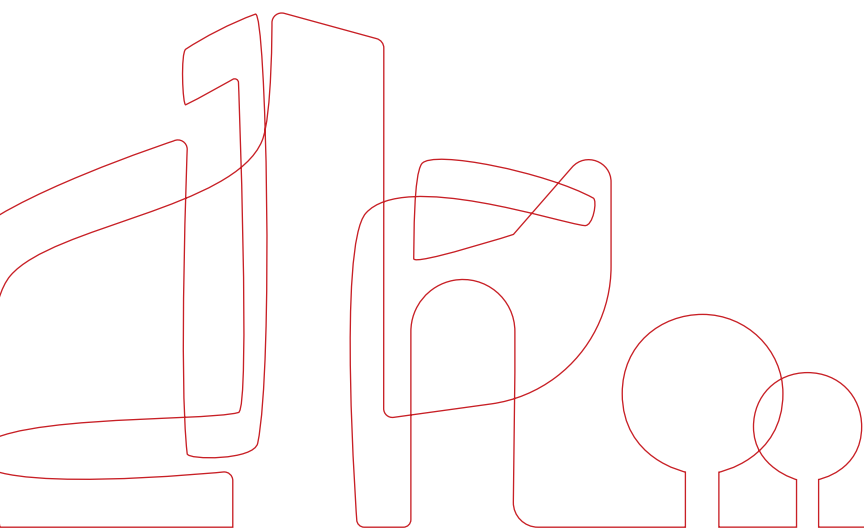




Samhällsbyggnadsbolaget



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Q4

JANUARI-DECEMBER 2023

Perioden i sammandrag

Året

Året i korthet, kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkterna uppgick till 4 581 mkr (5 365).
- Driftsöverskottet uppgick till 3 209 mkr (3 615).
- Förvaltningsresultat exkl. valutakurs-differenser uppgick till 1 296 mkr (3 216).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 1 222 mkr (3 485).
- Resultat före skatt uppgick till -22 285 mkr (-10 825), varav:
 - Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill ingår med 2 241 mkr (2 686). Resultatet inkluderar Förvärvs- och omstrukturingskostnader på -90 mkr (-120).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -13 277 mkr (-3 681).
 - Resultat från joint ventures och intresseföretag ingår med -6 017 mkr (-1 866).
 - Finansiella poster ingår med -1 258 mkr (-2 402) varav kostnader för förtidsinlösen lån ingår med -118 mkr (424) och valutakurs-differenser med -144 mkr (-1 991).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -2 580 mkr (-1 560).
- Periodens resultat uppgick till -20 488 mkr (-10 361) efter avdrag för uppskjuten skatt om 2 240 mkr (741) och aktuell skatt om -443 mkr (-277), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -15,05 kr (-7,61) före utspädning.
- Periodens resultat inkl. avvecklande verksamhet uppgick till -22 740 mkr (-9 811), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -16,60 kr (-7,23) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 73,2 mdkr (135,6).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 17 873 mkr (45 040), motsvarande 12,29 kr (30,97) per aktie före utspädning.
- Styrelsen föreslår ingen ny utdelning för stamaktie A och B (1,44) och inte heller för stamaktie D (2,00).

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- Den 5 oktober ställde Valerum AB (publ) in betalningen av kupongränta på utestående säkerställd obligation, vilken garanterades av SBB. SBB har därför under kvartalet infriat återköpsåtagandet av Valerum-obligationen i enlighet med villkoren. SBB:s sammanlagda åtagande var cirka 280 mkr. SBB har i samband med återköpet av obligationen övertagit säkerheter som Valerum ställt ut under obligationen.
- Den 9 november bestred SBB det mottagna kravet från en obligationsägare avseende euroobligationer motsvarande omkring en procent av utestående obligationer under EMTN-programmen. SBB tillbakavisade påståendena om brott mot villkoret och anser att kraven från obligationsägaren är grundlösa.
- Den 22 november fullföljdes försäljningen av 1,16 procent av SBB EduCo AB ("EduCo") till Brookfield Super-Core Infrastructure Partners för 242 miljoner kronor som avtalats den 24 september. I samband med transaktionen återbetalade EduCo lån från SBB vilket innebar att SBB erhöll en total likvid om cirka 8 mdkr. Från och med avyttringen redovisas EduCo som intresseföretag i SBB:s räkenskaper. Den 28 november bytte EduCo namn till Nordiq AB.
- Den 24 november beslutade SBB att återköpa obligationer för 404 meur. Obligationernas nominella värde var 417 meur.
- Under det fjärde kvartalet genomförde SBB försäljning av fem fastigheter i Västervik, Fagersta och Halmstad för ett värde uppgående till 330 mkr. Köpare var Västerviks kommun, Fagersta kommun och ett lokalt fastighetsbolag. Fastigheternas ytor avser kontor och äldreboende där de primära hyresgästerna är respektive kommun.
- Den 6 december meddelade styrelseledamoten Eva Swartz Grimaldi att hon lämnar styrelsen med omedelbar verkan på grund av hälsoskäl.

- Den 7 december meddelade Fredrik Svensson att han lämnar sitt uppdrag som styrelseledamot i bolaget på grund av tidsbrist.
- Den 18 december meddelade SBB att de kommer samla bostadsbeståndet och bostadsutvecklingen i dotterbolaget Sveafastigheter inför en kommande ägarspridning. Sveafastigheter kommer leas av Erik Hävermark som tillförordnad vd och affärsutvecklingschef samt Martina Lous-Christensen som CFO.
- Den 29 december beslutade SBB att, i enlighet med villkoren för hybridobligationerna, senarelägga räntebetalningarna på samtliga hybridobligationer.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Den 2 februari meddelade SBB att intressebolaget Public Property Invest AS ("PPI") utvärderar en möjlig börsintroduktion på Oslo-börsen. Relaterat till detta diskuterar PPI och SBB en potentiell överföring av delar av SBB:s norska fastighetsportfölj, samt den norska organisationen till PPI, i syfte att stärka PPI:s plattform och minska dess skuldsättning.
- Den 7 februari presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter AB, ledd av styrelseordförande Peter Wågström, med mandat att etablera och leda Sveafastigheter inför och efter en möjlig ägarspridning.
- Den 14 februari föreslogs Lennart Sten till ny styrelseordförande i SBB av valberedningen. Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten, Lars Rodert, Sven-Olof Johansson föreslås att väljas som ledamöter.
- Den 25 februari meddelade SBB etablering av ett joint venture-bolag för samhällsfastigheter tillsammans med Castlelake, med stöd från Atlas SP Partners. Transaktionen tillför SBB likvid om cirka 5,2 miljarder kronor, som avses användas till att stärka bolagets finansiella ställning och amortera skulder.

73,2 MDKR

Fastighetsvärde
31 december 2023

4 581 MKR

Hyresintäkter
januari-december 2023

-20 488 MKR

Periodens resultat
januari-december 2023

54 %

Belåningsgrad
31 december 2023

12,29 KR/AKTIE

Långsiktigt substansvärde per aktie
31 december 2023

1,78 %

Snittränta
31 december 2023

SBB nyckeltal

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Marknadsvärde fastigheter, mkr	73 205	135 616	73 205	135 616
Antal fastigheter	1 172	2 050	1 172	2 050
Antal kvm, tusental	3 048	4 627	3 048	4 627
Överskottsgrad, % ^{1) 2)}	75	72	71	66
Direktavkastning, % ¹⁾	4,8	4,3	4,8	4,3
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	8,8	4,0	6,2	4,6
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	10,9	2,3	6,1	-0,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	95,3	94,2	95,3
Genomsnittlig kontraktslängd samhälls- och utbildningsfastigheter, år	7	10	7	10
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, mkr	4 581	5 365	1 069	1 309
Driftnetto, mkr ¹⁾	3 209	3 615	713	784
Periodens resultat, mkr	-20 488	-10 361	-4 952	-7 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr ³⁾	1 222	3 485	-276	802
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	16 759	43 823	16 759	43 823
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	-46	-13	-10	-11
Belåningsgrad, %	54	49	58	52
Säkerställd belåningsgrad, %	18	21	18	21
Soliditet, %	34	38	34	38
Justerad soliditet, %	36	42	36	42
Ej pantsatt kvot, ggr ¹⁾	1,58	2,24	1,58	2,24
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1) 2)}	2,3	3,9	-	-
Aktierelaterade nyckeltal				
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	16 361	39 822	16 361	39 822
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	11,25	27,39	11,25	27,39
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	11,25	27,38	11,25	27,38
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	17 873	45 040	17 873	45 040
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	12,29	30,97	12,29	30,97
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	12,29	30,97	12,29	30,97
EPRA Earnings (Företagsspecifik), mkr ¹⁾	-612	443	-368	-3 048
EPRA Earnings (EPS) (Företagsspecifik), kr/aktie ¹⁾	-0,42	0,30	-0,25	-2,10
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted) (Företagsspecifik), kr/aktie ¹⁾	-0,42	0,30	-0,25	-2,10
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	5,8	4,7	5,8	4,7
Resultat per stamaktie A och B, kr ²⁾	-16,60	-7,23	-3,05	-5,58
Resultat per stamaktie D, kr ²⁾	2,00	2,00	0,50	0,50
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 345 401	1 453 854 227	1 454 412 988	1 454 141 898
Genomsnittligt antal stamaktier D	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
Antal stamaktier D	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 38-44.

2) Inklusive Avvecklad verksamhet.

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

I VD har ordet

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

När jag ser tillbaka på 2023 och hur omvärldsfaktorer påverkat SBB ses ett antal tydliga trender.

Under året har konsumentprisindex fortsatt att stiga, vilket bidragit till att SBB:s fastigheter i jämförbart bestånd ökat sina hyresintäkter med 8,8 procent och driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 10,9 procent. Den höga inflationen har medfört högre räntor vilket tillsammans med svag kreditmarknad är huvudskälen till den negativa värdeutvecklingen på SBB:s fastigheter om 12,0 procent.

Värdeutvecklingen på SBB:s fastigheter har varit minus 15,2 procent de senaste 21 månaderna och det genomsnittliga avkastningskravet höjts från 4,35 procent till 5,19 procent. Då hyresnivåerna utgår från oktober månads konsumentprisindex år 2021 så har konsumentprisindex stigit med 19,3 procent. Det innebär att för SBB:s fullt indexerade fastigheter kan den reala värdenedgången estimeras till 34,5 procent de senaste 21 månaderna.

Marknaden har på senare tid bytt skepnad, där många nu tror på sjunkande räntor. Det avspeglas i högre marknadsvärdering av fastighetsbolag och större tillgång till marknadsfinansiering. Min bedömning är att vi nu är i början av en tid där villkoren på finansieringsmarknaden förbättras och att fler fastighetsaffärer genomförs på långsiktigt rimliga nivåer.

För SBB innebär ett mer normaliserat läge på fastighetsmarknaden att bolaget har de största värdeförändringarna bakom sig och att värdeuppgångar under kommande år inte ska uteslutas. Jag är säker på att SBB:s intäkter i jämförbart bestånd kommer att öka starkt även under 2024 och framåt.

Renodlingen i våra tre affärsområden fortsätter

SBB fortsätter att ta viktiga steg för att realisera strategin och dela upp bolaget i tre affärsområden för bättre styrning, ökad transparens och bättre förutsättningar för kapitalanskaffning.

Affärsområdet Utbildning har renodlats och nästan alla utbildningsfastigheter har sålts till Nordiqus. Brookfield har i omgångar köpt aktier i Nordiqus så att de numera äger 50,16 procent, senast i november när SBB minskade sin ägarandel till 49,84 procent för att optimera kapitalstrukturen i linje med den nya strategin. Förändringen innebär att Nordiqus blir ett intresseföretag i stället för ett dotterbolag och därmed inte längre konsolideras i vår rapportering. Vinst per aktie påverkas inte nämnvärt initialt av att gå från drygt femtio procent i ägande till knappt femtio procent, även om redovisade tillgångar och intäkter sjunker som en konsekvens av avkonsolideringen. Nordiqus siktar på att erhålla en investment grade rating under det första halvåret 2024, vilket är sannolikt baserat på försiktig belåning och starka fundamenta i fastighetsbeståndet. Ett stabilt och konkurrenskraftigt Nordiqus genererar på sikt mer vinster till SBB.

I december meddelade SBB att de kommer samla sitt bostadsbestånd och bostadsutveckling i dotterbolaget Sveafastigheter. Samtliga samägda strukturer med bostäder ska på sikt lösas upp och där det finns operationella fördelar avses dessa samordnas med Sveafastigheter.

Sveafastigheter har en ny stark styrelse och ledningsgrupp som arbetar mot planen att genomföra en ägarspridning under 2024,

för att bolaget på egna meriter ska kunna erhålla förmånlig finansiering. I samband med detta stärks även SBB:s finansiella ställning vilket möjliggör en minskning av bolagets skuldsättning och exponeringen mot nuvarande finansieringskällor.

Vi skapar även ett bolag som ska äga SBB:s tillgångar inom affärsområdet Samhälle, ett bolag som likt Nordiqus och Sveafastigheter blir ledande inom sitt marknadssegment.

Komplex redovisning på kort sikt

Kombinationen av att SBB av finansiella skäl behöver skapa nya samarbeten och samtidigt vidta ett stort antal åtgärder bidrar till att komplexiteten i den finansiella rapporteringen ökar på kort sikt. Målet är dock att minska antalet komplexa strukturer och skapa en lättförstådd redovisning samt en mindre kostsam administration. Nordiqus, Sveafastigheter och PPI är exempel på renodlade strukturer.

Efter att SBB genomfört omstrukturering och förbättrat sin finansiella ställning kommer de administrativa kostnaderna att normaliseras.

Likviditets- och balansräkningsstärkande åtgärder

Ett antal viktiga likviditetsstärkande åtgärder genomfördes under kvartalet. Samtidigt som SBB genomfört många åtgärder för att stärka viktiga nyckeltal har marknadsutvecklingen bidragit till att dämpa effekten av dessa åtgärder. Det innebär att SBB är väl positionerat för stärkta nyckeltal när marknaden väl förbättras. SBB:s belåningsgrad uppgick vid kvartalets

Belopp i MKR	2023-01-01–2023-12-31			2022-01-01–2022-12-31		
	Kvarvarande verksamhet	Nordiqus, Avvecklad verksamhet	SBB Totalt	Kvarvarande verksamhet	Nordiqus, Avvecklad verksamhet	SBB Totalt
Hyresintäkter	4 581	2 086	6 667	5 365	2 082	7 447
Fastighetskostnader	-1 372	-321	-1 693	-1 750	-351	-2 101
Driftnetto	3 209	1 766	4 975	3 615	1 731	5 346
Administration inkl förvärvs och omstrukturingskostnader	-968	-202	-1 170	-929	-89	-1 018
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 241	1 564	3 805	2 686	1 642	4 328
Värdeförändringar fastigheter och goodwill	-14 671	-2 931	-17 602	-7 683	-890	-8 573
Rörelseresultat	-12 430	-1 367	-13 797	-4 997	752	-4 245
Resultat från intresseföretag / joint ventures	-6 017	-	-6 017	-1 866	-	-1 866
varav Förvaltningsresultat	169	-	169	941	-	941
Räntenetto	-986	-577	-1 563	-816	-471	-1 287
Övriga finansiella poster	-2 852	17	-2 835	-3 146	-5	-3 151
Skatt	1 797	219	2 016	464	274	738
Resultat från försäljning	-	-543	-543	-	-	-
Periodens resultat	-20 488	-2 251	-22 740	-10 361	550	-9 811

slut till 54 procent (49). Detta är en nivå som behöver sänkas för att nå en långsiktigt hållbar finansiell ställning.

Likviden från Nordiqus-transaktionen användes för att delvis finansiera ett återköpserbjudande av utestående obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 417 meur, i syfte att proaktivt hantera närtida skuldförfall.

Under kvartalet genomfördes också försäljningar av fastigheter i linje med senaste externvärdering till ett värde om 330 miljoner kronor.

Snittränta om 1,78 procent

SBB:s genomsnittliga ränta var 1,78 procent per den 2023-12-31. Kapitalet förfaller i genomsnitt på 3,6 år. Den skuld som förfaller efter 2026 har en kostnad på 2,18 procent. SBB gynnas av sin långa finansiering till en låg ränta.

Ytterligare stärkt likviditet nödvändig

SBB befinner sig i en utmanande finansiell situation, där såväl skuldsättning som likviditet bör förbättras. SBB har vidtagit omfattande åtgärder under såväl 2022 som 2023 och arbetet med förbättringar behöver fortsätta under 2024.

Den potentiella ägarspridningen i Svea-fastigheter kommer förbättra den finansiella situationen för SBB. SBB arbetar även med en rad andra projekt som syftar till att stärka bolagets finansiella ställning, minska beroendet av enskilda kapitalkällor och skapa optimala lånemöjligheter.

Ökande driftnetto över tid och fokuserat arbete för stärkt finansiell ställning.

Grundlöst krav från opportunistisk hedgefond

I november bestred SBB ett påstått och grundlöst krav från en enskild opportunistisk fond som framförts av dess bolag på Caymanöarna. Värt att notera är att inga andra obligationsägare förutom en, och ingen bank, har ställt motsvarande krav.

I februari, efter rapportperiodens utgång, har SBB informerats om att samma fond nu har inlett formella rättsliga åtgärder vid en engelsk domstol. Som tidigare meddelats genom pressmeddelande den 31 maj 2023, tillbakavisar SBB påståendena om att bolaget skulle ha brutit mot villkoret om rätetäckningsgraden i EMTN-programmen och anser därför att de mottagna kraven från den opportunistiska fonden är grundlösa. Processen kommer nu att ha sin gång och uppskattas i dagsläget pågå till andra halvåret 2025.

Goda utsikter för fastighetsbeståndet

Samtidigt som SBB har många utmaningar vad gäller finansiering har utsikterna för SBB:s fastighetsbestånd förbättrats. Hyresreglerade bostäder och fastigheter med långa kontrakt mot offentlig sektor står sig väl även i en

svagare konjunktur. Oavsett konjunktur tickar befolkningsökningen på och skapar därmed en ökad efterfrågan. Låg nyproduktion av fastigheter och högre byggkostnader gör att SBB:s fastigheter har ett gynnsamt konkurrensläge. Stigande hyresnivåer och en hög uthyrningsnivå bedöms gälla under kommande år.

Vi behöver fortsätta minska skuldnivån och beroendet av enskilda finansieringskällor och vi arbetar utifrån en bra plan för att åstadkomma detta. Arbetet med detta bedöms vara lättare under 2024 än under 2023.

Jag vill också tacka alla SBB:s medarbetare för deras engagemang och fantastiska insatser med att verkställa vår nya strategi och driva bolaget i rätt riktning i en utmanande tid, samt ett varmt tack till våra hyresgäster och samarbetspartners för deras fortsatta förtroende.

Leiv Synnes
VD



Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

SBB grundades 2016 och 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 2023-12-31

Klassificering	Fastighetsvärde, mkr	Andel av totalt, %	Hyresintäkt, mkr ¹⁾
Hyresbostäder	24 079	32,9%	1 386
Byggräbts- och projektfastigheter	4 402	6,0%	-
Totalt, Bostad	28 482	38,9%	1 386
Äldreboende	13 934	19,0%	905
Statlig infrastruktur och Kommunhus	7 540	10,3%	428
LSS	7 400	10,1%	488
Sjukhus & vårdcentral	4 787	6,5%	375
Offentliga kontor	3 478	4,8%	309
Övrigt	1 439	2,0%	109
Byggräbts- och projektfastigheter	5 523	7,5%	239
Totalt, Samhälle	44 101	60,2%	2 853
Förskola	107	0,1%	7
Grundskola/gymnasium	339	0,5%	29
Byggräbts- och projektfastigheter	176	0,2%	3
Totalt, Utbildning	622	0,9%	38
Totalt	73 205	100,0%	4 278

1) Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga.

Andelar i joint ventures och intresseföretag per den 2023-12-31

Klassificering	Utgående redovisat värde av innehav, mkr	Andel av totalt, %
Väsentliga innehav, Bostad	4 592	25,7%
Övriga innehav, Bostad	1 369	7,7%
Totalt, Bostad	5 961	33,4%
Väsentliga innehav, Samhälle	1 261	7,0%
Övriga innehav, Samhälle	477	2,7%
Totalt, Samhälle	1 738	9,7%
Väsentliga innehav, Utbildning	10 176	56,9%
Totalt, Utbildning	10 176	56,9%
Totalt	17 876	100%

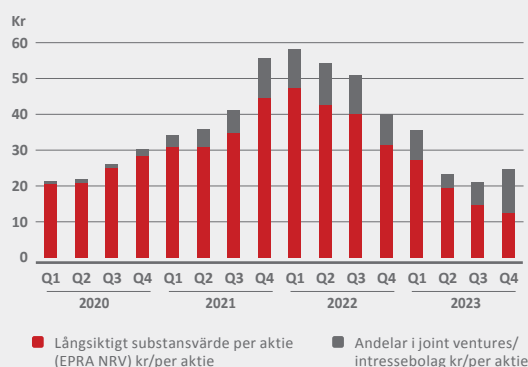
Fastighetsvärde per land



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

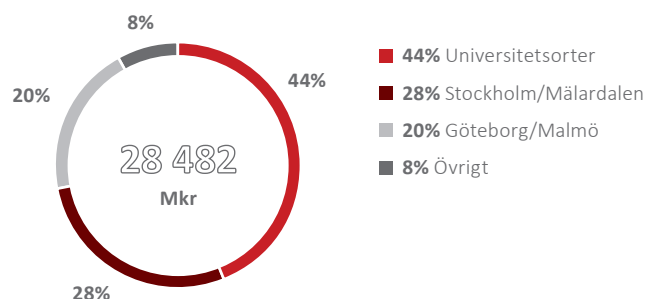
28,5 MDKR
Fastighetsvärde

3,79 %
Direktavkastning

1 313 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.
- Sedan 18 december 2023 förvaltar det helägda dotterbolaget Sveafastig-
heter SBB:s bostadsportfölj.
- Börsnotering eller strategiskt partnerskap planeras för Sveafastigheter
under 2024 för att förbättra finansieringsmöjligheterna.
- Den 7 februari presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter, ledd
av styrelseordförande Peter Wågström, med mandat att etablera och leda
ett fristående Sveafastigheter inför och efter en möjlig ägarspridning.

Fastighetsvärde per region



Information om SBB:s direktägda fastighetsbestånd finns på s. 21-22.

Joint ventures och intresseföretag

5 961 MKR
Utgående redovisat värde
av innehav

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

SBB Residential Property AB

Bostadsportfölj bestående av hyres-
reglerade 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	
	2023-08-16 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
SBBs ägarandel	100% ²⁾	-	50%	50%
Redovisat värde för innehavet, kapitalandel, mkr	2 797	-	1 795	1 767
Hyresintäkter, mkr	138	-	233	159
Förvaltningsresultat, mkr	-46	-	-	16
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat, mkr	-643	-	-322	-219
Resultat från joint ventures och intresseföretag, mkr ³⁾	-643	-	-322	-219
Övriga joint ventures och intresseföretag			2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisat värde, kapitalandel, mkr			1 369	8 551
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat, mkr			-234	-69
Resultat från joint ventures och intressebolag, mkr ¹⁾³⁾			-3 888	-693

- 1) Redovisat resultat under perioden 2023-01-01--2023-12-31 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.
 - 2) SBBs ägarandel avser SBBs andel av stamaktier. Emitterade preferensaktier i SBB Residential Property AB redovisas som skuld inom SBB Residential Property AB. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.
 - 3) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat och nedskrivningar.
- Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på s. 25-26.

Samhälle

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



Konsoliderat innehav

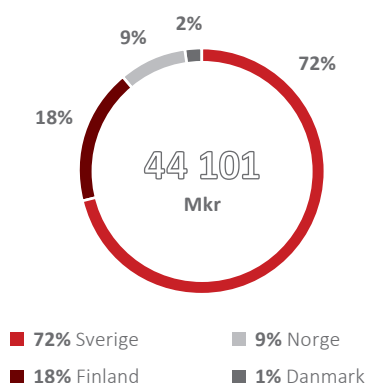
44,1 MDKR
Fastighetsvärde

5,32 %
Direktavkastning

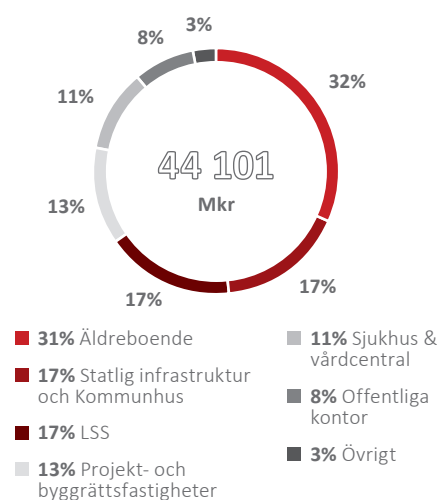
6,7 år
Genomsnittlig kvarvarande
hyreslängd, WAULT

- 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 hyresgäst Anpassningar.
- SBB har en erfaren projekt- och förvaltningsorganisation som skapar värde.

Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per kategori



Information om SBB:s direktägda fastighetsbestånd finns på s. 21-22.

Joint ventures och intresseföretag

1 738 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 tillväxtpotentialer.



- SBB har efter kvartalets utgång ingått avtal om etablering av ett joint venture-bolag för samhällsfastigheter, SBB Infrastructure, tillsammans med Castlelake, med stöd av Atlas SP Partners. SBB Infrastructure kommer förvärva fastigheter till marknadsvärdet per 31 december 2023 som uppgick till 5,7 miljarder kronor.

Väsentliga joint ventures och intresseföretag	Public Property Invest AS	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
SBBs ägarandel	45%	45%
Redovisat värde för innehavet, kapitalandel, mkr	1 261	1 785
Hyresintäkter, mkr	578	532
Förvaltningsresultat, mkr	199	191
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-405	-341
Resultat från joint ventures och intresseföretag, mkr ¹⁾	-405	-341

Övriga joint ventures och intresseföretag		
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utgående redovisat värde, kapitalandel, mkr	477	546
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-62	389
Resultat från joint venture och intresseföretag, mkr ¹⁾	-293	389

1) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat och nedskrivningar. Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på s. 25-26.

Utbildning

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



Konsoliderat innehav

0,6 MDKR
Fastighetsvärde

- Efter försäljning av 1,16 procent av aktierna i Nordiqus konsoliderar SBB endast ett mindre bestånd av utbildningsfastigheter om 0,6 mdkr.
- Resultat hänförligt till tidigare konsoliderat innehav som nu ingår i Nordiqus redovisas som avvecklad verksamhet. För mer information, se sidan 20.

Information om SBB:s direktägda fastighetsbestånd finns på s. 21-22.

Marknadsvärde, mkr	
Konsoliderat innehav	2023-12-31
Sverige	465
Danmark	158
Totalt	622

Nordiqus, Avvecklad verksamhet	2023-01-01 2023-11-21
SBB:s ägarandel	51,00%
Förvaltningsfastigheter, 2023-11-21, mkr	40 843
Hyresintäkter, mkr	2 086
Förvaltningsresultat, mkr	1 004
Periodens resultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	-1 148
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 103
Periodens resultat, avvecklad verksamhet	-2 251

Joint ventures och intresseföretag

10 176 MKR
Utgående redovisat värde
av innehav

Nordiqus AB	
Väsentliga joint ventures och intresseföretag	2023-11-22 2023-12-31
SBBs ägarandel	49,84%
Redovisat värde för innehavet, kapitalandel, mkr	10 176
Hyresintäkter, mkr	244
Förvaltningsresultat, mkr	-5
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-467
Resultat från intresseföretag, mkr ¹⁾	-467

1) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat och nedskrivningar.
Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på s. 25-26.

- Den 24 september 2023 ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning om 1,16 procent av aktierna i Nordiqus, tidigare EduCo. Affären fullföljdes den 22 november 2023. Försäljningen medförde att SBB förlorade det tidigare bestämmande inflytandet, och redovisar från och med tidpunkten för försäljningen innehavet i Nordiqus som ett intresseföretag. Resultat hänförligt till Nordiqus, fram till och med den 21 november 2023, redovisas som avvecklad verksamhet. För mer information, se sidan 20.

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

Nordiqus

Nordiqus, förvaltar och utvecklar utbildningsfastigheter och har högkvalitativa lärandemiljöer. Nordiqus etablerades år 2022 och äger och förvaltar en portfölj bestående av över 600 utbildningsfastigheter spridda över Norden. Denna omfattande portfölj av fastigheter inkluderar en mångfald av utbildningsinstitutioner såsom förskolor, grundskolor, gymnasier och universitet, som tillsammans utgör en betydande del av vårt samhälles utbildningsinfrastruktur.

Nordiqus
UTBILDNINGSFÄSTIGHETER



Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31 ³⁾	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31 ³⁾
Kvarvarande verksamhet				
Hysesintäkter	4 581	5 365	1 069	1 309
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-1 021	-1 309	-256	-378
Underhåll	-257	-314	-81	-108
Fastighetsskatt	-95	-127	-19	-39
Driftnetto¹⁾	3 209	3 615	713	784
Administration ¹⁾	-878	-809	-294	-203
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-90	-120	-51	-24
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill²⁾	2 241	2 686	368	557
Värdeförändringar fastigheter	-13 277	-3 681	-2 784	-2 490
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	-3 202	-	-3 202
Upplösning/nedskrivning goodwill avseende uppskjuten skatt	-227	-387	-26	-195
Nedskrivning goodwill	-1 150	-395	-1 150	-395
Resultat bostadsproduktion	-17	-17	-14	-20
Rörelseresultat²⁾	-12 430	-4 997	-3 605	-5 745
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-6 017	-1 866	-1 655	-1 379
varav förvaltningsresultat	169	941	-147	314
varav värdeförändring	-2 498	-1 970	-1 607	-1 002
varav skatt	196	-90	154	57
varav försäljningsresultat	-3 416	-	24	-
varav nedskrivning	-469	-747	-79	-747
Räntetäkter och liknande resultatposter	420	238	242	58
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 406	-1 054	-430	-399
Resultat av förtidslösen lån	-118	424	-5	429
Valutakursdifferenser	-144	-1 991	1 024	-580
Tomträttsavgälder	-10	-19	-4	-5
Värdeförändringar finansiella instrument	-2 580	-1 560	-495	-405
Resultat före skatt	-22 285	-10 825	-4 928	-8 025
Aktuell skatt	-443	-277	39	-70
Uppskjuten skatt	2 013	354	-88	502
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	227	387	26	195
PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet	-20 488	-10 361	-4 952	-7 397
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet ⁴⁾	-2 251	550	771	-553
PERIODENS RESULTAT	-22 740	-9 811	-4 181	-7 950
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-23 204	-9 634	-4 213	-7 905
Innehav utan bestämmande inflytande	464	-177	32	-45
PERIODENS RESULTAT	-22 740	-9 811	-4 181	-7 950
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet	-15,05	-7,61	-3,58	-5,20
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet	-15,05	-7,61	-3,58	-5,20
Resultat per stamaktie D, kvarvarande verksamhet	2,00	2,00	0,50	0,50
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet	-2,51	-0,10	0,35	-0,49
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet	-2,51	-0,10	0,35	-0,49
Resultat per stamaktie D, avvecklad verksamhet	2,00	2,00	0,50	0,50
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	-16,60	-7,23	-3,05	-5,58
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	-16,60	-7,23	-3,05	-5,58
Resultat per stamaktie D, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	2,00	2,00	0,50	0,50

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 36 samt Definitioner på sid 38-44.

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

⁴⁾ Periodens resultat, Avvecklad verksamhet, inkluderar Driftnetto om 1 766 mkr (1 731). För mer information om Avvecklad verksamhet, se sida 20.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Periodens resultat	-22 740	-9 811	-4 181	-7 950
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>				
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	-175	169	-	99
Omräkningsdifferenser	-1 057	427	-368	252
PERIODENS TOTALRESULTAT	-23 972	-9 215	-4 549	-7 599
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-24 436	-9 038	-4 581	-7 553
Innehav utan bestämmande inflytande	464	-177	32	-46
PERIODENS TOTALRESULTAT	-23 972	-9 215	-4 549	-7 599

Kommentarer koncernens resultaträkning

Kvarvarande verksamhet

Hyrestillväxt 8,8 procent i jämförbart bestånd

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4 581 mkr (5 365) och för kvartalet till 1 069 mkr (1 309). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 8,8 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hyresintäkterna avsåg 1 621 mkr (2 432) bostäder, 2 937 mkr (2 864) samhälle och 23 mkr (68) utbildning.

Uthyrningsgrad på 94,2 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 94,2 procent (95,3). Den genomsnittliga kontraktslängden för fastigheter inom segmentet Samhälle var sju år (10). Minskningen beror främst på avkonsolideringen av Nordiqus.

Driftnettot stiger 10,9 procent i jämförbart bestånd

Driftnettot i jämförbart bestånd stiger snabbare än hyrestillväxten tack vare lägre kostnadsutveckling. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 3,4 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 373 mkr (-1 750) och för kvartalet till -356 mkr (-525).

Resultat före värdeförändringar och goodwill

Sammantaget uppgick periodens kostnader för administration till -878 mkr (-809) och kvartalets kostnader uppgick till -294 mkr (-203). Förvärvs- och omstruktureringskostnader uppgick till -90 mkr (-120), och är till övervägande del hänförliga till decentralisering av koncernstrukturen.

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -13 277 mkr (-3 681) varav -1 512 mkr (-155) var realiserade värdeförändringar och -11 764 mkr (-3 526) var orealiserade värdeförändringar. I värdeförändringen 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 12,0 procent, varav 2,9 procentenheter är hänförligt till det fjärde kvartalet. Det genomsnittliga avkastningskravet har under perioden höjts från 4,72 procent till 5,19 procent. Exkluderar vi sålda samt avkonsoliderade fastigheter, har avkastningskravet under perioden höjts från 4,62 till 5,19 procent.

SBB har under perioden sålt fastigheter om 3 878 mkr, exklusive Nordiqus och SBB Residential Property. Totala investeringar i dessa fastigheter uppgick till 3 770 mkr och skapat värde var 108 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 -6 017 mkr (-1 866) för perioden och -1 655 mkr (-1 379) för kvartalet. Det negativa resultatet beror främst på försäljningsresultatet om -3 416 mkr som till största del är hänförligt till försäljningen av andelarna i JM AB (publ), som skedde under andra kvartalet. Se vidare information på sid 25-26.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -1 258 mkr (-2 402). Förändringen beror till största del av minskade räntekostnader på grund av minskning av fastighetsbeståndet. 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 -118 mkr (424) för perioden. Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -144 mkr (-1 991). 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 -2 580 mkr (-1 560) och för kvartalet till -495 mkr (-405). Posten består av orealiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier om -1 280 mkr (-2 090) och beror på negativ kursutveckling på aktierna i portföljen samt värdeförändringar avseende derivat om -1 301 mkr (684).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till -20 488 mkr (-10 361), resultatet för kvartalet uppgick till -4 952 mkr (-7 397). Skatt på periodens resultat uppgick till 1 797 mkr (464), varav -443 mkr (-277) avsåg aktuell skatt och 2 013 mkr (354) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till fastigheter och underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt hänförligt till goodwill uppgick till 227 mkr (387).

Avvecklad verksamhet

Den 24 september 2023 ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning av ytterligare 1,16 procent av aktierna i Nordiqus. Försäljningen var föremål för sedvanliga fullföljandevillkor vilka var uppfyllda den 22 november 2023, från vilket datum det redovisats som intresseföretag.

Periodens resultat hänförligt till den avvecklade verksamheten uppgår till -2 251 mkr. Se vidare information på sid 20.

Segmentredovisning

SBB har under tredje kvartalet ändrat sin segmentsindelning till Bostäder, Utbildning och Samhälle. Se sida 36 för mer information.

Helår, 2023

Perioden 2023-01-01 - 2023-12-31 (Mkr)	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	1 621	2 937	23	4 581	-	4 581
Fastighetskostnader	-634	-732	-6	-1 372	-	-1 372
Driftnetto	987	2 205	17	3 209	-	3 209
Administration	-	-	-	-	-878	-878
Förvärvs- omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-90	-90
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	987	2 205	17	3 209	-968	2 241
Värdeförändringar fastigheter	-6 970	-6 180	-127	-13 277	-	-13 277
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-24	-202	-	-226	-	-227
Nedskrivning goodwill	-	-1 150	-	-1 150	-	-1 150
Resultat bostadsproduktion	-17	-	-	-17	-	-17
Rörelseresultat	-6 024	-5 327	-110	-11 462	-968	-12 430
Resultat från joint venture och intresseföretag	-4 853	-698	-467	-6 017	-	-6 017
Ränteintäkter	-	-	-	-	420	420
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-1 678	-1 678
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-2 580	-2 580
Resultat före skatt	-10 877	-6 025	-577	-17 479	-4 807	-22 285
Skatt					1 797	1 797
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-10 877	-6 025	-577	-17 479	-3 010	-20 488
Förvaltningsfastigheter	28 482	44 101	622	73 205	-	73 205
Investeringar	1 207	1 305	8	2 520	-	2 520
Värde per kvm (kr)	26 979	22 449	22 029	24 014	-	24 014
Överskottsgrad	61%	75%	73%	70%	-	70%

Perioden 2023-01-01 - 2023-12-31 (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	4 581	2 086	6 667	1 621	2 937	2 109	6 667	-	6 667
Fastighetskostnader	-1 372	-321	-1 693	-634	-732	-327	-1 693	-	-1 693
Driftnetto	3 209	1 766	4 974	987	2 205	1 783	4 974	-	4 974
Administration	-878	-60	-938	-	-	-	-	-938	-938
Förvärvs- omstrukturingskostnader	-90	-142	-232	-	-	-	-	-232	-232
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 241	1 564	3 805	987	2 205	1 783	4 974	-1 169	3 805
Värdeförändringar fastigheter	-13 277	-2 931	-16 209	-6 970	-6 180	-3 059	-16 209	-	-16 209
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-227	-571	-797	-24	-202	-571	-797	-	-797
Nedskrivning goodwill	-1 150	-1 794	-2 944	-	-1 150	-1 794	-2 944	-	-2 944
Resultat bostadsproduktion	-17	-	-17	-17	-	-	-17	-	-17
Rörelseresultat	-12 430	-3 732	-16 163	-6 024	-5 327	-3 641	-14 993	-1 169	-16 163
Resultat från joint venture och intresseföretag	-6 017	-	-6 017	-4 853	-698	-467	-6 017	-	-6 017
Ränteintäkter	420	5	424	-	-	-	-	424	424
Räntekostnader och liknande	-1 678	-565	-2 242	-	-	-	-	-2 242	-2 242
Värdeförändringar finansiella instrument	-2 580	-	-2 580	-	-	-	-	-2 580	-2 580
Resultat före skatt	-22 285	-4 292	-26 578	-10 877	-6 025	-4 108	-21 010	-5 568	-26 579
Skatt	1 797	790	2 587	-	-	-	-	2 587	2 587
Resultat från försäljning, avvecklad verksamhet	-	1 251	1 251	-	-	-	-	1 251	1 251
Periodens resultat	-20 488	-2 251	-22 740	-10 877	-6 025	-4 108	-21 010	-1 730	-22 740
Förvaltningsfastigheter	73 205	-	73 205	28 482	44 101	622	73 205	-	73 205
Investeringar	2 520	359	2 880	1 207	1 305	368	2 880	-	2 880
Värde per kvm (kr)	24 014	-	24 014	26 979	22 449	22 029	24 014	-	24 014
Överskottsgrad	70%	85%	75%	61%	75%	85%	75%	-	75%

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	58	3 615	-	3 615
Administration	-	-	-	-	-809	-809
Förvävs- omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-120	-120
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 415	2 143	58	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	-10 825
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)	29 423	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. 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	-10 825	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%

Fjärde Kvartalet, 2023

Perioden 2023-10-01 - 2023-12-31 (Mkr)	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	357	706	6	1 069	-	1 069
Fastighetskostnader	-152	-201	-3	-356	-	-356
Driftnetto	205	505	3	713	-	713
Administration	-	-	-	-	-294	-294
Förvärvs- omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-51	-51
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	205	505	3	713	-345	368
Värdeförändringar fastigheter	-1 328	-1 393	-62	-2 784	-	-2 784
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-26	-	-26	-	-26
Nedskrivning goodwill	-	-1 150	-	-1 150	-	-1 150
Resultat bostadsproduktion	-14	-	-	-14	-	-14
Rörelseresultat	-1 136	-2 064	-59	-3 260	-345	-3 605
Resultat från joint venture och intresseföretag	-919	-269	-467	-1 655	-	-1 655
Räntetäkter	-	-	-	-	242	242
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	585	585
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-495	-495
Resultat före skatt	-2 055	-2 333	-526	-4 915	-13	-4 928
Skatt	-	-	-	-	-24	-24
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-2 055	-2 333	-526	-4 915	-37	-4 952
Förvaltningsfastigheter	28 482	44 101	622	73 205	-	73 205
Investeringar	337	212	2	551	-	551
Värde per kvm (kr)	26 979	22 449	22 029	24 014	-	24 014
Överskottsgrad	57%	72%	49%	67%	-	67%

Perioden 2023-10-01 - 2023-12-31 (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	1 069	333	1 402	357	706	339	1 402	-	1 402
Fastighetskostnader	-356	-56	-412	-152	-201	-59	-412	-	-412
Driftnetto	713	278	991	205	505	281	991	-	991
Administration	-294	-13	-307	-	-	-	-	-307	-307
Förvärvs- omstrukturingskostnader	-51	-	-51	-	-	-	-	-51	-51
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	368	265	633	205	505	281	991	-358	633
Värdeförändringar fastigheter	-2 784	-654	-3 437	-1 328	-1 393	-716	-3 437	-	-3 437
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-26	-	-26	-	-26	-	-26	-	-26
Nedskrivning goodwill	-1 150	-	-1 150	-	-1 150	-	-1 150	-	-1 150
Resultat bostadsproduktion	-14	-	-14	-14	-	-	-14	-	-14
Rörelseresultat	-3 605	-389	-3 994	-1 136	-2 064	-435	-3 636	-358	-3 994
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 655	-	-1 655	-919	-269	-467	-1 655	-	-1 655
Räntetäkter	242	4	246	-	-	-	-	246	246
Räntekostnader och liknande	585	-85	500	-	-	-	-	500	500
Värdeförändringar finansiella instrument	-495	-	-495	-	-	-	-	-495	-495
Resultat före skatt	-4 928	-470	-5 398	-2 055	-2 333	-902	-5 291	-107	-5 398
Skatt	-24	-10	-34	-	-	-	-	-34	-34
Resultat från försäljning, avvecklad verksamhet	-	1 251	1 251	-	-	-	-	1 251	1 251
Periodens resultat	-4 952	771	-4 181	-2 055	-2 333	-902	-5 291	1 110	-4 181
Förvaltningsfastigheter	73 205	-	73 205	28 482	44 101	622	73 205	-	73 205
Investeringar	551	24	575	337	212	27	575	-	575
Värde per kvm (kr)	24 014	-	24 014	26 979	22 449	22 029	24 014	-	24 014
Överskottsgrad	67%	83%	71%	57%	72%	83%	71%	-	71%

Fjärde Kvartalet, 2022

Perioden 2022-10-01 - 2022-12-31 (Mkr)	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	605	694	10	1 309	-	1 309
Fastighetskostnader	-302	-219	-3	-525	-	-525
Driftnetto	303	475	7	784	-	784
Administration	-	-	-	-	-203	-203
Förvävs- omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-24	-24
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	303	475	7	784	-227	557
Värdeförändringar fastigheter	-1 103	-1 404	16	-2 490	-	-2 490
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	-	-	-	-3 202	-3 202
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-195	-195
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-395	-395
Resultat bostadsproduktion	-20	-	-	-20	-	-20
Rörelseresultat	-820	-929	23	-1 725	-4 019	-5 745
Resultat från joint venture och intresseföretag	-329	-1 049	-	-1 379	-	-1 379
Ränteintäkter	-	-	-	-	58	58
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-555	-555
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-405	-405
Resultat före skatt	-1 149	-1 978	23	-3 104	-4 920	-8 025
Skatt	-	-	-	-	627	627
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-1 149	-1 978	23	-3 104	-4 293	-7 397
Förvaltningsfastigheter	37 502	53 301	672	91 474	-	91 474
Investeringar	504	380	8	892	-	892
Värde per kvm (kr)	29 400	26 445	27 299	27 588	-	27 588
Överskottsgrad	50%	68%	67%	60%	-	60%

Perioden 2022-10-01 - 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	1 309	540	1 850	605	694	550	1 850	-	1 850
Fastighetskostnader	-525	-103	-628	-302	-219	-106	-628	-	-628
Driftnetto	784	438	1 222	303	475	444	1 222	-	1 222
Administration	-203	-28	-230	-	-	-	-	-230	-230
Förvävs- omstrukturingskostnader	-24	-	-24	-	-	-	-	-24	-24
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	557	410	968	303	475	444	1 222	-254	968
Värdeförändringar fastigheter	-2 490	-1 100	-3 591	-1 103	-1 403	-1 084	-3 591	-	-3 591
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-3 202	-	-3 202	-	-	-	-	-3 202	-3 202
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-195	-	-195	-	-	-	-	-195	-195
Nedskrivning goodwill	-395	-	-395	-	-	-	-	-395	-395
Resultat bostadsproduktion	-20	-	-20	-	-	-	-	-20	-20
Rörelseresultat	-5 745	-690	-6 435	-800	-928	-640	-2 369	-4 066	-6 435
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 379	-	-1 379	-329	-1 049	-	-1 379	-	-1 379
Ränteintäkter	58	-	58	-	-	-	-	58	58
Räntekostnader och liknande	-555	-130	-685	-	-	-	-	-685	-685
Värdeförändringar finansiella instrument	-405	-	-405	-	-	-	-	-405	-405
Resultat före skatt	-8 025	-820	-8 845	-1 129	-1 977	-640	-3 748	-5 097	-8 845
Skatt	627	267	894	-	-	-	-	894	894
Periodens resultat	-7 397	-553	-7 950	-1 129	-1 977	-640	-3 748	-4 203	-7 950
Förvaltningsfastigheter	91 474	44 142	135 616	37 502	53 301	44 813	135 616	-	135 616
Investeringar	892	133	1 026	504	380	142	1 026	-	1 026
Värde per kvm (kr)	27 588	33 652	29 307	29 400	26 445	33 535	29 307	-	29 307
Överskott	60%	81%	66%	50%	68%	81%	66%	-	66%

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	1 542	5 283
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 542	5 283
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	73 205	135 616
Nyttjanderätt tomträtt	393	829
Inventarier	106	37
Summa materiella anläggningstillgångar	73 704	136 482
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	17 876	12 649
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	4 839	1 737
Derivat	481	1 696
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	849	2 298
Andra långfristiga fordringar	1 965	939
Summa finansiella anläggningstillgångar	26 009	19 319
Summa anläggningstillgångar	101 255	161 084
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	155	156
Kortfristiga fordringar		
Derivat	203	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	185	-
Kundfordringar	100	106
Övriga fordringar	607	1 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	392	740
Summa kortfristiga fordringar	1 487	2 280
Likviditetsplaceringar	214	421
Likvida medel	3 845	4 429
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	4 060	4 850
Summa omsättningstillgångar	5 702	7 286
SUMMA TILLGÅNGAR	106 957	168 370

Kommentarer

Goodwill

Goodwill uppgår vid periodens utgång till 1 542 mkr (5 283). Under perioden har sammanlagt nedskrivningar gjorts om -2 944 mkr (-395) och upplösningar gjorts om -797 mkr (-387). Totalt sett är -24 mkr hänförligt till Bostäder, -1 352 mkr hänförligt till Samhälle, samt -2 365 mkr hänförligt till Utbildning. Nedskrivningen inom i Utbildning har gjorts i samband med omklassificeringen av Nordiqs till intresseföretag och har redovisats inom Avvecklad verksamhet, se sid 20.

Vid periodens utgång är 597 mkr (1 394) av redovisad goodwill 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 73 205 mkr per 2023-12-31 (135 616). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield Realkapital och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,19 procent (4,72) använts. I värdet för fastigheterna ingår 2 131 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 21-24.

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
Hysesvärde	+/- 5%	3 414 / -3 441
Fastighetskostnader	+/- 5%	-1 059 / 1 050
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-2 881 / 3 135
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-2 804 / 3 192

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde 2023-01-01	135 616
Förvärv	2 156
Tillskjutet från minoritetsägare	806
Investeringar	2 996
Försäljningar	-52 031
Varav Nordiqs AB	-40 841
Varav SBB Residential Property AB	-6 215
Varav övriga försäljningar	-4 975
Omräkningsdifferens	-1 641
Orealiserade värdetförändringar	-14 696
Verkligt värde vid periodens slut	73 205

Joint ventures och intresseföretag

SBB:s engagemang i joint ventures och intresseföretag utgörs av aktieinnehav samt utlåning till bolag där SBB inte har ett bestämda 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, Nordiqs AB och Public Property Invest AS. För mer information se sid 25-26.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 17 876 mkr (12 649) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 4 839 mkr (1 737).

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodoavanden och uppgick till 3 845 mkr (4 429) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 214 mkr (421). Spärrade likvida medel uppgick till 16 mkr (1 066).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	165	165
Övrigt tillskjutet kapital	26 624	26 612
Reserver	-915	142
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-9 117	16 905
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 759	43 824
Hybridobligation	15 741	15 741
Övriga reserver	1 036	1 080
Innehav utan bestämmande inflytande	2 445	2 691
Summa eget kapital	35 981	63 337
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	11 116	30 496
Obligationslån	40 540	48 310
Derivat	264	375
Uppskjutna skatteskulder	2 726	9 120
Leasingskulder tomträtter	393	829
Övriga långfristiga skulder	92	141
Summa långfristiga skulder	55 131	89 271
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 861	3 400
Företagscertifikat	-	1 111
Obligationslån	2 576	3 768
Derivat	1 290	596
Leverantörsskulder	121	456
Aktuella skatteskulder	99	310
Skuld cash collateral	-	2 178
Övriga skulder	726	1 185
Beslutad utdelning	2 133	834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 040	1 924
Summa kortfristiga skulder	15 845	15 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	106 957	168 370

Kommentarer

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 16 759 mkr (43 824). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 35 981 mkr (63 337).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2023-12-31 netto till 2 726 mkr (9 120) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Utgående underskott i koncernen uppgick till ett värde om totalt 5 213 mkr per 2023-12-31. Under perioden har underskott om totalt 1 430 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 62 093 mkr (87 085), varav 18 977 mkr (33 896) avsåg skulder till kreditinstitut, 43 116 mkr (52 078) avsåg obligationslån och 0 mkr (1 111) avsåg företagscertifikat.

Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 27-30.

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 under 2022.

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer		Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel ³⁾	Totalt	Hybrid-obligation ³⁾	Övriga reserver ²⁾		
Ingående eget kapital 2022-01-01	165	26 396	834	34 360	61 755	17 294	-149	4 071	82 971
Periodens resultat	-	-	-	-9 633	-9 633	-	-	-177	-9 811
Övrigt totalresultat	-	-	-692	1 288	596	-	-	-	596
Periodens totalresultat	-	-	-692	-8 345	-9 037	-	-	-177	-9 215
Apport-/kvittnings-/nyemission	-	210	-	-	210	-	-	-	210
Emission hybridobligation ⁴⁾	-	-	-	-13	-13	-	-	-	-13
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	811	811	-1 553	15	-	-727
Skatteeffekter i eget kapital	-	6	-	175	181	-	-	-	181
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-1 214	-1 214	-	1 214	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 308	-2 308	-	-	-	-2 308
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-490	-490	-	-	-	-490
Utdelning Neobo	-	-	-	-5 946	-5 946	-	-	-	-5 946
Avyttring till minoritet	-	-	-	-	-	-	-	712	712
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	-124	-124	-	-	-1 915	-2 039
Utgående eget kapital 2022-12-31	165	26 612	142	16 905	43 825	15 741	1 080	2 691	63 337
Ingående eget kapital 2023-01-01	165	26 612	142	16 905	43 825	15 741	1 080	2 691	63 337
Periodens resultat	-	-	-	-23 204	-23 204	-	-	464	-22 740
Övrigt totalresultat	-	-	-1 057	-175	-1 232	-	-	-	-1 232
Periodens totalresultat	-	-	-1 057	-23 379	-24 436	-	-	464	-23 972
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-5	-5	-	-	-	-5
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	99	99	-	-	-	99
Konvertering av tvingande konvertibel	-	12	-	-11	1	-	-	-	1
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	44	44	-	-44	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 482	-2 482	-	-	-	-2 482
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-548	-548	-	-	-	-548
Innehållen ränta hybridobligation	-	-	-	358	358	-	-	-	358
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	9 840	9 840
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	-98	-98	-	-	-10 552	-10 648
Utgående eget kapital 2023-12-31	165	26 624	-915	-9 117	16 759	15 741	1 036	2 445	35 981

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Övriga reserver består av omräkningsdifferenser avseende Hybridobligationer.

3) Utdelning på hybridobligationen har pausats enligt pressmeddelande 29 december 2023, motsvarande upplupen utdelning (ränta) per 2023-12-31 uppgår till 357 361 540 kr.

4) Bolaget har ändrat redovisningsprincip för hantering av emissionskostnader, de har tidigare hanterats inom kapital hänförligt till hybridobligationer till att numera inkluderas i balanserade vinstmedel. Detta har till följd att de ingående balanserna för eget kapital har justerats.

Kommentarer

Det egna kapitalet uppgick per 2023-12-31 till 35 981 mkr (63 337). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 16 777 mkr. Nominellt värde för hybridobligationer är 16 777 mkr.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -1 057 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 2 445 mkr (2 691). Minskningen är främst hänförlig till Brookfields minoritetsförvärv om 50,16 procent av Nordiqs. Därtill ingår minoritetsandelar i ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 34 procent (38), den justerade soliditeten till 36 procent (42) och belåningsgraden till 54 procent (49).

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	-22 285	-10 824	-4 928	-8 023
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	-5 579	276	-1 757	-827
Justering för ej kassaflödespåverkande poster				
Avskrivningar	6	10	-	2
Värdeförändringar fastigheter	17 495	4 571	4 725	3 590
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	3 202	-	3 202
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	797	387	26	195
Nedskrivning goodwill	2 944	395	1 150	395
Resultat bostadsproduktion	17	17	14	19
Resultat från joint ventures och intresseföretag	6 017	1 866	1 655	1 379
Värdeförändringar finansiella instrument	2 580	1 560	495	405
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	283	304	-	7
Räntenetto	1 818	2 878	-747	634
Erlagd ränta	-2 390	-1 059	-957	-153
Erhållen ränta	-374	196	290	58
Betald skatt	-856	-294	-241	-80
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 222	3 485	-276	802
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 057	164	944	533
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-929	-1 528	-153	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 350	2 121	514	1 283
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-2 901	-5 250	-524	-1 280
Försäljning av fastigheter	-	171	-	18
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-1 629	-9 367	-507	-364
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	12 675	9 677	8 219	1 409
Investeringar/försäljning inventarier	-75	1	-3	7
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	2 470	475	193	1 896
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	781	2 159	790	154
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-194	1 772	320	203
Förändring andra långfristiga fordringar	-998	-728	-41	-863
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 129	-1 090	7 767	1 181
Finansieringsverksamheten				
Emission hybridobligationer	-	-	-	10
Emissionskostnader	-	-15	-	-15
Återköp teckningsoptioner	-5	-	-1	-
Inlösen hybridobligationer	-	-727	-	-727
Inlösen tvingande konvertibel	1	-	-	-
Inlösen preferensaktier	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-1 659	-2 837	-	-601
Utdelning likvida medel Neobo	-	-231	-	-231
Avyttring till minoritet	9 057	712	19	712
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾	-	-2 040	-	-223
Upptagna lån	21 544	62 038	394	19 459
Amortering av lån	-38 885	-59 710	-6 326	-21 243
Förändring cash collaterals	-2 048	-3 429	-617	5
Förändringar övriga långfristiga skulder	-52	-202	-77	-90
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 047	-6 440	-6 609	-2 943
Periodens kassaflöde	-568	-5 409	1 673	-479
Likvida medel vid periodens början	4 429	9 858	2 186	4 941
Periodens kassaflöde	-568	-5 409	1 673	-479
Valutakursändring i likvida medel	-16	-21	-14	-35
Likvida medel vid periodens slut	3 845	4 429	3 845	4 429
varav Likvida medel hänförligt till Avvecklad verksamhet	-	57	-	57

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

Avvecklad verksamhet - Nordiqus AB

Nettoresultat

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 2 086 mkr (2 082). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -320 mkr (-351) och bestod i huvudsak av kostnader för drift och underhåll. Nettoresultatet uppgick till -1 708 mkr (550) och är främst påverkat av värdeförändringar fastighet.

Realisationsresultat

Den 24 september 2023 ingick SBB avtal om försäljning av ytterligare 1,16 procent. Försäljningen var föremål för sedvanliga fullföljandevillkor, däribland konkurrensgodkännanden samt finansieringsvillkor.

Den 22 november 2023 fullföljdes försäljningen då samtliga fullföljandevillkor var uppfyllda. Försäljningen medför att SBB förlorade det bestämda inflytandet i Nordiqus. I samband med det har SBB redovisat

ett realisationsresultat baserat på skillnaden mellan bedömt verkligt värde och det tidigare redovisade värde av nettotillgångarna, om -543 mkr. Det verkliga värdet har bedömts genom applicering av en estimerad substansrabatt som uppskattats med utgångspunkt från Nordiqus finansiella ställning i förhållande till jämförbara bolag. Av realisationsresultatet är -571 mkr hänförligt till upplösning av goodwill hänförligt till uppskjuten skatt samt nedskrivning av goodwill om -1 794 mkr.

Periodens resultat, Avvecklad verksamhet

Periodens resultat, Avvecklad verksamhet uppgår till -2 251 mkr (550).

Nordiqus redovisas fr.o.m 22 november 2023 som intresseföretag. För mer information, se sida 25-26.

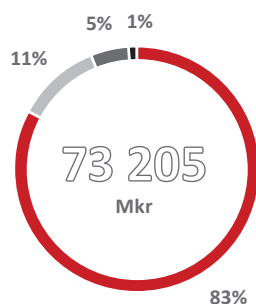
Avvecklad verksamhet

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-11-21	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-11-21	2022-10-01 2022-12-31
Intäkter	2 086	2 082	333	540
Driftskostnader	-248	-258	-42	-73
Underhåll	-58	-79	-12	-26
Fastighetsskatt	-14	-14	-2	-4
Driftnetto	1 766	1 731	278	438
Administration	-60	-89	-13	-28
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-142	-	-	-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 564	1 642	265	410
Värdeförändringar fastigheter	-2 931	-890	-654	-1 100
Rörelseresultat	-1 367	752	-389	-690
Ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter	-577	-472	-102	-128
Valutakursdifferenser	23	-	22	-
Tomträttsavgälder	-6	-5	-1	-2
Resultat före skatt	-1 927	276	-470	-819
Aktuell skatt	-201	-17	-68	-10
Uppskjuten skatt	420	291	59	277
Nettoresultat	-1 708	550	-480	-553
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-1 287	-	-1 287	-
Uppskjuten skatt	2 538	-	2 538	-
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv ¹⁾	571	-	-	-
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt ¹⁾	-571	-	-	-
Nedskrivning goodwill ¹⁾	-1 794	-	-	-
Realisationsresultat	-543	-	1 251	-
PERIODENS RESULTAT, avvecklad verksamhet	-2 251	550	771	-553

1) I fjärde kvartalet 2023 redovisas Upplösning av uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv, Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt samt Nedskrivning goodwill som en del av realisationsresultatet då de är direkt hänförliga till försäljningen. I tredje kvartalet 2023 redovisades de som en del av Nettoresultatet.

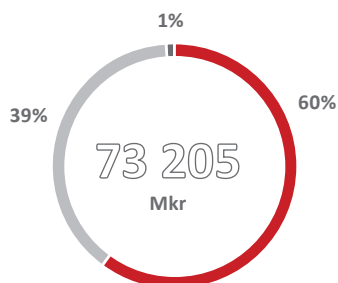
Fastighetsbeståndet

Fastighetsvärde per land



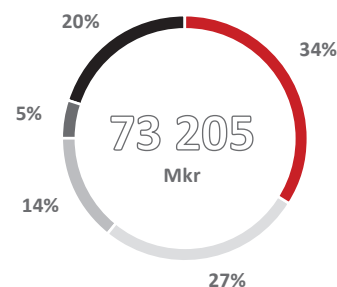
■ 83% Sverige
■ 11% Finland
■ 5% Norge
■ 1% Danmark

Fastighetsvärde per segment



■ 60% Samhälle
■ 39% Bostad
■ 1% Utbildning

Fastighetsvärde per region



■ 34% Universitetsorter
■ 27% Stockholm/Mälardalen
■ 14% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
■ 5% Göteborg/Malmö
■ 20% Övriga tillväxtstäder

Hyresintäkter per affärsområde

Största hyresgäster (samhälle och utbildning)

Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Attendo	165	5,7%
Esperi	113	3,9%
Norska staten	97	3,4%
Finska staten	96	3,3%
Ambea	96	3,3%
Humana	89	3,1%
Svenska staten	84	2,9%
Bodens Kommun	70	2,4%
Västra Götalandsregionen	70	2,4%
Haninge kommun	69	2,4%
Skellefteå Kommun	67	2,3%
Västerås Kommun	54	1,9%
Göteborgs Stad	49	1,7%
Region Skåne	48	1,7%
Norlandia	44	1,5%
Karlskrona kommun	40	1,4%
Danska staten	37	1,3%
Region Dalarna	35	1,2%
Region Värmland	34	1,2%
Telia Sverige AB	34	1,2%
20 största hyresgäster	1 391	48,1%
Övriga	1 500	51,9%
Total	2 892	100,0%

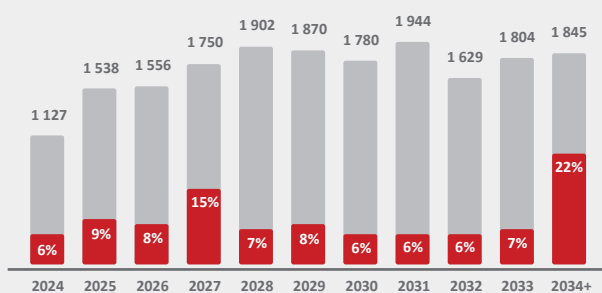
Största kommuner (bostad)

Kommun	Antal lägenheter	Antal tkvm	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Linköping	1 537	109	135	9,8%
Skellefteå	1 359	99	122	8,8%
Jönköping	1 204	80	90	6,5%
Helsingborg	942	65	87	6,3%
Höganäs	744	57	77	5,6%
Östersund	675	57	67	4,8%
Falun	724	47	63	4,6%
Karlskrona	371	42	59	4,2%
Borås	506	39	51	3,7%
Södertälje	440	25	44	3,1%
Stockholm	327	25	41	3,0%
Kävlinge	407	27	39	2,8%
Sundbyberg	199	20	35	2,5%
Umeå	484	27	35	2,5%
Landskrona	366	28	34	2,5%
Avesta	475	32	31	2,3%
Borlänge	318	20	28	2,0%
Norrtälje	271	19	25	1,8%
Eskilstuna	198	14	23	1,7%
Tierp	304	21	22	1,6%
20 största kommuner	11 851	852	1 108	79,9%
Övriga	2 807	203	278	20,1%
Total	14 658	1 056	1 386	100,0%

Fastighetsbeståndet

Affärsområde	Fastighetsbeståndet				Intjäningsförmåga				Löptid	Yield
	Yta, tkvm	Marknads- värde	kr/kvm	Byggrätts- och projektvärde	Ekonomisk uthyrn.grad	Hyses- intäkt	kr/kvm	Driftnetto	WAULT	Initial direkt- avkastning
Bostad										
Universitetsorter	537	12 647	21 021	1 365	94%	665	1 239	422	-	3,74%
Stockholm/Mälardalen	153	7 919	32 112	3 018	95%	258	1 691	176	-	3,59%
Göteborg/Malmö	231	5 674	23 467	256	97%	318	1 378	213	-	3,93%
Övriga städer	136	2 242	13 602	398	87%	145	1 069	76	-	4,13%
Totalt Bostäder	1 056	28 482	22 207	5 038	94%	1 386	1 313	887	-	3,79%
Samhälle										
Sverige	1 455	31 695	19 603	3 170	95%	1 958	1 346	1 424	7	4,99%
Norge	148	3 848	24 693	190	94%	224	1 510	196	7	5,36%
Finland	317	7 862	24 588	70	90%	607	1 914	491	7	6,30%
Danmark	42	696	16 414	-	99%	65	1 532	52	4	7,48%
Totalt Samhälle	1 963	44 101	20 723	3 430	94%	2 853	1 454	2 163	7	5,32%
Utbildning										
Sverige	20	465	16 672	135	100%	25	1 253	19	12	5,89%
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	158	15 246	-	100%	14	1 319	11	9	6,96%
Totalt Utbildning	30	622	16 182	135	100%	38	1 276	30	11	6,24%
Totalt	3 048	73 205	21 192	8 603	94%	4 278	1 403	3 081	7	4,77%

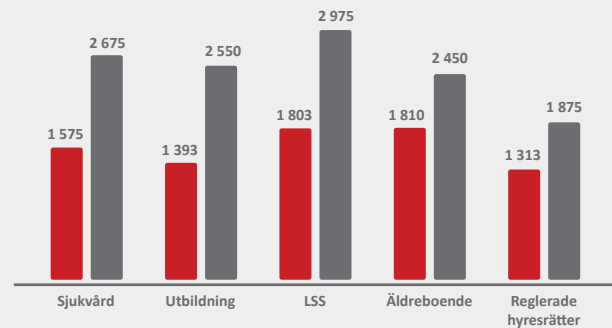
Kontraktslängd Samhälle / Utbildning



■ Förfallostruktur
■ Snitthyra på hyresintäkt
i förfallostruktur

7 år
i genomsnittlig
kvarvarande kontraktstid

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



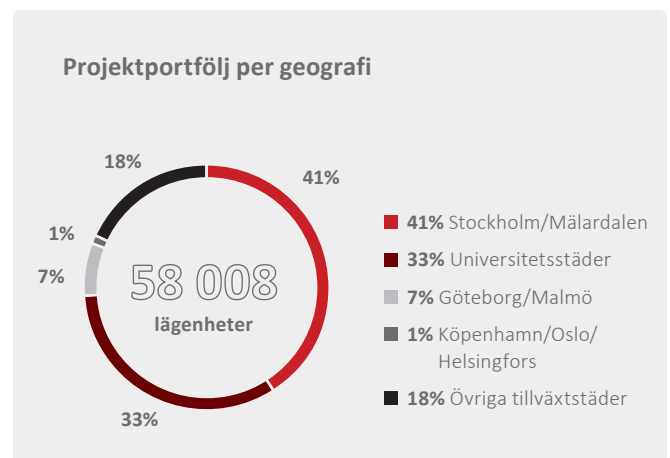
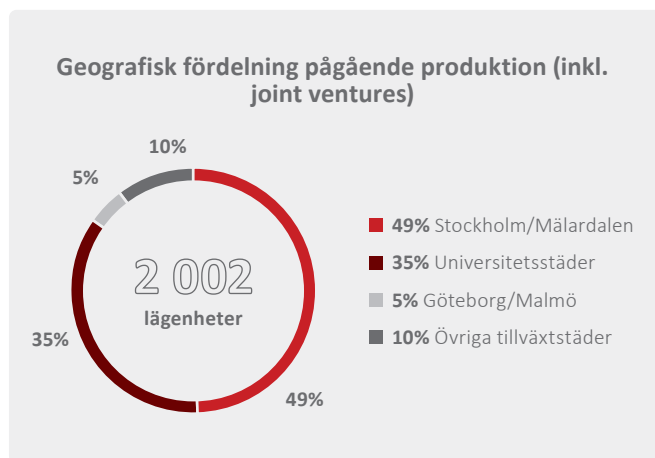
■ SBB
■ Nyproduktion
Källa: Newsec

Pågående produktion

Pågående nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd

	2024-2025	2026-
Återstående investering inkl SBB:s andel av joint ventures¹⁾	1 365	-
-varav Bostad	991	-
-varav Utbildning	0	-
-varav Samhälle	374	-
Kommande driftnetton	219	-
-varav Bostad	150	-
-varav Utbildning	0	-
-varav Samhälle	69	-
Avkastning kvarvarande investering	16,0%	-

1) Av total investering om 1 365 mkr är 157 mkr finansierat via byggnadskreditiv och 535 mkr av säljare av projekt fram till tillträde.



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%	1 293	58 456	8	129	108	2 298	1 480	817	5,6%	4,7%
Joint ventures, Bostad	50%	608	34 871	3	91	77	1 518	1 192	327	6,0%	5,1%
Utbildning	-	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Joint ventures, Utbildning	-	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Samhälle	100%	101	27 532	3	67	61	1 085	845	240	6,2%	5,6%
Joint ventures, Samhälle	50%	0	7 038	1	12	10	271	40	231	4,4%	3,6%
Totalt	83%	2 002	127 897	15	299	256	5 172	3 558	1 615	5,8%	4,9%
SBB:s andel av totalt	100%	1 698	106 943		247	212	4 278	2 942	1 336	5,8%	5,0%

Investeringar i befintligt bestånd

	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direkt-avkastning (DN)
Bostad	35 108	3	4	92	82	10	4,5%
Utbildning	0	0	0	0	0	0	0
Samhälle	2 090	2	3	53	34	19	5,4%
Totalt	37 198	5	7	145	116	29	4,8%

69%

upparbetningsgrad
pågående produktion

16,0%

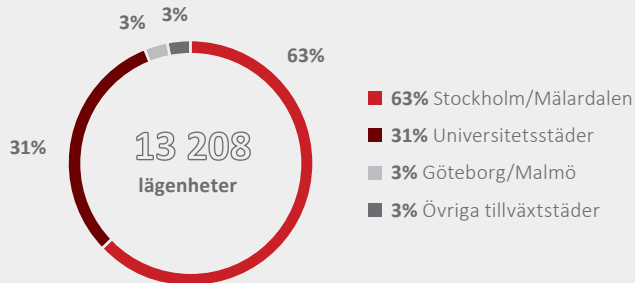
avkastning kvarvarande investering

90%

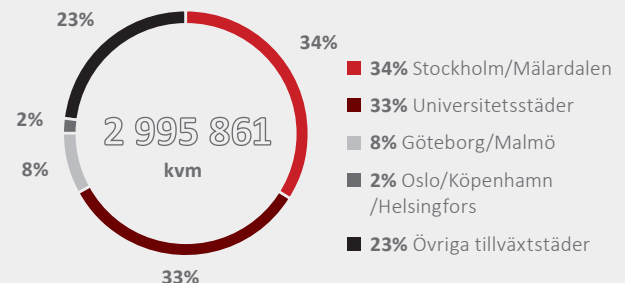
av bostadsproduktion i Sveriges
storstadsregioner och universitetsorter

Projekt- och byggrättsutveckling

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl. joint ventures)



Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)



Nyproduktion, pågående projektutveckling

	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm
Bostad	100%	9 035	485 393
Joint ventures, Bostad	48%	3 329	184 993
Utbildning	100%	0	14 951
Joint ventures, Utbildning	50%	0	6 440
Samhälle	100%	844	100 969
Joint ventures, Samhälle	50%	0	45 146
Totalt	87%	13 208	837 892
SBB:s andel av totalt	100%	11 469	714 439

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%	0	0	0	0	0	0	-
Utbildning	100%	128 324	0	170 690	151 796	450 810	591 434	1 312
Samhälle	100%	439 560	0	385 780	731 464	1 556 804	1 524 767	979
Totalt		567 884	0	556 470	883 260	2 007 614	2 116 202	1 054
Byggrätter i joint ventures	49%					988 247	1 701 614	1 722
-varav Bostad	50%					696 957	496 920	-
-varav Utbildning	50%					256 910	1 134 679	4 417
-varav Samhälle	30%					34 380	70 015	2 037
Totalt inkl. joint ventures	77%					2 995 861	3 817 816	1 274
SBBs andel av totalt	100%					2 533 937	2 955 249	1 166

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, Nordiqus AB och Public Property Invest AS.

SBB Residential Property AB

SBB Residential Property AB äger en bostadsportfölj bestående av hyresreglerade bostadsfastigheter. Bolaget 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. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture sedan emissionen.

SBB Kåpan Bostad AB

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

Nordiqus AB

Nordiqus AB bildades år 2022 och äger och förvaltar sedan 2023 en portfölj bestående av över 600 utbildningsfastigheter spridda över Norden. Portföljen består av förskolor, skolor, grundskolor, gymnasier och universitet.

Nordiqus redovisades fram till 2023-11-21 som avvecklad verksamhet. Se sida 20 för mer information.

Public Property Invest AS

Public Property Invest AS äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norge inom primärt segmenten rättsväsende och offentliga kontor. Resterande del av bolaget ägs av norska institutionella och privata investerare.

Belopp i Mkr	2023-12-31			
	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa
Redovisat värde, 2023-01-01	10 318	2 331	-	12 649
Årets anskaffningar	3 442	-	10 643	14 085
Aktieägartillskott	375	64	-	439
Årets utdelningar	-278	-5	-	-283
Årets avyttringar	-6 315	-11	-	-6 327
Omklassificering	-33	-	-	-33
Omräkningsdifferens	-	-111	-	-111
Årets nedskrivningar	-347	-63	-	-411
Resultatandel	-1 201	-466	-467	-2 133
Redovisat värde, 2023-12-31	5 961	1 738	10 176	17 876

Affärsområde	Bostad		Bostad		Samhälle		Utbildning	
	SBB Residential Property AB		SBB Kåpan Bostad AB		Public Property Invest AS		Nordiqus AB	
	2023-08-16	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01	2023-11-22	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>SBBs ägarandel</i>	100% ¹⁾	-	50%	50%	45%	45%	49,84%	-
Hysesintäkter, mkr	138	-	233	159	578	532	244	-
Driftnetto, mkr	82	-	171	85	472	439	199	-
Förvaltningsresultat, mkr	-46	-	-	16	199	191	-5	-
Periodens resultat, mkr	-643	-	-644	-437	-903	-761	-937	-
SBBs ägarandel av förvaltningsresultat, mkr	-46	-	-	8	89	86	-2	-
SBBs ägarandel av resultat, mkr	-643	-	-322	-219	-405	-341	-467	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	6 000	-	6 693	6 031	8 229	9 987	40 358	-
Antal fastigheter	172	-	24	23	48	48	652	-
Antal kvm, tusental	284	-	157	157	297	297	1 327	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92%	-	95%	94%	95%	94%	96%	-
Genomsnittlig kontraktslängd, år	N/A	-	N/A	N/A	5,2	5,7	12,6	-
Räntebärande skulder, mkr	2 360	-	3 195	2 699	5 434	6 019	21 271	-
Snittränta, %	13,00	-	5,64	3,98	4,50	3,67	3,65	-
Kapitalbindning, år	4,63	-	0,76	1,22	1,20	1,70	2,3	-
Räntebindning, år	4,63	-	0,18	0,32	1,48	1,79	8,75	-
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	2 797	-	1 795	1 767	1 261	1 785	10 176	-

1) SBBs ägarandel avser SBBs andel av stamaktier. Emmitterade preferensaktier i SBB Residential Property AB redovisas som skuld inom SBB Residential Property AB. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som intressebolag.

Affärsområde	2023-01-01 – 2023-12-31				2022-01-01 – 2022-12-31			
	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat								
Förvaltningsresultat	65	108	-5	169	665	276	-	941
Värdeförändring	-1 305	-621	-573	-2 498	-943	-1 027	-	-1 970
Skatt	40	46	110	196	-9	-81	-	-90
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-1 199	-467	-467	-2 133	-288	-832	-	-1 119
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-3 246	-169	-	-3 416	-	-	-	-
Nedskrivning av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-407	-62	-	-469	-625	-122	-	-747
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-4 853	-698	-467	-6 017	-912	-954	-	-1 866

Affärsområde	2023-10-01 – 2023-12-31				2022-10-01 – 2022-12-31			
	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat								
Förvaltningsresultat	-138	-5	-5	-147	267	47	-	314
Värdeförändring	-750	-284	-573	-1 607	10	-1 012	-	-1 002
Skatt	6	38	110	154	19	39	-	58
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-881	-252	-467	-1 600	296	-926	-	-629
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	24	-	-	24	-	-	-	-
Nedskrivning av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-62	-17	-	-79	-625	-122	-	-748
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-919	-269	-467	-1 655	-329	-1 049	-	-1 378

Finansiering

SBB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftnetto, för 2023 var ökningen 10,9 procent i jämförbart bestånd. Huvuddelen av SBBs finansieringen är långfristig och till goda villkor, snitträntan var 1,78 procent vid utgången av 2023. En svårare finansieringsmarknad har tillsammans med negativa spekulationer om bolagets framtid under 2023 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.

För 2024 förväntar sig marknadens aktörer sjunkande räntor, förbättrad tillgång till obligationsmarknaden och att fastighetsmarknaden förbättras. Marknadens tro för ränteläget illustreras av en inverterad räntebana, där långa lån prissätts lägre än korta lån. Vi ser att fastighetsbolag i högre utsträckning får förmånliga lån och att prissättningen av fastighetsbolag har förbättrats.

Skulle SBB misslyckas med förbättringsåtgärder och förbättras inte marknadsförutsättningarna på det sätt styrelsen och ledningen bedömer 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.

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

Nyckeltal	policy	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skuld	-	62 093	87 085
Belåningsgrad	< 50%	54%	49%
Säkerställd belåningsgrad	-	18%	21%
Räntetäckningsgrad (inkl. avvecklad verksamhet), ggr	> 2,0	2,3	3,9
Likviditet, mkr	min 3 000 ¹⁾	3 845	4 429
Kapitalkällor/kapitalanvändning, kommande 12 månader		0,8	
Kapitalbindning, år		3,6	3,9
Räntebindning, år		3,4	3,2

1) från 2024-12-31

Räntebärande skulder minskade med 24 992 mkr

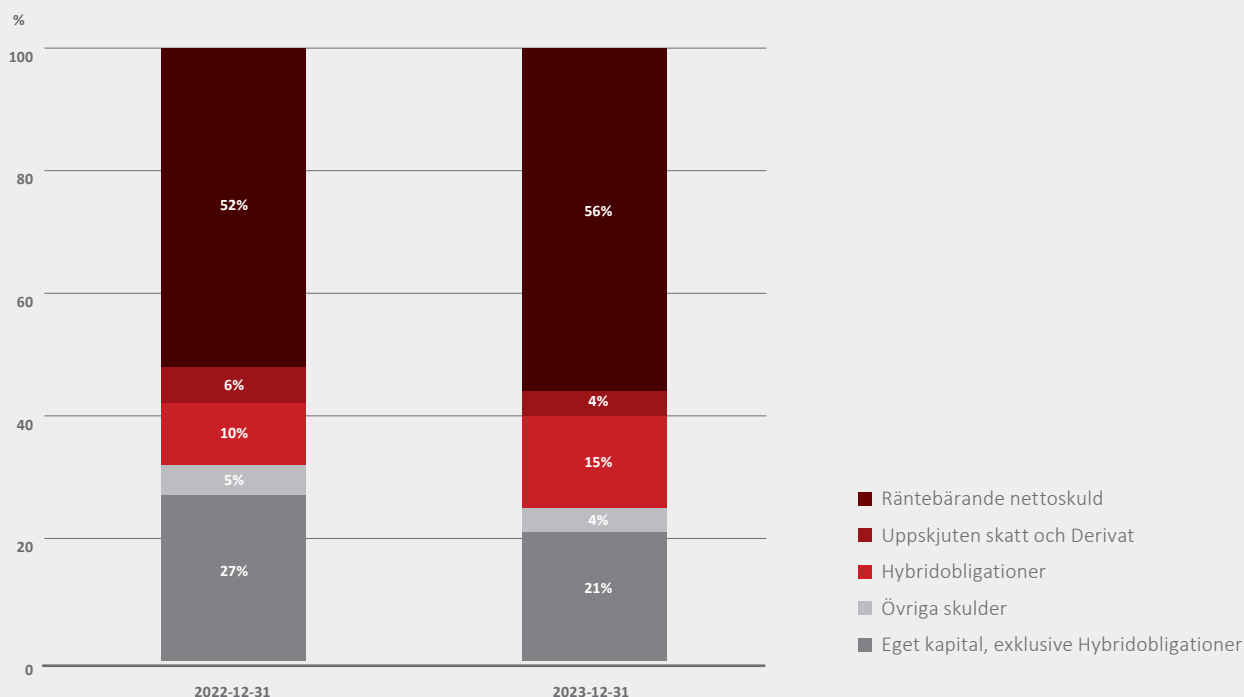
SBB har minskat skulderna med 6 369 mkr under kvartalet och med 24 992 mkr under hela 2023. Belåningsgraden har trots detta ökat till 54 procent på grund av sjunkande fastighetsvärden och negativa valutaeffekter. En högre ränta påverkar marknadsvärdet på både tillgångar och skulder. SBB:s fastigheter externvärderas till marknadsvärde varje kvartal och tas upp till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets skulder redovisas till upplupen anskaffningskostnad. Skillnaden mellan bolagets marknadsvärde och bokfört värde på bolagets skulder per 2023-12-31 var 13 426 mkr.

Behov att höja kreditbetygen

Kreditbetygen från både S&P och Fitch har sänkts under året från BBB- till CCC+ med negativa framtidsutsikter. 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.

Kapitalstruktur



Likviditet

SBB har genomfört, och avser att genomföra, ett stort antal affärer för att säkerställa tillräcklig likviditet. Större fastighetsbestånd har varit svåra att sälja under 2023, men SBB har haft möjligheter att avyttra enskilda fastigheter. SBB bedömer att fastighetsmarknaden kommer att vara starkare under 2024 och att antalet transaktioner ökar. 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.

SBB arbetar 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 ger bättre effekt på kassaflödet från fastighetsverksamheten.

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

SBB har per 2023-12-31 inga utestående företagscertifikat.

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 100 mkr. SBB har under perioden tagit upp ny säkerställd finansiering om 400 mnok med en nordisk bank.

Förlängs inte banklån, så frigörs fullgod pant som kan användas för lån av nya finansiärer.

SBB har visat att bolaget trots en svår marknad under 2022 och 2023 kan attrahera såväl eget kapital som lånat kapital. SBB har inlett samarbeten med Brookfield och Morgan Stanley under den perioden och SBB för ett flertal diskussioner om nya eller utvidgade samarbeten med syfte att ytterligare stärka SBB:s finansiella ställning.

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

Kapitalkällor kommande 12 månader, mkr	Totalt
Befintliga	
Kassa	3 845
Likviditetsplaceringar	214
Fastighetsförsäljningar, signerade	322
SBB Infrastructure AB finansiering	5 183
Intjäningsförmåga	2 471
Summa befintliga kapitalkällor	12 035
Förväntade¹⁾	
Refinansieringar av banklån	7 878
Summa förväntade kapitalkällor¹⁾	7 878
Summa befintliga och förväntade kapitalkällor	19 913

1) Behäftat med osäkerhet.

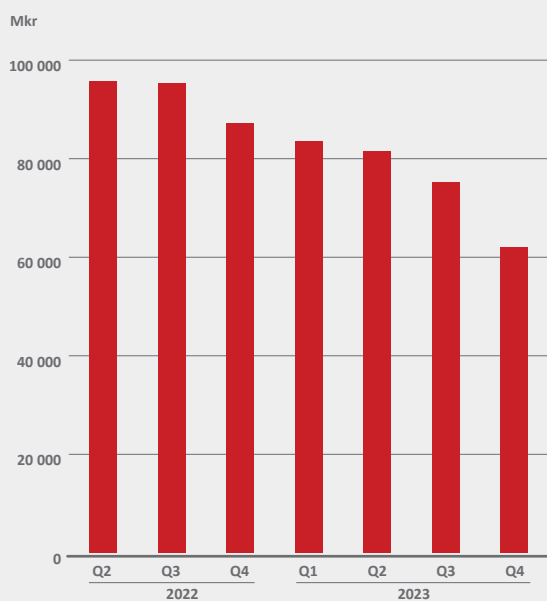
Kapitalanvändning kommande 12 månader, mkr	Totalt
Obligationer	2 595
Banklån	7 878
Utdelning	2 133
Hybridkuponer	552
Nettoinvesteringar, nybyggnation	992
Nettoinvesteringar, löpande	387
Fastighetsförvärv	128
Summa kapitalanvändning	14 665

Ränte- och kapitalbindning

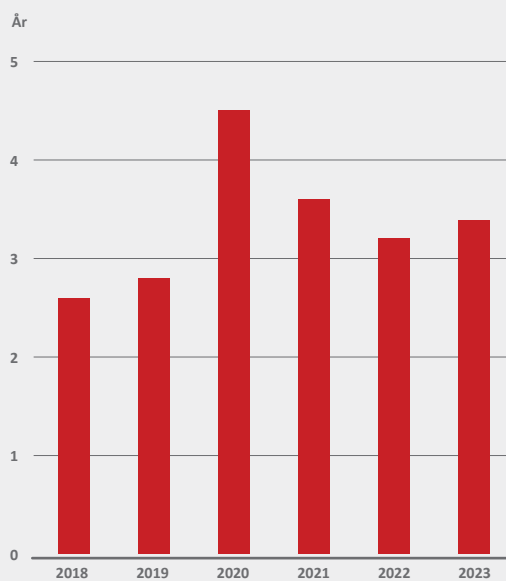
En långsiktig finansiering har fördelen att räntekostnaden förändras långsamt när räntor stiger. SBB:s snittränta om 1,78 procent är väsentligt under rådande marknadsräntor. Framför allt har SBB gynnsam ränta på sin långsiktiga obligationsfinansiering.

Under de senaste 18 månaderna har skuldsättningen minskat med 33 533 mkr. SBB arbetar aktivt för att minska den absoluta skuldnivån. Genom att lösa lån vid förfall minskas effekten av det höjda ränteläget.

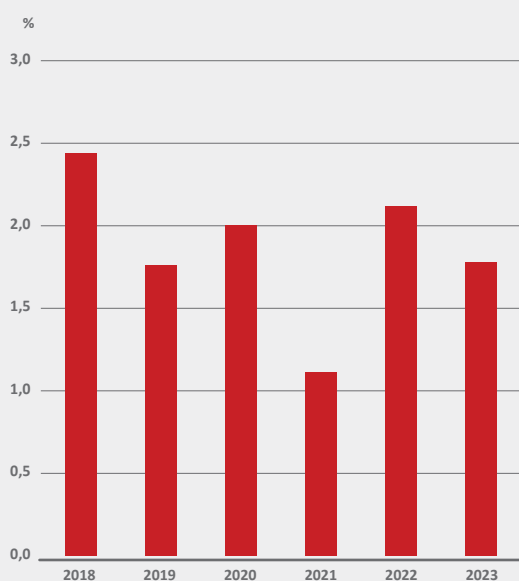
Skuld



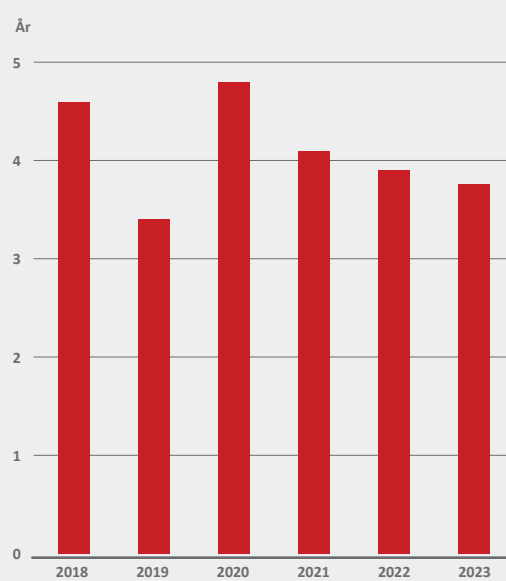
Räntebindning



Snittränta



Kapitalbindning



Kapitalbindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominell	Total nominell skuld	Andel, %
Kv1 2024	1 806	2 134	3 940	6%
Kv2 2024	321	1 795	2 116	3%
Kv3 2024	0	3 245	3 245	5%
Kv4 2024	468	704	1 171	2%
Kommande 12 mån	2 595	7 878	10 473	17%
2025	6 138	2 104	8 242	13%
2026	5 548	1 439	6 987	11%
2027	9 868	4 424	14 292	23%
2028	7 767	483	8 250	13%
2029	10 541	90	10 631	17%
2030	0	89	89	0%
2031	0	90	90	0%
> 2031	1 057	2 273	3 330	5%
Totalt	43 514	18 870	62 384	100%

Räntebindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %	Inklusive räntesäkringar ¹⁾	Andel, inklusive räntesäkringar %	Snittränta inklusive räntesäkringar %
2024	5 202	14 449	19 651	32%	10 981	18%	2,56%
2025	4 575	-	4 575	7%	7 809	13%	1,46%
2026	5 548	75	5 623	9%	7 923	13%	1,86%
2027	8 824	4 345	13 170	21%	15 456	25%	2,01%
2028	7 767	-	7 767	12%	8 267	13%	0,85%
2029	10 541	-	10 541	17%	10 322	17%	1,31%
2030	-	-	-	0%	582	1%	0,64%
2031	-	-	-	0%	-	0%	0,00%
>2031	1 057	-	1 057	2%	1 095	2%	4,48%
Totalt	43 514	18 870	62 384	100%	62 436	100%	1,78%

1) Inklusive cross currency basis swaps.

Avstämning nominell skuld

	Mkr	Andel, %
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	11 116	18%
Obligationslån	40 540	65%
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	7 861	13%
Obligationslån	2 576	4%
Summa räntebärande skulder	62 093	100%
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	291	
Total nominell skuld	62 384	

SBB:s hållbarhetsarbete

Hållbarhetsvision 2030 – SBB har som mål att vara klimatpositiva i hela värdekedjan senast år 2030. Det finns en konkret färdplan som tydligt beskriver och illustrerar hur målet ska uppnås. Färdplanen stakar ut en tydlig väg framåt för både medarbetare, leverantörer och andra intressenter. Mer information om denna finns tillgänglig på hemsidan och i hållbarhetsrapporten.

E

Klimat och miljö - övergripande mål

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

S

Social hållbarhet - övergripande mål

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

G

Styrning och finansiering - övergripande mål

- 100 procent hållbar finansiering
- SBB ska klassificeras som grön aktie på Nasdaq Stockholm



SBB skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till miljömässig, social och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort genom att vara den största nordiska aktören för social infrastruktur.

Det envisa arbetet inom hållbarhet har gett resultat i form av förbättrad ESG-riskrating. Analysföretaget Sustainalytics har bedömt SBB:s ESG-risk som mycket låg, 12.0 (på en skala från 0 till 50, gränsen för försumbar risk går vid 10) och riskhanteringen anses vara stark. SBB ligger därmed i topp bland jämförbara bolag baserat på borsvärde.

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 fjärde kvartalet 2023

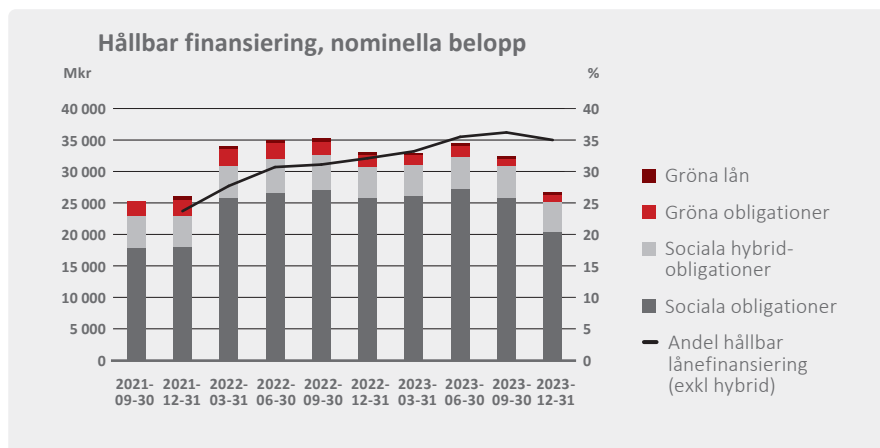
SBB har under kvartalet fortsatt arbetet med certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift. En rad olika fastighetstyper har certifierats, däribland bostäder och samhällsbyggnader runt om i Norden. Under kvartalet färdigställdes certifiering av fem fastigheter. Totalt under 2023 certifierades 22 fastigheter enligt Miljöbyggnad eller Miljöbyggnad iDrift, motsvarande cirka 5 procent av totalt marknadsvärde. Av dessa tillhörde 17 fastigheter (3,8 procent) affärsområdet samhällsfastigheter och 5 fastigheter (1,2 procent) tillhörde bostäder. 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 fjärde kvartalet 2023

Per 31 december ägde SBB sociala tillgångar med en yta om 2 180 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 718 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 byggentreprenader 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 SBB:s projektansvariga som antingen godkänner tilltänkt entreprenör, avslår eller beställer en bakgrundskontroll av bolaget. När entreprenören har etablerat arbetsplatsen beställer SBB monitorering av personalliggaren. Kvartalsvisa rapporter skickas till SBB:s projektansvariga.

Ekonomisk hållbarhet

Vårt mål är att ha en god ekonomisk tillväxt utan att det medför negativa konsekvenser på klimatet och den sociala miljön. SBB fortsätter att satsa på hållbar finansiering genom att ingå gröna lån, emittera sociala och gröna obligationer samt att minska energianvändningen.

Utveckling under fjärde kvartalet 2023

Per 31 december utgör sociala obligationer, gröna obligationer och gröna lån 35 procent av den totala skuldportföljen, avser nominella belopp (exklusive sociala hybridobligationer).

Pågående nybyggnadsprojekt Q4 2023

	Antal / antal m2	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade	Antal solceller	Andel bergvärme
Antal projekt	9	4	44%	5	56%	100%	56%
Antal m2	55 780	10 958	20%	39 260	70%	100%	43%

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	2	607	51	-	-	-	-	8	-	1 086	-	0,3%
Värmepump	1	1	-	80	1	-	50	-	2	1	982	1 400	0,5%
Energieffektiv värme och ventilation	13	2	1 980	1 098	-	-	-	-	4	-	266	-	0,6%
Styr och reglerteknik	4	1	550	22	1	-	-	-	2	5	32	202	0,2%
Energieffektiv belysning	1	-	200	-	-	-	-	-	-	1	-	13	0,0%
Övriga	3	-	197	-	-	-	-	-	1	-	-	-	0,0%
Summa	31	6	3 534	1 251	2	-	50	-	17	7	2 366	1 615	1,6%

Aktien och ägarna

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Per 31 december 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 5,06 kr, serie D var 6,05 kr per 2023-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 7 358 mkr och serie D var 1 173 mkr.

SBBs aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt cirka 38,2 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 268,6 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

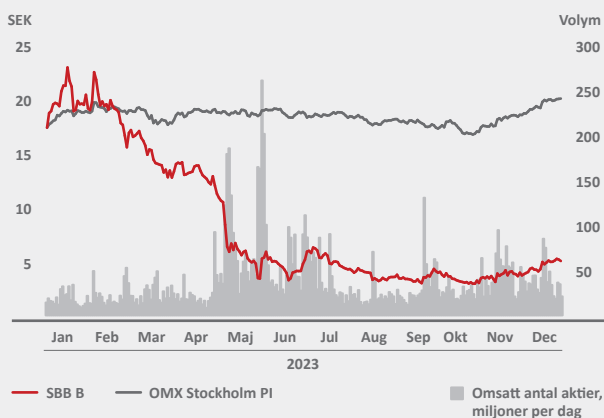
	Betalkurs, kr	
	2023-12-31	2022-12-31
B-aktier	5,06	17,38
D-aktier	6,05	18,90

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-dec 2023	jan-dec 2022
B-aktier	268,6	465,6
D-aktier	13,1	29,7

Ägarna

Vid utgången av fjärde kvartalet 2023 fanns 227 604 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 11,8 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2022. Aktiekapitalet uppgick per 31 december 2023 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 2023-12-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	8.30%	31.60%
Arvid Svensson Invest	42 444 700	24 199 429	-	4.04%	12.68%
Dragfast AB	36 163 467	15 500 000	1 700 000	3.24%	10.71%
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3.34%	7.23%
BlackRock	-	80 553 193	11 197	4.89%	2.28%
Avanza Pension	-	51 654 956	19 279 811	4.30%	2.00%
Vanguard	-	43 854 698	7 073 261	3.09%	1.44%
Dibber AS	-	-	44 197 779	2.68%	1.25%
Futur Pension	-	33 843 357	2 290 528	2.19%	1.02%
Swedbank Försäkring	-	27 708 682	4 239 993	1.94%	0.90%
Marjan Dragicevic	-	28 000 000	2 400 000	1.84%	0.86%
Handelsbanken Fonder	-	26 059 979	3 232 864	1.78%	0.83%
Gösta Welandson Med Bolag	-	23 146 364	224 000	1.42%	0.66%
Lennart Schuss	-	20 943 334	-	1.27%	0.59%
Storebrand Fonder	-	19 078 490	-	1.16%	0.54%
Övriga	-	790 719 211	108 186 472	54.53%	25.40%
Totalt	209 977 491	1 244 638 157	193 865 905	100,00%	100,00%

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Personalkostnader	-83	-86	-27	-11
Övriga rörelsekostnader	-225	-115	-50	-24
Rörelseresultat	-309	-201	-77	-35
Resultat från finansiella poster				
Resultat från intresseföretag/joint ventures	-3 787	-111	-105	-204
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 516	2 958	3 796	570
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 861	-2 579	-5 984	-274
Valutakursdifferenser	527	-2 734	1 423	-771
Värdeförändringar derivat	-2 439	265	-498	-632
Resultat efter finansiella poster	-6 354	-2 402	-1 445	-1 346
Bokslutsdispositioner	192	781	192	781
Resultat före skatt	-6 161	-1 621	-1 253	-565
Skatt	284	103	126	170
PERIODENS RESULTAT	-5 878	-1 518	-1 128	-395

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Periodens resultat	-5 878	-1 518	-1 128	-395
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-5 878	-1 518	-1 128	-395

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 35 anställda. Personalkostnader och övriga kostnader uppgick sammanlagt till -309 mkr (-201).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	28 168	28 213
Andelar i intressebolag/joint ventures	10 443	7 103
Fordringar hos koncernföretag	-	29 098
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	4 612	55
Uppskjutna skattefordringar	774	400
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	752	1 102
Derivat	470	1 501
Övriga långfristiga fordringar	1 382	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	46 600	67 472
Summa anläggningstillgångar	46 600	67 472
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	726	-
Derivat	203	174
Kundfordringar	1	14
Aktuella skattefordringar	52	-
Övriga fordringar	14	727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151	93
Summa kortfristiga fordringar	1 147	1 008
Likviditetsplaceringar	173	421
Kassa och bank	3 463	4 658
Summa omsättningstillgångar	4 783	6 087
SUMMA TILLGÅNGAR	51 384	73 559
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	165	165
Fritt eget kapital		
Överkursfond	27 712	27 712
Balanserat resultat	-20 969	-16 937
Hybridobligation	16 480	16 524
Årets resultat	-5 878	-1 518
Summa fritt eget kapital	17 345	25 781
Summa eget kapital	17 510	25 946
Obeskattade reserver	85	85
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 798	13 724
Obligationslån	22 058	22 842
Skulder hos koncernföretag	2 763	-
Derivat	264	375
Summa långfristiga skulder	26 883	36 941
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 244	1 392
Företagscertifikat	-	1 111
Obligationslån	685	3 466
Derivat	1 290	596
Leverantörsskulder	5	36
Aktuella skatteskulder	-	100
Skuld cash collaterals	-	2 178
Övriga skulder	156	176
Skuld utdelning	2 133	834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	394	698
Summa kortfristiga skulder	6 906	10 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 384	73 559

I Tilläggsuppgifter

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för hållbarhets- och 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 40-44).
- Uppdaterade beräkningar för EPRA earnings, se definition på sid 38.

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 bransch. 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.

Den obligationsinnehavare som framställt krav under EMTN-programmen för 2020 och 2021 gentemot SBB har nu inlett formella rättsliga åtgärder. Obligationsinnehavarens innehav motsvarar cirka 46 miljoner euro i nominellt belopp fördelat över båda EMTN-programmen. Obligationsinnehavaren 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 fortsatt bedömningen att bolaget inte bryter mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen, varvid SBB gör bedömningen att bolaget sannolikt kommer få rätt i den rättsliga prövningen som nu har initierats av obligationsinnehavaren. En rättslig prövning innefattar dock alltid ett osäkerhetsmoment då en domstol kan komma att göra en annan bedömning av en sakfråga. SBB gör sammantaget bedömningen att detta inte får en väsentlig påverkan av upprättandet av denna bokslutsrapport.

Omklassificering förvaltningsadministration

Belopp i mkr	2022-10-01 – 2022-12-31			2022-01-01 – 2022-12-31		
	Innan justering	Justering	Efter justering	Innan justering	Justering	Efter justering
Hysesintäkter	1 850	-	1 850	7 447	-	7 447
Driftkostnader	-451	-	-451	-1 567	-	-1 567
Underhåll	-134	-	-134	-393	-	-393
Förvaltningsadministration	-117	117	-	-465	465	-
Fastighetsskatt	-43	-	-43	-141	-	-141
Driftnetto	1 105	117	1 222	4 881	465	5 346
Administration	-113	-117	-230	-433	-465	-898
Förvärvs- omstrukturingskostnader	-24	-	-24	-120	-	-120
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	968	-	968	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.

Stockholm den 27 februari 2024

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Leiv Synnes
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Lars Rodert
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm-Erichsen
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

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

Leiv Synnes, VD, ir@sbbnorden.se

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 februari 2024 kl. 08:00 CEST.

Helena Lindahl, IR, ir@sbbnorden.se

I 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 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.

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 realiserade 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 finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill inkl. ränteintäkter, räntekostnader, kostnader förtidsinlösen lån, tomträttsavgäld samt förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures.

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

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta (snittränta), %

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 driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

Nyckeltalet beräknas i enlighet med EPRA:s definition, vilket möjliggör jämförelse med andra bolag.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter (WAULT), år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning på eget kapital

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Belopp i mkr				
Periodens resultat	-22 740	-9 811	-4 181	-7 950
IB Eget kapital	63 337	82 971	50 354	77 049
UB Eget kapital	35 981	63 337	35 981	63 337
Genomsnittligt eget kapital	49 659	73 154	43 168	70 193
Avkastning på eget kapital	-46%	-13%	-10%	-11%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skuld	62 093	87 085
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-4 060	-4 850
Räntebärande nettoskuld	58 033	82 235
Balansomslutning	106 957	168 370
Belåningsgrad	54%	49%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (helår)	3 081	5 246
Förvaltningsfastigheter	73 205	135 616
Byggrätter och pågående projekt	-8 603	-13 647
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	64 602	121 969
Direktavkastning	4,8%	4,3%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	3 209	3 615
Driftnetto, avvecklad verksamhet	1 766	1 731
Justering till normaliserat driftnetto	-1 893	-100
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	3 081	5 246

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	1 542	5 283
Ej pantsatt fastighetsvärde	31 609	85 032
Nyttjanderätt tomträtt	393	829
Inventarier	106	37
Uppskjutna skattefordringar	1 074	1 220
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	25 247	11 340
Likviditetsplaceringar	214	421
Kundfordringar och övriga fordringar	707	1 540
Derivat	684	1 696
Ej pantsatta tillgångar	61 576	107 398
Ej säkerställda lån	42 771	52 423
Likvida medel	-3 845	-4 429
Netto icke säkerställd senior skuld	38 926	47 994
Ej pantsatt kvot	1,58	2,24

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	4 278	6 728
Hysesvärde enligt intjäningsförmågan	4 543	7 059
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,2%	95,3%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Periodens resultat	-22 740	-9 811	-4 181	-7 950
Orealiserad värdeförändring fastigheter, kvarvarande verksamhet	11 763	3 526	2 743	2 869
Orealiserad värdeförändring fastigheter, avvecklad verksamhet	2 931	890	654	1 100
Vinst/förlust avyttring fastigheter, kvarvarande verksamhet	1 512	3 357	40	-373
Skatt på resultat avyttringar	-	19	-	19
Nedskrivning goodwill, kvarvarande verksamhet	1 150	395	1 150	395
Nedskrivning goodwill, avvecklad verksamhet	2 365	-	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	2 698	1 136	501	-24
Skatt på EPRA-justeringar	-5 153	-674	-2 789	-638
Justering för intresseföretag/joint ventures	5 777	2 524	1 319	1 756
Justering för minoritetsandelar	20	-41	424	2
EPRA Earnings	324	1 321	-140	-2 844
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 345 401	1 453 854 227	1 454 412 988	1 454 141 898
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 345 401	1 453 854 227	1 454 412 988	1 454 141 898
EPRA Earnings per stamaktie A och B	0,22	0,91	-0,10	-1,96
EPRA Earnings per stamaktie A och B efter utspädning	0,22	0,91	-0,10	-1,96
Företagsspecifika justeringar				
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-388	-97	-97
Resultat hänförligt till hybridobligation	-548	-490	-131	-108
EPRA Earnings (Företagsspecifik)	-612	443	-368	-3 048
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B	-0,42	0,30	-0,25	-2,10
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B efter utspädning	-0,42	0,30	-0,25	-2,10

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Kvarvarande verksamhet				
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 241	2 686	368	557
Räntetäkter och liknande resultatposter	420	238	242	58
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 406	-1 054	-430	-399
Kostnader förtidslösen lån	-118	424	-5	429
Tomträttsavgälder	-10	-19	-4	-5
Förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures	169	941	-147	314
Förvaltningsresultat, kvarvarande verksamhet	1 296	3 216	24	955
Avvecklad verksamhet				
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 564	1 642	265	410
Räntetäkter och liknande resultatposter	5	1	4	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-582	-472	-106	-128
Tomträttsavgälder	-6	-5	-1	-2
Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser	2 277	4 382	186	1 236

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	35 981	63 337
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf. till goodwill	2 407	7 726
Summa	38 388	71 063
Balansomslutning	106 957	168 370
Justerad soliditet	36%	42%

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Kvarvarande verksamhet				
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 241	2 686	368	557
Resultat från intresseföretag/joint ventures exkl. värdeförändringar efter skatt	-240	658	-336	1 914
Resultat före finansiella poster	2 001	3 344	32	2 471

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Kvarvarande verksamhet				
Periodens resultat	-20 488	-10 361	-4 952	-7 397
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-388	-97	-97
Resultat hänförligt till hybridobligation	-548	-490	-131	-108
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-464	177	-32	46
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-21 888	-11 062	-5 212	-7 556
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 345 401	1 453 854 227	1 454 412 988	1 454 141 898
Resultat per stamaktie A och B	-15,05	-7,61	-3,58	-5,20
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 345 401	1 453 854 227	1 454 412 988	1 454 141 898
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-15,05	-7,61	-3,58	-5,20

Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Avvecklad verksamhet				
Periodens resultat	-2 251	550	771	-553
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-388	-97	-97
Resultat hänförligt till hybridobligation	-548	-490	-131	-108
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-464	177	-32	46
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-3 651	-150	512	-711
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 345 401	1 453 854 227	1 454 412 988	1 454 141 898
Resultat per stamaktie A och B	-2,51	-0,10	0,35	-0,49
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 345 401	1 453 854 227	1 454 412 988	1 454 141 898
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-2,51	-0,10	0,35	-0,49

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

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Periodens resultat	-22 740	-9 811	-4 181	-7 949
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-388	-97	-97
Resultat hänförligt till hybridobligation	-548	-490	-131	-108
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-464	177	-32	46
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-24 139	-10 511	-4 440	-8 107
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 345 401	1 453 854 227	1 454 412 988	1 454 141 898
Resultat per stamaktie A och B	-16,60	-7,23	-3,05	-5,58
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 345 401	1 453 854 227	1 454 412 988	1 454 141 898
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-16,60	-7,23	-3,05	-5,58

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	18 976	33 896
Obligationslån	43 117	52 078
Företagscertifikat	-	1 111
Räntebärande skuld	62 093	87 085

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skuld	62 093	87 085
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-4 060	-4 850
Räntebärande nettoskuld	58 033	82 235

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	2 241	2 686
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	1 564	1 642
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet	-240	658
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	3 565	4 986
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	420	238
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	5	1
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	-1 406	-1 054
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	-582	-472
Summa Räntenetto	-1 563	-1 287
Räntetäckningsgrad, (ggr)	2,3	3,9

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kvarvarande verksamhet		
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	2 241	2 686
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt	-240	658
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	2 001	3 344
Kvarvarande verksamhet		
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	420	238
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån)	-1 406	-1 054
Summa Räntenetto	-986	-816
Räntetäckningsgrad, (ggr)	2,0	4,1

Soliditet

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	35 981	63 337
Balansomslutning	106 957	168 370
Soliditet	34%	38%

Substansvärde

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)		
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Eget kapital	35 981	63 337
Hybridobligation	-16 777	-16 821
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 445	-2 691
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligation	16 759	43 823
Återläggning av derivat	870	-725
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-319	-1 394
Övrig goodwill	-1 223	-3 889
Stämpelskatt	220	221
Återläggning av uppskjuten skatt	2 726	9 120
Avdrag uppskjuten skatt	-491	-2 025
Totalt substansvärde	18 541	45 131
Antal aktier A + B + D	1 648 481 553	1 648 007 803
Totalt substansvärde per aktie	11,25	27,39
Aktuellt substansvärde per D-aktie ¹⁾	11,25	27,39
Antal D-aktier	193 865 905	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	2 181	5 309
Totalt substansvärde	18 541	45 131
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	16 361	39 822
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	11,25	27,39
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	11,25	27,38
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)		
Totalt substansvärde	18 541	45 131
Återläggning övrig goodwill	1 223	3 889
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	491	2 025
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt	20 255	51 045
Antal aktier A + B + D	1 648 481 553	1 648 007 803
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)	12,29	30,97
Långsiktigt substansvärde per D-Aktie ¹⁾	12,29	30,97
Antal D-aktier	193 865 905	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	2 382	6 005
Totalt substansvärde	20 255	51 045
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	17 873	45 040
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	12,29	30,97
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	12,29	30,97
Antal stamaktier A + B	1 454 615 648	1 454 141 898
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 536 323
Antal D-aktier	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	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	18 976	33 896
Säkerställda övriga lån	345	766
Summa säkerställda skulder	19 322	34 662
Balansomslutning	106 957	168 370
Säkerställd belåningsgrad	18%	21%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	3 209	3 615	713	784
Driftnetto, avvecklad verksamhet	1 766	1 731	278	438
Driftnetto, total verksamhet	4 974	5 346	991	1 222
Hysesintäkter, kvarvarande verksamhet	4 581	5 365	1 069	1 309
Hysesintäkter, avvecklad verksamhet	2 086	2 082	333	540
Hysesintäkter, total verksamhet	6 667	7 447	1 402	1 850
Överskottsgrad	75%	72%	71%	66%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2023-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2023-12-31. Hyran för bostadshyreslägenheterna är uppräknad med en antagen hyreshöjning om 5,00 procent för 2024.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2023-12-31.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures-bolag/intressebolag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

Koncernens intjäningsförmåga

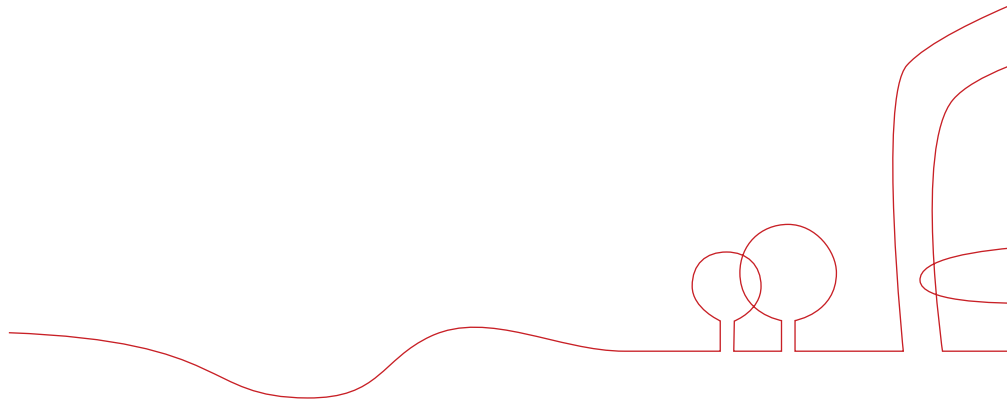
Belopp i mkr	Bostad	Samhälle	Utbildning	Totalt
Hyresintäkter	1 386	2 853	38	4 278
Driftkostnader	-392	-498	-5	-895
Underhåll	-83	-138	-2	-223
Fastighetsskatt	-24	-54	0	-78
Driftnetto	887	2 163	30	3 081
Administration				-485
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures- och intressebolag				2 597
per stamaktie A och B				1,79
Resultat från joint ventures/intressebolag				727
Finansiella intäkter				157
Finansiella kostnader ¹⁾				-977
Rörelsesresultat				2 504
per stamaktie A och B				1,72
Utdelning hybridobligationer				-552
Utdelning D-aktier				-388
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-51
Resultat hänförligt till stamaktieägare				1 513
per stamaktie A och B				1,04

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,78% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2023-12-31.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures			Intresseföretag					
	SBB Residential Property AB	SBB Kåpan Bostad AB	Övriga joint ventures-bolag	Nordiqs AB	Public Property Invest AS	Origa Care	Preservium Property	Publicus	Solon Eiendom
Kapitalandel SBB	100,0% ¹⁾	50,0%	50,0%	49,84%	44,8%	34,7%	34,7%	31,2%	25,0%
Förvaltningsresultat	-	53	10	1 053	316	33	37	17	-
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s kapitalandel	-	27	5	525	141	11	13	5	-

1) SBBs ägarandel avser SBBs andel av stamaktier. Emitterade preferensaktier i SBB Residential Property AB redovisas som skuld inom SBB Residential Property AB. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.



Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q1 2024	2024-04-26
Delårsrapport Q2 2024	2024-07-16
Delårsrapport Q3 2024	2024-10-25

Kontakt

Leiv Synnes
VD

Helena Lindahl
IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se