förvärvs- omstrukturingskostnader	-39	-142	-180	-	-	-142	-142	-39	-180
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 873	1 299	3 172	782	1 700	1 313	3 795	-623	3 172
Värdeförändringar fastigheter	-10 493	-2 277	-12 771	-5 642	-4 787	-2 342	-12 771	-	-12 771
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-201	-571	-772	-	-	-571	-571	-201	-772
Nedskrivning goodwill	-	-1 794	-1 794	-	-	-1 794	-1 794	-	-1 794
Resultat bostadsproduktion	-4	-	-4	-4	-	-	-4	-	-4
Rörelseresultat	-8 825	-3 343	-12 169	-4 864	-3 087	-3 394	-11 346	-824	-12 169
Resultat från joint venture och intresseföretag	-4 362	-	-4 362	-3 934	-429	-	-4 362	-	-4 362
Ränteintäkter	177	1	178	-	-	-	-	178	178
Räntekostnader och liknande	-2 262	-480	-2 743	-	-	-	-	-2 743	-2 743
Värdeförändringar finansiella instrument	-2 085	-	-2 085	-	-	-	-	-2 085	-2 085
Resultat före skatt	-17 357	-3 822	-21 180	-8 798	-3 515	-3 394	-15 708	-5 473	-21 180
Skatt	1 821	799	2 620	-	-	-	-	2 620	2 620
Periodens resultat	-15 536	-3 022	-18 559	-8 798	-3 515	-3 394	-15 708	-2 853	-18 559
Förvaltningsfastigheter	76 199	42 091	118 290	29 378	46 172	42 739	118 290	-	118 290
Investeringar	2 058	355	2 413	910	1 142	361	2 413	-	2 413
Värde per kvm (kr)	24 881	31 661	26 933	27 978	23 249	31 519	26 933	-	26 933
Överskottsgrad	71%	85%	76%	62%	76%	85%	76%	-	76%

Nio månader, 2022

Perioden 2022-01-01 - 2022-09-30 (Mkr)	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	1 827	2 170	59	4 056	-	4 056
Fastighetskostnader	-715	-502	-8	-1 225	-	-1 225
Driftnetto	1 112	1 668	51	2 831	-	2 831
Administration	-	-	-	-	-606	-606
Förvärvs- omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-96	-96
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 112	1 668	51	2 831	-702	2 129
Värdeförändringar fastigheter	-2 455	1 029	236	-1 191	-	-1 191
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-192	-192
Resultat bostadsproduktion	2	-	-	2	-	2
Rörelseresultat	-1 341	2 697	287	1 643	-894	748
Resultat från joint venture och intresseföretag	-583	94	-	-487	-	-487
Ränteintäkter	-	-	-	-	180	180
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-2 086	-2 086
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-1 155	-1 155
Resultat före skatt	-1 924	2 791	287	1 156	-3 955	-2 800
Skatt	-	-	-	-	-164	-164
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-1 924	2 791	287	1 156	-4 118	-2 963
Förvaltningsfastigheter	53 911	54 926	861	109 698	-	109 698
Investeringar	2 038	1 371	21	3 430	-	3 430
Värde per kvm (kr)	27 413	26 787	24 993	27 134	-	27 134
Överskottsgrad %	61%	77%	87%	70%	-	70%

Perioden 2022-01-01 - 2022-09-30 (Mkr)	Kvar-varande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl avvecklad verksamhet	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen inkl avvecklad verksamhet
Hysesintäkter	4 056	1 542	5 597	1 827	2 170	1 600	5 597	-	5 597
Fastighetskostnader	-1 225	-249	-1 473	-715	-502	-256	-1 473	-	-1 473
Driftnetto	2 831	1 293	4 124	1 112	1 668	1 344	4 124	-	4 124
Administration	-606	-61	-668	-	-	-	-	-668	-668
Förvärvs- omstruktureringskostnader	-96	-	-96	-	-	-	-	-96	-96
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 129	1 232	3 360	1 112	1 668	1 344	4 124	-764	3 360
Värdeförändringar fastigheter	-1 191	210	-981	-2 455	1 028	446	-981	-	-981
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-192	-	-192	-	-	-	-	-192	-192
Resultat bostadsproduktion	2	-	2	2	-	-	2	-	2
Rörelseresultat	748	1 442	2 190	-1 341	2 696	1 790	3 145	-956	2 190
Resultat från joint venture och intresseföretag	-487	-	-487	-583	94	-	-487	-	-487
Ränteintäkter	180	-	180	-	-	-	-	180	180
Räntekostnader och liknande	-2 086	-347	-2 432	-	-	-	-	-2 432	-2 432
Värdeförändringar finansiella instrument	-1 155	-	-1 155	-	-	-	-	-1 155	-1 155
Resultat före skatt	-2 800	1 095	-1 705	-1 924	2 790	1 790	2 658	-4 363	-1 705
Skatt	-164	7	-156	-	-	-	-	-156	-156
Periodens resultat	-2 963	1 103	-1 861	-1 924	2 790	1 790	2 658	-4 519	-1 861
Förvaltningsfastigheter	109 698	44 813	154 512	53 911	54 926	45 674	154 512	-	154 512
Investeringar	3 430	362	3 792	2 038	1 371	383	3 792	-	3 792
Värde per kvm (kr)	27 134	34 379	28 900	27 413	26 787	34 137	28 900	-	28 900
Överskottsgrad	70%	84%	74%	61%	77%	84%	74%	-	74%

Tredje Kvartalet, 2023

Perioden 2023-07-01 - 2023-09-30 (Mkr)	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	428	762	4	1 195	-	1 195
Fastighetskostnader	-128	-139	-	-268	-	-268
Driftnetto	300	623	4	927	-	927
Administration	-	-	-	-	-284	-284
Förvärvs- omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-14	-14
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	300	623	4	927	-299	628
Värdeförändringar fastigheter	-1 569	-1 910	-43	-3 522	-	-3 522
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-123	-123
Resultat bostadsproduktion	-2	-	-	-2	-	-2
Rörelseresultat	-1 270	-1 287	-39	-2 597	-422	-3 018
Resultat från joint venture och intresseföretag	-480	-222	-	-701	-	-701
Ränteintäkter	-	-	-	-	38	38
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	689	689
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-136	-136
Resultat före skatt	-1 750	-1 509	-39	-3 298	169	-3 129
Skatt	-	-	-	-	656	656
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-1 750	-1 509	-39	-3 298	824	-2 473
Förvaltningsfastigheter	29 356	46 195	648	76 199	-	76 199
Investeringar	275	219	1	495	-	495
Värde per kvm (kr)	27 957	23 261	24 403	24 881	-	24 881
Överskottsgrad	70%	82%	92%	78%	-	78%
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	42 635	42 635	-	42 635
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	10 429	10 429	-	10 429

Perioden 2023-07-01 - 2023-09-30 (Mkr)	Kvar-varande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl Avvecklad verksamhet	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen inkl Avvecklad verksamhet
Hysesintäkter	1 195	598	1 793	428	762	602	1 793	-	1 793
Fastighetskostnader	-268	-72	-339	-128	-139	-72	-339	-	-339
Driftnetto	927	526	1 454	300	623	530	1 454	-	1 454
Administration	-284	-15	-299	-	-	-	-	-299	-299
Förvärvs- omstrukturingskostnader	-14	-9	-23	-	-	-	-	-23	-23
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	628	503	1 131	300	623	530	1 454	-322	1 131
Värdeförändringar fastigheter	-3 522	-965	-4 486	-1 569	-1 910	-1 008	-4 486	-	-4 486
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-123	-571	-694	-	-	-	-	-694	-694
Nedskrivning goodwill	-	-1 794	-1 794	-	-	-	-	-1 794	-1 794
Resultat bostadsproduktion	-2	-	-2	-2	-	-	-2	-	-2
Rörelseresultat	-3 018	-2 827	-5 845	-1 270	-1 287	-478	-3 034	-2 810	-5 843
Resultat från joint venture och intresseföretag	-701	-	-701	-480	-222	-	-701	-	-701
Ränteintäkter	38	-	38	-	-	-	-	38	38
Räntekostnader och liknande	689	-162	527	-	-	-	-	527	527
Värdeförändringar finansiella instrument	-136	-	-136	-	-	-	-	-136	-136
Resultat före skatt	-3 129	-2 988	-6 117	-1 750	-1 509	-478	-3 735	-2 381	-6 115
Skatt	656	699	1 355	-	-	-	-	1 355	1 355
Periodens resultat	-2 473	-2 289	-4 762	-1 750	-1 509	-478	-3 735	-1 028	-4 762
Förvaltningsfastigheter	76 199	42 092	118 290	29 356	46 195	42 739	118 290	-	118 290
Investeringar	495	94	589	275	219	96	589	-	589
Värde per kvm (kr)	24 881	31 662	26 933	27 957	23 261	31 519	26 933	-	26 933
Överskottsgrad	78%	88%	81%	70%	82%	88%	81%	-	81%

Tredje Kvartalet, 2022

Perioden 2022-07-01 - 2022-09-30 (Mkr)	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	620	734	10	1 364	-	1 364
Fastighetskostnader	-208	-137	-2	-347	-	-347
Driftnetto	412	597	8	1 017	-	1 017
Administration	-	-	-	-	-151	-150
Förvärvs- omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-66	-66
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	412	597	8	1 017	-217	801
Värdeförändringar fastigheter	-1 934	-377	54	-2 257	-5	-2 262
Resultat bostadsproduktion	-10	-	-	-10	-	-10
Rörelseresultat	- 1 532	220	62	-1 250	-222	-1 472
Resultat från joint venture och intresseföretag	-680	-165	-	-846	-	-846
Ränteintäkter	-	-	-	-	23	23
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-894	-894
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	630	630
Resultat före skatt	-2 212	55	62	-2 096	-463	-2 559
Skatt	-	-	-	-	460	460
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-2 212	55	62	-2 096	-4	-2 099
Förvaltningsfastigheter	53 911	54 926	861	109 698	-	109 698
Investeringar	689	401	11	1 100	-	1 100
Värde per kvm (kr)	27 413	26 787	24 993	27 134	-	27 134
Överskottsgrad	66%	81%	80%	75%	-	75%

Perioden 2022-07-01 - 2022-09-30 (Mkr)	Kvar-varande verksamhet	Avvecklade verksamhet	Koncernen inkl Avvecklade verksamhet	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen inkl Avvecklade verksamhet
Hysesintäkter	1 364	524	1 888	620	734	534	1 888	-	1 888
Fastighetskostnader	-347	-77	-424	-208	-137	-80	-424	-	-424
Driftnetto	1 017	447	1 464	412	597	455	1 464	-	1 464
Administration	-151	-23	-173	-	-	-	-	-173	-173
Förvärvs- omstrukturingskostnader	-66	-	-66	-	-	-	-	-66	-66
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	801	424	1 225	412	597	455	1 464	-239	1 225
Värdeförändringar fastigheter	-2 262	-243	-2 507	-1 934	-377	-190	-2 501	-7	-2 508
Resultat bostadsproduktion	-10	-	-10	-10	-	-	-10	-	-10
Rörelseresultat	-1 472	181	-1 293	-1 532	220	265	-1 047	-246	-1 293
Resultat från joint venture och intresseföretag	-846	-	-846	-680	-165	-	-846	-	-846
Ränteintäkter	23	-	23	-	-	-	-	23	23
Räntekostnader och liknande	-894	-186	-1 080	-	-	-	-	-1 080	-1 080
Värdeförändringar finansiella instrument	630	-	630	-	-	-	-	630	630
Resultat före skatt	-2 559	-5	-2 566	-2 212	55	265	-1 893	-673	-2 566
Skatt	460	25	484	-	-	-	-	484	484
Periodens resultat	-2 099	19	-2 081	-2 212	55	265	-1 893	-189	-2 081
Förvaltningsfastigheter	109 698	44 813	154 511	53 911	54 926	45 674	154 511	-	154 511
Investeringar	1 100	138	1 239	689	401	150	1 239	-	1 239
Värde per kvm (kr)	27 134	34 379	28 900	27 413	26 787	34 137	28 900	-	28 900
Överskott	75%	85%	78%	66%	81%	85%	78%	-	78%

Helår, 2022

Perioden 2022-01-01 - 2022-12-31 (Mkr)	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	2 432	2 864	68	5 365	-	5 365
Fastighetskostnader	-1 017	-721	-11	-1 750	-	-1 750
Driftnetto	1 415	2 143	57	3 615	-	3 615
Administration	-	-	-	-	-809	-809
Förvävs- omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-120	-120
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 415	2 143	57	3 615	-929	2 686
Värdeförändringar fastigheter	-3 558	-375	252	-3 681	-	-3 681
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-3 202	-	-	-3 202	-	-3 202
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-387	-387
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-395	-395
Resultat bostadsproduktion	-17	-	-	-17	-	-17
Rörelseresultat	-5 362	1 767	309	-3 285	-1 711	-4 997
Resultat från joint venture och intresseföretag	-912	-954	-	-1 866	-	-1 866
Ränteintäkter	-	-	-	-	238	238
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-2 640	-2 640
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-1 560	-1 560
Resultat före skatt	-6 274	813	309	-5 151	-5 673	-10 824
Skatt	-	-	-	-	464	464
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-6 274	813	309	-5 151	-5 209	-10 361
Förvaltningsfastigheter	37 530	53 272	672	91 474	-	91 474
Investeringar	2 555	1 761	30	4 346	-	4 346
Värde per kvm (kr)	29 330	26 431	27 299	27 588	-	27 588
Överskottsgrad	58%	75%	84%	67%	-	67%

Perioden 2022-01-01 - 2022-12-31 (Mkr)	Kvar-varande verksamhet	Avvecklad verksamhet	Koncernen inkl Avvecklad verksamhet	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen inkl Avvecklad verksamhet
Hysesintäkter	5 365	2 082	7 447	2 432	2 864	2 150	7 447	-	7 447
Fastighetskostnader	-1 750	-351	-2 101	-1 017	-721	-362	-2 101	-	-2 101
Driftnetto	3 615	1 731	5 346	1 415	2 143	1 788	5 346	-	5 346
Administration	-809	-89	-898	-	-	-	-	-898	-898
Förvävs- omstrukturingskostnader	-120	-	-120	-	-	-	-	-120	-120
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 686	1 642	4 328	1 415	2 143	1 788	5 346	-1 018	4 328
Värdeförändringar fastigheter	-3 681	-890	-4 571	-3 558	-375	-638	-4 571	-	-4 571
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-3 202	-	-3 202	-3 202	-	-	-3 202	-	-3 202
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-387	-	-387	-	-	-	-	-387	-387
Nedskrivning goodwill	-395	-	-395	-	-	-	-	-395	-395
Resultat bostadsproduktion	-17	-	-17	-17	-	-	-17	-	-17
Rörelseresultat	-4 997	752	-4 245	-5 362	1 767	1 150	-2 444	-1 800	-4 245
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 866	-	-1 866	-912	-954	-	-1 866	-	-1 866
Ränteintäkter	238	1	239	-	-	-	-	239	239
Räntekostnader och liknande	-2 640	-477	-3 117	-	-	-	-	-3 117	-3 117
Värdeförändringar finansiella instrument	-1 560	-	-1 560	-	-	-	-	-1 560	-1 560
Resultat före skatt	-10 824	276	-10 549	-6 274	813	1 150	-4 310	-6 239	-10 549
Skatt	464	274	738	-	-	-	-	738	738
Periodens resultat	-10 361	550	-9 811	-6 274	813	1 150	-4 310	-5 500	-9 811
Förvaltningsfastigheter	91 474	44 142	135 616	37 530	53 272	44 813	135 616	-	135 616
Investeringar	4 346	500	4 846	2 555	1 761	530	4 846	-	4 846
Värde per kvm (kr)	27 588	33 652	29 307	29 423	26 431	33 535	29 307	-	29 307
Överskottsgrad	67%	83%	72%	58%	75%	83%	72%	-	72%

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	2 717	5 874	5 283
Summa immateriella anläggningstillgångar	2 717	5 874	5 283
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	76 198	154 511	135 616
Nyttjanderätt tomträtt	435	702	829
Inventarier	101	48	37
Summa materiella anläggningstillgångar	76 735	155 261	136 482
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	9 000	15 806	12 649
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	896	1 891	1 737
Derivat	1 083	2 133	1 696
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	804	1 900	2 298
Andra långfristiga fordringar	1 917	70	939
Summa finansiella anläggningstillgångar	13 700	21 800	19 319
Summa anläggningstillgångar	93 151	182 935	161 084
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	155	169	156
Kortfristiga fordringar			
Derivat	260	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	13	-	-
Kundfordringar	66	77	106
Övriga fordringar	590	2 310	1 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	693	743	740
Summa kortfristiga fordringar	1 622	3 130	2 280
Likviditetsplaceringar	184	512	421
Likvida medel	2 187	4 941	4 429
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	2 371	5 453	4 850
Tillgångar som innehas för försäljning	42 635	-	-
Summa omsättningstillgångar	46 783	8 752	7 286
SUMMA TILLGÅNGAR	139 934	191 687	168 370

Kommentarer

Goodwill

Goodwill uppgår vid periodens utgång till 2 717 mkr (5 283). Under perioden har sammanlagt nedskrivningar och upplösningar gjorts om -2 566 mkr (-782). Av dessa är -2 365 mkr hänförligt till EduCo i samband med omklassificeringen av EduCo till Tillgångar som innehas för försäljning. Nedskrivningen har redovisats inom Avvecklad verksamhet.

Vid periodens utgång är 545 mkr hänförligt till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv. Resterande goodwill utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 76 198 mkr per 2023-09-30 (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 5,22 procent (4,37) använts. I värdet för fastigheterna ingår 2 736 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 22-25.

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%	4 955 / -4 913
Fastighetskostnader	+/- 5%	-1 492 / 1 504
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-4 987 / 5 519
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-4 386 / 5 109

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde 2023-01-01	135 616
Förvärv	2 052
Tillskjutet från minoritetsägare	802
Investeringar	2 414
Försäljningar	-10 743
Omräkningsdifferens	-552
Orealiserade värdeförändringar	-11 298
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	-42 092
Verkligt värde vid periodens slut	76 198

Joint ventures och intresseföretag

SBBs engagemang i joint ventures och intresseföretag utgörs av aktieinnehav samt utlåning till bolag där SBB inte har ett bestämt inflytande. Dessa bolag utgörs både av bolag som bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och bolag som bedriver verksamhet inom fastighetsutveckling.

De största innehaven utgörs av bolagen SBB Residential Property AB, SBB Kåpan Bostad AB och Public Property Invest AS. För mer information se sid 26-27.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 9 000 mkr (12 649) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 896 mkr (1 737).

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel uppgick till 2 187 mkr (4 429) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 184 mkr (421). Spärrade likvida medel uppgick till 0 mkr (1 066).

Tillgångar som innehas för försäljning

Den 24 september ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning om 1,16 procent av aktierna i EduCo. Affären är villkorad sedanliga fullföljande-villkor, inklusive konkurrensgodkännande, och förväntas slutföras under fjärde kvartalet 2023.

Efter försäljningen kommer SBB att äga cirka 49,84 procent av EduCo. Tillgångarna hänförliga till EduCo har därför i tredje kvartalet omklassificerats till Tillgångar som innehas för försäljning. Se sida 21 för mer information.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	165	165	165
Övrigt tillskjutet kapital	26 599	26 588	26 587
Reserver	-547	90	142
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-5 074	30 289	17 424
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	21 145	57 132	44 318
Hybridobligation	15 748	17 277	15 748
Övriga reserver	1 067	376	577
Innehav utan bestämmande inflytande	12 393	2 264	2 691
Summa eget kapital	50 354	77 049	63 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12 614	32 747	30 496
Obligationslån	42 446	52 036	48 310
Derivat	406	294	375
Uppskjutna skatteskulder	3 208	10 360	9 120
Leasingskulder tomträtter	435	701	829
Övriga långfristiga skulder	113	188	141
Summa långfristiga skulder	59 222	96 326	89 271
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6 391	2 970	3 400
Företagscertifikat	55	2 458	1 111
Obligationslån	6 956	5 165	3 768
Derivat	1 289	-	596
Leverantörsskulder	150	350	456
Aktuella skatteskulder	89	327	310
Skuld cash collateral	-	2 173	2 178
Övriga skulder	1 548	1 674	1 185
Beslutad utdelning	2 133	1 411	834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 320	1 784	1 924
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	10 429	-	-
Summa kortfristiga skulder	30 358	18 312	15 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	139 934	191 687	168 370

Kommentarer

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 21 145 mkr (44 319). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 50 354 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 den 30 september netto till 3 208 mkr (9 120) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen i koncernen uppgick till totalt till 6 600 mkr per 30 september. I perioden har underskott om totalt 585 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 68 462 mkr (87 085), varav 19 005 mkr (33 896) avsåg skulder till kreditinstitut, 49 402 mkr (52 078) avsåg obligationslån och 55 mkr (1 111) avsåg företagscertifikat.

Totala räntebärande skulder, inklusive Skulder till kreditinstitut redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning om 6 405 mkr (-) samt Säkerställda övriga lån redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning om 382 mkr (-) uppgår till 74 866 (87 085).

Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 28-31.

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.

Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning

Med anledning av att tillgångar som är hänförliga till EduCo vid periodens utgång har omklassificerats till Tillgångar som innehas för försäljning, har skulder hänförliga till EduCo vid periodens utgång omklassificerats till Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Se sida 21 för mer information.

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	-	-	-	-1 729	-1 729	-	-	-131	-1 861
Övrigt totalresultat	-	-	-744	70	-674	-	919	-	245
Periodens totalresultat	-	-	-744	-1 659	-2 403	-	919	-131	-1 616
Nyemission	-	210	-	-	210	-	-	-	210
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	-	-	-7	-	-	-7
Emissionskostnader	-	-	-	-	-	-10	-	-	-10
Skatteeffekter i eget kapital	-	7	-	-	7	-	-	-	7
Utdelning	-	-	-	-2 308	-2 308	-	-	-	-2 308
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-382	-382	-	-	-	-382
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-141	-141	-	-	-1 676	-1 817
Utgående eget kapital 2022-09-30	165	26 588	90	30 288	57 131	17 277	376	2 264	77 049
Periodens resultat	-	-	-	-7 905	-7 905	-	-	-46	-7 951
Övrigt totalresultat	-	-	52	1 218	1 270	-	-919	-	351
Periodens totalresultat	-	-	52	-6 687	-6 635	-	-919	-46	-7 600
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	751	751	-1 525	54	-	-720
Emissionskostnader	-	-	-	-	-	-5	-	-	-5
Skatteeffekter i eget kapital	-	-1	-	175	174	-	-	-	174
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-1 065	-1 065	-	1 065	-	-
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-108	-108	-	-	-	-108
Utdelning Neobo	-	-	-	-5 946	-5 946	-	-	-	-5 946
Avyttring till minoritet	-	-	-	-	-	-	-	712	712
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	17	17	-	-	-239	-223
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	-	-	-	-18 991	-18 991	-	-	432	-18 559
Övrigt totalresultat	-	-	-689	-175	-864	-	-	-	-864
Periodens totalresultat	-	-	-689	-19 166	-19 854	-	-	432	-19 423
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	182	182	-	-	-	182
Konvertering av tvingande konvertibel	-	12	-	-11	1	-	-	-	1
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-490	-490	-	490	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 482	-2 482	-	-	-	-2 482
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-417	-417	-	-	-	-417
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	9 840	9 840
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	-110	-110	-	-	-570	-680
Utgående eget kapital 2023-09-30	165	26 599	-547	-5 074	21 145	15 748	1 067	12 393	50 354

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Övriga reserver består av omräkningsdifferenser avseende Hybridobligationer.

Kommentarer

Det egna kapitalet uppgick per 30 september till 50 354 mkr (63 337). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 16 815 mkr. Nominellt värde för hybridobligationer är 17 313 mkr.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -689 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Minoritetsintressen

Minoritetsandelar uppgår till 12 393 mkr (2 691). Ökningen är främst hänförlig Brookfields minoritetsförvärv om 49 procent av EduCo, samt Unobo där Riksbyggen under året tillskjutit fastigheter om 802 mkr, se

Fastighetsbeståndets förändring på sida 17. Därtill ingår minoritetsandelar i ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

Soliditet

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 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-17 357	-2 800	-3 129	-2 559	-10 824
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	6	6	4	4	10
Värdeförändringar fastigheter	10 493	1 191	3 522	2 264	3 681
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	-	-	-	3 202
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	201	192	123	-	387
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	395
Resultat bostadsproduktion	4	-2	2	10	17
Resultat från joint ventures och intresseföretag	4 362	487	701	846	1 866
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	283	297	1	5	304
Värdeförändringar finansiella instrument	2 085	1 155	136	-630	1 560
Räntenetto	2 085	1 906	-727	871	2 402
Erlagd ränta	-957	-571	-177	-218	-587
Erhållen ränta	83	138	-62	-16	195
Betald skatt	-482	-208	-117	69	-277
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	806	1 791	276	645	2 331
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	113	-369	805	230	164
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-771	-1 471	-272	-892	-1 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kvarvarande verksamhet	148	-49	810	-16	971
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-2 022	-3 608	-516	-1 135	-4 750
Försäljning av fastigheter	-	153	-	8	171
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-1 044	-6 285	-369	-74	-6 647
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	4 455	8 268	4 526	2 100	9 677
Investeringar/försäljning inventarier	-72	-6	-1	-7	1
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	2 277	-1 421	-3 807	76	475
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-9	2 005	467	868	2 159
Kassaflöden från finansiella tillgångar	166	1 569	183	336	1 772
Förändring andra långfristiga fordringar	-957	140	106	-1	-728
Kassaflöde från investeringsverksamheten, kvarvarande verksamhet	2 795	815	589	2 172	2 130
Finansieringsverksamheten					
Emission hybridobligationer	-	-10	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-	-15
Återköp teckningsoptioner	-4	-	-	-	-
Inlösen hybridobligationer	-	-	-	-	-727
Inlösen tvingande konvertibel	1	-	3	-	-
Inlösen preferensaktier	-	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-1 659	-2 236	-7	-594	-2 837
Utdelning likvida medel Neobo	-	-	-	-	-231
Avyttring till minoritet	9 038	-	384	-	712
Inlösta minoritetsandelar ²⁾	-	-1 817	-	1	-2 040
Upptagna lån	21 023	40 392	-2 266	7 611	59 932
Amortering av lån	-32 559	-38 467	945	-8 726	-59 710
Förändring cash collaterals	-1 431	-3 434	-75	-318	-3 429
Förändringar övriga långfristiga skulder	25	-112	-250	-132	-202
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, kvarvarande verksamhet	-5 565	-5 684	-1 264	-2 158	-8 546
Periodens kassaflöde, kvarvarande verksamhet	-2 622	-4 918	134	-2	-5 445
Likvida medel vid periodens början	4 429	9 837	1 679	4 984	9 837
Periodens kassaflöde, kvarvarande verksamhet	-2 622	-4 918	134	-2	-5 445
Periodens kassaflöde, avvecklad verksamhet ¹⁾	381	-13	374	-1	36
Valutakursändring i likvida medel	-2	35	-	-40	-
Likvida medel vid periodens slut	2 187	4 941	2 187	4 941	4 429
<i>varav Likvida medel hänförligt till Avvecklad verksamhet</i>	<i>438</i>	<i>8</i>	<i>438</i>	<i>8</i>	<i>57</i>

1) För mer information, se sida 21.

2) Inlösta minoritetsandelar har i början av perioden omklassificerats till förändring av finansiella tillgångar.

Tillgångar som innehas för försäljning / Avvecklad verksamhet

Tillgångar som innehas för försäljning

Belopp i MKR	EduCo 2023-09-30
Förvaltningsfastigheter	42 092
Nyttjanderätt tomträtt	391
Inventarier	2
Summa anläggningstillgångar	42 485
Kundfordringar	15
Övriga fordringar	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97
Summa omsättningstillgångar	150
Tillgångar som innehas till försäljning	42 635

Belopp i MKR	2023-09-30
Skulder till kreditinstitut	6 330
Säkerställda övriga lån	382
Uppskjutna skatteskulder	2 634
Leasingskulder tomträtter	391
Övriga långfristiga skulder	31
Summa långfristiga skulder	9 768
Skulder till kreditinstitut	75
Leverantörsskulder	97
Aktuella skatteskulder	100
Övriga skulder	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	378
Summa kortfristiga skulder	660
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	10 429

EduCo

Vid periodens början ägde SBB 51 procent av EduCo. Den 24 september 2023 ingick SBB avtal om försäljning av ytterligare 1,16 procent av EduCo varvid SBB kommer att avkonsolidera verksamheten. Transaktionen är föremål för sedvanliga fullföljandevillkor, inklusive konkurrensgodkännande och förväntas slutföras under fjärde kvartalet 2023.

Till följd av det ingångna avtalet har EduCo omklassificerats vid periodens utgång till Tillgångar som innehas vid försäljning. Vid omklassificeringen har en värdering av avyttringsgruppens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader gjorts. Detta har resulterat i nedskrivning av goodwill om 2 365 mkr hänförlig till avyttringsgruppen, varav 571 mkr avseer upplösning av uppskjuten skatt från tidigare rörelseförvärv. Nedskrivningen har redovisats inom avvecklad verksamhet.

Förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 42 092 mkr. Realiserad värdeförändring uppgick under perioden till -2 277 mkr (210). Hyresintäkterna uppgick under perioden till 1 753 mkr (1 542). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -264 mkr (-248) och för kvartalet till -72 mkr (-77) och bestod i huvudsak av kostnader för drift och underhåll. Periodens resultat för den avvecklade verksamheten uppgick till -3 022 mkr (1 103).

Kapitalstruktur

Efter avdrag för Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning, 10 429 mkr, uppgår Tillgångar som innehas för försäljning, 42 635 mkr, samt Likvida medel hänförliga till avvecklad verksamhet, 438 mkr, sammanlagt till 32 644 mkr, varav 14 797 mkr är finansierat genom skulder till koncernbolag.

Vid transaktionens slutförande kommer EduCo uppta nya lån om cirka 16 mkr. I samband med detta kommer cirka 8 mkr att återbetalas till SBB.

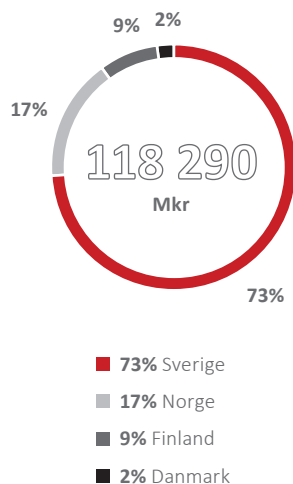
Avvecklad verksamhet

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Intäkter	1 753	1 542	598	524	2 082
Driftskostnader	-206	-185	-54	-54	-258
Underhåll	-46	-53	-13	-20	-79
Fastighetsskatt	-12	-10	-5	-3	-14
Driftnetto	1 488	1 293	526	447	1 731
Administration	-47	-61	-15	-23	-89
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-142	-	-9	-	-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 299	1 232	503	424	1 642
Värdeförändringar fastigheter	-2 277	210	-965	-243	-890
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-571	-	-571	-	-
Nedskrivning goodwill	-1 794	-	-1 794	-	-
Rörelseresultat	-3 343	1 442	-2 827	181	752
Räntetäckter, räntekostnader och liknande resultatposter	-475	-343	-162	-185	-471
Valutakursdifferenser	1	-	1	-	-
Tomträttsavgälder	-5	-3	-1	-1	-5
Resultat före skatt	-3 822	1 095	-2 988	-5	276
Aktuell skatt	-133	-6	-38	0	-17
Uppskjuten skatt	362	14	167	25	291
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	571	-	571	-	-
PERIODENS RESULTAT, avvecklad verksamhet	-3 022	1 103	-2 289	19	550
KASSAFLÖDE					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	687	879	303	239	1 149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-433	-3 080	-94	-153	-3 219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	127	2 187	166	-87	2 106
PERIODENS KASSAFLÖDE, avvecklad verksamhet	381	-13	374	-1	36
Likvida medel hänförliga till avvecklad verksamhet	438	8	438	8	57

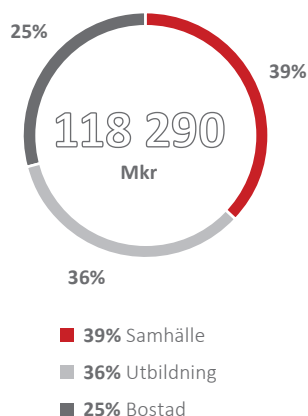
Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet inkluderar Förvaltningsfastigheter redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning. Se sida 21 för mer information

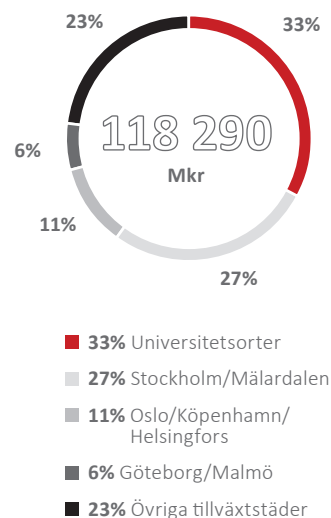
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



Hyresintäkter per affärsområde

Största hyresgäster (samhälle och utbildning)

Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Läringsverkstedet	313	6,2%
Trygge Barnehager AS	289	5,7%
Svenska staten	246	4,8%
Norska staten	169	3,3%
Attendo	161	3,2%
Härnösands Kommun	140	2,8%
Acadamedia	139	2,7%
Finska staten	126	2,5%
Esperi	113	2,2%
Internationella Engelska Skolan	110	2,2%
Haninge Kommun	99	1,9%
Humana	98	1,9%
Ambea	93	1,8%
Danska staten	76	1,5%
Västra Götalandsregionen	69	1,3%
Skellefteå Kommun	65	1,3%
Bodens Kommun	65	1,3%
Norlandia	55	1,1%
Västerås Kommun	53	1,0%
Strängnäs kommun	52	1,0%
20 största hyresgäster	2 532	49,8%
Övriga	2 554	50,2%
Total	5 085	100,0%

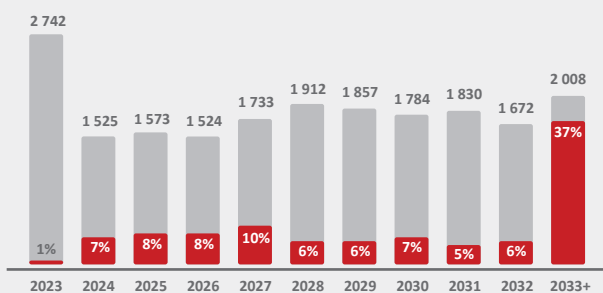
Största kommuner (bostad)

Kommun	Antal lägenheter	Antal tkvm	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Linköping	1 535	109	131	10,0%
Skellefteå	1 358	99	115	8,8%
Jönköping	1 204	80	86	6,6%
Helsingborg	940	65	83	6,3%
Höganäs	744	58	74	5,6%
Östersund	675	57	64	4,9%
Falun	724	47	60	4,6%
Karlskrona	375	42	55	4,2%
Borås	506	39	48	3,7%
Södertälje	440	24	41	3,1%
Stockholm	311	25	39	3,0%
Kävlinge	407	27	38	2,9%
Landskrona	375	30	35	2,7%
Sundbyberg	199	20	33	2,5%
Umeå	479	27	32	2,4%
Avesta	475	32	31	2,3%
Borlänge	318	20	26	2,0%
Norrtälje	271	19	23	1,8%
Tierp	304	21	21	1,6%
Växjö	229	16	21	1,6%
20 största kommuner	11 869	855	1 054	80,6%
Övriga	2 629	195	253	19,4%
Total	14 498	1 050	1 308	100,0%

Fastighetsbeståndet

Affärsområde	Fastighetsbeståndet				Intjäningsförmåga				Löptid	Yield
	Yta, tkvm	Marknads- värde	kr/kvm	Byggrätts- och projektvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyres- intäkt	kr/kvm	Driftnetto	WAULT	Initial direkt- avkastning
Bostad										
Universitetsorter	530	13 211	21 392	1 882	95%	623	1 177	404	-	3,57%
Stockholm/Mälardalen	152	8 019	33 301	2 948	95%	242	1 592	174	-	3,42%
Göteborg/Malmö	231	5 825	24 080	261	96%	303	1 310	209	-	3,76%
Övriga städer	137	2 302	13 698	423	87%	139	1 015	83	-	4,42%
Totalt Bostäder	1 050	29 356	22 706	5 514	94%	1 308	1 245	870	-	3,65%
Samhälle										
Sverige	1 475	33 099	19 992	3 612	95%	1 896	1 285	1 423	7	4,83%
Norge	148	4 075	26 076	215	96%	261	1 766	243	8	6,30%
Finland	321	8 291	25 643	73	98%	609	1 901	511	6	6,22%
Danmark	42	730	17 210	-	98%	66	1 549	56	4	7,73%
Totalt Samhälle	1 986	46 195	21 298	3 899	96%	2 832	1 426	2 234	7	5,28%
Utbildning										
Sverige	923	23 599	24 689	814	96%	1 399	1 516	1 110	8	4,87%
Norge	305	15 833	51 860	-	100%	732	2 398	717	24	4,53%
Finland	66	2 141	32 441	-	100%	136	2 064	121	10	5,66%
Danmark	62	1 166	18 879	-	97%	90	1 462	80	6	6,82%
Totalt Utbildning	1 356	42 739	30 919	814	98%	2 358	1 739	2 027	13	4,84%
Totalt	4 392	118 290	24 605	10 226	96%	6 498	1 479	5 131	10	4,75%

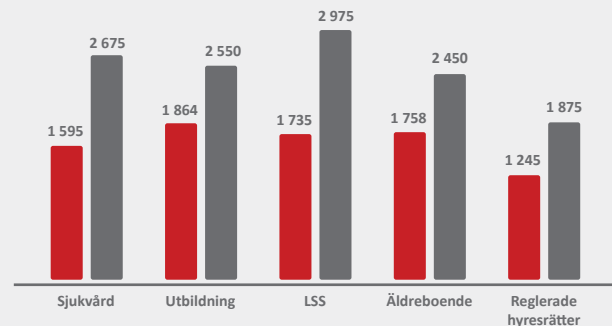
Kontraktslängd Samhälle / Utbildning



■ Förfallstruktur
■ Snitthyra på hyresintäkt i förfallstruktur

10 år
i genomsnittlig
kvarvarande kontraktstid

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



■ SBB
■ Nyproduktion

Källa: Newsec

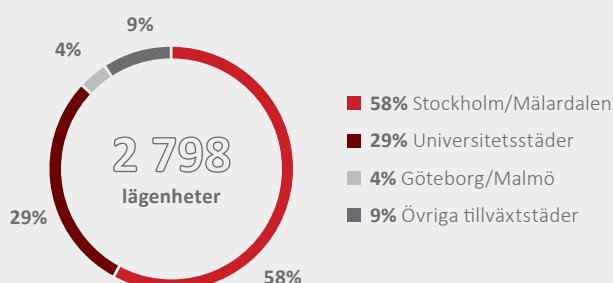
Pågående produktion

Pågående nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd

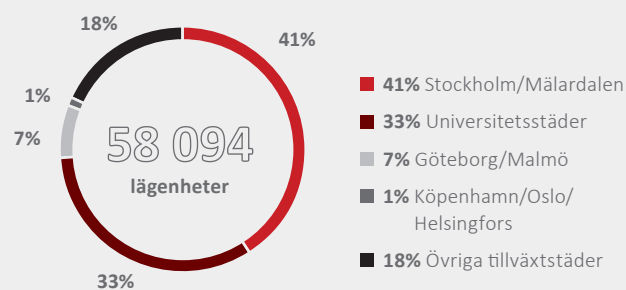
	2023-2025	2026-
Återstående investering inkl SBB:s andel av JV¹⁾	1 944	-
-varav Bostad	1 351	-
-varav Utbildning	113	-
-varav Samhälle	480	-
Kommande driftnetton	304	-
-varav Bostad	210	-
-varav Utbildning	13	-
-varav Samhälle	82	-
Avkastning kvarvarande investering	15,6%	

1) Av total investering om 1 944 mkr är 259 mkr finansierat via byggnadskreditiv och 701 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	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direkt-avkastning (hyra)	Direkt-avkastning (DN)
Bostad	100%	1 550	71 774	11	153	128	2 702	1 647	1 056	5,6%	4,7%
JV, Bostad	50%	1 147	64 402	7	169	145	2 743	2 196	547	6,2%	5,3%
Utbildning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JV, Utbildning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samhälle	100%	101	33 320	4	77	69	1 272	937	335	6,0%	5,4%
JV, Samhälle	50%	-	7 038	-	12	10	260	22	239	4,6%	3,8%
Totalt	78%	2 798	176 534	22	410	352	6 977	4 802	2 176	5,9%	5,0%
SBB:s andel av totalt	100%	2 219	140 448	-	319	274	5 464	3 682	1 782	5,8%	5,0%

Investeringar i befintligt bestånd

	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direkt-avkastning (DN)
Bostad	62 742	6	10	217	194	23	4,6%
Utbildning	7 757	6	13	268	155	113	4,7%
Samhälle	7 410	4	8	110	84	26	6,9%
Totalt	77 909	16	30	595	433	163	5,1%

68%

upparbetningsgrad
pågående produktion

15,6%

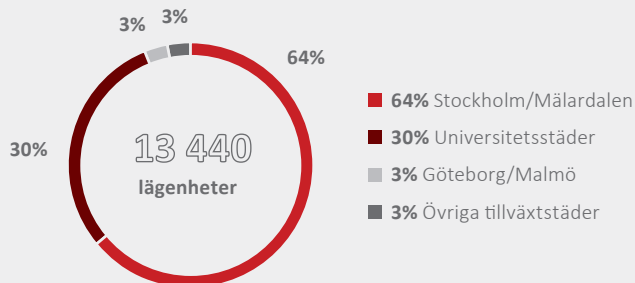
avkastning kvarvarande investering

91%

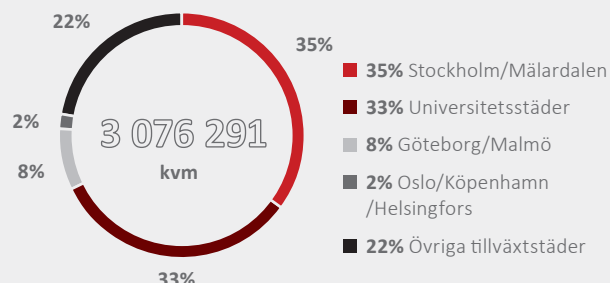
av bostadsproduktion i Sveriges
storstadsregioner och universitetsorter

Projekt- och byggrättsutveckling

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl JV)



Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl JV)



Nyproduktion, pågående projektutveckling

	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm
Bostad	100%	8 974	480 913
JV, Bostad	48%	3 622	205 089
Utbildning	100%	0	14 951
JV, Utbildning	50%	0	6 440
Samhälle	100%	844	100 969
JV, Samhälle	50%	0	45 146
Totalt	86%	13 440	853 508
SBB:s andel av totalt	100%	11 554	720 007

Byggrättsutveckling

Planeringsfas	SBB:s andel	Fas 1 - Projektidéer	Fas 2 - Inför beslut om planbesked	Fas 3 - Med planbesked	Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner	Totalt antal BTA (kvm)	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Bostad	100%	140 724	-	175 690	164 596	481 010	593	1 232
Utbildning	100%	327 040	21 625	130 285	225 617	704 567	504	715
Samhälle	100%	272 620	97 520	469 380	713 819	1 553 339	1 639	1 055
Totalt	100%	740 384	119 145	775 355	1 104 032	2 738 916	2 736	999
Byggrätter i JV	49%					337 375	1 235	3 662
-varav Bostad	49%					312 110	1 209	3 873
-varav Utbildning	-					-	-	-
-varav Samhälle	48%					25 265	27	1 050
Totalt inkl JV	84%					3 076 291	3 971	1 291
SBBs andel av totalt	100%					2 910 577	3 341	1 148

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.

Strategiska innehav i joint ventures och intresseföretag

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

En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen SBB Residential Property AB, SBB Kåpan Bostad AB och Public Property Invest AS.

SBB Residential Property AB

SBB Residential Property AB bildades i juli 2023 och har emitterat preferensaktier i samband med att bolaget ingick ett avtal om kapitalanskaffning med en investeringsfond som förvaltas av Morgan Stanley. I samband med emissionen omklassificerades bolaget från helägt dotterbolag till ett joint venture. SBB Residential Property AB hade per 30 september 2023 en fastighetsportfölj om 215 fastigheter med 3 954 lägenheter där flera fastigheter blivit färdigställda under året.

SBB Kåpan Bostad AB

SBB Kåpan Bostad AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholm och Mälardalen. SBB Kåpan Bostad AB hade per 30 september 2023 en fastighetsportfölj om 2 675 lägenheter varav 655 lägenheter är under produktion. Resterande del av bolaget ägs av Kåpan Pensioner.

Public Property Invest AS

Public Property Invest AS äger och förvaltar fastigheter för rättsväsende och Myndighetsnorge. Resterande del av bolaget ägs av norska institutella och privata investerare.

Belopp i Mkr	2023-09-30			Summa
	Bostad	Samhälle	Utbildning	
Redovisat värde, 2023-01-01	10 318	2 331	-	12 649
Årets anskaffningar	3 512	-	-	3 512
Aktieägartillskott	371	36	-	406
Årets utdelningar	-278	-5	-	-283
Årets avyttringar	-6 278	-11	-	-6 289
Omklassificering	-33	0	-	-33
Omräkningsdifferens	-	-40	-	-40
Årets nedskrivningar	-345	-45	-	-390
Resultatandel	-318	-214	-	-533
Redovisat värde, 2023-09-30	6 950	2 050	-	9 000

Affärsområde	Bostad		Bostad		Samhälle	
	SBB Residential Property AB		SBB Kåpan Bostad AB		Public Property Invest AS	
	2023-07-03 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30
SBBs ägarandel	62%	-	50%	50%	45%	45%
Hysesintäkter, mkr	50	-	168	115	440	380
Driftnetto, mkr	32	-	123	79	376	324
Förvaltningsresultat, mkr	-20	-	-6	33	170	159
Periodens resultat, mkr	-460	-	-582	-89	-573	91
SBBs ägarandel av förvaltningsresultat, mkr	13	-	-3	17	77	71
SBBs ägarandel av totalresultat, mkr	10	-	-291	-45	-258	41
Marknadsvärde fastigheter, mkr	6 088	-	6 615	6 244	8 857	9 987
Antal fastigheter	215	-	24	24	48	48
Antal kvm, tusental	284	-	157	157	297	297
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	-	94%	91%	95%	94%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	N/A	-	N/A	N/A	5,4	6,0
Räntebärande skulder, mkr	2 360	-	3 192	2 454	5 709	6 372
Snittränta, %	13,0	-	5,49	5,42	4,82	4,32
Kapitalbindning, år	4,88	-	0,96	1,50	1,47	1,96
Räntebindning, år	4,88	-	0,19	0,22	1,75	1,88
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	3 520	-	1 826	1 941	1 486	2 002

Affärsområde	2023-01-01 – 2023-09-30				2022-01-01 – 2022-09-30				2022-01-01 – 2022-12-31			
	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat												
Förvaltningsresultat	202	114	-	316	398	229	-	627	665	276	-	941
Värdeförändring	-555	-337	-	-892	-953	-15	-	-968	-943	-1 027	-	-1 970
Skatt	34	8	-	43	-28	-120	-	-147	-9	-81	-	-90
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-318	-214	-	-533	-582	95	-	-488	-288	-832	-	-1 119
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-3 271	-169	-	-3 440	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning av andelar joint ventures och intresseföretag	-345	-45	-	-390	-	-	-	-	-625	-122	-	-747
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-3 934	-429	-	-4 362	-582	95	-	-488	-912	-954	-	-1 866

Affärsområde	2023-07-01 – 2023-09-30				2022-07-01 – 2022-09-30			
	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat								
Förvaltningsresultat	-206	28	-	-179	147	83	-	230
Värdeförändring	-208	-172	-	-380	-826	-229	-	-1 055
Skatt	24	10	-	36	-1	-19	-	-20
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-389	-133	-	-523	-680	-164	-	-844
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	40	-43	-	-3	-	-	-	-
Nedskrivning av andelar joint ventures och intresseföretag	-131	-45	-	-176	-	-	-	-1
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-480	-222	-	-701	-680	-165	-	-846

Finansiering

Sammanställningen i finansavsnittet inkluderar EduCo som redovisas som Tillgångar som innehas till försäljning, för mer information se sida 21.

SBB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftnetto.

Huvuddelen av finansieringen är långfristig och till goda villkor. En svårare finansieringsmarknad har tillsammans med negativa spekulationer om bolagets framtid medfört att finansieringsprocesser har dragit ut på tiden och att bolagets likviditet därmed minskat. Det höjda ränteläget och sjunkande tillgångspriser har skapat ett behov för SBB att minska den absoluta skuldnivån.

SBB har genomfört transaktioner under året som syftar till sänkt skuldsättning. Bolaget vidtar åtgärder och driver processer som syftar till att stärka bolagets förutsättningar för att hantera kortfristig finansiering, skapa förutsättningar för ny långsiktig finansiering samt förbättra den generella finansiella ställningen.

Skulde dessa processer inte kunna fullföljas på det sätt styrelsen och ledningen avser föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att finansiera verksamheten givet bolagets framtidsplaner. Baserat på det arbete som görs kring ny finansiering är styrelse och ledning övertygade om att antagande om fortsatt drift fortsatt föreligger.

Räntebärande skulder minskade med 6 339

SBB har minskat skulder med 6 339 mkr under kvartalet och med 20 377 mkr sedan sista juni 2022. Belåningsgraden har trots detta ökat till 53 procent på grund av sjunkande fastighetsvärden och negativa valutaeffekter. En högre ränta påverkar marknadsvärdet på både tillgångar och skulder. SBB:s fastigheter externvärderas till marknadsvärde varje kvartal och tas upp till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets skulder redovisas till upplupen anskaffningskostnad.

Nyckeltal	policy	2023-09-30	2022-12-31
Räntebärande skuld	-	75 249	87 085
Belåningsgrad	< 50%	53%	50%
Säkerställd belåningsgrad	-	19%	21%
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	2,6	3,9
Likviditet, mkr	min 3 000 ¹⁾	2 187	4 429
Kapitalkällor/kapitalanvändning, kommande 12 månader		0,8	
Kapitalbindning, år		3,7	3,9
Räntebindning, år		3,1	3,2

1) från 2024-12-31

Behov att höja kreditbetygen

Kreditbetyget från S&P har sänkts under året från BBB- till CCC+ med negativa framtidsutsikter. Fitch har justerat SBB:s kreditbetyg under året från BBB- till B- med negativa utsikter. Båda kreditbetygen är under granskning ("Rating watch").

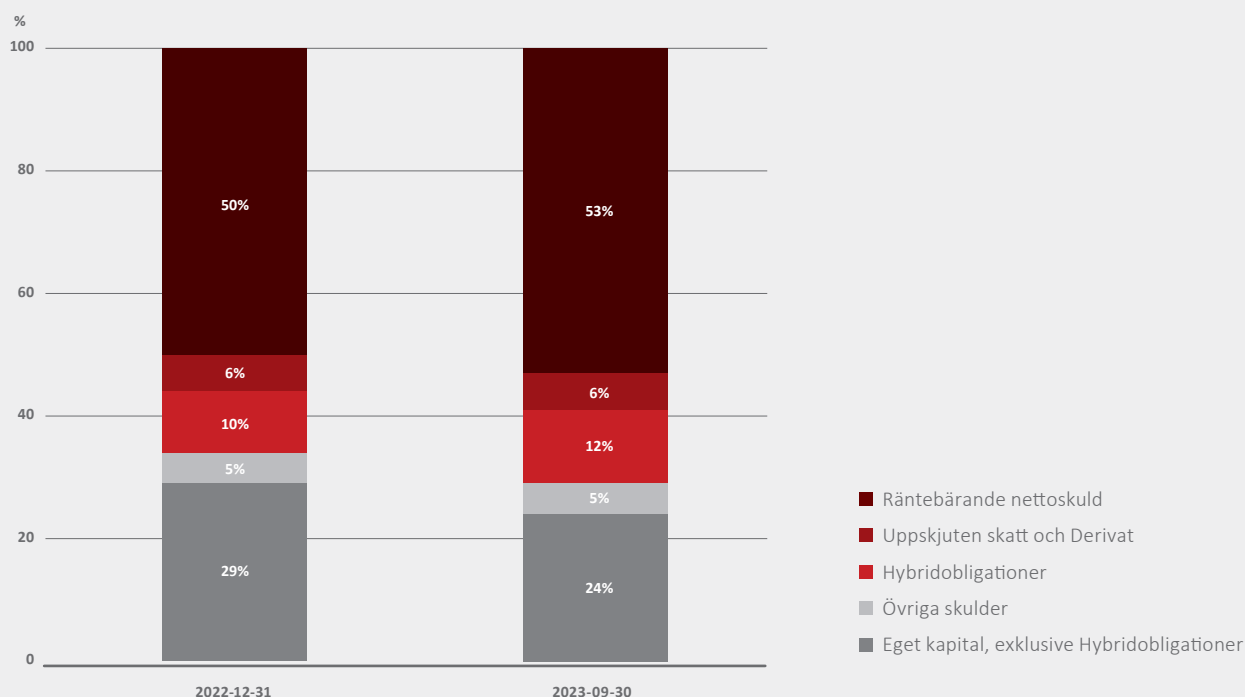
SBB verkar för att på sikt återfå ett kreditbetyg om lägst BBB-, motsvarande "Investment Grade". Det förutsätter bland annat lägre skuldsättning och förbättrad likviditet.

Samarbete med Morgan Stanley

Under det tredje kvartalet har SBB Residential Property AB, inom segmentet Bostad, emitterat preferensaktier om 2 360 mkr som löper med 13 procent avkastning per år.

SBB avser att på sikt förenkla finansieringsstrukturen. De åtgärder som har genomförts har dock varit viktiga för att på kort sikt stärka likviditeten.

Kapitalstruktur



Likviditet

SBB har genomfört, och avser att genomföra, ett stort antal affärer för att säkerställa tillräcklig likviditet. Större fastighetsbestånd är svåra att sälja i dagens marknad, men SBB ser goda möjligheter att avyttra enskilda fastigheter. SBB avser att löpande presentera fler försäljningar i takt med att de processerna slutförs.

SBB är för närvarande mycket restriktiva till nya förvärv. De kommande förvärven är hänförliga till tidigare ingångna avtal.

Kassaflöden från förvärv och försäljningar kommande 12 månader, mkr	Förvärv	Försäljningar
Kv4 2023 ¹⁾	-383	387
Kv1 2024	-	97
Total	-383	484

1) Varav 293 mkr förvärvats och 160 mkr sålts före publiceringen av delårsrapporten för tredje kvartalet.

SBB bedömer att refinansieringen av EduCo och försäljningen av 1,16 procent av aktierna till Brookfield kommer genomföras under fjärde kvartalet. Därmed tillförs bolaget cirka 8 000 mkr.

SBB arbetar också med strategiska åtgärder där likviditet kan stärkas, till exempel genom emission av aktier i SBBs dotterbolag. En annan bolagsstruktur underlättar även ökad bankfinansiering, ett bra alternativ vid svagare obligationsmarknad.

En försiktig hållning till nya projekt kommer att leda till balans i kassaflödet från fastighetsverksamheten över tid, när pågående projekt slutförts.

SBBs likviditet har påverkats negativt av avvecklandet av kortfristig finansiering i form av till exempel företagscertifikat med tillhörande kreditfaciliteter.

SBB har minskat användandet av företagscertifikat från 1 111 mkr till 55 mkr under året.

Generell osäkerhet i marknaden och specifik osäkerhet för SBB har gjort det svårt att förlänga banklån långt i förväg. Banklån som förfaller bedöms kunna förlängas, vilket också skett under kvartalet med 1 003 mkr. Säkerställd finansiering bedöms kunna öka något under fjärde kvartalet, exklusive minskningen av banklån i samband med refinansiering av EduCo.

SBB har outnyttjade kreditfaciliteter om 3 500 mkr som för närvarande inte kan användas och som därför inte inkluderas i tillgänglig likviditet. SBB arbetar på att genomföra de förändringar som krävs för att faciliteterna ska bli tillgängliga.

SBB inför målsättning om lägst 3 000 mkr i likviditet och att summa kapitalkällor ska överstiga kapitalanvändningsområden på tolv månaders sikt.

Kapitalkällor kommande 12 månader, mkr	Totalt
Befintliga	
Kassa	2 187
Likviditetsplaceringar	184
Byggekreditiv	960
Fastighetsförsäljningar, signerade	484
Försäljning och refinansiering EduCo	8 000
Intjäningsförmåga	2 764
Summa befintliga kapitalkällor	14 579
Förväntade¹⁾	
Refinansieringar av banklån	5 000
Summa förväntade kapitalkällor¹⁾	5 000
Summa befintliga och förväntade kapitalkällor	19 579

1) Behäftat med osäkerhet

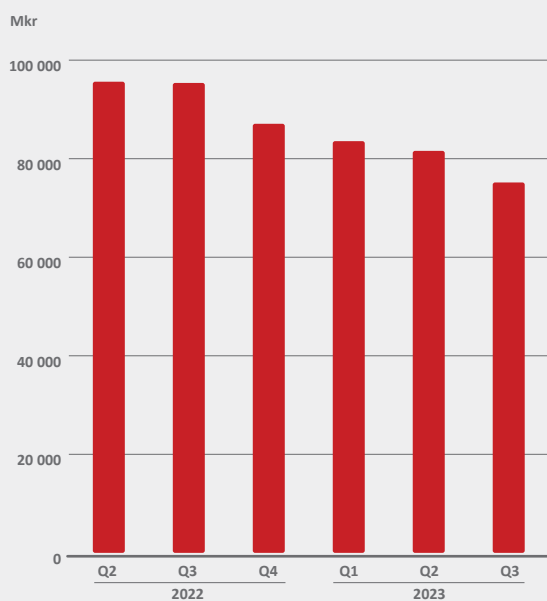
Kapitalanvändning kommande 12 månader, mkr	Totalt
Obligationer	6 981
Företagscertifikat	55
Banklån	6 490
Utdelning	2 133
Garantiåttaganden	280
Nettoinvesteringar, nybyggnation	992
Nettoinvesteringar, löpande	840
Fastighetsförvärv	383
Summa kapitalanvändning	18 154

Ränte- och kapitalbindning

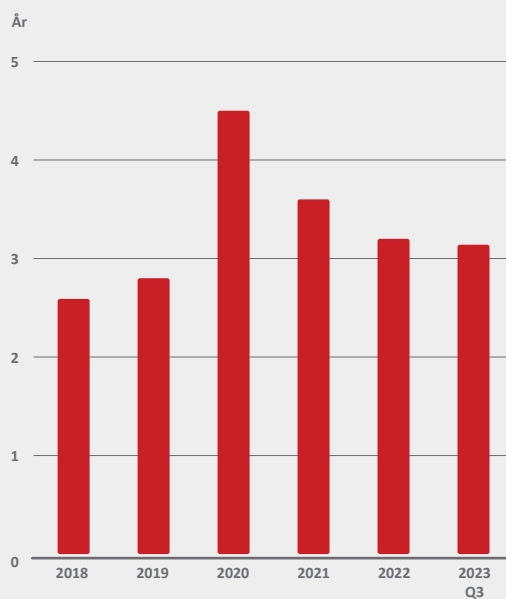
En långsiktig finansiering har fördelen att räntekostnaden förändras långsamt när räntor stiger. SBBs snittränta om 2,29 procent är väsentligt under rådande marknadsräntor. Framför allt har SBB gynnsam ränta på sin långsiktiga obligationsfinansiering.

Under de senaste 15 månaderna har skuldsättningen minskat med 20 377 mkr. SBB arbetar aktivt för att minska den absoluta skuldnivån. Genom att lösa lån vid förfall minskas effekten av det höjda ränteläget.

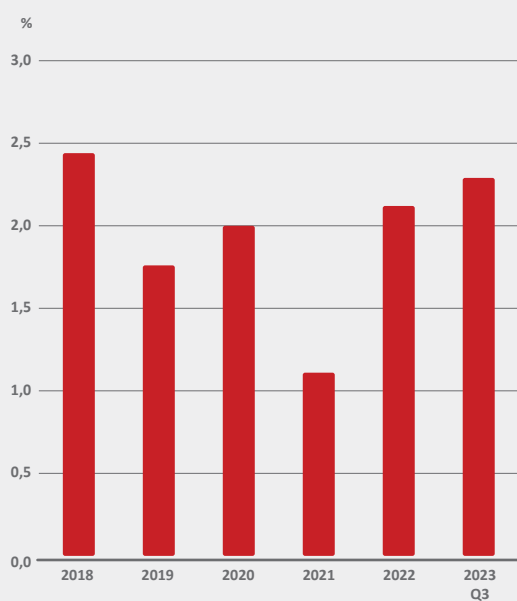
Skuld



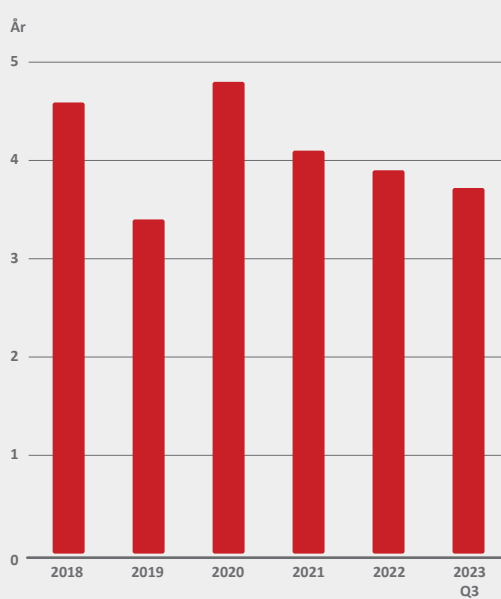
Räntebindning



Snittränta



Kapitalbindning



Kapitalbindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld	Säkerställd skuld			Total konsoliderad skuld	
	Nominell skuld	Nominell skuld	Nominell skuld, EduCo ¹⁾	Total nominell säkerställd skuld	Total nominell skuld	Andel, %
Kv4 2023	57	159	21	180	237	0%
Kv1 2024	6 657	1 123	21	1 144	7 802	10%
Kv2 2024	321	1 803	21	1 824	2 145	3%
Kv3 2024	-	3 322	21	3 343	3 343	4%
Kommande 12 mån	7 036	6 407	84	6 490	13 526	-
Kv4 2024	484	704	21	725	1 208	2%
2025	6 324	1 629	2 084	3 713	10 037	13%
2026	5 746	1 519	3 590	5 109	10 855	14%
2027	10 221	4 436	408	4 844	15 065	20%
2028	8 045	483	26	509	8 554	11%
2029	10 918	90	27	117	11 035	15%
> 2030	1 117	3 628	569	4 197	5 314	7%
Totalt	49 889	18 897	6 809	25 706	75 595	100%

1) Redovisas inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning. Se sid 21 för mer information

Räntebindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld	Säkerställd skuld			Total konsoliderad skuld				
	Nominell skuld	Nominell skuld	Nominell skuld, EduCo ¹⁾	Total nominell säkerställd skuld	Total nominell skuld	Andel, %	Inklusive räntesäkringar ¹⁾	Andel, inklusive räntesäkringar %	Snittränta inklusive räntesäkringar %
Kv4 2023	9 681	14 297	6 395	20 692	30 373	40%	7 997	11%	5,44%
2024	484	167	-	167	650	1%	14 302	19%	2,16%
2025	4 738	-	-	-	4 738	6%	8 052	11%	1,98%
2026	5 746	76	-	76	5 822	8%	8 122	11%	2,23%
2027	9 161	4 357	383	4 740	13 901	18%	16 183	21%	2,28%
2028	8 045	-	-	-	8 045	11%	8 545	11%	0,92%
2029	10 918	-	-	-	10 918	14%	10 619	14%	1,27%
>2030	1 117	-	31	31	1 148	2%	1 749	2%	3,57%
Totalt	49 889	18 897	6 809	25 706	75 595	100%	75 569	100%	2,29%

1) Inklusive cross currency basis swaps

Avstämning nominell skuld

	Mkr	Andel, %
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	12 614	17%
Obligationslån	42 446	56%
Skulder till kreditinstitut, redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning ¹⁾	6 330	8%
Övriga säkerställda lån, redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning ¹⁾	382	1%
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	6 391	8%
Företagscertifikat	55	0%
Obligationslån	6 956	9%
Skulder till kreditinstitut, redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning ¹⁾	75	0%
Summa räntebärande skulder	75 249	100%
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	346	
Total nominell skuld	75 595	

1) Se sida 21 för mer information.

I 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. SBBs 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 SBBs ESG-risk som mycket låg, 12.0 (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 tredje kvartalet 2023

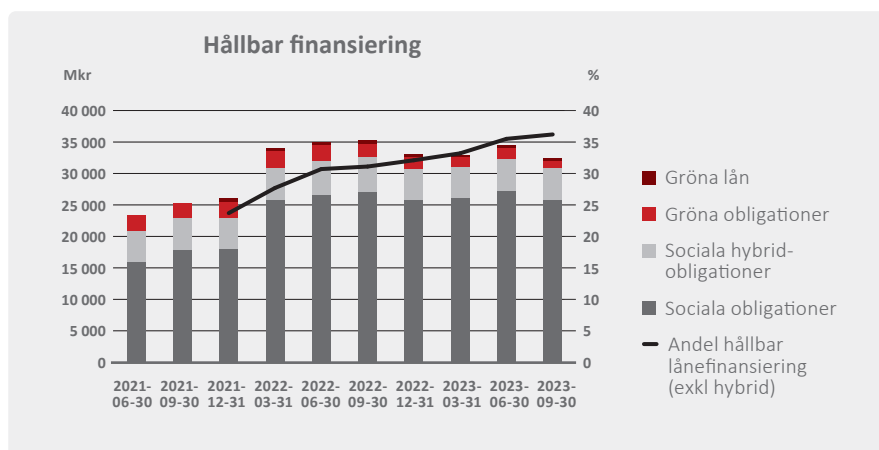
SBB driver det största certifieringsprojektet någonsin enligt Miljöbyggnad iDrift. Projektet har nu gått in i en fas där certifiering av större volymer har inletts. En rad olika fastighetstyper kommer att certifieras, däribland skolor, bostäder och samhällsbyggnader runt om i Norden. Under kvartalet färdigställdes certifiering av nio fastigheter. Samtliga nybyggnadsprojekt som pågått under kvartalet byggdes med solesproduktion.

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 tredje kvartalet 2023

Per 30 september ägde SBB sociala tillgångar med en yta på 3 503 tkvm. 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. Utöver detta äger SBB även samhällsfastigheter om 738 tkvm som ännu inte har klassificerats enligt det hållbara finansiella ramverket.



För att komma åt det allvarliga problemet med arbetslivskriminalitet har SBB tagit fram en anvisning för samtliga fall där SBB är beställare av byggtjänster och där den totala investeringen är över 20 mkr och entreprenadtiden är över ett år. Avtalsmallar ska användas i samtliga entreprenader. SBB skall ges elektronisk tillgång till personalliggaren (PUB-avtal tecknas med entreprenören). Innan entreprenadavtal tecknas skickas information till SBBs byggchef som antingen godkänner tilltänkt entreprenör, avslår eller beställer en bakgrundskontroll av bolaget. När entreprenören har etablerat arbetsplatsen beställer SBB monitorering av personaliggaren. Kvartalsvisa rapporter skickas till SBBs 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 tredje kvartalet 2023

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

Pågående nybyggnadsprojekt Q3 2023

	Antal / antal m2	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade	Andel solceller	Andel bergvärme
Antal projekt	10	4	40%	7	70%	100%	60%
Antal m2	61 527	10 958	18%	53 403	86%	100%	53%

Antal energiprojekt – pågående och färdigställda under kvartalet

	Samhälle				Utbildning				Bostäder				Totalt
	Antal pågående	Antal avslutade	Antal MWh pågående	Antal MWh avslutade	Antal pågående	Antal avslutade	Antal MWh pågående	Antal MWh avslutade	Antal pågående	Antal avslutade	Antal MWh pågående	Antal MWh avslutade	
Solceller	9	1	204	166	6	-	620	-	9	-	1 290	-	0,4%
Värmepump	5	-	1 587	-	5	1	775	270	3	2	2 382	1 050	1,1%
Energieffektiv värme och ventilation	19	1	3 266	350	2	2	200	194	14	6	1 111	549	1,0%
Styr och reglerteknik	5	-	630	-	1	-	80	-	16	3	838	48	0,3%
Energieffektiv belysning	2	1	207	1	5	2	50	20	12	-	202	-	0,1%
Övriga	2	1	147	90	-	1	-	8	6	1	10	-	0,0%
Summa	42	4	6 041	607	19	6	1 725	492	60	12	5 833	1 647	3,0%

Aktien och ägarna

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Per 30 september uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 638 157 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Under augusti 2023 utnyttjade återstående konvertibelnehavare i SBB sin konverteringsrätt avseende efterställda tvingande konvertibler. Till följd av detta har nya Stam B-aktier registrerats hos Bolagsverket och Euroclear under augusti 2023 som har ökat antalet Stam B-aktier med 389 114 aktier och antalet röster med 38 911,40 röster. Kursen på stamaktien av serie B var 4,00 kr, serie D var 4,31 kr per 2023-09-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 5 818 mkr och serie D var 836 mkr.

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

	Betalkurs, kr	
	2023-09-30	2022-09-30
B-aktier	4,00	12,17
D-aktier	4,31	16,73

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-sep 2023	jan-sep 2022
B-aktier	308,0	471,6
D-aktier	15,1	33,7

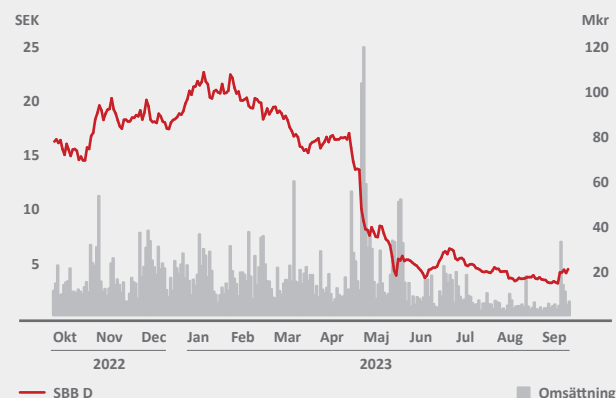
Ägarna

Vid utgången av andra kvartalet 2023 fanns 237 858 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 6,2 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2022. Aktiekapitalet uppgick per 30 september till 165 mkr 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 2023-09-30

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan	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	14 000 000	-	3,04%	10,62%
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3,34%	7,23%
BlackRock	-	80 553 193	11 197	4,89%	2,28%
Vanguard	-	43 835 080	7 901 660	3,14%	1,46%
Avanza Pension	-	27 142 843	17 840 214	2,73%	1,27%
Läringsverkstedet Gruppen AS	-	-	44 197 779	2,68%	1,25%
Futur Pension	-	34 631 016	2 279 428	2,24%	1,04%
Swedbank Försäkring	-	27 480 129	3 021 974	1,85%	0,86%
Marjan Dragicevic	-	30 500 000	-	1,85%	0,86%
Handelsbanken Fonder	-	22 155 588	2 658 851	1,51%	0,70%
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,42%	0,66%
Lennart Schuss	-	20 954 872	-	1,27%	0,59%
Capital Group	-	19 220 175	-	1,17%	0,54%
Övriga	-	817 443 004	114 700 802	56,54%	26,34%
Totalt	209 977 491	1 244 638 157	193 865 905	100,00%	100,00%

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Personalkostnader	-56	-75	-17	1	-86
Övriga rörelsekostnader	-176	-91	-104	-76	-115
Rörelseresultat ¹⁾	-232	-166	-121	-75	-201
Resultat från finansiella poster					
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-3 682	93	-46	-454	-111
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 720	2 388	2 194	524	2 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 750	-2 305	-2 255	-565	-2 579
Valutakursdifferenser	-897	-1 963	961	-760	-2 734
Värdeförändringar derivat	-1 942	897	-519	996	265
Resultat efter finansiella poster	-6 782	-1 056	214	-334	-2 402
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	781
Resultat före skatt	-6 782	-1 056	214	-334	-1 621
Skatt	158	-67	332	31	103
PERIODENS RESULTAT	-6 624	-1 123	547	-303	-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 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-6 624	-1 123	547	-303	-1 518
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-6 624	-1 123	547	-303	-1 518

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 36 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -232 mkr (-166).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	36 501	35 567	28 213
Andelar i intressebolag/joint ventures	844	7 307	7 103
Fordringar hos koncernföretag	5 747	32 819	29 098
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	123	63	55
Uppskjutna skattefordringar	733	56	400
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	717	1 100	1 102
Derivat	1 063	2 016	1 501
Övriga långfristiga fordringar	1 173	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	46 900	78 928	67 472
Summa anläggningstillgångar	46 900	78 928	67 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	555	-	-
Derivat	260	-	174
Kundfordringar	35	10	14
Aktuella skattefordringar	60	-	-
Övriga fordringar	37	342	727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146	89	93
Summa kortfristiga fordringar	1 092	441	1 008
Likviditetsplaceringar	148	512	421
Kassa och bank	1 433	4 279	4 658
Summa omsättningstillgångar	2 674	5 232	6 087
SUMMA TILLGÅNGAR	49 574	84 160	73 559
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	165	165	165
Fritt eget kapital			
Överkursfond	27 711	26 305	26 305
Balanserat resultat	-21 145	-5 969	-15 657
Hybridobligation	16 519	17 979	16 649
Årets resultat	-6 624	-1 123	-1 518
Summa fritt eget kapital	16 461	37 192	25 779
Summa eget kapital	16 629	37 357	25 946
Obeskattade reserver	85	85	85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 856	9 264	13 724
Obligationslån	23 312	25 901	22 842
Derivat	406	294	375
Summa långfristiga skulder	25 574	35 459	36 941
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 313	29	1 392
Företagscertifikat	55	4 472	1 111
Obligationslån	214	2 458	3 466
Derivat	1 289	-	596
Leverantörsskulder	10	52	36
Aktuella skatteskulder	-	105	100
Skuld cash collaterals	-	2 173	2 178
Övriga skulder	797	96	176
Skuld utdelning	2 133	1 411	834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	475	463	698
Summa kortfristiga skulder	7 286	11 259	10 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 574	84 160	73 559

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.

Detta har även medfört:

- Den tidigare posten Resultat före finansiella poster utgår från resultaträkningen och återfinns bland Nyckeltal (sid 42-46).
- Uppdaterade beräkningar för EPRA earnings.

Segmentredovisning

SBB har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Från och med tredje kvartalet 2023 har segmentindelningen gjorts om och utgörs numera av Bostäder, Samhälle och Utbildning. 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. Jämförelsesiffror har omklassificerats i enlighet med den nya segmentindelningen.

Omklassificering förvaltningsadministration

Koncernen har från och med 1 januari 2023 övergått till att i resultaträkningen klassificera det som tidigare klassificerades som fastighetsadministrationskostnader till kostnader för administration. På grund av svårigheten att särskilja vad som avser kostnader för fastighetsadministration kontra centraladministration bedömer bolaget att den nya klassificeringen ger en mer rättvisande bild av bolagets driftnetto, samt att bolaget blir mer jämförbart med andra bolag i samma branch. Bolagets driftnetto påverkas positivt, men resultat före

finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill påverkas ej. Sammanfattningsvis bedömer bolaget att den nya klassificeringen ger en tillförlitlig och mer relevant information. Nedan framgår effekterna av förändringen på föregående års resultat i koncernen (utan omräkning till kvarvarande verksamhet):

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer. Dessa finns beskrivna i SBBs Årsredovisning 2022, sida 72-73.

SBB har efter periodens utgång mottaget ett krav från en av obligationsägarna inom EMTN-programmen för 2020 och 2021. Obligationsägaren innehar motsvarande ca 1% av totala utestående obligationslån. Obligationsägaren yrkar i sitt krav att dess obligationsinnehav har förfallit till betalning då SBB enligt obligationsinnehavarens uppfattning har brutit mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen.

SBB har sedan en tid tillbaka anlitat erfarna legala och finansiella rådgivare. SBB gör bedömningen att bolaget inte bryter mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen, varvid SBB gör bedömningen att bolaget sannolikt skulle gå segrandes ur en eventuell rättslig prövning. En eventuell rättslig prövning innefattar dock alltid ett osäkerhetsmoment då en domstol kan komma att göra en annan bedömning av en sakfråga. SBB noterar dock att obligationsägaren vid periodens utgång ännu inte inlett sådan rättslig prövning. SBB gör därför sammantaget bedömningen att detta inte får en väsentlig påverkan av upprättandet av denna delårsrapport.

Omklassificering förvaltningsadministration

Belopp i mkr	2022-01-01 – 2022-09-30			2022-07-01 – 2022-09-30			2022-01-01 – 2022-12-31		
	Innan justering	Justering	Efter justering	Innan justering	Justering	Efter justering	Innan justering	Justering	Efter justering
Hysesintäkter	5 597	-	5 597	1 888	-	1 888	7 447	-	7 447
Driftkostnader	-1 116	-	-1 116	-312	-	-312	-1 567	-	-1 567
Underhåll	-259	-	-259	-84	-	-84	-393	-	-393
Förvaltningsadministration	-348	348	-	-130	130	-	-465	465	-
Fastighetsskatt	-98	-	-98	-29	-	-29	-141	-	-141
Driftnetto	3 776	348	4 124	1 333	130	1 463	4 881	465	5 346
Administration	-320	-348	-668	-43	-130	-173	-433	-465	-898
Förvärvs- omstruktureringskostnader	-96	-	-96	-66	-	-66	-120	-	-120
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	3 360	-	3 360	1 224	-	1 224	4 328	-	4 328

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.

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 13 november 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 information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 november 2023 kl. 08:00 CEST.

Leiv Synnes, VD, ir@sbbnorden.se

Helena Lindahl, IR, ir@sbbnorden.se

I Revisors granskningsrapport

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org.nr 556981-7660

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB per den 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i delårsrapporten på sidan 28-29, av vilken det framgår att bolagets tillgängliga likvida medel per den 30 september 2023 inte täcker det finansieringsbehov som behövs för att genomföra beslutade aktiviteter och strategiska åtgärder de närmaste 12 månaderna. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger.

Vi vill också fästa uppmärksamheten på information som lämnas i delårsrapporten på

sidan 37, av vilket det framgår att krav ställts i november 2023 från en av obligationsägarna inom EMTN-programmen för 2020 och 2021 som gör gällande att SBB har brutit mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen. Som framgår av delårsrapporten tillbakavisar bolaget grunden för detta krav och det föreligger för närvarande ingen rättslig tvist gällande detta krav. För det fall att en rättstvist skulle inledas och rätten anse att SBB brutit mot villkoret om räntetäckningsgrad finns det ytterligare risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger.

Dessa ovan förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Stockholm den 13 november 2023
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Definitioner

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill, räntederivat och tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland och med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,15 procent med undantag för bostäder som har ett bedömt avdrag om 0 procent. *Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

Antal utestående 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)

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning exklusive likvida medel och likviditetsplaceringar. *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 förtidsinlösen 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, joint ventures/intresseföretag 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, obligationslån samt företagscertifikat minskat med likvida medel och likviditetsplaceringar.

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, 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 förtidsinlösen 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 (NIY), %

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 (WAULT), 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.

I Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-18 559	-1 861	-4 762	-2 080	-9 811
IB Eget kapital	63 337	82 971	54 719	79 019	82 971
UB Eget kapital	50 354	77 049	50 354	77 049	63 337
Genomsnittligt eget kapital	56 846	80 010	52 537	78 034	73 154
Avkastning på eget kapital	-33%	-2%	-9%	-3%	-13%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Räntebärande skuld	75 249	95 376	87 085
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 371	-5 453	-4 850
Räntebärande nettoskuld	72 878	89 923	82 235
Balansomslutning	139 934	191 687	168 370
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 371	-5 453	-4 850
Balansomslutning exl Likvida medel Likviditetsplaceringar	137 563	186 234	163 520
Belåningsgrad	53%	48%	50%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (helår)	5 131	5 328	5 246
Förvaltningsfastigheter	76 198	154 511	135 616
Förvaltningsfastigheter, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning	42 092	-	-
Byggrätter och pågående projekt	-10 226	-15 384	-13 647
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	108 064	139 127	121 969
Direktavkastning	4,7%	3,8%	4,3%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	2 496	2 831	3 615
Driftnetto, avvecklad verksamhet	1 488	1 293	1 731
Uppräkning av driftnetto till helår	1 328	1 375	-
Justering till normaliserat driftnetto	-180	-171	-100
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	5 131	5 328	5 246

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	2 717	5 874	5 283
Ej pantsatt fastighetsvärde	61 431	118 793	85 032
Nyttjanderätt tomträtt	435	702	829
Nyttjanderätt tomträtt, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning	391	-	-
Inventarier	101	48	37
Inventarier, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning	2	-	-
Uppskjutna skattefordringar	1 374	1 027	1 220
Uppskjutna skattefordringar, redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	7	-	-
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	12 380	19 667	11 340
Likviditetsplaceringar	184	512	421
Kundfordringar och övriga fordringar	656	2 387	1 540
Kundfordringar och övriga fordringar, redovisade inom Tillgångar som innehas för försäljning	53	-	-
Derivat	1 343	2 133	1 696
Ej pantsatta tillgångar	81 075	151 143	107 398
Ej säkerställda lån	48 334	58 903	52 423
Likvida medel	-2 187	-4 941	-4 429
Netto icke säkerställd senior skuld	46 147	53 962	47 994
Ej pantsatt kvot	1,76	2,80	2,24

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	6 498	7 178	6 728
Hysesvärde enligt intjäningsförmågan	6 749	7 541	7 059
Ekonomisk uthyrningsgrad	96,3%	95,2%	95,3%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-18 559	-1 861	-4 762	-2 080	-9 811
Orealiserad värdeförändring fastigheter, kvarvarande verksamhet	9 021	657	2 440	1 740	3 526
Orealiserad värdeförändring fastigheter, avvecklad verksamhet	2 277	-210	965	244	890
Vinst/förlust avyttring fastigheter	1 473	534	1 082	516	3 357
Skatt på resultat avyttringar	-	19	-	-	19
Nedskrivning goodwill, kvarvarande verksamhet	-	-	-	-	395
Nedskrivning goodwill, avvecklad verksamhet	2 365	-	2 365	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	2 197	1 160	137	-628	1 136
Skatt på EPRA-justeringar	-2 363	-36	-1 309	-428	-674
Justering för intresseföretag/joint ventures	4 458	768	443	838	2 524
Justering för minoritetsandelar	-404	-43	-381	8	-41
EPRA Earnings	465	989	979	211	1 321
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 254 329	1 453 757 283	1 454 310 545	1 454 141 898	1 453 854 227
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 254 329	1 453 757 283	1 454 310 545	1 454 141 898	1 453 854 227
EPRA Earnings per stamaktie A och B	0,32	0,68	0,67	0,14	0,91
EPRA Earnings per stamaktie A och B efter utspädning	0,32	0,68	0,67	0,14	0,91
Företagsspecifika justeringar					
Resultat hänförligt till D-aktier	-291	-291	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-417	-382	-139	-138	-490
EPRA Earnings (Företagsspecifik)	-243	316	743	-24	443
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B	-0,17	0,22	0,51	-0,02	0,30
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B efter utspädning	-0,17	0,22	0,51	-0,02	0,30

Förvaltningsresultat exkl valutakursdifferenser

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 873	2 129	628	801	2 686
Ränteintäkter och liknande resultatposter	177	180	38	23	238
Räntekostnader och liknande resultatposter	-976	-655	-253	-209	-1 054
Kostnader förtidslösen lån	-113	-5	-1	-2	424
Tomträttsavgälder	-5	-15	-1	-5	-19
Förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures	316	627	-178	230	941
Avvecklad verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 299	1 232	503	424	1 642
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	-	-	-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-476	-343	-162	-185	-472
Tomträttsavgälder	-5	-3	-1	-1	-5
Förvaltningsresultat exkl valutakursdifferenser	2 092	3 146	574	1 076	4 382

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Eget kapital	50 354	77 049	63 337
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	2 586	8 770	7 726
Uppskjuten skatt, redvisad inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	2 634	-	-
Summa	55 574	85 819	71 063
Balansomslutning	139 934	191 687	168 370
Justerad soliditet	40%	45%	42%

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 873	2 129	628	801	2 686
Resultat från intresseföretag/JV exkl. värdeförändringar efter skatt	96	-1 256	-258	-1 544	658
Resultat före finansiella poster	1 969	873	371	-743	3 344

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Kvarvarande verksamhet					
Periodens resultat	-15 536	-2 963	-2 473	-2 099	-10 361
Resultat hänförligt till D-aktier	-291	-291	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-417	-382	-139	-138	-490
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-432	131	94	91	177
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-16 676	-3 505	-2 615	-2 243	-11 062
Genomsnittligt antal stamaktier A och B ³⁾	1 454 254 329	1 453 757 283	1 454 310 545	1 454 141 898	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B	-11,47	-2,41	-1,80	-1,54	-7,61
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 254 329	1 453 757 283	1 454 310 545	1 454 141 898	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-11,47	-2,41	-1,80	-1,54	-7,61

Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Avvecklad verksamhet					
Periodens resultat	-3 022	1 103	-2 289	19	550
Resultat hänförligt till D-aktier	-291	-291	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-417	-382	-139	-138	-490
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-432	131	94	91	177
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-4 162	561	-2 430	-125	-151
Genomsnittligt antal stamaktier A och B ³⁾	1 454 254 329	1 453 757 283	1 454 310 545	1 454 141 898	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B	-2,86	0,39	-1,67	-0,09	-0,10
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 254 329	1 453 757 283	1 454 310 545	1 454 141 898	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-2,86	0,39	-1,67	-0,09	-0,10

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-18 559	-1 861	-4 762	-2 080	-9 811
Resultat hänförligt till D-aktier	-291	-291	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-417	-382	-139	-138	-490
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-432	131	94	91	177
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-19 698	-2 403	-4 904	-2 224	-10 512
Genomsnittligt antal stamaktier A och B ¹⁾	1 454 254 329	1 453 757 283	1 454 310 545	1 454 141 898	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B	-13,55	-1,65	-3,37	-1,53	-7,23
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 254 329	1 453 757 283	1 454 310 545	1 454 141 898	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-13,55	-1,65	-3,37	-1,53	-7,23

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	19 005	35 717	33 896
Skulder till kreditinstitut, redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	6 405	-	-
Säkerställda övriga lån, redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	382	-	-
Obligationslån	49 402	57 201	52 078
Företagscertifikat	55	2 458	1 111
Räntebärande skuld	75 249	95 376	87 085

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Räntebärande skuld	75 249	95 376	87 085
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-2 371	-5 453	-4 850
Räntebärande nettoskuld	72 878	89 923	82 235

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2022-10-01 2023-09-30	2021-10-01 2022-09-30 ¹⁾	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	2 430	E / T	2 686
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	1 709	E / T	1 642
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet	501	E / T	658
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	4 640	4 861	4 986
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	235	E / T	238
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	2	E / T	1
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	-1 375	E / T	-1 054
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	-605	E / T	-472
Summa Räntenetto	-1 743	-1 019	-1 287
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,6	4,8	3,9

1) Omräkning av kvarvarande och avvecklad verksamhet har i enlighet med IFRS 5 endast gjorts för 2023 och 2022, varvid det inte är möjligt att beräkna rullande 12 mån för perioden 2021-10-01–2022-09-30.

Räntetäckningsgrad, exkl Avvecklad verksamhet

Belopp i mkr	2022-10-01 2023-09-30	2021-10-01 2022-09-30 ¹⁾	2022-01-01 2022-12-31
Kvarvarande verksamhet			
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	2 430	E / T	2 686
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt	501	E / T	658
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	2 931	E / T	3 344
Kvarvarande verksamhet			
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	235	E / T	238
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån)	-1 375	E / T	-1 054
Summa Räntenetto	-1 140	E / T	-816
Räntetäckningsgrad, exkl Avvecklad verksamhet (ggr)	2,5	E / T	4,1

1) Omräkning av kvarvarande och avvecklad verksamhet har i enlighet med IFRS 5 endast gjorts för 2023 och 2022, varvid det inte är möjligt att beräkna rullande 12 mån för perioden 2021-10-01–2022-09-30.

Soliditet

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Eget kapital	50 354	77 049	63 337
Balansomslutning	139 935	191 687	168 370
Soliditet	36%	40%	38%

Substansvärde

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)			
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Eget kapital	50 354	77 049	63 337
Hybridobligation	-16 815	-17 651	-16 325
Innehav utan bestämmande inflytande	-12 393	-2 266	-2 691
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	21 145	57 131	44 319
Återläggning av derivat	352	-1 839	-725
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-622	-1 590	-1 394
Övrig goodwill	-2 095	-4 284	-3 889
Stämpelskatt	228	217	221
Återläggning av uppskjuten skatt	3 208	10 360	9 120
Avdrag uppskjuten skatt	-1 950	-3 525	-2 025
Totalt substansvärde	20 266	56 470	45 627
Antal aktier A + B + D	1 648 481 553	1 648 007 803	1 648 007 803
Totalt substansvärde per aktie	12,29	34,27	27,69
Aktuellt substansvärde per D-aktie ¹⁾	12,29	31,00	27,69
Antal D-aktier	193 865 905	193 865 905	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	2 383	6 010	5 367
Totalt substansvärde	20 266	56 470	45 627
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	17 882	50 460	40 260
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	12,29	34,70	27,69
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	12,29	34,69	27,68
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)			
Totalt substansvärde	20 266	56 470	45 627
Återläggning övrig goodwill	2 095	4 284	3 889
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	1 950	3 525	2 025
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt	24 311	64 279	51 541
Antal aktier A + B + D	1 648 481 553	1 648 007 803	1 648 007 803
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)	14,75	39,00	31,27
Långsiktigt substansvärde per D-Aktie ¹⁾	14,75	31,00	31,00
Antal D-aktier	193 865 905	193 865 905	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	2 859	6 010	6 010
Totalt substansvärde	24 311	64 279	51 541
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	21 452	58 269	45 531
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	14,75	40,07	31,31
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	14,75	40,06	31,30
Antal stamaktier A + B	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 141 898
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 599 069	1 454 536 323
Antal D-aktier	193 865 905	193 865 905	193 865 905

¹⁾ Enligt bolagsordningen har A,B,D har samma rätt till eget kapital vid en eventuell upplösning. Denna rätt är dock begränsad till 31kr för D-Aktier

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Skulder till kredinstitut	19 005	35 717	33 896
Skulder till kredinstitut, <i>redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning</i>	6 405	-	-
Säkerställda övriga lån	740	756	766
Säkerställda övriga lån, <i>redovisade inom Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning</i>	382	-	-
Summa säkerställda skulder	26 532	36 473	34 662
Balansomslutning	139 935	191 687	168 370
Säkerställd belåningsgrad	19%	19%	21%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	2 496	2 831	927	1 017	3 615
Driftnetto, avvecklad verksamhet	1 488	1 293	526	447	1 731
Driftnetto, total verksamhet	3 984	4 124	1 454	1 464	5 346
Hysesintäkter, kvarvarande verksamhet	3 512	4 056	1 195	1 364	5 365
Hysesintäkter, avvecklad verksamhet	1 753	1 542	598	524	2 082
Hysesintäkter, total verksamhet	5 265	5 597	1 793	1 888	7 447
Överskottsgrad	76%	74%	81%	78%	72%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2023-09-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2023-09-30.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2023-09-30.
- 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.

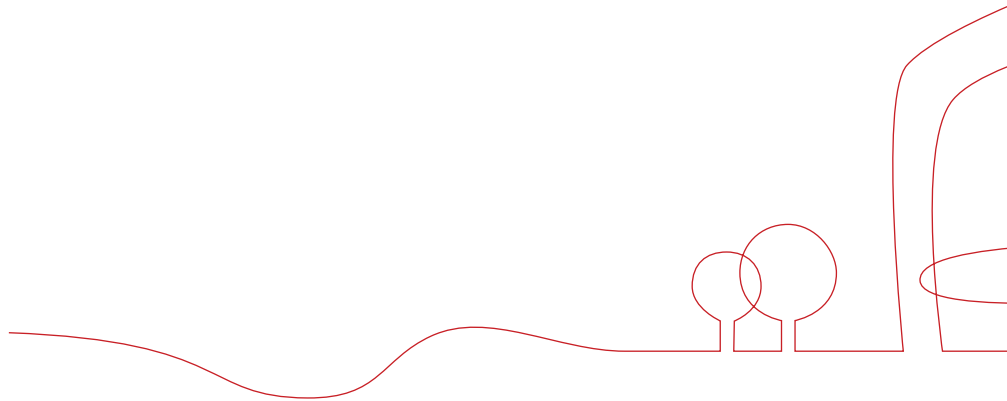
Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Bostad	Samhälle	Utbildning	Totalt
Hyresintäkter	1 308	2 832	2 358	6 498
Driftkostnader	-343	-421	-249	-1 013
Underhåll	-72	-114	-65	-250
Fastighetsskatt	-24	-64	-16	-105
Driftnetto	870	2 234	2 027	5 131
Administration				-489
Resultat före finansnetto samt resultat från JV- och intressebolag				4 641
per stamaktie A och B				3,19
Resultat från JV/intressebolag				208
Finansiella intäkter				154
Finansiella kostnader ¹⁾				-1 676
Rörelsesresultat				3 327
per stamaktie A och B				2,29
Utdelning hybridobligationer				-563
Utdelning D-aktier				-388
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-712
Resultat hänförligt till stamaktieägare				1 664
per stamaktie A och B				1,14

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittrenta om 2,29% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2023-09-30.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures				Intressebolag			
	SBB Kåpan	Public Property Invest AS	SBB Residential Property AB	Övriga JV-bolag	Solon Eiendom	Origo Care	Publicus	Preservium Property
Kapitalandel SBB	50,0%	44,8%	62,0%	50,0%	25,0%	34,7%	31,2%	34,7%
Förvaltningsresultat	21	309	-	10	111	28	18	33
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s kapitalandel	11	138	-	5	28	10	6	11



Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q4 2023	2024-02-26
Delårsrapport Q1 2024	2024-04-25
Delårsrapport Q2 2024	2024-07-15
Delårsrapport Q3 2024	2024-10-24

Kontakt

Leiv Synnes
VD

Helena Lindahl
IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se