

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



Q1

JANUARI-MARS 2024

Perioden i sammandrag

Första kvartalet

Kvartalet i korthet, kvarvarande verksamhet

- Hysesintäkterna uppgick under perioden till 1 109 mkr (1 153).
- Driftsöverskottet uppgick till 736 mkr (742).
- Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser uppgick till 1 289 mkr (398).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 87 mkr (284).
- Resultat före skatt uppgick till -1 302 mkr (-4 123), varav:
 - Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill ingår med 514 mkr (593). Resultatet inkluderar Förvärvs- och omstrukturingskostnader på -14 mkr (-10).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -1 984 mkr (-2 223).
 - Resultat från joint ventures och intresseföretag ingår med -192 mkr (-369).
 - Finansiella poster ingår med 374 mkr (-923) varav resultat från förtidsinlösen av lån ingår med 797 mkr (-116) och valutakursdifferenser med -156 mkr (-483).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -13 mkr (-1 199).
- Periodens resultat uppgick till -1 158 mkr (-4 024) efter avdrag för uppskjuten skatt om 259 mkr (213) och aktuell skatt om -114 mkr (-115), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -0,94kr (-4,08) före utspädning.
- Periodens resultat inkl. avvecklande verksamhet uppgick till -1 158 mkr (-3 898), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -0,94 kr (-4,00) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 67 343 mdkr (73 205).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 18 030 mkr (38 983), motsvarande 12,40 kr (26,81) per aktie före utspädning.

Viktiga händelser under första kvartalet

- Den 7 februari presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter AB, ledd av styrelseordförande Peter Wågström.
- 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 en likvid om cirka 5,2 mdkr, som avses användas till att stärka bolagets finansiella ställning och amortera skulder.
- Den 24 mars beslutade SBB att återköpa obligationer och hybridinstrument för 163 meur. Obligationerna och hybridinstrumentens totala nominella värde var 408 meur motsvarande 4 525 mkr värderat till balansdagens valutakurs.
- Den 27 mars fattades vid extra bolagsstämma i SBB beslut, i enlighet med styrelsens förslag, om en riktad emission av högst 15 000 000 teckningsoptioner, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 1 500 000 kronor. Rätt att teckna teckningsoptionerna ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma bolaget, med rätt och skyldighet att överlåta teckningsoptionerna till nuvarande och framtida medarbetare i bolaget eller dess dotterbolag.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- SBB har den 19 april tecknat avtal med Riksbyggen avseende upplösning av det gemensamma ägandet av koncernen Unobo AB. SBB tänker samordna sin del av fastigheterna inom Unobo AB med Sveafastigheters bostadsbestånd. Affären är villkorad sedvanliga fullföljandevillkor avseende upptagande av finansiering.
- SBB har under april 2024 deltagit i börsintroduktionen av Public Property Invest AS (PPI) genom försäljning av fastigheter till ett bokfört värde om 1,7 mdkr och övertagande av skulder om 0,4 mdr i utbyte mot 31,6 miljoner aktier i PPI. SBB har därtill tecknat 11,7 miljoner aktier till kursen 14,5 kr. Vidare omfinansieras hela PPI:s bruttoskuld om 5 929 mkr till ny finansiering med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,2 år. Före transaktionen ägde SBB 44,8% av aktierna i PPI. Efter transaktionen bedöms SBB äga ca 33,7% av aktierna i PPI beroende på utfallet av övertilldelningsoptionen. Transaktionen bedöms preliminärt få en resultat effekt om -0,6 mdkr, efter upplösning av uppskjuten skatt om 0,1 mdkr, vid en marknadsvärdering av aktierna till 14,5 kr per aktie. Det slutliga resultatet av transaktionen kommer att redovisas i delårsrapporten för det andra kvartalet.
- SBB har den 30 april publicerat årsredovisning 2023. SBB har rättat vissa resultatposter till årsredovisningen 2023 jämfört med bokslutskommunikén som publicerades den 27 februari 2024. SBB har tagit fram ett rättelseblad för bokslutskommuniké för 2023 som finns tillgänglig på SBB:s hemsida. Rättelsebladet skall läsas tillsammans med bokslutskommunikén publicerad den 27 februari 2024.

67,3 MDKR

Fastighetsvärde
31 mars 2024

1 109 MKR

Hysesintäkter
januari-mars 2024

-1 158 MKR

Periodens resultat
januari-mars 2024

104,6 MDKR

Fastighetsvärde inklusive andel
av väsentliga innehav
31 mars 2024

12,40 KR

Långsiktigt substansvärde per aktie
31 mars 2024

2,22 %

Snittränta
31 mars 2024

SBB nyckeltal

	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Marknadsvärde fastigheter, mkr	67 343	134 419	73 205
Antal fastigheter	1 001	2 052	1 172
Antal kvm, tusental	2 810	4 708	3 048
Överskottsgrad, % ¹⁾	66	70	75
Direktavkastning, %	4,9	4,4	4,8
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd %	3,9	10,9	8,8
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd %	3,0	16,9	10,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	95,5	94,2
Genomsnittlig kontraktslängd samhälls- och utbildningsfastigheter, år	8	10	7
Finansiella nyckeltal			
Hyresintäkter, mkr	1 109	1 153	4 581
Driftnetto, mkr ¹⁾	736	742	3 209
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, mkr	-1 158	-4 024	-18 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	87	284	1 222
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	17 373	36 850	17 909
Avkastning på eget kapital, %	-3	-6	-43
Belåningsgrad, %	55	47	54
Säkerställd belåningsgrad, %	19	18	18
Soliditet, %	34	40	34
Justerad soliditet, %	36	45	37
Ej pantsatt kvot, ggr	1,62	1,96	1,60
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,3	3,2	2,1
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	15 794	33 877	16 363
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	10,86	23,30	11,25
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	10,86	23,30	11,25
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	18 030	38 983	18 890
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	12,40	26,81	12,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	12,40	26,81	12,99
EPRA Earnings (Företagsspecifik), mkr ¹⁾	464	-179	-1 322
EPRA Earnings (EPS) (Företagsspecifik), kr/aktie ¹⁾	0,32	-0,12	-0,91
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted) (Företagsspecifik), kr/aktie ¹⁾	0,32	-0,12	-0,91
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	6,2	4,5	5,8
Resultat per stamaktie A och B, kr ¹⁾	-0,94	-4,00	-15,81
Resultat per stamaktie D, kr	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 345 401
Genomsnittligt antal stamaktier D	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
Antal stamaktier D	193 865 905	193 865 905	193 865 905

1) Inklusive Avvecklad verksamhet.

VD har ordet

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

Kapitalmarknaden fortsatte att utvecklas i positiv riktning under första kvartalet, och marknadsbedömningen är att de europeiska centralbankerna kommer att sänka räntorna. Exempelvis bedömer Nordea att den svenska styrräntan sänks från dagens fyra procent till två och en halv procent till slutet av 2024.

När vi tittar tillbaka på kreditmarginalerna för treåriga obligationer för svenska fastighetsbolag med kreditbetyget BBB kan vi se att marginalerna steg från cirka en procent under 2021, till mellan tre till fyra procent under 2022 och 2023. Med start under andra halvåret 2023 har marginalerna istället sjunkit gradvis, och låg nu vid utgången av första kvartalet 2024 på två procent. Min bedömning är att kreditmarginalerna sannolikt fortsätter att minska och att SBB:s delägda bolag kan ta del av mer fördelaktig finansiering.

Den starkare finansieringsmarknaden har också bidragit till att transaktionsvolymen för fastigheter stiger – under första kvartalet med 60 procent jämfört med samma kvartal förra året. Trenden är att efterfrågan på fastigheter ökar vilket för SBB talar för en god värdeutveckling på sikt, särskilt som intjäningen i våra fastigheter samtidigt ökar.

Driftnetto i jämförbart bestånd ökade med 3,0 procent

SBB:s driftnetto för jämförbart bestånd fortsätter att öka, under kvartalet med 3,0 procent. Intäkterna i jämförbart bestånd ökade samtidigt med 3,9 procent och uthyrningsgraden om 94 procent var fortsatt god. Utvecklingen under kvartalet bekräftar den förmåga SBB har, att över tid öka driftnettet och samtidigt upprätthålla en hög uthyrningsgrad i jämförbara bestånd. Ett stigande driftnetto kommer att driva tillväxt i SBB:s tillgångsvärden och ge en förbättrad situation för bolagets alla intressenter.

Fortsatt tillväxt i driftnetto förväntas

Efterfrågan är fortsatt stark i SBB:s samtliga segment: bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och utbildningsfastigheter.

Vi förväntar oss att intäkterna för befintliga bostadsfastigheter utvecklas klart bättre än inflationen de kommande åren. Därtill kommer flera projektfastigheter att färdigställas och hyras ut vilket leder till bättre relation mellan intäkter och kostnader.

Inom samhällsfastigheter och utbildningsfastigheter har vi en stabilt ökande intjäning genom våra långa indexjusterade hyresavtal. Över tid ser vi goda möjligheter att leverera tillväxt som överstiger inflationen. Dels genom tillkommande investeringar, och dels genom justering av hyresnivåer vid kontraktsförändringar samt årliga hyresförhandlingar.



Snittränta om 2,22 procent

SBB gynnas fortsatt av bolagets långa finansiering och låga genomsnittliga räntor. I slutet av kvartalet var snitträntan 2,22 procent och den genomsnittliga förfallotiden 3,6 år. Den skuld som förfaller efter 2026 har en genomsnittlig ränta om 2,26 procent. Vi arbetar aktivt med att minska de räntebärande skulderna och förbättra bolagets finansiella ställning. Genom att vid förfall välja att amortera i stället för att refinansiera tillser vi att det tar längre tid för det högre ränteläget att slå igenom i SBB:s räntekostnader.

SBB:s fastighetsexponering 104 miljarder SEK

Konsoliderat fastighetsbestånd minskar genom att fastigheter flyttats till joint ventures som inte konsolideras. Störst påverkan har samarbetet inom Nordiqus haft, ett fastighetsbestånd om 40 miljarder kronor som inte längre konsolideras då SBB äger strax under femtio procent. Fördelen för SBB har varit tillskott på eget kapital, en kunnig och kapitalstark samarbetspartner och möjlighet att nå väsentligt förbättrad finansiering inom JV:t.

Slår vi ihop konsoliderat fastighetsinnehav med andelen av väsentliga innehav som inte konsolideras summerar SBB:s fastighetsexponering till 104 miljarder kronor, vars driftnetto är 4,7 miljarder kronor.

Sveafastigheter planerar ägarspridning

Arbetet med att genomföra en ägarspridning av Sveafastigheter fortsätter och under kvartalet utsågs en självständig styrelse för bolaget. Ägarspridningen ska generera likviditet för SBB och skapa bästa möjliga förutsättningar för finansiering och effektiv drift av bostadsfastigheter. I detta ingår att lösa upp våra delägda bolag inom bostadsegmentet och att samla vårt helägda bostadsbestånd i Sveafastigheter.

Efter kvartalets utgång avtalade SBB med Riksbyggen om att dela upp det gemensamägda Unobo AB, och att SBB:s del av beståndet flyttas till Sveafastigheter.

Sveafastigheter skulle som börsnoterat vara det största renodlade bostadsbolaget på Stockholmsbörsen. Bolaget har en förmåga att leverera såväl stabilt ökande hyresintäkter i befintligt bestånd som att skapa vinster genom projektutveckling. Först skapas byggrätter eller så erhålls markanvisningar, därefter sker lönsam projektutveckling i egen regi och slutligen lämnas färdiga fastigheter över till förvaltningen.

Sveafastigheter ska tänka långsiktigt och anpassa projektvolym efter förutsättningarna som råder.

Det troliga är att förutsättningar för lönsamma projekt ökar då behovet för nya bostäder växer oförtrutet på Sveafastigheters kärnmarknader.

Nordiqus utvecklas väl

Den ägarspridning vi tidigare genomfört i utbildningssegmentet, genom att Brookfield köpte drygt femtio procent av aktierna i Nordiqus, har varit framgångsrik. Verksamheten utvecklas väl med en stark ökning av driftnettot i jämförbart bestånd under kvartalet. Nordiqus är finansiellt starkt och målet är att uppnå investment grade-rating under året.

Nordiqus är ledande i Europa inom utbildningsfastigheter. Det känns, precis som i fallet Sveafastigheter, glädjande att vara med och skapa bra och självständiga företag.

Börsnotering av Public Property Invest

I april börsnoterades SBB:s intressebolag Public Property Invest på Oslo-börs. Bolaget ingår i SBB:s samhällssegment och är specialiserat på fastigheter med offentliga hyresgäster i Norge. I samband med börsintroduktionen överfördes SBB:s norska förvaltningsorganisation och fastigheter för 1,7 miljarder kronor till Public Property Invest. SBB:s ägande uppgår, efter SBB:s apportemission av fastigheter och ägarspridning, till 33,7 procent.

Med tillgångar om 10 miljarder kronor och med en nettobelåning om 40 procent skapas ett stort och stabilt bolag som kan vara aktivt i konsolideringen av fastighetsmarknaden. Jag bedömer att bolaget på sikt kommer att erhålla en investment grade-rating, en ambition SBB har för alla innehav.

Joint ventures stärker finansiella ställningen

Inom bostadssegmentet etablerade SBB under 2023 ett joint venture med Morgan Stanley. Under första kvartalet etablerades ytterligare ett joint venture, denna gång för samhällsfastigheter och tillsammans med Castlelake. Fullt genomförd transaktion tillför SBB en likvid om 5,2 miljarder kronor.

Likviden från dessa joint ventures används till att minska banklån och obligationsfinansiering. I mars återköptes exempelvis seniora obligationer och hybridobligationer för 163 miljoner euro, där det nominella värdet var 408 miljoner euro.

Komplex redovisning ännu en tid

Kombinationen av att SBB, av finansiella skäl, skapar nya samarbeten och att bolaget vidtar ett stort antal åtgärder, innebär att komplexiteten i den finansiella rapporteringen ökar under en tid. Vi är dock fortsatt fast beslutna att minska antalet komplexa strukturer och skapa en lättförstådd redovisning samt en mindre kostsam administration. När SBB genomfört omstruktureringen och förbättrat bolagets finansiella ställning kommer de administrativa kostnaderna normaliseras.

Likviditets- och balansräkningsstärkande åtgärder behövs

SBB har genomfört åtgärder för att minska den finansiella risken. SBB:s nuvarande kreditrating CCC+ från Fitch och CCC från Standard and Poor's visar tydligt att det arbetet behöver fortsätta. Framför allt behöver SBB fortsätta att förbättra likviditeten och sänka belåningsgra-



Vi har en stark tilltro till vår strategiska plan"

den, som vid kvartalets slut var 55 procent. Vår bedömning är att den allt starkare kredit- och fastighetsmarknaden är gynnsam för SBB i det avseendet, samtidigt som våra obligationsförfall hanteras med den likvid som erhålls genom skapandet av bra och självständiga företag, som exempelvis Sveafastigheter.

Grundlöst krav från opportunistisk hedgefond

Som tidigare meddelats, hävdar en enskild opportunistisk fond via dess bolag på Cayman-öarna att icke kassaflödespåverkande värdeförändringar i samriskföretag ska räknas med i kassaflödesmättet räntetäckningsgrad. Ingen annan av SBB:s obligationsägare eller banker anser att värdeförändringar ska räknas med i ett sådant kassaflödesmått.

SBB tillbakavisade genom pressmeddelande den 31 maj 2023 påståendena om att SBB skulle ha brutit mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen och anser därför att de mottagna kraven från den opportunistiska fonden är grundlösa. En rättslig process pågår och uppskattas i dagsläget pågå till 2026.

Tilltro till vår strategiska plan

Samtidigt som vi fortsätter arbeta steg för steg med de utmaningar som är kopplade till SBB:s finansiering fortsätter de fundamentala utsikterna för SBB:s fastighetsbestånd att förbättras. Hyresreglerade bostäder gynnas över tid av befolkningsökningen och hyreskontrakt mot offentlig sektor är konjunkturokänsliga. Byggandet är fortsatt mycket lågt, och vi kan förvänta oss stigande hyresnivåer samt en hög uthyrningsnivå under kommande år. Samtidigt sjunker kapitalkostnaden för marknaden som helhet vilket påverkar värdering av fastigheter positivt. Vi har en stark tilltro till vår strategiska plan, och jag vill tacka alla medarbetare för deras viktiga insatser, och våra hyresgäster och samarbetspartners för deras fortsatta förtroende.

Leiv Synnes
Verkställande Direktör

Total fastighetsexponering

Innehav	SBB:s andel av stamaktier	Fastighetsbeståndet		SBB:s exponering	
		Marknadsvärde	Driftnetto, intjäningsförmåga	Marknadsvärde	Driftnetto, intjäningsförmåga
Konsoliderade innehav					
Samhälle	100%	38 830	1 961	38 830	1 961
Bostäder	100%	27 958	916	27 958	916
Utbildning	100%	554	28	554	28
Delsumma konsoliderat innehav		67 343	2 905	67 343	2 905
Ej konsoliderade innehav					
Nordiqus	49,84%	40 441	2 035	20 156	1 014
SBB Residential AB	100%	5 963	212	5 963	212
SBB Infrastructure AB ¹⁾	100%	4 153	205	4 153	205
Public Property Invest ASA ²⁾	44,84%	8 229	521	3 662	234
SBB Kåpan Bostad AB	50,00%	6 691	262	3 346	131
Delsumma ej konsoliderade innehav		65 477	3 235	37 280	1 796
Totalt		-	-	104 623	4 701

1) SBB Infrastructure äger fastigheter i Sverige till ett marknadsvärde om 4,2 miljarder kronor. SBB Infrastructure har utöver detta ytterligare säkerhet om 3,7 miljarder från SBB i form av fastigheter värderade till 3,7 miljarder kronor för det lån bolaget innehar. Portföljen drivs och förvaltas av SBB Infrastructure genom ett förvaltningsavtal med SBB.

2) Per 2024-03-31 ägde SBB 44,84% av Public Property Invest ASA. Efter kvartalet har en apportemission av fastigheter från SBB till PPI genomförts tillsammans med en publik ägarspridning, vilket resulterat i att Public Property Invest ASA har tillförts ca NOK 1,5 miljarder i likviditet samt ökat fastighetsbeståndet till cirka NOK 10 miljarder. SBB:s andel av stamaktierna har som ett resultat av detta minskat från 44,84% till 36,26%, innan utnyttjad övertilldelningsoption, och till 33,71% efter att övertilldelningsoptionen utnyttjats fullt ut.

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 2024-03-31

Klassificering	Fastighetsvärde, mkr	Andel av totalt, %	Hyresintäkt, mkr ¹⁾
Hyresbostäder	22 766	33,8%	1 417
Byggrätts- och projektfastigheter	5 192	7,7%	-
Totalt, Bostad	27 958	41,5%	1 417
Äldreboende	12 216	18,1%	818
Statlig infrastruktur och Kommunhus	6 378	9,5%	356
LSS	5 717	8,5%	393
Sjukhus & vårdcentral	4 251	6,3%	349
Övrigt	4 073	6,0%	106
Offentliga kontor	3 241	4,8%	305
Byggrätts- och projektfastigheter	2 954	4,4%	241
Totalt, Samhälle	38 830	57,7%	2 569
Förskola	113	0,2%	7
Grundskola/gymnasium	339	0,5%	29
Byggrätts- och projektfastigheter	101	0,2%	--
Totalt, Utbildning	554	0,8%	36
Totalt	67 343	100,0%	4 021

1) Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga.

Andelar i joint ventures och intresseföretag per den 2024-03-31

Klassificering	Utgående redovisat värde av innehav, mkr	Andel av totalt, %
Väsentliga innehav, Bostad	4 460	25,0%
Övriga innehav, Bostad	1 357	7,6%
Totalt, Bostad	5 817	32,7%
Väsentliga innehav, Samhälle	1 262	7,0%
Övriga innehav, Samhälle	471	2,6%
Totalt, Samhälle	1 733	9,7%
Väsentliga innehav, Utbildning	10 318	57,9%
Totalt, Utbildning	10 318	57,9%
Totalt	17 868	100%

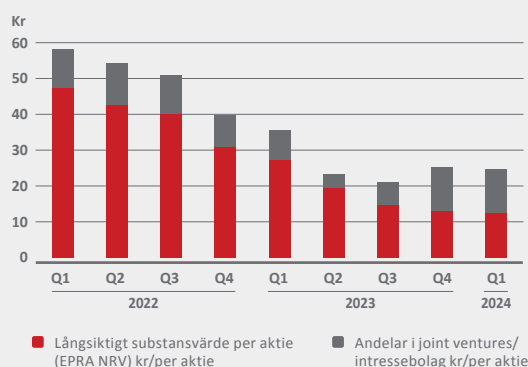
Fastighetsvärde per land



Direktägda fastigheters värde (mkr) & direktavkastning



Substansvärde per aktie, NRV





Bostad

SBB äger och förvaltar 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

28,0 MDKR
Fastighetsvärde

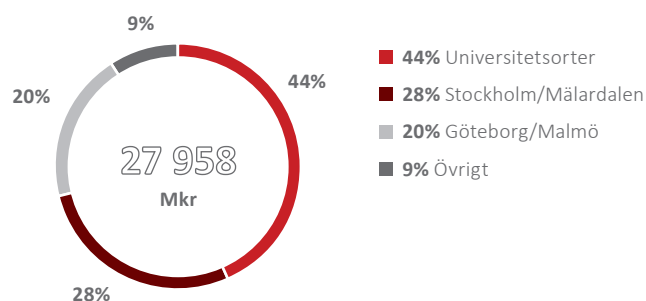
4,02 %
Direktavkastning

1 333 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 95 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 Sveafastigheter 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.

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

Fastighetsvärde per region



Joint ventures och intresseföretag

9,3 MDKR

SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

4,5 MDKR

SBB:s nettoinvestering i väsentliga innehav

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

SBB Residential Property AB

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



SBB Kåpan Bostad AB

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



Väsentliga joint ventures och intresseföretag (mkr)	SBB Residential Property AB ³⁾		SBB Kåpan Bostad AB	
	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31
SBB:s ägarandel, %	100% ²⁾	E/T	50%	50%
Förvaltningsresultat	-46	E/T	-17	-1
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-61	E/T	-71	-138
Resultat från joint ventures och intresseföretag ¹⁾	-61	E/T	-71	-138
Fastighetsbestånd				
Innehavets fastighetsbestånd	5 963	E/T	6 691	6 755
SBB:s ägarandel, %	100%	E/T	50%	50%
SBB:s andel av fastighetsbestånd	5 963	E/T	3 346	3 378
Investering				
Andelar i joint ventures och intresseföretag	2 735	E/T	1 725	1 629
Fordran på joint ventures och intressebolag	13	E/T	41	-
Nettoinvestering	2 748	E/T	1 766	1 629

Övriga joint ventures och intresseföretag	2024-01-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31
Redovisat värde, kapitalandel, mkr	1 357	4 332
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat, mkr	-5	141
Resultat från joint ventures och intressebolag, mkr ¹⁾	-13	141

1) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat och nedskrivningar.

2) SBB:s ägarandel avser SBB:s 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) SBB Residential Property AB förvärvades 16 augusti 2023.

Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på s. 25-26.



Samhälle

SBB äger en ledande och skalbar plattform specialiserad på ägande och förvaltning av fastigheter med offentligt finansierad verksamhet, vilken utmärker sig genom växande efterfrågan, inflations-säkrade kassaflöden och minimal risk för hyresförluster.

Konsoliderat innehav

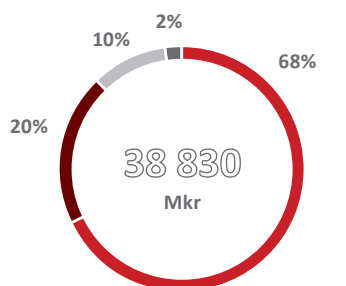
38,8 MDKR
Fastighetsvärde

5,47 %
Direktavkastning

7,1 år
Genomsnittlig kvarvarande hyreslängd, WAULT

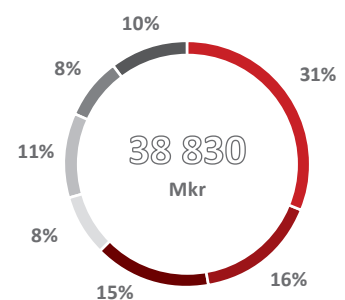
- Attraktiv demografi där SBB verkar, vilket skapar möjligheter till tillväxt samt minimerar risk för vikande efterfrågan.
- Fastigheterna har långa hyresavtal med offentliga och offentligt finansierade hyresgäster.
- Hyrorna stiger vanligtvis mer än inflationen tack vare nästintill full inflationsindexering och hyresgästanpassningar.
- SBB har en erfaren projekt- och förvaltningsorganisation som skapar värde.

Fastighetsvärde per land



■ 68% Sverige ■ 10% Norge
■ 20% Finland ■ 2% Danmark

Fastighetsvärde per kategori



■ 31% Äldreboende ■ 11% Sjukhus & vårdcentral
■ 16% Statlig infrastruktur och Kommunhus ■ 8% Offentliga kontor
■ 15% LSS ■ 10% Övrigt
■ 8% Projekt- och byggrättsfastigheter

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

Joint ventures och intresseföretag

7,8 MDKR

SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

1,8 MDKR

SBB:s nettoinvestering i väsentliga innehav

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

Public Property Invest AS

Bolaget äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norge inom primärt segmenten rättsväsende och offentliga kontor. En fastighetsplattform med tillväxtpotential noterat på Oslo Börs. Då bolaget inte publicerat sina siffror per 2024-03-31, använder SBB bolagets siffror per 2023-12-31.



SBB Infrastructure

Bolaget är ett joint venturebolag skapat tillsammans med Castlelake, med stöd av Atlas SP Partners. SBB Infrastructures fastigheter uppgick per 31 mars 2024 till 4,2 miljarder kronor.



Väsentliga joint ventures och intresseföretag	Public Property Invest AS ³⁾		SBB Infrastructure AB ²⁾	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31
SBBs ägarandel, %	44,84%	44,84%	100%	E/T
Förvaltningsresultat	199	191	-47	E/T
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-405	-341	-110	E/T
Resultat från joint ventures och intresseföretag ¹⁾	-405	-341	-110	E/T
Fastighetsbestånd				
Innehavets fastighetsbestånd	8 229	9 987	4 153	E/T
SBB:s ägarandel, %	44,84%	44,84%	100%	E/T
SBB:s andel av fastighetsbestånd	3 662	4 478	4 153	E/T
Investering				
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 261	1 785	1	E/T
Fordran på joint ventures och intressebolag	-	-	555	E/T
Nettoinvestering	1 261	1 785	556	E/T

Övriga joint ventures och intresseföretag	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31
Utgående redovisat värde, kapitalandel, mkr	471	-47
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	373	259
Resultat från joint venture och intresseföretag, mkr ¹⁾	373	-29

1) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat och nedskrivningar.

2) SBB Infrastructure AB förvärvades 15 mars 2024.

3) Public Property Invest AS har inte publicerat sin rapport per 2024-03-31, varför SBB använder bolagets rapporterade siffror per 2023-12-31.

Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på s. 25-26.



Utbildning

SBB äger femtio procent av Europas största fastighetsbolag inriktad på social infrastruktur för den offentliga utbildningssektorn. Långa indexerade hyresavtal skapar stabil intjäning.

Konsoliderat innehav

0,6 MDKR
Fastighetsvärde

- Resultat hänförligt till tidigare konsoliderat innehav som nu ingår i Nordiqus redovisas som avvecklad verksamhet.

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

Konsoliderat innehav	Marknadsvärde, mkr	
	2024-03-31	2023-12-31
Sverige	390	465
Danmark	164	158
Totalt	554	622

Joint ventures och intresseföretag

20,2 MDKR

SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

15,6 MDKR

SBB:s nettoinvestering i väsentliga innehav

Väsentliga joint ventures och intresseföretag	Nordiqus AB ²⁾	
	2024-01-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31
SBBs ägarandel, %	49,84%	E/T
Förvaltningsresultat	668	E/T
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat	251	E/T
Resultat från joint ventures och intresseföretag ¹⁾	127	E/T
Fastighetsbestånd		
Innehavets fastighetsbestånd	40 441	E/T
SBB:s ägarandel, %	49,84%	E/T
SBB:s andel av fastighetsbestånd	20 156	E/T
Investering		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	10 318	E/T
Fordran på joint ventures och intressebolag ²⁾	3 979	E/T
Nettoinvestering, redovisat värde	14 297	E/T
Upplupen anskaffningskostnad, fordran ²⁾	1 272	E/T
Nettoinvestering	15 569	E/T

1) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat och nedskrivningar.

2) Fordrans redovisat värde uppgår till 3 979 mkr. Fordrans nominella belopp uppgår till 5 251 mkr.

3) Nordiqus redovisades fram till och med 2023-11-21 som avvecklad verksamhet.

Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på s. 25-26.

- SBB äger 49,84% av Nordiqus med ett totalt fastighetsvärde på 40,5 miljarder kronor.
- Nordiqus samägs med Brookfield, en av världens största och mest kompetenta infrastrukturinvestorerare.
- Nordiqus är Europas ledande plattform för offentliga utbildningsfastigheter med tillväxtpotential.
- Statsstödda intäkter, hög förnyelsegrad av hyresavtal och nära 100% KPI-justerat.
- Utmärkt tillgångskvalitet med förutsägbara intäkter förväntas leda till ett kreditbetyg på investment grade-nivå och en attraktiv direktavkastning över tid.
- Resultat hänförligt till Nordiqus, fram till och med den 21 november 2023, redovisas som avvecklad verksamhet.

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	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31 ¹⁾	2023-01-01 2023-12-31
Kvarvarande verksamhet			
Hysesintäkter	1 109	1 153	4 581
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-305	-334	-1 021
Underhåll	-50	-50	-257
Fastighetsskatt	-18	-26	-95
Driftnetto	736	742	3 209
Administration	-209	-140	-878
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-14	-10	-90
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	514	593	2 241
Värdeförändringar fastigheter	-1 984	-2 223	-13 321
Upplösning/nedskrivning goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-	-227
Resultat bostadsproduktion	-1	-2	-17
Rörelseresultat	-1 471	-1 632	-11 324
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-192	-369	-6 017
<i>varav förvaltningsresultat</i>	245	246	169
<i>varav värdeförändring</i>	-209	-325	-2 498
<i>varav skatt</i>	-66	-3	196
<i>varav försäljningsresultat</i>	-8	-126	-3 416
<i>varav nedskrivning</i>	-155	-160	-469
Ränteintäkter och liknande resultatposter	159	53	266
Räntekostnader och liknande resultatposter	-421	-373	-1 406
Resultat av förtidslösen lån	797	-116	36
Valutakursdifferenser	-156	-483	-144
Tomrättsavgälder	-5	-5	-10
Värdeförändringar finansiella instrument	-13	-1 199	-2 580
Resultat före skatt	-1 302	-4 123	-21 179
Aktuell skatt	-114	-115	-443
Uppskjuten skatt	259	213	2 569
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	-	-	227
PERIODENS RESULTAT, Kvarvarande verksamhet	-1 158	-4 024	-18 827
Periodens resultat, Avvecklad verksamhet	-	126	-2 763
PERIODENS RESULTAT	-1 158	-3 898	-21 590
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	-1 050	-5 577	-22 054
Innehav utan bestämmande inflytande	-108	1 679	464
PERIODENS RESULTAT	-1 158	-3 898	-21 590
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet	-0,94	-4,08	-13,91
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet	-0,94	-4,08	-13,91
Resultat per stamaktie D, kvarvarande verksamhet	0,50	0,50	2,00
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet	-	0,09	-2,86
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet	-	0,09	-2,86
Resultat per stamaktie D, avvecklad verksamhet	-	0,50	2,00
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	-0,94	-4,00	-15,81
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	-0,94	-4,00	-15,81
Resultat per stamaktie D, kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt	0,50	0,50	2,00

¹⁾ Jämförelseperioder har räknats om avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, i enlighet med IFRS 5.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Periodens resultat	-1 158	- 3 898	-21 590
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>			
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	14	2	-175
Omräkningsdifferenser	-644	-1 129	-1 057
PERIODENS TOTALRESULTAT	-1 787	- 5 025	-22 822
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	-1 679	-6 704	-23 286
Innehav utan bestämmande inflytande	-108	1 679	464
PERIODENS TOTALRESULTAT	-1 787	- 5 025	-22 822

Kommentarer koncernens resultaträkning

Kvarvarande verksamhet

Hyrestillväxt 3,9 procent i jämförbart bestånd

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 1 109 mkr (1 153). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Av hyresintäkterna avsåg 387 mkr (407) bostäder, 715 mkr (739) samhälle och 6 mkr (6) utbildning.

Uthyrningsgrad på 93,8 procent

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 93,8 procent (95,5). Den genomsnittliga kontraktslängden för fastigheter inom segmentet Samhälle var åtta år (10).

Driftnettet stiger 3,0 procent i jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 6,0 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -373 mkr (-411).

Resultat före värdeförändringar och goodwill

Sammantaget uppgick periodens kostnader för administration till -209 mkr (-140). Förvävs- och omstruktureringskostnader uppgick till -14 mkr (-10), och är till övervägande del hänförliga till decentralisering av koncernstrukturen.

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -1 984 mkr (-2 223) varav -52 mkr (47) var realiserade värdeförändringar och -1 932 mkr (-2 379) 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 2,8 procent. Det genomsnittliga avkastningskravet har under perioden höjts från 5,19 procent till 5,27 procent.

SBB har under perioden sålt fastigheter om 4 681 mkr huvudsakligen genom skapandet av ett nytt joint venture med Castlelake. Totala investeringar i dessa fastigheter uppgick till 2 672 mkr och skapat värde var 1 979 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 -192 mkr (-369). Se vidare information på sid 25-26.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till 374 mkr (-923). Förändringen beror till största del på realisationsresultat hänförligt till återköp av obligationer. 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 797 mkr (-116) för perioden. Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -156 mkr (-483). 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 -13 mkr (-1 199). Posten består av realiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier om -3 mkr (-917) och beror på negativ kursutveckling på aktierna i portföljen samt värdeförändringar avseende derivat om -10 mkr (-282).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 158 mkr (-4 024). Skatt på periodens resultat uppgick till 144 mkr (98), varav -114 mkr (-115) avsåg aktuell skatt och 259 mkr (213) avsåg uppskjuten skatt relaterad främst till fastigheter och underskottsavdrag.

Avvecklade 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 0 mkr (126).

Segmentredovisning

SBB har under tredje kvartalet 2023 ändrat sin segmentsindelning till Bostäder, Utbildning och Samhälle. Se sida 36 för mer information.

Första Kvartalet, 2024

Perioden 2024-01-01 - 2024-03-31 (Mkr)	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	387	715	6	1 109	-	1 109
Fastighetskostnader	-175	-195	-2	-373	-	-373
Driftnetto	213	520	4	736	-	736
Administration	-	-	-	-	-209	-209
Förvärvs- omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-14	-14
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	213	520	4	736	-222	514
Värdeförändringar fastigheter	-704	-1 215	-65	-1 984	-	-1 984
Resultat bostadsproduktion	-1	-	-	-1	-	-1
Rörelseresultat	-492	-695	-61	-1 249	-222	-1 471
Resultat från joint venture och intresseföretag	-145	-175	127	-192	-	-192
Ränteintäkter	-	-	-	-	159	159
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	215	215
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-13	-13
Resultat före skatt	-637	-870	66	-1 441	139	-1 302
Skatt	-	-	-	-	144	144
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-637	-870	66	-1 441	283	-1 158
Förvaltningsfastigheter	27 958	38 830	554	67 342	-	67 342
Investeringar	8	133	-6	136	-	136
Värde per kvm (kr)	26 299	22 592	19 470	23 963	-	23 963
Överskottsgrad	55%	73%	61%	66%	-	66%

Första Kvartalet, 2023

Perioden 2023-01-01 - 2023-03-31 (Mkr)	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	407	739	6	1 153	-	1 153
Fastighetskostnader	-194	-216	-1	-411	-	-411
Driftnetto	213	523	6	742	-	742
Administration	-	-	-	-	-140	-140
Förvärvs- omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-10	-10
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	213	523	6	742	-149	593
Värdeförändringar fastigheter	-1 340	-867	-16	-2 223	-	-2 223
Resultat bostadsproduktion	-2	-	-	-2	-	-2
Rörelseresultat	-1 126	-343	-11	-1 480	-149	-1 632
Resultat från joint venture och intresseföretag	3	-370	-	-369	-	-369
Ränteintäkter	-	-	-	-	53	53
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-976	-976
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-1 199	-1 199
Resultat före skatt	-1 123	-713	-11	-1 849	-2 271	-4 123
Skatt	-	-	-	-	98	98
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-1 123	-713	-11	-1 849	-2 173	-4 024
Förvaltningsfastigheter	37 749	52 447	538	90 733	-	90 733
Investeringar	284	511	3	799	-	799
Värde per kvm (kr)	26 515	29 266	32 713	28 072	-	28 072
Överskottsgrad	52%	71%	89%	64%	-	64%

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
Förvävs- omstruktureringarkostnader	-	-	-	-	-90	-90
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	987	2 205	17	3 209	-968	2 241
Värdeförändringar fastigheter	-6 899	-6 295	-127	-13 321	-	-13 321
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-24	-202	-	-227	-	-227
Resultat bostadsproduktion	-17	-	-	-17	-	-17
Rörelseresultat	-5 953	-4 292	-110	-10 357	-968	-11 324
Resultat från joint venture och intresseföretag	-4 853	-698	-467	-6 017	-	-6 017
Ränteintäkter	-	-	-	-	266	266
Räntekostnader och liknande	-	-	-	-	-1 524	-1 524
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-2 580	-2 580
Resultat före skatt	-10 806	-4 990	-577	-16 374	-4 807	-21 179
Skatt	-	-	-	-	2 353	2 353
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-10 806	-4 990	-577	-16 374	-2 454	-18 827
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%

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	2 692	5 283	2 692
Summa immateriella anläggningstillgångar	2 692	5 283	2 692
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	67 343	134 419	73 205
Nyttjanderätt tomträtt	399	791	378
Inventarier	101	105	106
Summa materiella anläggningstillgångar	67 843	135 315	73 689
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	17 868	12 316	17 876
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	5 497	1 770	4 839
Derivat	576	1 159	481
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	851	2 017	849
Andra långfristiga fordringar	1 931	852	1 965
Summa finansiella anläggningstillgångar	26 722	18 114	26 009
Summa anläggningstillgångar	97 257	158 712	102 390
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	156	141	155
Kortfristiga fordringar			
Derivat	313	195	203
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	151	-	185
Kundfordringar	104	118	100
Aktuell skattefordran	279	150	260
Nyttjanderätt tomträtt	15	32	15
Övriga fordringar	447	1 524	347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	464	1 004	392
Summa kortfristiga fordringar	1 774	3 023	1 502
Likviditetsplaceringar	200	250	214
Likvida medel	3 003	5 253	3 845
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	3 203	5 503	4 060
Summa omsättningstillgångar	5 132	8 667	5 702
SUMMA TILLGÅNGAR	102 389	167 380	108 107

Kommentarer

Goodwill

Goodwill uppgår vid periodens utgång till 2 692 mkr (2 692). Vid periodens utgång är 597 mkr (597) 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 67 343 mkr per 2024-03-31 (73 205). 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 5,27 procent (5,19) använts. I värdet för fastigheterna ingår 1 762 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%	3 174 / -3 174
Fastighetskostnader	+/- 5%	-978 / 973
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-2 266 / 2 446
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-2 208 / 2 412

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i MKR	
Ingående verkligt värde 2024-01-01	73 205
Förvärv	201
Investeringar	150
Försäljningar	-4 681
Omräkningsdifferens	324
Orealiserade värdeförändringar	-1 932
Omklassificeringar	76
Verkligt värde vid periodens slut	67 343

Joint ventures och intresseföretag

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

De största innehaven utgörs av bolagen SBB Residential Property AB, SBB Kåpan Bostad AB, SBB Infrastructure AB, Public Property Invest AS och Nordiqus AB. För mer information se sid 25-26.

Vid periodens utgång uppgick andelar i joint ventures och intresseföretag till 17 868 mkr (17 876) och fordringar på joint ventures och intresseföretag till 5 497 mkr (4 839).

Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel utgörs av disponibla banktillgodohavanden och uppgick till 3 003 mkr (3 845) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 200 mkr (214). Spärrade likvida medel uppgick till 150 mkr (16).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	165	165	165
Övrigt tillskjutet kapital	26 624	26 612	26 624
Reserver	-1 559	-987	-915
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	-7 859	11 061	-7 967
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	17 373	36 850	17 909
Hybridobligation	13 311	15 741	15 741
Övriga reserver	1 341	1 277	1 036
Innehav utan bestämmande inflytande	2 355	13 835	2 445
Summa eget kapital	34 379	67 703	37 131
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12 244	25 362	11 116
Obligationslån	33 776	43 949	40 540
Derivat	290	357	264
Uppskjutna skatteskulder	2 559	8 751	2 726
Leasingskulder tomträter	399	791	378
Övriga långfristiga skulder	90	283	92
Summa långfristiga skulder	49 358	79 493	55 116
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7 190	3 118	7 861
Företagscertifikat	-	2 457	-
Obligationslån	6 017	8 674	2 576
Derivat	1 190	747	1 290
Leverantörsskulder	178	359	121
Tomträter	15	32	15
Aktuella skatteskulder	48	102	99
Övriga skulder	1 097	2 822	726
Beslutad utdelning	2 133	-	2 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	782	1 873	1 040
Summa kortfristiga skulder	18 651	20 184	15 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	102 389	167 380	108 107

Kommentarer

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens slut till 17 373 mkr (17 909). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 34 379 mkr (37 131).

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 2024-03-31 netto till 2 559 mkr (2 726) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Utgående underskott i koncernen uppgick till ett värde om totalt 4 825 mkr per 2024-03-31. Under perioden har underskott om totalt 749 mkr nyttjats.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 59 227 mkr (62 093), varav 19 434 mkr (18 977) avsåg skulder till kreditinstitut, 39 792 mkr (43 116) avsåg obligationslån och 0 mkr (0) avsåg företagscertifikat.

Se vidare under avsnittet Finansiering på sid 27-30.

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
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel ³⁾	Totalt	Hybridobligation ³⁾	Övriga reserver ²⁾		
Ingående eget kapital 2023-01-01	165	26 612	142	16 905	43 825	15 741	1 080	2 691	63 337
Periodens resultat	-	-	-	-5 577	-5 577	-	-	1 679	-3 898
Övrigt totalresultat	-	-	-1 129	2	-1 127	-	-	-	-1,127
Periodens totalresultat	-	-	-1 129	-5 575	-6 704	-	-	1,679	-5,025
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-4	-4	-	-	-	-4
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	67	67	-	-	-	67
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-196	-196	-	196	-	-
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-136	-136	-	-	-	-136
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	9 465	9 465
Utgående eget kapital 2023-03-31	165	26 612	-987	11 061	36 850	15 741	1 277	13 835	67 703
Periodens resultat	-	-	-	-16 477	-16 477	-	-	-1 215	-17 692
Övrigt totalresultat	-	-	72	-177	-105	-	-	-	-105
Periodens totalresultat	-	-	72	-16 654	-16 582	-	-	-1 215	-17 797
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-1	-1	-	-	-	-5
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	32	32	-	-	-	32
Konvertering av tvingande konvertibel	-	12	-	-11	1	-	-	-	1
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	240	240	-	-240	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 482	-2 482	-	-	-	-2 482
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-412	-412	-	-	-	-412
Innehållen ränta hybridobligation	-	-	-	358	358	-	-	-	358
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	375	375
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	-98	-98	-	-	-10 552	-10 650
Utgående eget kapital 2023-12-31	165	26 624	-915	-7 967	17 909	15 741	1 036	2 445	37 131
Ingående eget kapital 2024-01-01	165	26 624	-915	-7 967	17 909	15 741	1 036	2 445	37 131
Periodens resultat	-	-	-	-1 050	-1 050	-	-	-108	-1 158
Övrigt totalresultat	-	-	-644	14	-630	-	-	-	-630
Periodens totalresultat	-	-	-644	-1 035	-1 679	-	-	-108	-1 787
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	-267	-267	-	-	-	-267
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-562	-562	-	562	-	-
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	1 974	1 974	-2 430	-257	-	-713
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-130	-130	-	-	-	-130
Innehållen ränta hybridobligation	-	-	-	129	129	-	-	-	129
Aktieägartillskott från minoritetsägare	-	-	-	-	-	-	-	18	18
Utgående eget kapital 2024-03-31	165	26 624	-1 559	-7 859	17 373	13 311	1 341	2 355	34 379

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 2024-03-31 uppgår till 456 879 284 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 2024-03-31 till 34 379 mkr (37 131). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 14 652 mkr. Nominellt värde för hybridobligationer är 13 311 mkr. Under kvartalet har återköp av hybridobligationer gjorts om 2 430 mkr (0).

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -644 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 2 355 mkr (2 445). Förändringen är främst hänförlig till Unobo. Därtill ingår minoritetsandelar i ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

Soliditet

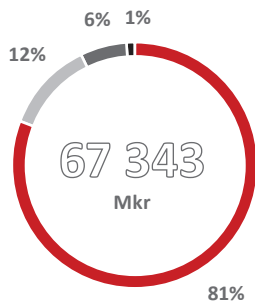
Soliditeten uppgick till 34 procent (34), den justerade soliditeten till 36 procent (37) och belåningsgraden till 55 procent (54).

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	-1 302	-4 123	-21 179
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	-	164	-6 090
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	5	2	6
Värdeförändringar fastigheter	1 984	2 332	18 051
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	-	797
Nedskrivning goodwill	-	-	1 794
Resultat bostadsproduktion	1	2	17
Resultat från joint ventures och intresseföretag	192	369	6 017
Värdeförändringar finansiella instrument	13	1 199	2 580
Räntenetto	-374	1 078	1 818
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	-	-	283
Erlagd ränta	-334	-624	-2 236
Erhållen ränta	69	55	220
Betald skatt	-167	-169	-856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	87	284	1 222
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-288	-521	1 057
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	88	1 164	-929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-112	927	1 350
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-136	-943	-2 901
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-201	-750	-1 629
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	4 018	67	12 675
Investeringar/försäljning inventarier	-	-70	-75
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	-	-153	2 470
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	-98	-33	781
Kassaflöden från finansiella tillgångar	5	-156	-194
Förändring andra långfristiga fordringar	7	109	-998
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 745	-1 929	10 129
Finansieringsverksamheten			
Återköp teckningsoptioner	-	-4	-5
Inlösen hybridobligationer	-713	-	-
Inlösen tvingande konvertibel	-	-	1
Utbetald utdelning	-	-882	-1 659
Avyttring till minoritet	-	8 663	9 057
Aktieägartillskott från minoritetsägare	18	-	-
Upptagna lån	-	15 492	21 544
Amortering av lån	-3 709	-19 322	-38 885
Förändring cash collaterals	-	-2 178	-2 048
Förändringar övriga långfristiga skulder	55	63	-52
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 349	1 832	-12 047
Periodens kassaflöde	-867	830	-568
Likvida medel vid periodens början	3 845	4 429	4 429
Periodens kassaflöde	-867	830	-568
Valutakursändring i likvida medel	24	-6	-16
Likvida medel vid periodens slut	3 003	5 253	3 845

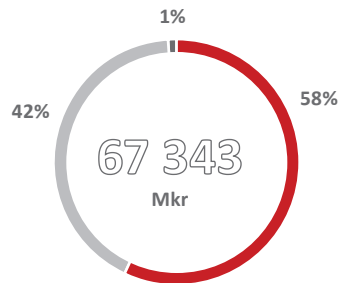
Fastighetsbeståndet

Fastighetsvärde per land



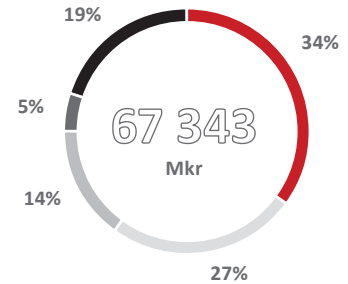
- 81% Sverige
- 12% Finland
- 6% Norge
- 1% Danmark

Fastighetsvärde per segment



- 58% Samhälle
- 42% Bostad
- 1% Utbildning

Fastighetsvärde per region



- 34% Universitetsorter
- 27% Stockholm/Mälardalen
- 14% Oslo/Köpenhamn/Helsingfors
- 5% Göteborg/Malmö
- 19% Övriga tillväxtstäder

Hyresintäkter per affärsområde

Största hyresgäster (samhälle och utbildning)

Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Attendo	168	6,4%
Esperi	117	4,5%
Finska staten	103	4,0%
Humana	90	3,5%
Norska staten	86	3,3%
Svenska staten	83	3,2%
Bodens Kommun	70	2,7%
Ambea	70	2,7%
Skellefteå Kommun	65	2,5%
Västra Götalandsregionen	49	1,9%
Göteborgs Stad	49	1,9%
Västerås Kommun	48	1,8%
Norlandia	43	1,7%
Karlskrona kommun	40	1,5%
Region Skåne	39	1,5%
Danska staten	37	1,4%
Mehiläinen Oy	35	1,4%
Region Värmland	34	1,3%
Telia Sverige AB	34	1,3%
Scania CV AB	29	1,1%
20 största hyresgäster	1 289	49,5%
Övriga	1 315	50,5%
Total	2 604	100,0%

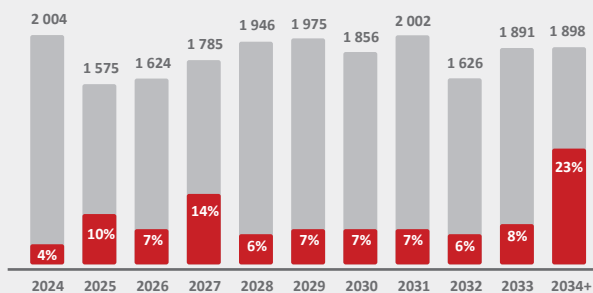
Största kommuner (bostad)

Kommun	Antal lägenheter	Antal tkvm	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Linköping	1 535	109	136	9,6%
Skellefteå	1 362	99	122	8,6%
Jönköping	1 204	80	93	6,5%
Helsingborg	942	65	88	6,2%
Höganäs	744	57	79	5,6%
Östersund	675	57	69	4,9%
Falun	724	47	66	4,7%
Karlskrona	371	43	60	4,2%
Borås	506	39	51	3,6%
Södertälje	440	25	46	3,2%
Kävlinge	407	27	41	2,9%
Stockholm	305	24	39	2,7%
Sundbyberg	199	20	36	2,6%
Landskrona	366	28	36	2,5%
Umeå	482	27	35	2,5%
Avesta	475	32	33	2,3%
Borlänge	318	20	28	2,0%
Norrköping	271	19	25	1,8%
Eskilstuna	198	14	23	1,6%
Tierp	304	21	23	1,6%
20 största kommuner	11 828	852	1 128	79,6%
Övriga	2 957	211	289	20,4%
Total	14 785	1 063	1 417	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	12 179	20 058	1 412	95%	678	1 263	436	-	4,05%
Stockholm/Mälardalen	152	7 748	31 995	2 895	97%	261	1 722	179	-	3,69%
Göteborg/Malmö	231	5 533	22 967	227	98%	324	1 403	219	-	4,12%
Övriga städer	144	2 498	12 812	659	84%	154	1 070	82	-	4,47%
Totalt Bostäder	1 063	27 958	21 415	5 192	95%	1 417	1 333	916	-	4,02%
Samhälle										
Sverige	1 241	26 469	19 131	2 726	94%	1 662	1 339	1 216	8	5,12%
Norge	119	3 792	30 337	189	95%	213	1 792	185	7	5,14%
Finland	317	7 856	24 694	38	90%	627	1 982	508	6	6,49%
Danmark	42	714	16 829	-	99%	66	1 566	53	4	7,43%
Totalt Samhälle	1 719	38 830	20 873	2 954	93%	2 569	1 494	1 961	7	5,47%
Utbildning										
Sverige	18	390	15 955	101	100%	21	1 185	17	13	5,77%
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	164	15 837	-	100%	14	1 370	11	9	6,96%
Totalt Utbildning	28	554	15 912	101	100%	36	1 252	28	11	6,20%
Totalt	2 810	67 343	21 028	8 248	94%	4 021	1 431	2 905	8	4,92%

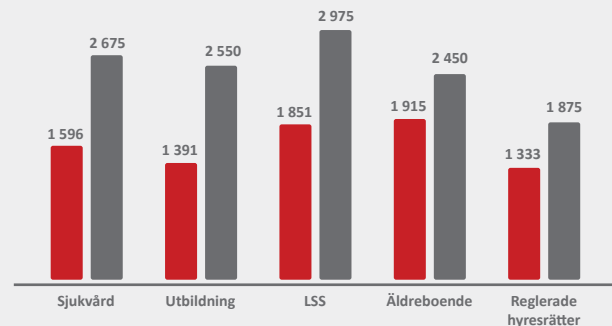
Kontraktslängd Samhälle / Utbildning



■ Förfallostruktur
■ Snitthyra på hyresintäkt i förfallostruktur

8 år
i genomsnittlig
kvarvarande kontraktstid

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



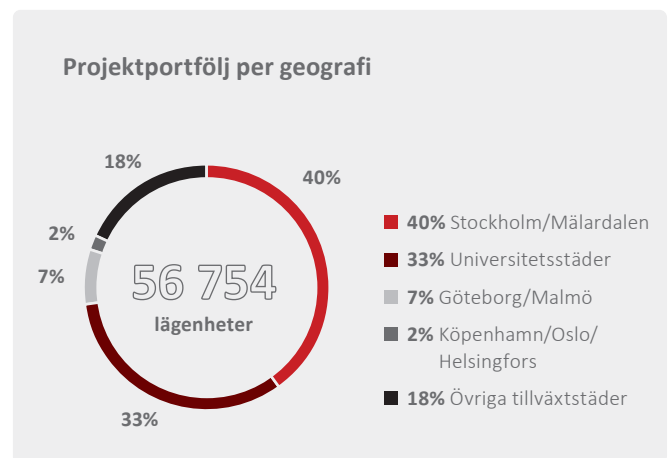
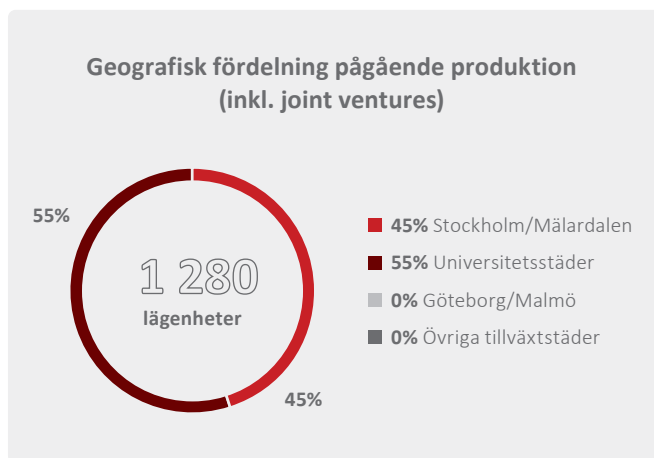
■ SBB
■ Nyproduktion
Källa: Newsec

Pågående produktion

Pågående nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd

	2024-2025	2026-
Återstående investering inkl SBB:s andel av joint ventures¹⁾	1 223	-
-varav Bostad	951	-
-varav Utbildning	-	-
-varav Samhälle	272	-
Kommande driftnetton	148	-
-varav Bostad	104	-
-varav Utbildning	-	-
-varav Samhälle	45	-
Avkastning kvarvarande investering	12,1%	-

1) Av total investering om 1 223 mkr är 109 mkr finansierat via byggnadskreditiv och 372 mkr av säljare av projekt.



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%	911	38 734	4	89	74	1 557	726	831	5,7%	4,8%
Joint ventures, Bostad	50%	369	21 368	2	59	50	986	759	227	6,0%	5,1%
Utbildning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Joint ventures, Utbildning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samhälle	100%	-	13 933	2	37	33	568	420	148	6,5%	5,9%
Joint ventures, Samhälle	50%	-	7 038	1	12	10	272	95	178	4,4%	3,6%
Totalt	81%	1 280	81 073	9	197	168	3 383	1 999	1 384	5,8%	5,0%
SBB:s andel av totalt	100%	1 096	66 870		161	138	2 754	1 573	1 181	5,9%	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	86	7	4,5%
Utbildning	-	-	-	-	-	-	-
Samhälle	6 891	3	7	154	119	35	4,3%
Totalt	41 999	6	11	246	204	42	4,4%

59%

upparbetsgrad pågående produktion

12,1%

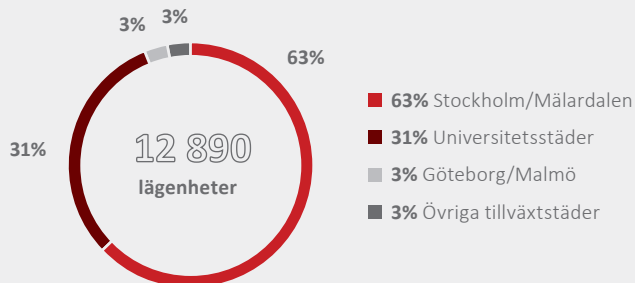
avkastning kvarvarande investering

100%

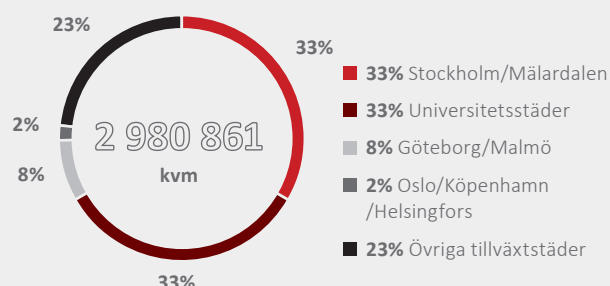
av bostadsproduktion i Sveriges storstadsregioner och universitetsorter

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%	911	38 734
Joint ventures, Bostad	50%	369	21 368
Utbildning	-	-	-
Joint ventures, Utbildning	-	-	-
Samhälle	100%	-	13 933
Joint ventures, Samhälle	50%	-	7 038
Totalt	81%	1 280	81 073
SBB:s andel av totalt	100%	1 096	66 870

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)
Utbildning	100%	-	-	-	-	-	-	-
Bostad	100%	128 324	-	118 590	101 496	348 410	280 141	804
Samhälle	100%	424 560	-	437 880	781 764	1 644 204	1 641 708	998
Totalt		552 884	-	556 470	883 260	1 992 614	1 921 850	964
Byggrätter i joint ventures	50.8%					988 247	1 940 218	1 963
-varav Utbildning	49.8%					696 957	499 305	-
-varav Bostad	62.0%					50 970	254 323	4 990
-varav Samhälle	48.8%					240 320	1 186 590	4 938
Totalt inkl. joint ventures	75%					2 980 861	3 862 067	1 296
SBBs andel av totalt	100%					2 533 937	2 907 751	1 148

Information om projektportföljen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om projektportföljen omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

Strategiska innehav i joint ventures och intresseföretag

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

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

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.

SBB Infrastructure AB

Bolaget är ett joint venturebolag tillsammans med Castlelake, med stöd av Atlas SP Partners. Bolaget äger och förvaltar offentliga fastigheter.

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.

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.

Belopp i Mkr	2024-03-31			
	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa
Redovisat värde, 2024-01-01	5 961	1 738	10 176	17 876
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Aktieägartillskott	1	138	-	139
Årets utdelningar	-	-	-	-
Årets avyttringar	-8	-	-	-8
Omklassificering	-	-	-	-
Övrigt totalresultatet i eget kapital	-	-	14	14
Årets nedskrivningar	-	-	-123	-123
Resultatandel	-137	-143	251	-29
Redovisat värde, 2024-03-31	5 817	1 733	10 318	17 868

Affärsområde	Bostad		Bostad		Samhälle		Samhälle		Utbildning	
	SBB Residential Property AB		SBB Kåpan Bostad AB		SBB Infrastructure AB		Public Property Invest AS ²⁾		Nordiqus AB	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01	2024-03-11	2023-01-01	2023-01-01	2022-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31	2024-03-31	2023-03-31	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31	2022-12-31	2024-03-31	2023-03-31
SBBs ägarandel	100% ¹⁾	0%	50%	50%	100%	0%	44,84%	44,84%	49,84%	0%
Hyresintäkter, mkr	90	E/T	72	49	24	E/T	578	532	597	E/T
Driftnetto, mkr	49	E/T	46	29	17	E/T	472	439	473	E/T
Förvaltningsresultat, mkr	-46	E/T	-17	-1	-47	E/T	199	191	668	E/T
Periodens resultat, mkr	-61	E/T	-141	-276	-110	E/T	-903	-761	503	E/T
SBBs ägarandel av förvaltningsresultat, mkr	-46	E/T	-9	-1	-47	E/T	89	86	333	E/T
SBBs ägarandel av resultat, mkr	-61	E/T	-71	-138	-110	E/T	-405	-341	251	E/T
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 963	E/T	6 691	4 127	4 153	E/T	8 229	9 987	40 441	E/T
Antal fastigheter	215	E/T	27	16	164	E/T	48	48	654	E/T
Antal kvm, tusental	283	E/T	151	90	210	E/T	307	297	1 262	E/T
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92%	E/T	94%	94%	95%	E/T	95%	94%	96%	E/T
Genomsnittlig kontraktslängd, år	E/T	E/T	E/T	E/T	5	E/T	5	6	13	E/T
Räntebärande skulder, mkr	2 360	E/T	3 154	2 926	3 785	E/T	5 434	6 019	21 314	E/T
Snittränta, %	13,00	E/T	5,57	4,52	7,61	E/T	4,50	3,67	3,65%	E/T
Kapitalbindning, år	4,24	E/T	0,56	1,83	1,90	E/T	1,20	1,70	2,1	E/T
Räntebindning, år	4,38	E/T	1,13	1,48	0,25	E/T	1,48	1,79	7,63	E/T
Andelar i intresseföretag / joint ventures, mkr	2 735	-	1 725	1 629	1	-	1 261	1 785	10 318	-

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.

2) Public Property Invest AS har inte publicerat sin rapport per 2024-03-31, varför SBB använder bolagets rapporterade siffror per 2023-12-31.

Affärsområde	2024-01-01 – 2024-03-31				2023-01-01 – 2023-03-31				2023-01-01 – 2023-12-31			
	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa	Bostad	Samhälle	Utbildning	Summa
Andel av joint ventures och intresseföretags resultat												
<i>Förvaltningsresultat</i>	-69	10	304	245	202	42	-	244	65	108	-5	169
<i>Värdeförändring</i>	-59	-151	1	-209	-201	-128	-	-330	-1 305	-621	-573	-2 498
<i>Skatt</i>	-9	-3	-54	-66	2	3	-	5	40	46	110	196
Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat	-137	-143	251	-29	3	-82	-	-81	-1 199	-467	-467	-2 133
Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag	-8	-	-	-8	-	-127	-	-127	-3 246	-169	-	-3 416
Nedskrivning av andelar och fordringar joint ventures och intresseföretag	-	-32	-123	-155	-	-161	-	-161	-407	-62	-	-469
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-145	-175	128	-192	3	-370	-	-369	-4 853	-698	-467	-6 017

Finansiering

SBB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftnetto, för perioden var ökningen 3,0 procent i jämförbart bestånd. Huvuddelen av SBB:s finansiering är långfristig och till goda villkor, snitträntan var 2,22 procent vid periodens utgång. SBB har minskat skulderna med 24 333 mkr under de senaste tolv månaderna och 2 866 mkr under perioden.

Finansfunktionen

Finansfunktionen ska stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för kapital på lång sikt. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ta upp nya lån för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och genom god kontroll och analys begränsa de finansiella riskerna. Arbetet styrs av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen en gång om året. Finanspolicyn reglerar rapportering, uppföljning och kontroll. Alla finansfrågor av strategisk betydelse behandlas av styrelsen. Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och SBB jobbar för att 100 procent av upplåningen på kapitalmarknaden och lånemarknaden blir hållbar till år 2030. Detta görs genom att ingå gröna lån samt att emittera sociala och gröna obligationer.

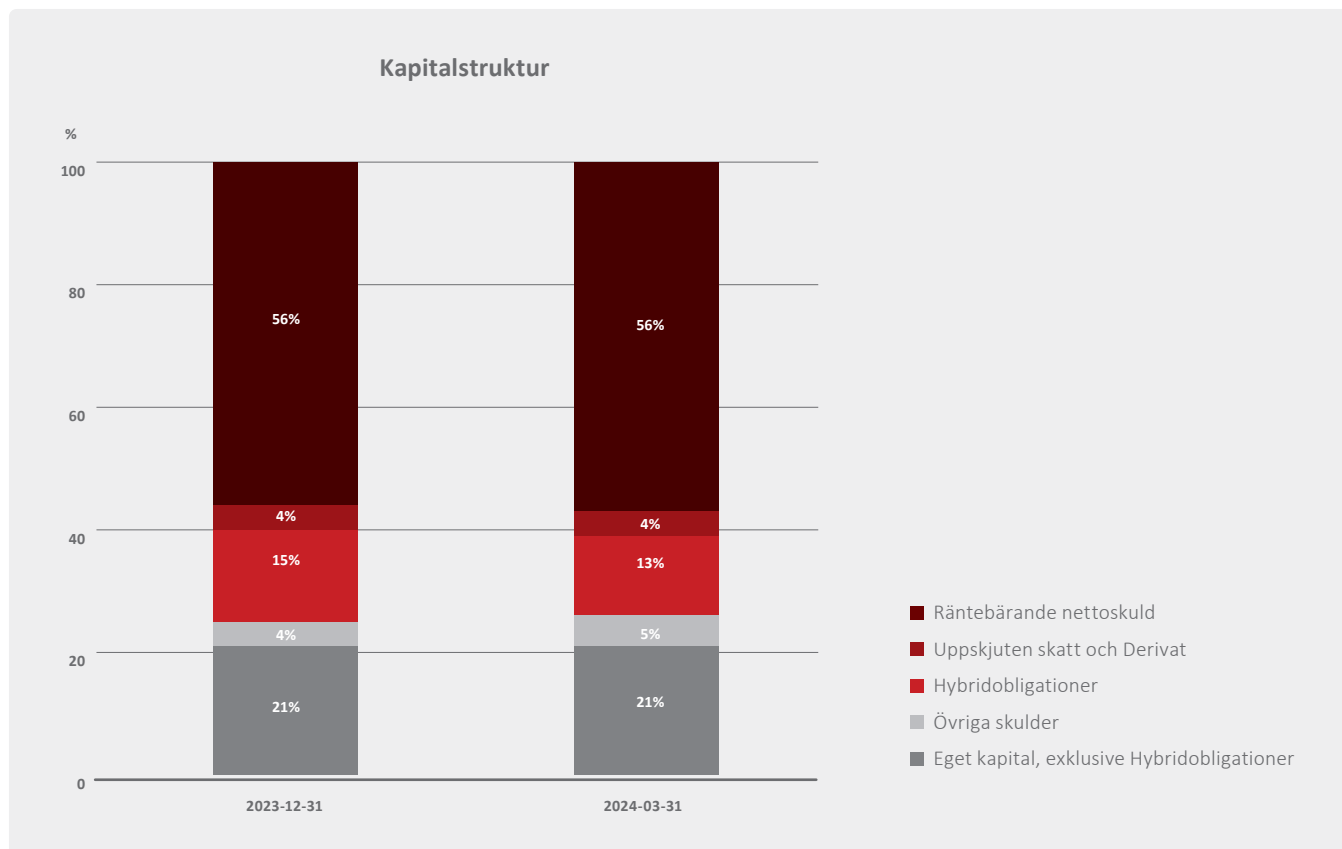
Räntebärande skulder minskade med 2 866 mkr

SBB har minskat skulderna med 2 866 mkr under perioden. Belåningsgraden har trots detta ökat till 55 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.

Nyckeltal	policy	2024-03-31	2023-12-31
Räntebärande skuld, mkr	-	59 227	62 093
Belåningsgrad	< 50%	55%	54%
Säkerställd belåningsgrad	< 30%	19%	18%
Räntetäckningsgrad (inkl. avvecklad verksamhet), ggr	> 3,0	2,3	2,1
Likviditet, mkr		3 003	3 845
Kapitalbindning, år	2-5	3,6	3,6
Räntebindning, år		3,2	3,4

Behov att höja kreditbetygen

Kreditbetygen från både S&P och Fitch sänktes under 2023 från BBB till CCC+ med negativa framtidsutsikter. Under perioden har kreditbetyget sänkts ytterligare av S&P till CCC med negativa framtidsutsikter. Kreditbetyget från Fitch är oförändrat CCC+ med negativa framtidsutsikter. SBB verkar för att på sikt återfå ett kreditbetyg om lägst BBB-, motsvarande "Investment Grade". Det förutsätter bland annat lägre skuldsättning och förbättrad likviditet.



Likviditet

Den tillgängliga likviditeten vid periodens slut var 3 003 mkr, likviditetsplaceringar uppgick till 200 mkr, och signerade men ej utbetalade lån uppgick till 1 460 mkr. Sammantaget konstateras att SBB har behov att förbättra likviditet och den generella finansiella ställningen. SBB har många alternativ som kan leda till en förbättrad situation.

Trots en svår marknad under de senaste två åren har SBB genomfört, ett stort antal affärer för att säkerställa tillräcklig likviditet. Större fastighetsbestånd har varit svåra att sälja, men SBB har haft möjligheter att avyttra enskilda fastigheter.

SBB bedömer att fastighetsmarknaden kommer att vara starkare för SBB under 2024 och att antalet transaktioner ökar. Det beror dels på en allt starkare kreditmarknad, där villkor blir förmånligare och där volymerna ökar. På ett års sikt är det troligt att SBB kunnat genomföra ett flertal mindre försäljningar och någon större transaktion som aggregerat blir väsentlig volym till rimliga villkor. SBB avser att löpande presentera fler försäljningar i takt med att de processerna slutförs.

SBB arbetar med strategiska åtgärder där likviditet kan stärkas, till exempel genom emission av aktier i SBB:s dotterbolag. En annan bolagsstruktur underlättar även ökad bankfinansiering, ett bra alternativ vid svagare obligationsmarknad. Ett sådant projekt är skapandet av ett starkt bostadsbolag, Sveafastigheter. SBB arbetar sedan en tid med en tänkt ägarspridning under 2024 för Sveafastigheter. En lyckad transaktion bedöms täcka de kapitalbehov som SBB har under 2024 och 2025.

SBB är för närvarande mycket restriktiva till nya förvärv. De kommande förvärven är hänförliga till tidigare ingångna avtal. Det och en försiktig hållning till nya investeringar ger att kassaflödet från fastighetsverksamheten kan disponeras till annat.

SBB:s likviditet påverkades under 2023 negativt av avvecklandet av kortfristig finansiering i form av till exempel företagscertifikat med tillhörande kreditfaciliteter. SBB har per 2024-03-31 inga utestående företagscertifikat.

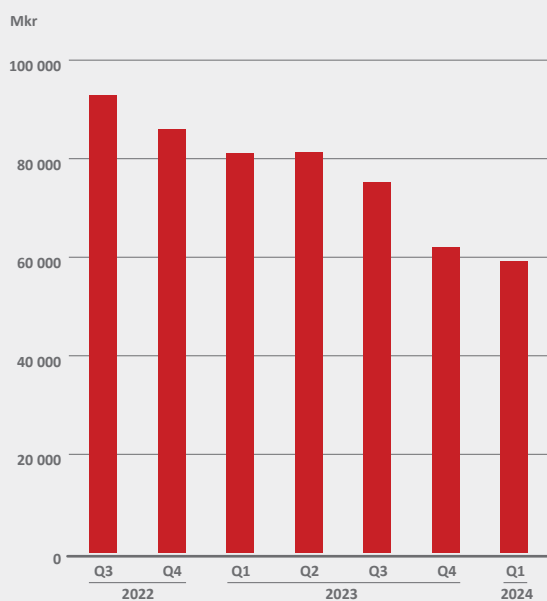
Generell osäkerhet i marknaden och specifik osäkerhet för SBB har gjort det svårt att förlänga banklån långt i förväg. Banklån som förfaller bedöms kunna refinansieras, vilket också skett under året. Förlängs inte banklån, så frigörs fullgod pant som kan användas för lån av nya finansierare. SBB har 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 2023 samt Castlelake under 2024 och SBB för ett flertal diskussioner om nya eller utvidgade samarbeten med syfte att ytterligare stärka SBB:s finansiella ställning.

Ränte- och kapitalbindning

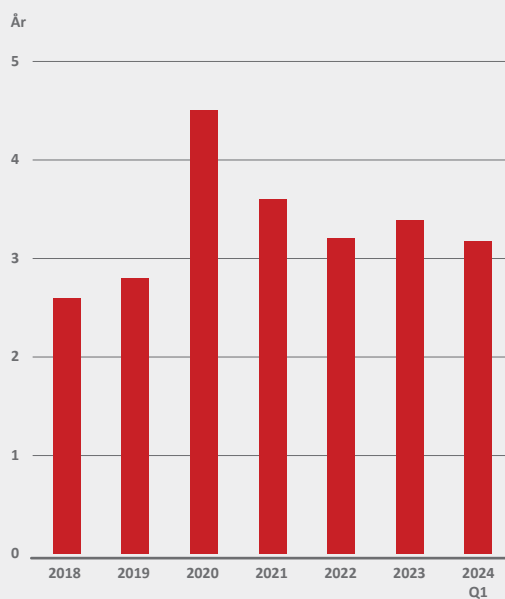
En långsiktig finansiering har fördelen att räntekostnaden förändras långsamt när räntor stiger. SBB:s snittränta om 2,22 procent är väsentligt lägre än rådande marknadsräntor. Framför allt har SBB gynnsam ränta på sin långsiktiga obligationsfinansiering.

Under de senaste arton månaderna har skuldsättningen minskat med 36 149 mkr. SBB arbetar aktivt för att minska den absoluta skuldnivån. Genom att lösa lån vid förfall minskas effekten av det höjda ränteläget.

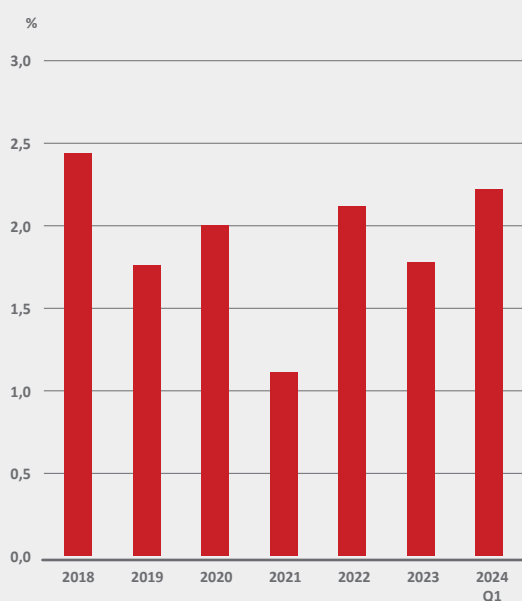
Skuld



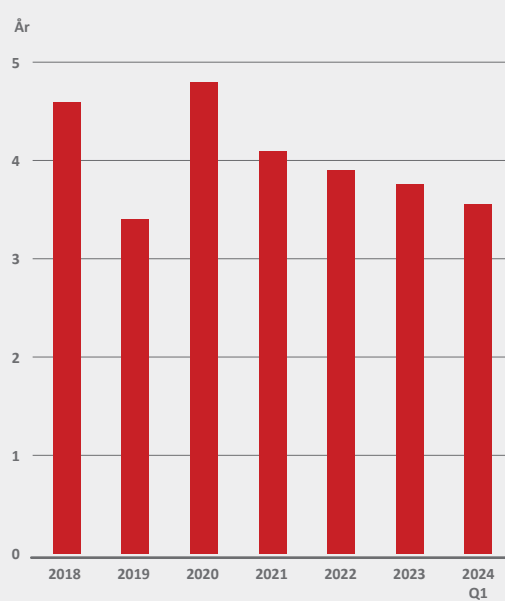
Räntebindning



Snittränta



Kapitalbindning



Kapitalbindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominell	Total nominell skuld	Andel, %
Kv2 2024	321	2 230	2 551	4%
Kv3 2024	-	3 267	3 267	5%
Kv4 2024	467	703	1 170	2%
Kv1 2025	5 244	1 008	6 251	11%
Kommande 12 mån	6 032	7 208	13 239	22%
Kv2-kv4 2025	1 071	1 086	2 157	4%
2026	5 763	1 469	7 232	12%
2027	9 550	5 490	15 039	25%
2028	8 007	483	8 490	14%
2029	9 168	90	9 258	16%
2030	-	90	90	0%
2031	-	1 123	1 123	2%
> 2031	576	2 284	2 860	5%
Totalt	40 167	19 323	59 489	100%

Räntebindning

(mkr)	Icke säkerställd skuld, Nominellt	Säkerställd skuld, Nominellt	Total nominell skuld	Andel, %	Inklusive räntesäkringar ¹⁾	Andel, inklusive räntesäkringar %	Snittränta inklusive räntesäkringar %
2024	3 412	13 837	17 249	29%	8 520	14%	4,85%
2025	4 752	-	4 752	8%	8 072	14%	2,19%
2026	5 763	75	5 838	10%	8 138	14%	1,87%
2027	8 489	5 411	13 900	23%	16 193	27%	2,29%
2028	8 007	-	8 007	14%	8 507	14%	0,85%
2029	9 168	-	9 168	15%	8 863	15%	1,34%
2030	-	-	-	0%	582	1%	0,64%
2031	-	-	-	0%	-	0%	0,00%
>2031	576	-	576	1%	606	1%	1,69%
Totalt	40 167	19 323	59 489	100%	59 480	100%	2,22%

1) Inklusive cross currency basis swaps.

Avstämning nominell skuld

	Mkr	Andel, %
Långfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	12 244	21%
Obligationslån	33 776	57%
Kortfristiga skulder		
Skulder hänförliga till kreditinstitut	7 190	12%
Obligationslån	6 017	10%
Summa räntebärande skulder	59 227	100%
Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs	262	
Total nominell skuld	59 489	

SBB:s hållbarhetsarbete

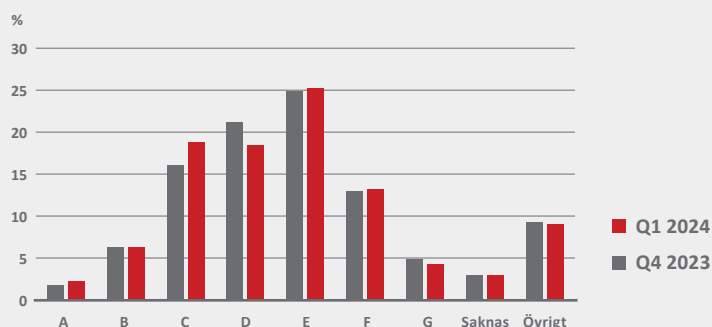
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort genom att vara den största nordiska aktören för social infrastruktur. SBB:s lokalt förankrade förvaltning ger en nära och direkt kundkontakt, och SBB:s storlek ger möjlighet att göra nödvändiga investeringar i fastigheterna.

Hållbarhet är en integrerad del av SBB:s affärsmodell och SBB strävar efter att vara världens mest hållbara fastighetsbolag. SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision för år 2030 som beskriver de långsiktiga målen och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen. 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 börsvärde.

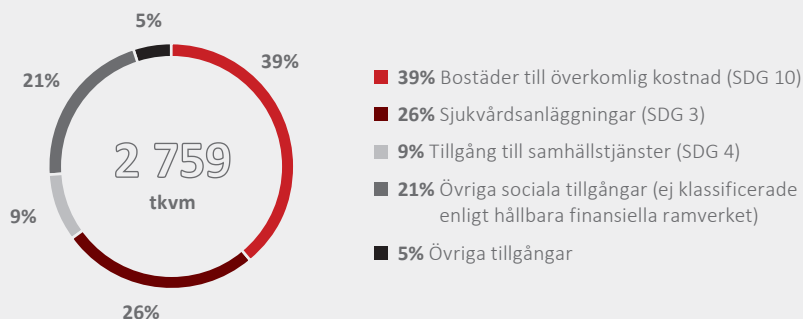
Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska den egna klimatpåverkan. SBB driver ett intensivt och målinriktat arbete för att förbättra energiprestandan i hela fastighetsbeståndet med särskilt fokus på de sämst presterande byggnaderna. Under kvartalet har en åtgärdsplan utarbetats där konkreta åtgärder för varje enskild fastighet som ligger inom energiklass F eller G har identifierats. Implementering av åtgärderna sker löpande, fokus under kommande kvartal är att öka takten i implementeringen ytterligare.

Social hållbarhet är en viktig del i vårt löfte att bygga ett bättre samhälle. Per 31 mars ägde SBB sociala tillgångar med en yta om 2 031 tkvm. De olika tillgångsslagen har av det oberoende institutet Institutional Shareholder

Energiklass, andel av marknadsvärde



Sociala tillgångar



Våra övergripande mål

E – Klimat och miljö

- Minskad energianvändning och klimatpåverkan med fem procent per år i jämförbart bestånd
- Minskade klimatutsläpp i Scope 3 med 30 % till 2025 och 60% till 2030 jämfört med basåret 2020.
- Minskad vattenanvändning i jämförbart bestånd med en procent per år
- Klimatanpassad fastighetsportfölj

S – Social hållbarhet

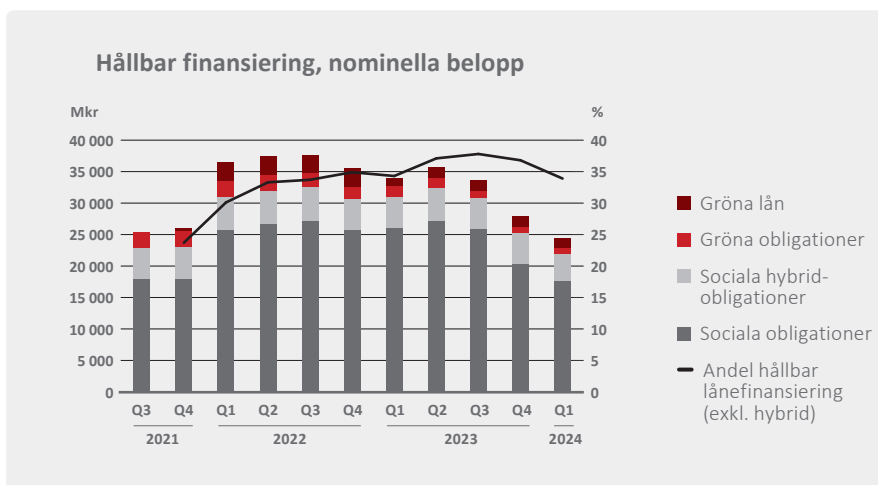
- Noll allvarliga personsador och noll dödsfall, avser all intern och extern personal som verkar inom SBB:s arbetsplatser och projekt.
- Goda arbetsvillkor för all intern och extern personal som verkar inom SBB:s arbetsplatser och projekt, i linje med relevanta kollektivavtal
- Robusta processer för att främja goda arbetsvillkor i hela leverantörskedjan

G – Styrning och finansiering

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

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 592 tkvm som ännu inte har klassificerats enligt det hållbara finansiella ramverket.

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. Per 31 mars utgör sociala obligationer, gröna obligationer och gröna lån 34 procent av den totala skuldportföljen, avser nominella belopp (exklusive sociala hybridobligationer).



Energianvändning MWh

	Bostäder		Samhälle		Utbildning	
	2023-04-01 2024-03-31	2022-04-01 2023-03-31	2023-04-01 2024-03-31	2022-04-01 2023-03-31	2023-04-01 2024-03-31	2022-04-01 2023-03-31
Jämförbart bestånd, graddagskorrigerad						
El	11 120	10 901	46 737	49 741	11 120	10 901
Värme	35 501	38 340	40 428	41 565	35 501	38 340
Kyla	-	-	286	291	-	-
Summa	46 621	49 241	87 451	91 597	46 621	49 241
Förändring (%)	-5,3%	-	-4,5%	-	-5,3%	-
Urvalets storlek (antal fastigheter)	118	-	116	-	118	-
Urvalets storlek (area)	359 709	-	600 028	-	359 709	-
Intensitet (kWh/m²)	129,61	136,89	145,74	152,65	129,61	136,89

Pågående nybyggnadsprojekt Q1 2024

	Antal / antal m ²	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade	Andel solceller	Andel bergvärme
Antal projekt	3	-	0%	3	100%	100%	67%
Antal m ²	22 285	-	0%	22 285	100%	100%	71%

Antal energiprojekt – pågående och färdigställda under kvartalet

	Bostäder				Samhälle				Utbildning				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	20	1	2 328	62	5	7	870	153	-	-	-	-	1,0%
Värmepump	7	-	4 851	-	5	-	218	-	1	-	50	-	1,6%
Energieffektiv värme och ventilation	5	-	367	-	7	6	1 238	117	-	-	-	-	0,5%
Styr och reglerteknik	3	-	32	-	4	1	510	500	1	-	100	-	0,3%
Energieffektiv belysning	-	-	-	-	1	2	20	11	-	-	-	-	0,0%
Övriga	4	-	-	-	3	-	190	-	-	-	-	-	0,1%
Summa	39	1	7 578	62	25	16	3 046	781	2	-	150	-	3,5%

Aktien och ägarna

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Per 31 mars 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. Kursen på stamaktien av serie B var 4,23 kr, serie D var 5,55 kr per 2024-03-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 6 149 mkr och serie D var 1 076 mkr.

SBBs aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt cirka 39,6 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 198,6 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerrelationsrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

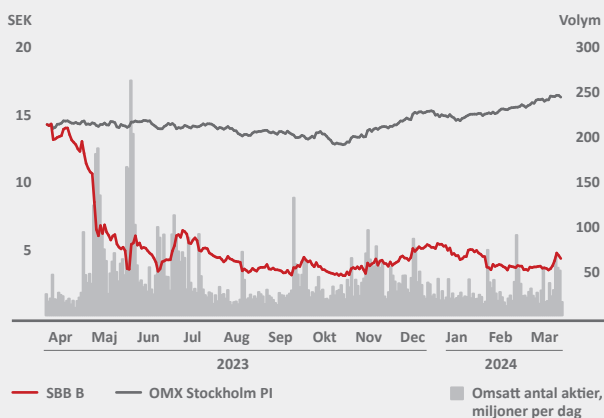
	Betalkurs, kr	
	2024-03-31	2023-03-31
B-aktier	4,23	14,14
D-aktier	5,55	16,10

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-mar 2024	jan-mar 2023
B-aktier	111,2	387,1
D-aktier	5,3	16,5

Ägarna

Vid utgången av första kvartalet 2024 fanns 215 510 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 19,0 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2023. Aktiekapitalet uppgick per 31 mars 2024 till 165 mkr med ett kvotvärde på 0,10 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämman 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 2024-03-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	8,30	31,60
Avanza Pension	-	60 032 037	15 753 173	4,60	2,14
Arvid Svensson Invest	42 444 700	24 199 429	-	4,04	12,68
Dragfast AB	36 163 467	21 000 000	2 000 000	3,59	10,87
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3,34	7,23
Vanguard	-	45 337 116	6 381 145	3,14	1,46
Dibber AS	-	-	44 197 779	2,68	1,25
BlackRock	-	41 134 723	-	2,50	1,16
Futur Pension	-	32 138 811	2 417 139	2,10	0,98
Marjan Dragicevic	-	30 000 000	2 400 000	1,97	0,92
Swedbank Försäkring	-	27 465 238	4 223 719	1,92	0,90
Handelsbanken Fonder	-	26 937 241	3 357 478	1,84	0,86
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,42	0,66
Lennart Schuss	-	20 943 334	-	1,27	0,59
Storebrand Fonder	-	18 281 540	-	1,11	0,52
Övriga	0	814 645 860	111 881 472	56,20	26,19
Totalt	209 977 491	1 244 638 157	193 865 905	100%	100%

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	9	35	202
Personalkostnader	-17	-21	-83
Övriga rörelsekostnader	-73	-92	-428
Rörelseresultat	-81	-78	-309
Resultat från finansiella poster			
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-	-	-3 787
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 941	938	10 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 467	-884	-9 744
Resultat av förtidslösen lån	44	-4	-117
Valutakursdifferenser	-1 126	-240	527
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-764	-2 439
Resultat efter finansiella poster	-1 689	-1 033	-5 843
Bokslutsdispositioner	-	-	192
Resultat före skatt	-1 689	-1 033	-5 651
Skatt	383	40	284
PERIODENS RESULTAT	-1 307	-992	-5 368

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat	-1 307	-992	-5 368
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-1 307	-992	-5 368

Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 36 anställda. Personalkostnader och övriga kostnader uppgick sammanlagt till -90 mkr (-113).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31 923	27 878	28 378
Andelar i intressebolag/joint ventures	10 443	7 103	10 443
Fordringar hos koncernföretag	-	17 300	-
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	7 546	48	4 612
Uppskjutna skattefordringar	890	499	774
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	766	904	752
Derivat	564	1 142	470
Övriga långfristiga fordringar	1 379	-	1 382
Summa finansiella anläggningstillgångar	53 510	54 874	46 810
Summa anläggningstillgångar	53 510	54 874	46 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	693	-	726
Derivat	313	195	203
Kundfordringar	29	3	1
Aktuella skattefordringar	66	31	52
Övriga fordringar	14	887	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205	404	151
Summa kortfristiga fordringar	1 319	1 521	1 147
Likviditetsplaceringar	161	204	173
Kassa och bank	2 471	5 559	3 463
Summa omsättningstillgångar	3 951	7 284	4 783
SUMMA TILLGÅNGAR	57 461	62 158	51 593
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	165	165	165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	27 712	27 712	27 712
Balanserat resultat	-24 682	-18 713	-20 969
Hybridobligation	14 355	16 719	16 480
Årets resultat	-1 307	-992	-5 368
Summa fritt eget kapital	16 078	24 726	17 855
Summa eget kapital	16 243	24 892	18 020
Obeskattade reserver	85	85	85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 433	5 508	1 798
Obligationslån	16 888	22 851	22 058
Derivat	290	357	264
Skulder hos koncernbolag	9 673	-	2 462
Övriga långfristiga skulder	-	27	-
Summa långfristiga skulder	29 285	28 744	26 582
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 116	1 304	2 244
Företagscertifikat	-	2 457	-
Obligationslån	5 200	2 371	685
Derivat	1 190	747	1 290
Leverantörsskulder	16	19	5
Aktuella skatteskulder	-	-	-
Skuld cash collaterals	-	751	-
Övriga skulder	402	378	156
Skuld utdelning	2 133	-	2 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	791	412	394
Summa kortfristiga skulder	11 847	8 439	6 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 461	62 158	51 593

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.

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.

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 SBB:s Årsredovisning 2023, sida 68-69.

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 prövning 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.

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 6 maj 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 6 maj 2024 kl. 08:00 CEST.

Helena Lindahl, IR, ir@sbbnorden.se

Definitioner

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill, räntederivat och tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland och med avdrag för bedömd 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 orealiserade värdeförändringar på fastigheter och vinst/förlust vid avyttring av fastigheter, skatt på resultat vid avyttringar, nedskrivning av goodwill, värdeförändringar finansiella instrument inkl. kostnader för förtidsinlösen lån, värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intressebolag och joint ventures, resultat hänförligt till minoritetsandelar med avdrag för skatt hänförligt till justeringarna.
Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser, kr

Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill inkl. ränteintäkter, räntekostnader, kostnader förtidsinlösen lån, tomträtsavgäld 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 förtidslösen av lån, valutakursdifferenser och leasingkostnader.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

BTA

Bruttoarea.

Direktavkastning (NIY), %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter.

Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettet i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter (WAULT), år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

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

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Periodens resultat	-1 158	-3 898	-21 590
IB Eget kapital	37 131	63 337	63 337
UB Eget kapital	34 379	67 703	37 131
Genomsnittligt eget kapital	35 756	65 520	50 234
Avkastning på eget kapital	-3%	-6%	-43%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Räntebärande skuld	59 227	83 560	62 093
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-3 203	-5 503	-4 060
Räntebärande nettoskuld	56 024	78 057	58 033
Balansomslutning	102 389	167 380	108 107
Belåningsgrad	55%	47%	54%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (helår)	2 905	5 356	3 081
Förvaltningsfastigheter	67 343	134 419	73 205
Byggrätter och pågående projekt	-8 248	-13 131	-8 603
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	59 095	121 288	64 602
Direktavkastning	4,9%	4,4%	4,8%

Driftnetto enligt intjäningsförmågan

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	736	742	3 209
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	464	1 766
Uppräkning av driftnetto till helår	2 208	3 618	-
Justering till normaliserat driftnetto	-39	531	-1 893
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 905	5 356	3 081

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	2 692	5 283	2 692
Ej pantsatt fastighetsvärde	28 022	76 278	31 609
Nyttjanderätt tomträtt	414	823	393
Inventarier	101	105	106
Uppskjutna skattefordringar	162	1 337	1 074
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	25 841	10 612	25 247
Likviditetsplaceringar	200	250	214
Kundfordringar och övriga fordringar	830	1 792	447
Derivat	889	1 354	684
Ej pantsatta tillgångar	59 150	97 834	62 466
Ej säkerställda lån	39 448	55 080	42 771
Likvida medel	-3 003	-5 253	-3 845
Netto icke säkerställd senior skuld	36 445	49 827	38 926
Ej pantsatt kvot	1,62	1,96	1,60

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	4 021	6 856	4 278
Hysesvärde enligt intjäningsförmågan	4 287	7 177	4 543
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,8%	95,5%	94,2%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Periodens resultat	-1 158	-3 898	-21 590
Orealiserad värdeförändring fastigheter, kvarvarande verksamhet	1 932	2 379	11 763
Orealiserad värdeförändring fastigheter, avvecklad verksamhet	-	109	2 931
Vinst/förlust avyttring fastigheter, kvarvarande verksamhet	52	-47	1 556
Skatt på resultat avyttringar	-	-	-
Nedskrivning goodwill, kvarvarande verksamhet	-	-	-
Nedskrivning goodwill, avvecklad verksamhet	-	-	2 365
Värdeförändringar finansiella instrument	-783	1 315	2 544
Skatt på EPRA-justeringar	203	-226	-5 754
Justering för intresseföretag/joint ventures	295	518	5 777
Justering för minoritetsandelar	20	-96	20
EPRA Earnings	561	54	-387
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 345 401
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 345 401
EPRA Earnings per stamaktie A och B	0,39	0,04	-0,27
EPRA Earnings per stamaktie A och B efter utspädning	0,39	0,04	-0,27
Företagsspecifika justeringar			
Resultat hänförligt till D-aktier	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-	-136	-548
EPRA Earnings (Företagsspecifik)	464	-179	-1 322
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B	0,32	-0,12	-0,91
EPRA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B efter utspädning	0,32	-0,12	-0,91

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet			
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	514	593	2 241
Ränteintäkter och liknande resultatposter	159	53	266
Räntekostnader och liknande resultatposter	-421	-373	-1 406
Kostnader förtidslösen lån	797	-116	36
Tomträttsavgälder	-5	-5	-10
Förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures	245	246	169
Förvaltningsresultat, kvarvarande verksamhet	1 289	398	1 296
Avvecklad verksamhet			
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	-	427	1 564
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-153	-582
Tomträttsavgälder	-	-1	-6
Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser	1 289	671	2 277

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Eget kapital	34 379	67 703	37 131
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf. till goodwill	2 240	7 357	2 407
Summa	36 619	75 060	39 537
Balansomslutning	102 389	167 380	108 107
Justerad soliditet	36%	45%	37%

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet			
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	514	593	2 241
Resultat från intresseföretag/joint ventures exkl. värdeförändringar efter skatt	103	149	-240
Resultat före finansiella poster	617	742	2 001

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet			
Periodens resultat	-1 158	-4 024	-18 827
Resultat hänförligt till D-aktier	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-	-136	-548
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-108	-1 679	-464
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-1 363	-5 936	-20 226
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B	-0,94	-4,08	-13,91
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,94	-4,08	-13,91

Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Avvecklad verksamhet			
Periodens resultat	-	126	-2 763
Resultat hänförligt till D-aktier	-	-	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-	-	-548
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-	-	-464
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-	126	-4 163
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B	-	0,09	-2,86
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-	0,09	-2,86

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

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Periodens resultat	-1 158	-3 898	-21 590
Resultat hänförligt till D-aktier	-97	-97	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-	-136	-548
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-108	-1 679	-464
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	-1 363	-5 810	-22 989
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B	-0,94	-4,00	-15,81
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 345 401
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-0,94	-4,00	-15,81

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	19 434	28 480	18 976
Obligationslån	39 792	52 623	43 117
Företagscertifikat	-	2 457	-
Räntebärande skuld	59 226	83 560	62 093

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Räntebärande skuld	59 227	83 560	62 093
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-3 203	-5 503	-4 060
Räntebärande nettoskuld	56 024	78 057	58 033

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2023-04-01	2022-04-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	2 162	E/T	2 241
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	1 137	E/T	1 564
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet	134	E/T	-240
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	3 432	4 799	3 565
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	372	E/T	266
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	5	E/T	5
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	-1 454	E/T	-1 406
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	-429	E/T	-582
Summa Räntenetto	-1 506	-1 511	-1 717
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	3,2	2,1

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2023-04-01	2022-04-01	2023-01-01
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Kvarvarande verksamhet			
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	2 162	E/T	2 241
Resultat joint ventures och intresseföretag, exkl värdeförändringar efter skatt	134	E/T	-240
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 mån)	2 295	E/T	2 001
Kvarvarande verksamhet			
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån)	372	E/T	266
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån)	-1 454	E/T	-1 406
Summa Räntenetto	-1 081	E/T	-1 140
Räntetäckningsgrad, (ggr)	2,1	E/T	1,8

Soliditet

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Eget kapital	34 379	67 703	37 131
Balansomslutning	102 389	167 380	108 107
Soliditet	34%	40%	34%

Substansvärde

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)			
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Eget kapital	34 379	67 703	37 131
Hybridobligation	-14 652	-17 018	-16 777
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 355	-13 835	-2 445
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligation	17 373	36 850	17 910
Återläggning av derivat	591	-250	870
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-319	-1 394	-319
Övrig goodwill	-2 373	-3 889	-2 373
Stämpelskatt	229	223	220
Återläggning av uppskjuten skatt	2 559	8 751	2 726
Avdrag uppskjuten skatt	-162	-1 898	-491
Totalt substansvärde	17 898	38 393	18 543
Antal aktier A + B + D	1 648 481 553	1 648 007 803	1 648 481 553
Totalt substansvärde per aktie	10,86	23,30	11,25
Aktuellt substansvärde per D-aktie ¹⁾	10,86	23,30	11,25
Antal D-aktier	193 865 905	193 865 905	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	2 105	4 516	2 181
Totalt substansvärde	17 898	38 393	18 543
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	15 794	33 877	16 363
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	10,86	23,30	11,25
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	10,86	23,30	11,25
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)			
Totalt substansvärde	17 898	38 393	18 543
Återläggning övrig goodwill	2 373	3 889	2 373
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	162	1 898	491
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt	20 433	44 180	21 407
Antal aktier A + B + D	1 648 481 553	1 648 007 803	1 648 481 553
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)	12,40	26,81	12,99
Långsiktigt substansvärde per D-Aktie ¹⁾	12,40	26,81	12,99
Antal D-aktier	193 865 905	193 865 905	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	2 403	5 197	2 518
Totalt substansvärde	20 434	44 180	21 407
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)			
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	12,40	26,81	12,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	12,40	26,81	12,99
Antal stamaktier A + B	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 615 648
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 141 898	1 454 615 648
Antal D-aktier	193 865 905	193 865 905	193 865 905

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

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Skulder till kredinstitut	19 434	28 480	18 976
Säkerställda övriga lån	345	2 388	345
Summa säkerställda skulder	19 779	30 868	19 322
Balansomslutning	102 389	167 380	108 107
Säkerställd belåningsgrad	19%	18%	18%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	736	742	3 209
Driftnetto, avvecklad verksamhet	-	464	1 766
Driftnetto, total verksamhet	736	1 206	4 974
Hysesintäkter, kvarvarande verksamhet	1 109	1 153	4 581
Hysesintäkter, avvecklad verksamhet	-	572	2 086
Hysesintäkter, total verksamhet	1 109	1 725	6 667
Överskottsgrad	66%	70%	75%

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2024-03-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2024-03-31. 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 2024-03-31.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures-bolag/intressebolag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

Koncernens intjäningsförmåga

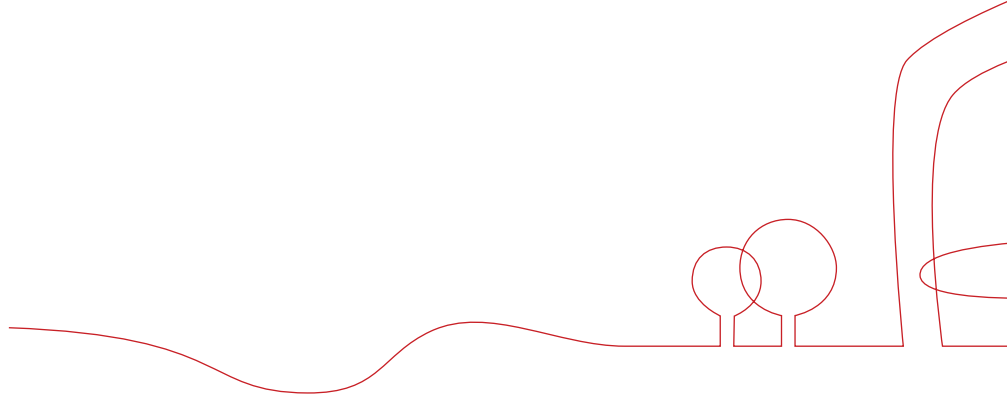
Belopp i mkr	Bostad	Samhälle	Utbildning	Totalt
Hyresintäkter	1 417	2 569	36	4 021
Driftkostnader	-394	-442	-5	-841
Underhåll	-84	-114	-2	-200
Fastighetsskatt	-24	-51	-	-75
Driftnetto	916	1 961	28	2 905
Administration				-470
Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures- och intressebolag				2 435
per stamaktie A och B				1,67
Resultat från joint ventures/intressebolag				585
Finansiella intäkter				157
Finansiella kostnader ¹⁾				-1 247
Rörelseresultat				1 930
per stamaktie A och B				1,33
Utdelning hybridobligationer				-495
Utdelning D-aktier				-388
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-43
Resultat hänförligt till stamaktieägare				1 004
per stamaktie A och B				0,69

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,22% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2024-03-31.

Bidrar till intjäningsförmåga

	Joint Ventures och intressebolag									
	Nordiqs AB	Public Property Invest AS	SBB Residential Property AB	SBB Infra-structure AB	SBB Käpan Bostad AB	Origa Care	Preservium Property	Publicus	Solon Eiendom	Övriga joint venturesbolag
SBB:s andel av stamaktier	49,84%	44,8%	100,0% ¹⁾	100,0%	50,0%	34,7%	34,7%	31,2%	25,0%	50,0%
Förvaltningsresultat	1 028	250	-	-87	28	34	37	17	-	9
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s kapitalandel	512	112	-	-87	14	12	13	5	-	4

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 utöver SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.



Samhällsbyggnadsbolaget

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q2 2024 **2024-08-28**

Delårsrapport Q3 2024 **2024-11-28**

Kontakt

Leiv Synnes
VD

Helena Lindahl
IR
ir@sbbnorden.se

sbbnorden.se