



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET  
I NORDEN AB (PUBL)

---

JANUARI–SEPTEMBER **2021**

Q3

# Perioden i sammandrag

## Tredje kvartalet

### Perioden i korthet

- Hyresintäkterna var 4 235 mkr (3 868).
- Driftsöverskottet var 2 965 mkr (2 669).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 1 721 mkr (1 590).
- Resultat före skatt ökade till 15 746 mkr (6 142), varav:
  - Förvaltningsresultatet ingår med 2 437 mkr (1 601). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra jämförelsestörande kostnader om -324 mkr (-309).
  - Värdeförändringar på fastigheter ingår med 11 982 mkr (5 248).
  - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med 1 336 mkr (-268).
- Periodens resultat var 13 296 mkr (5 734) efter avdrag för uppskjuten skatt om -2 290 mkr (-316) och aktuell skatt om -160 mkr (-92), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 8,56 kr (4,07) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 125,0 mdkr (90,2).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 49 296 mkr (37 505), motsvarande 34,55 kr (28,21) per aktie.

### Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Styrelsen i SBB fattade i september beslut om uppdaterade mål. Målet om storleken på SBB:s fastighetsbestånd har justerats till att uppgå till 300 mdkr år 2026. Målet avseende intjäning från byggrättsutveckling och nyproduktion har höjts till i genomsnitt 2,0-2,5 mdkr per år över en femårsperiod. Styrelsen har också som ambition att föreslå en utdelning om 1,32 kronor per stamaktie A och B, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar, till årsstämman 2022.
- SBB presenterade en uppdaterad Vision 2030 som innebär en tydligt förhöjd kravställning avseende bolagets egna målsättningar inom hållbarhetsområdet. Till år 2030 ska SBB vara klimatpositiva i hela värdekedjan, samtidigt som fastighetsportföljen ska bestå av 90 procent sociala tillgångar och ska ha klimatanpassats för att bemöta klimatrisker.
- I juli förvärvades 15 procent av aktierna i Arlandastad Group. Transaktionen finansierades till hälften genom emission av 6 270 833 nya B-aktier i SBB. SBB deltog även i den nyemission som gjordes i samband med bolagets notering på Nasdaq First North Premier North Market. SBB äger efter nyemissionen 20,1 procent av aktierna, som blir intressebolag till SBB.
- Under augusti har SBB överenskommit med flerbostadstillverkaren Sizes Works om byggnation av 1 000 hyresrätter per år i Sverige (från och med 2023) och blev samtidigt delägare i bolaget, med en ägarandel om 14 procent.

- I september gjorde SBB och El av Sol en överenskommelse om byggnation av en tio megawatt stor solpark i Hallstahammar. Anläggningen beräknas vara klar under andra halvan av 2022. Den förväntade årsproduktionen under ett normalår motsvarar fem procent av SBB:s elkonsumtion. Bolag inom SBB-koncernen kommer att teckna långa PPA-avtal (Power Purchase Agreements) för den el som produceras i solparken.
- SBB och konceptbolaget Alive Bostad AB har kommit överens om att bygga 162 bostäder i Uppsala, riktade till unga vuxna. SBB kommer att vara den långsiktiga ägaren av bostäderna. Genom Alive-konceptet kommer hyran att bli cirka 30 procent lägre jämfört med övrig nyproduktion och skapar förutsättningar för unga vuxna att få en egen bostad och därmed komma in på bostadsmarknaden.

### Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Bolaget har efter kvartalets utgång genomfört externvärdering av transaktioner tecknade efter kvartalets utgång och avtal som kommer att tillträdas under de kommande 12 månaderna. Dessa transaktioner avser samhällsfastigheter med en snittkontraktslängd om 32 år och bostadsfastigheter om 628 nyproducerade lägenheter. Värderingen visar på ett övervärde som överstiger anskaffningsvärdet/investeringar med 1 465 Mkr.

125,0 MDKR

Fastighetsvärde  
30 september 2021

4,2 MDKR

Hyresintäkter  
januari-september 2021

13,3 MDKR

Periodens resultat  
januari-september 2021

1 721 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet  
januari-september 2021

8,56 KR/AKTIE

Resultat per aktie  
30 september 2021

1,11%

Snittränta  
30 september 2021

# SBB nyckeltal

|                                                                                 | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                                           |                          |                          |                          |                          |                          |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr                                                  | 124 960                  | 81 187                   | 124 960                  | 81 187                   | 90 185                   |
| Antal fastigheter                                                               | 1 893                    | 1 455                    | 1 893                    | 1 455                    | 1 618                    |
| Antal kvm, tusental                                                             | 5 029                    | 3 820                    | 5 029                    | 3 820                    | 3 958                    |
| Överskottsgrad, %                                                               | 70                       | 69                       | 75                       | 71                       | 68                       |
| Direktavkastning, %                                                             | 4,0                      | 4,5                      | 4,0                      | 4,5                      | 4,3                      |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                                                     | 93,7                     | 94,5                     | 93,7                     | 94,5                     | 93,6                     |
| Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år                            | 9                        | 9                        | 9                        | 9                        | 9                        |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                                                    |                          |                          |                          |                          |                          |
| Hysesintäkter, mkr                                                              | 4 235                    | 3 868                    | 1 459                    | 1 204                    | 5 121                    |
| Driftnetto, mkr                                                                 | 2 965                    | 2 669                    | 1 089                    | 852                      | 3 479                    |
| Periodens resultat, mkr                                                         | 13 296                   | 5 734                    | 4 003                    | 3 139                    | 9 084                    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr | 1 721                    | 1 590                    | 589                      | 411                      | 2 232                    |
| Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr                     | 47 983                   | 31 711                   | 47 983                   | 31 711                   | 37 245                   |
| Avkastning på eget kapital, %                                                   | 22                       | 16                       | 6                        | 8                        | 22                       |
| Belåningsgrad, %                                                                | 35                       | 42                       | 35                       | 42                       | 35                       |
| Säkerställd belåningsgrad, %                                                    | 8                        | 13                       | 8                        | 13                       | 10                       |
| Soliditet, %                                                                    | 41                       | 42                       | 41                       | 42                       | 43                       |
| Justerad soliditet, %                                                           | 45                       | 46                       | 45                       | 46                       | 48                       |
| Ej pantsatt kvot, ggr                                                           | 2,71                     | 2,40                     | 2,71                     | 2,40                     | 2,94                     |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                         | 5,7                      | 3,7                      | -                        | -                        | 4,1                      |
| <b>Aktierelaterade nyckeltal</b>                                                |                          |                          |                          |                          |                          |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr                                          | 40 449                   | 23 844                   | 40 449                   | 23 844                   | 29 724                   |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie                                     | 28,35                    | 18,80                    | 28,35                    | 18,80                    | 22,36                    |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie                    | 28,34                    | 17,41                    | 28,34                    | 17,41                    | 20,86                    |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr                                       | 49 296                   | 30 886                   | 49 296                   | 30 886                   | 37 505                   |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie                                  | 34,55                    | 24,36                    | 34,55                    | 24,36                    | 28,21                    |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie                 | 34,54                    | 22,55                    | 34,54                    | 22,55                    | 26,32                    |
| EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr                    | 247                      | 1 026                    | 555                      | 481                      | 1 638                    |
| EPRA Earnings (EPS), kr/aktie                                                   | 0,18                     | 0,80                     | 0,39                     | 0,36                     | 1,29                     |
| EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie                          | 0,18                     | 0,79                     | 0,39                     | 0,35                     | 1,25                     |
| EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)                                                  | 6,33                     | 5,54                     | 6,33                     | 5,54                     | 6,40                     |
| Resultat per stamaktie A och B, kr                                              | 8,56                     | 4,07                     | 2,63                     | 2,22                     | 6,41                     |
| Resultat per stamaktie D, kr                                                    | 1,50                     | 1,50                     | 0,50                     | 0,50                     | 2,00                     |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B                                         | 1 361 010 613            | 1 265 183 353            | 1 426 846 914            | 1 268 092 596            | 1 270 977 083            |
| Genomsnittligt antal stamaktier D                                               | 190 476 765              | 116 873 168              | 193 865 905              | 137 819 243              | 130 778 598              |
| Genomsnittligt antal preferensaktier                                            | -                        | 30 713                   | -                        | 30 713                   | 30 713                   |
| Antal stamaktier A och B                                                        | 1 426 846 914            | 1 268 092 596            | 1 426 846 914            | 1 268 092 596            | 1 329 482 358            |
| Antal stamaktier D                                                              | 193 865 905              | 172 021 720              | 193 865 905              | 172 021 720              | 179 881 880              |
| Antal preferensaktier                                                           | -                        | 30 713                   | -                        | 30 713                   | 30 713                   |

Se alla definitioner och beräkningar på s.46-50.

# Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

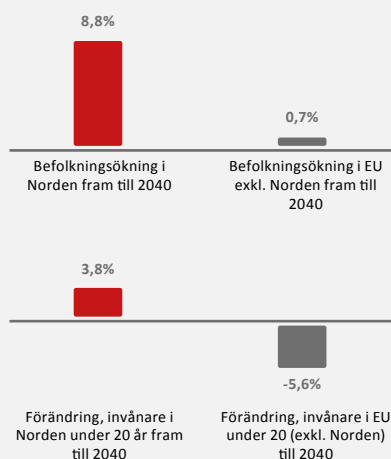
SBB grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa europeiska fastighetsbolaget för social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och hyresreglerade bostäder samt bedriva ett aktivt projekt- och fastighetsutvecklingsarbete för att utveckla ny social infrastruktur.

SBB är verksamt på marknader med stabila och starka underliggande drivkrafter (ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt). Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra kontrakterade intäkter från framförallt nordiska stater/kommuner/regioner och från svenska reglerade hyresrätter. 98 procent av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter – social infrastruktur. Kassaflödena är unikt stabila då tre av de nordiska staterna som endast tre av tio stater i världen innehar AAA-rating från de tre ledande kreditvärderingsinstituten. Fastighetsbeståndet som helhet ger exponering mot Nordens starka demografiska utveckling, med kraftig befolkningsökning jämfört med övriga EU.

## Hyresintäkter rullande 12 mån

| Klassificering                                           | Hyresintäkt, mkr | Totalt, %  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Hyresbostäder                                            | 1 358            | 22         |
| Byggrätter för kommande hyresbostäder                    | 59               | 1          |
| <b>Summa Bostäder</b>                                    | <b>1 417</b>     | <b>23</b>  |
| Äldreboende                                              | 768              | 12         |
| LSS                                                      | 426              | 7          |
| Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder | -                | -          |
| <b>Summa Offentligt finansierade bostäder</b>            | <b>1 193</b>     | <b>19</b>  |
| Utbildning                                               | 1 647            | 26         |
| Förskola                                                 | 479              | 8          |
| Grundskola/Gymnasium                                     | 795              | 13         |
| Universitet                                              | 372              | 6          |
| Sjukhus & vårdcentral                                    | 426              | 7          |
| Statlig infrastruktur och rättsväsende                   | 535              | 9          |
| Departement & Kommunhus                                  | 334              | 5          |
| Offentliga kontor                                        | 429              | 7          |
| Övrigt                                                   | 2                | -          |
| Byggrätter för kommande samhällsfastigheter              | 152              | 2          |
| <b>Summa Samhällsfastigheter</b>                         | <b>3 525</b>     | <b>56</b>  |
| <b>Summa Social infrastruktur</b>                        | <b>6 135</b>     | <b>98</b>  |
| Övrigt                                                   | 109              | 2          |
| <b>Totalt</b>                                            | <b>6 244</b>     | <b>100</b> |

## Drivande faktorer





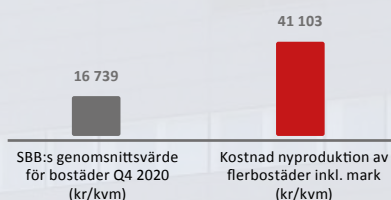
# Drivande faktorer

## Varför lågriskstillgång?

## Drivkraft

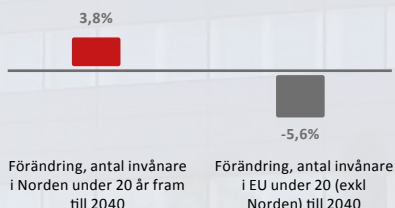
### Hyresbostäder

Reglerad marknad med underutbud kombinerat med socialt skyddsnät och bostadsbidrag – endast 0,17% svaga betalare bland hyresgästerna i Sveriges alla 1,5 miljoner hyresrätter.



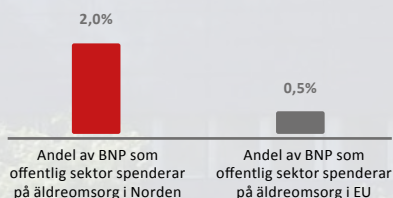
### Utbildning

Förskola, grundskola, gymnasium och universitet i Norden är offentligt finansierat.



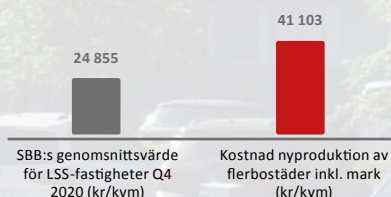
### Äldreboende

Äldreomsorg i Norden är offentligt finansierat samt att antalet äldre över 75 år i Nordens länder bedöms öka med 44% - 66% fram till 2040.



### LSS

Offentligt finansierade bostäder för personer med särskilda behov på en bostadsmarknad som präglas av ett strukturellt underutbud.



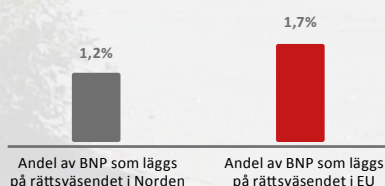
### Sjukhus & vårdcentraler

Sjuk- och hälsovård i Norden är, till skillnad från övriga EU, till absolut största del offentligt finansierat.



### Rättsväsende

Rättsväsendet är offentligt finansierat. De nordiska länderna lägger idag mindre resurser i förhållande till BNP jämfört med övriga EU-länder, vilket ger potential i takt med att befolkningen ökar och större politiskt fokus läggs på att minska gapet mot övriga EU-länder.



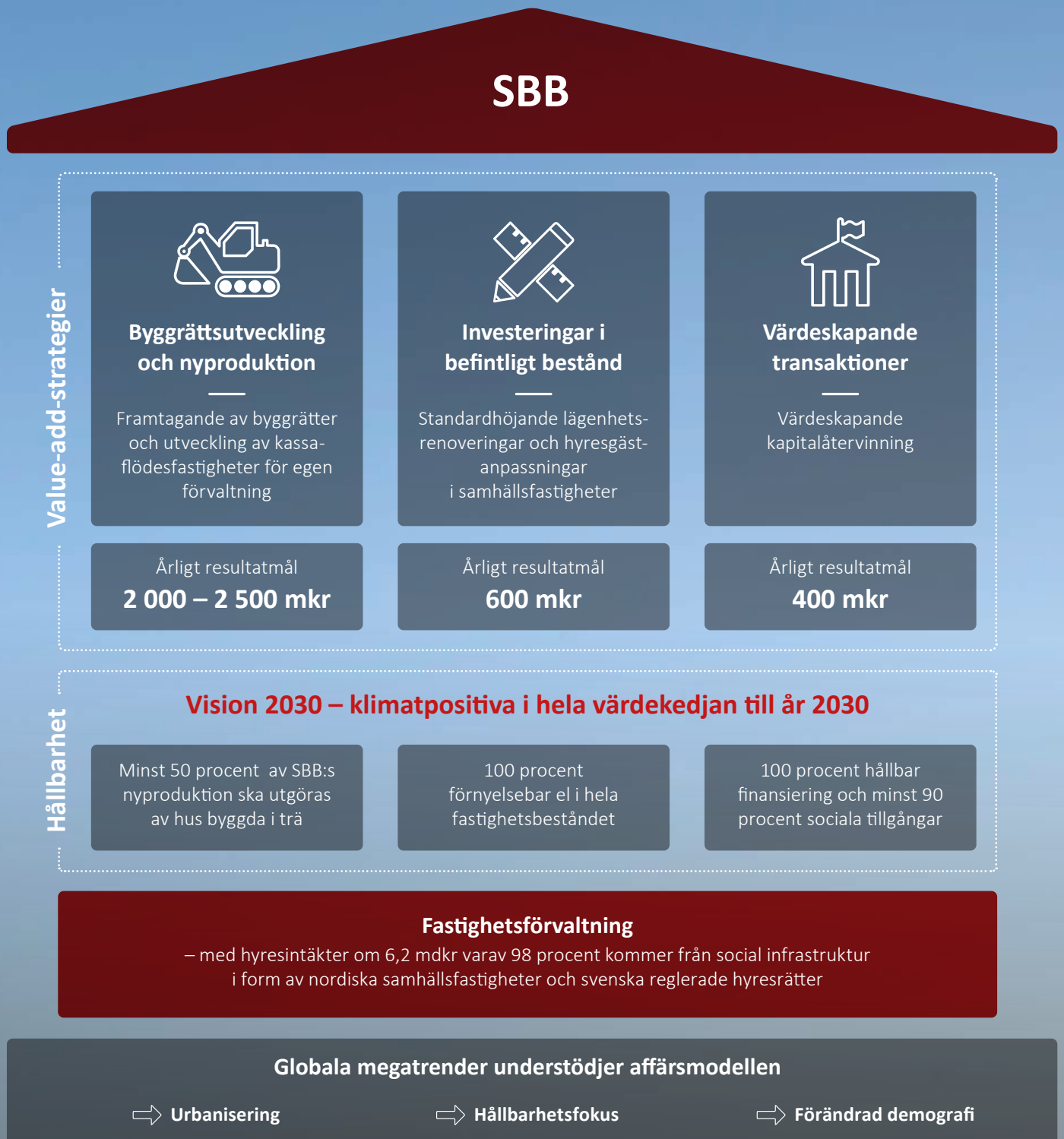
### Statlig infrastruktur, departement & kommunhus och offentliga kontor

Sverige, Norge och Danmark innehar som tre av endast tio stater i världen AAA-rating från samtliga ledande kreditvärderingsinstitut.

AAA

# SBB:s affärsmodell och värdeskapande

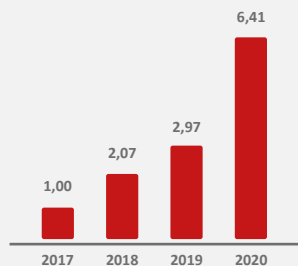
Affärsmodellen bygger på förvaltning av världens tryggaste tillgångar kompletterad med tre value-add-strategier i form av värdeskapande potential i form av byggrättsutveckling och nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktion. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning.



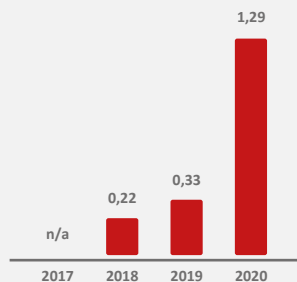
## Fokus på leverans

- Resultat per stamaktie A och B har ökat med 541 procent sedan 2017
- Utdelningen per stamaktie A och B har ökat med 900 procent sedan 2017
- Stark balansräkning: BBB- (investment grade credit rating) från S&P och Fitch (positive outlook)

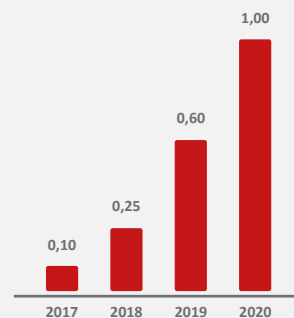
Resultat per stamaktie A och B, kr



EPRA earnings (EPS), kr/aktie

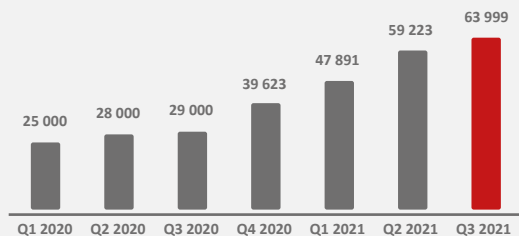


Utdelning per stamaktie A och B, kr

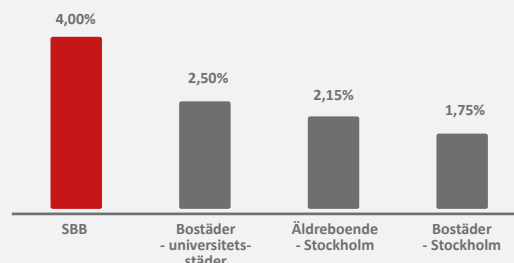


## Värdepotential

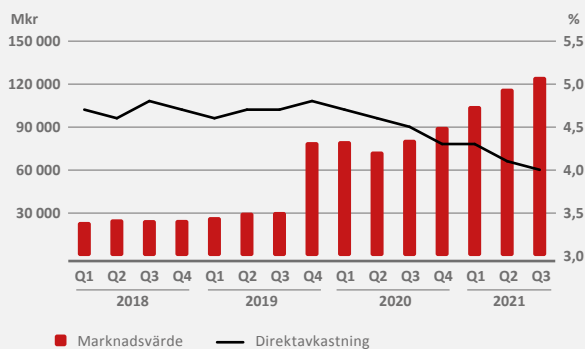
Europas ledande fastighetsutvecklare  
(antal lägenheter)



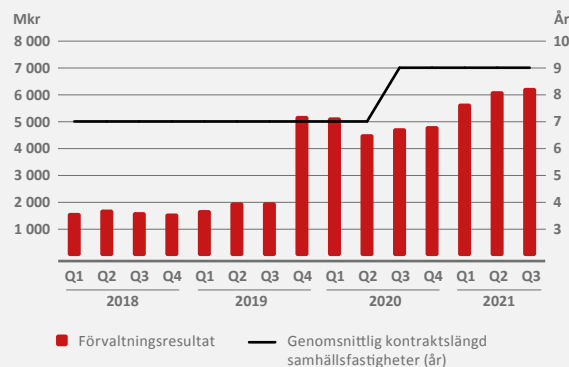
Direktavkastning - jämförelse aktuella affärer



Fastigheternas värde (mkr) & direktavkastning



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





# VD har ordet

SBB:s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltning av social infrastruktur som kompletteras med tre intäktsgenererande value-add-strategier: byggrättsutveckling & nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktioner.

Vårt fokus är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till våra just nu drygt 130 000 aktieägare. Därför lanserade styrelsen nya mål i samband med vår kapitalmarknadsdag i september. Målet om storleken på SBB:s fastighetsbestånd har justerats till att uppgå till 300 mdkr år 2026 och hela vår verksamhet ska vara klimatpositiv till år 2030. Styrelsen har också upprepat målet om att generera tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie A och B som över en femårsperiod i genomsnitt ska uppgå till minst 15 procent per år samt höjt målet avseende intjäning från fastighetsutveckling till i genomsnitt 2,0-2,5 mdkr per år över en femårsperiod.

Mål är bra men det är resultat som räknas. Vår avkastning på eget kapital de senaste 12 månaderna ligger på 33 procent. Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie A och B rullande 12 månader ligger samtidigt på över 60 procent.

SBB:s hyresintäkter är kopplade till KPI och därmed inflationssäkrade. Givet SBB:s aktiva arbete med förvaltning och fastighetsförädling har vi som ett internt mål att våra genomsnittliga årliga ökning av hyresintäkter i jämförbart bestånd ska överstiga KPI med 100 baspunkter. Vi har överträffat målet varje år sedan bolaget startades och det genomsnittliga utfallet 12 månaders rullande för de senaste tre åren ligger på cirka 120 baspunkter över KPI. Ökning av hyresintäkterna i jämförbart bestånd för årets första nio månader ligger på 1,7 procent jämfört med motsvarande period föregående år, vilket är 140 baspunkter över förra oktobers KPI som är basen för ökningen av årets hyresintäkter.

## **Intjäningsförmåga ökade med 63 % till 4,67 kr per stam A-och B-aktier**

SBB:s 12-månaders rullande intjäningsförmåga steg med 83 procent i jämförelse med tredje kvartalet 2020 och uppgår till 6 658 (3 633) mkr i slutet av niomånadersperioden 2021. Per stam A-och B-aktier är intjäningsförmågan 4,67 (2,86) kr per 30 september 2021 vilket är en ökning med 63 procent under det senaste året.

Resultat efter skatt blev 13,3 mdkr, en ökning med 132 procent jämfört med de första nio månaderna förra året. Justerat för jämförelsestörande kostnader för bland annat återbetalning av dyra lån samt avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier, hybridobligationer och minoritetsandelar, blev periodens resultat 8,80 kr per stamaktie A och B. Vår prognos för helåret 2021 är ett resultat om 9,80 kr per stamaktie A och B. Detta baseras på SBB:s löpande intjäningsförmåga samt resultatet för niomånadersperioden 2021.

## **Förvaltningsresultatet ökade med 851 mkr motsvarande 44 procent...**

Förvaltningsresultatet justerat för jämförelsestörande kostnader steg, i jämförelse med de första nio månaderna 2020, med 44 procent till 2 761 mkr (1 910). I jämförelsestörande kostnaderna inkluderas utöver kostnader för lösen av lån (171 mkr) också omstruktureringkostnader (40 mkr) och orealiserade valutaeffekter (113 mkr). Förvaltningsresultatet inkluderar ej några intäkter från Unobo som tillträdde 1 oktober.

## **... och fortsatt stark tillväxt i resultat från våra value-add-strategier**

Våra value-add-strategier fortsätter att leverera över alla plan. Enbart resultatet från våra två value-add-strategier Byggrättsutveckling & nyproduktion samt Investeringar i befintligt bestånd för niomånadersperioden 2021 landade på 3,0 mdkr, det vill säga ett resultat om 2,23 kr per stam A- och B-aktier för niomånadersperioden.

- 1) Resultatet från Byggrättsutveckling & nyproduktion för niomånadersperioden 2021 uppgår till 2 714 mkr att jämföra med målet om 2,0-2,5 mdkr på årsbasis. I slutet av september uppgick SBB:s byggrätts- och

produktionsportfölj inklusive JV-samarbeten till cirka 64 000 lägenheter. Skulle man till detta lägga 36 000 lägenheter i JM:s bestånd blir SBB med total exponering mot 100 000 lägenheter det europeiska bolaget med störst potential från framtida bostadsproduktion.

- 2) Resultatet från Investeringar i befintligt bestånd under niomånadersperioden 2021 uppgår till 324 mkr, att jämföra med målet om 600 mkr på årsbasis. Under de första nio månaderna 2021 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renoveringar av 562 lägenheter. Ytterligare 142 lägenheter är under pågående renovering och 224 lägenheter är uppsagda där renovering är planerad att påbörjas inom en tremånadersperiod. Utöver renoveringar av lägenheter uppgrederar SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 2 660 mkr och när dessa är färdigställda kommer de att bidra till en ökning av driftnettot med 146 mkr på årsbasis. Samtidigt ligger direktavkastning (yield on cost) för dessa värdeskapande projekt på 5.5 procent, vilket bäddar för stark värdetillväxt.





3) Transaktionsteamet fortsätter att leverera med fastighetstransaktioner för totalt 34 mdkr under perioden 2021. SBB har som en viktig del i bolagets satsning på social hållbarhet att bidra med nya äldreboenden och LSS-fastigheter. Antalet äldreboenden i egen förvaltning ska öka kraftigt och målet är att den totala hyresintäkten från äldre- och LSS-boenden dubblas under perioden 2020-2025 från nivån om drygt 800 mkr till 1,6 mdkr årligen. I slutet av tredje kvartalet 2021 hade våra intäkter från äldreboenden och LSS-boenden ökat till 1 193 mkr.

Det är glädjande att konstatera att vårt målinriktade arbete gällande Projekt- och Fastighetsutveckling återigen levererar. Vi har per Q3 3114 lägenheter samt 102 556 kvm samhällsfastigheter under pågående produktion och 14 023 lägenheter under pågående projektutveckling. Tillsammans med framdrift i byggrättsportföljen har detta genererat ett kvartalsresultat om 1262 mkr. Det kontinuerliga behovet av bostäder och samhällsfastigheter i kombination med vår byggrättsportfölj innebär att resultat från Projekt- och fastighetsutveckling kan likställas med förvaltningsresultat i vår affärsmodell. Vårt samägda bolag med Riksborgen Unobo fortsätter att växa med nya fastigheter från Riksborgen. Vi har under kvartalet bland annat öppnat den nya Söderbymalmsskolan i Haninge, öppnat Europas mest hållbara fastighet Kulturhuset Sara ni Skellefteå samt tagit spadet för nya lägenheter i Uppsala (162), Skellefteå (161) och Höganäs (80).

#### Nyckeltal för BBB+ rating levererade

I slutet av perioden uppgick vår justerade nettoskuld proforma, justerat för kassa från sålda men ej frånträdde fastigheter och likvida finansiella tillgångar samt 12 månaders intjänning dividerat med totalt kapital enligt S&P:s loan-to-value definition till 48 procent. Vi fortsätter att höja räntetäckningsgraden vilken i slutet av perioden låg på 5,7 gånger. Vi har 130 mdkr i icke pantsatta tillgångar och lång kapital- och räntebindning. Vår kvot av icke pantsatta tillgångar är bland de högsta i Europa. SBB hade en snittränta på 1,11 procent i slutet av tredje kvartalet.

#### Hållbarhet är kärnan i vår affärsmodell

Under det tredje kvartalet lanserade SBB sin uppdaterade Vision 2030 där klimatmålet skärpts från klimatneutralitet till klimatpositivitet i hela värdekedjan senast år 2030. Dessutom har en konkret färdplan lanserats som tydligt beskriver och illustrerar hur målet ska uppnås. Färdplanen stakar ut en tydlig väg framåt för både medarbetare, leverantörer och andra intressenter. SBB:s väg fram till att vara klimatpositiva 2030 vilar på tre pelare: effektiv energianvändning av förnyelsebar energi, produktion av förnyelsebar energi och livscykelinvesteringar med fokus att bygga i trä och grönbetong med stora inslag av återbruk. Med fortsatta satsningar på energieffektiviseringar, solcellsanläggningar och värmepumpar kommer SBB:s direkta och indirekta utsläpp att minska kraftigt. Genom strategin om minst 50 procent träbyggnad minskar även SBB sina indirekta utsläpp i byggprocessen kraftigt. Genom att

 SBB:s väg fram till att vara klimatpositiva 2030 vilar på tre pelare: effektiv energianvändning av förnyelsebar energi, produktion av förnyelsebar energi och livscykelinvesteringar med fokus att bygga i trä och grönbetong med stora inslag av återbruk.

bygga ut kapaciteten för laddning av elbilar vid fastigheterna kan SBB dessutom bidra till sina hyresgästers minskade utsläpp. Dessutom lanserades målet om minst 90 procent sociala tillgångar i fastighetsportföljen, 100 procent hållbar finansiering samt att SBB:s aktie ska klassas som grön på Nasdaq Stockholm.

SBB satsar på att skapa förutsättningar att vara klimatpositiv genom produktion av förnyelsebar energi. Vi producerar värme från bergvärme, bygger solcellsanläggningar för produktion och planerar för vindkraft. I september 2021 offentliggjorde SBB sina planer på att bygga solpark i Hallstahammar. Den förväntade årsproduktion under ett normalår är ca tio GWh, motsvarande fem procent av SBB:s elkonsument.

SBB har under året gjort en grundlig genomgång av fastighetsbeståndet för att bedöma klimatrelaterade risker avseende bland annat energieffektivitet, översvämningar, extremväder, naturkatastrofer och regulatoriska risker på fastighetsnivå. Analysen ligger till grund för ledningens riskhanteringsarbete. Analysen visar att mindre än en procent av fastighetsbeståndet har en hög eller mycket hög fysisk risk samt att endast en procent har en hög eller mycket hög regulatorisk risk. Totalt sju fastigheter ligger i riskzon för coastal flooding. 18 fastigheter ligger högt i energianvändning och/eller koldioxidutsläpp. Totalt 94 procent av beståndet klassas som väldigt låg risk eller bättre avseende fysiska risker, 97 procent av beståndet klassas som låg risk eller bättre avseende regulatoriska risker. Analysen är utförd av MSCI och bygger på etablerade och vetenskapligt förankrade scenarier såsom IAM, GCAM4, SSP:s och ECMWF.

SBB startade under kvartalet, i samarbetet med konceptbolaget Alive 162 bostäder riktade till unga vuxna. SBB kommer att vara den långsiktiga ägaren av bostäderna. Genom Alive-konceptet kommer hyran att bli cirka 30 procent lägre jämfört med övrig nyproduktion. Partners i projektet är Lindbäcks bygg, Tengbom arkitekter och Uppsala universitet. Alla hus byggs i trä i enlighet med SBB:s Vision 2030 att minst hälften av all nyproduktion ska ske i trä. Alive bidrar till en hållbar livsstil där hyresgästerna vill ta ansvar att sänka sin klimatpåverkan. Konceptet avser att driva nya innovationer för att minska CO<sub>2</sub> och energiåtgång, bland annat via samverkan med Uppsala University Sustainability Initiatives. Samarbetet syftar till innovation inom hållbarhet och att utveckla

samverkan mellan näringsliv, universitet och kommun. Och i år fick 180 ungdomar en möjlighet att sommarjobba hos oss.

Vårt team är vår plattform. Vårt team vinner de flesta affärer de tycker är värda att slåss för och levererar aktieägarvärde genom hela värdekedjan från fastighetsutveckling till fastighetsförvaltning. Vi är också den köpare som kommunerna och andra långsiktiga aktörer väljer att sälja till. Samtidigt konkurrerar våra medarbetare allt oftare med aktörer vars ägare finns i skatteparadis. Detta oskick är viktigt att lyfta fram. Långsiktighet och hållbarhet är svåra att kombinera med ägare från skatteparadis. SBB:s huvudägare skattar i Norden och tycker att det är viktigt med långsiktighet. Att betala skatt enligt Sveriges (Norges, Danmarks eller Finlands) lagar och regler är också en viktig hållbarhetsfråga. Eller helt enkelt en hygienfaktor. Därför vill vi vara extra tydliga mot våra aktieägare att vi inte kommer att kompromissa med hållbarhet. Snarare att konkurransen fortsätter att sporra oss att bli ännu vassare.

#### Utsikter

Vi höjer prognosen för helåret 2021 till ett resultat om 9,80 kr per stamaktie A och B. Vi är idag en stor familj med ca 130 000 aktieägare och drygt 300 medarbetare som finns på många orter i flera länder. Våra medarbetare och vår infrastruktur skapar en unik investeringsplattform som kommer att fortsätta leverera starka resultat, trygga kassaflöden och en hög tillväxt. Kvaliteten på våra tillgångar, både i termer av trygghet i hyresflödena och likviditet på transaktionsmarknaden, har bevisat sig som Europas tryggaste i utmanande tider. Detta förpliktigar att fortsätta bygga Europas största fastighetsbolag med fokus på trygga tillgångar. Vi fortsätter med att upprepa mantran och leverera resultat.

Ilija Batljan, Grundare och VD

# Koncernens resultaträkning

| Belopp i MKR                                         | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter                                        | 4 235                    | 3 868                    | 1 459                    | 1 204                    | 5 121                    |
| Driftskostnader                                      | -767                     | -743                     | -215                     | -204                     | -987                     |
| Underhåll                                            | -212                     | -218                     | -71                      | -76                      | -323                     |
| Förvaltningsadministration                           | -195                     | -150                     | -50                      | -46                      | -217                     |
| Fastighetsskatt                                      | -96                      | -88                      | -35                      | -26                      | -115                     |
| <b>Driftnetto</b>                                    | <b>2 965</b>             | <b>2 669</b>             | <b>1 089</b>             | <b>852</b>               | <b>3 479</b>             |
| Centraladministration                                | -238                     | -173                     | -38                      | -79                      | -224                     |
| Förvärvs- och omstrukturingskostnader                | -40                      | -49                      | -11                      | -8                       | -52                      |
| Resultat från intresseföretag/joint ventures         | 585                      | 42                       | 187                      | 27                       | 144                      |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>              | <b>3 272</b>             | <b>2 489</b>             | <b>1 226</b>             | <b>792</b>               | <b>3 347</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>              |                          |                          |                          |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter            | 207                      | 102                      | 50                       | 42                       | 166                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | -743                     | -716                     | -236                     | -214                     | -973                     |
| Kostnader förtidslösen lån                           | -171                     | -157                     | -3                       | -44                      | -199                     |
| Valutakursdifferenser                                | -113                     | -103                     | -39                      | 104                      | 158                      |
| Tomträttsavgälder                                    | -15                      | -14                      | -4                       | -3                       | -25                      |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                          | <b>2 437</b>             | <b>1 601</b>             | <b>995</b>               | <b>677</b>               | <b>2 474</b>             |
| Värdeförändringar fastigheter                        | 11 982                   | 5 248                    | 4 578                    | 3 459                    | 8 542                    |
| Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter   | -9                       | -439                     | -1                       | -11                      | -468                     |
| Värdeförändringar finansiella instrument             | 1 336                    | -268                     | 115                      | -2                       | -207                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                           | <b>15 746</b>            | <b>6 142</b>             | <b>5 687</b>             | <b>4 123</b>             | <b>10 341</b>            |
| Aktuell skatt                                        | -160                     | -92                      | -55                      | -39                      | -165                     |
| Uppskjuten skatt                                     | -2 299                   | -755                     | -1 630                   | -956                     | -1 536                   |
| Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill      | 9                        | 439                      | 1                        | 11                       | 444                      |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                            | <b>13 296</b>            | <b>5 734</b>             | <b>4 003</b>             | <b>3 139</b>             | <b>9 084</b>             |
| <i>Periodens resultat hänförligt till:</i>           |                          |                          |                          |                          |                          |
| Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer) | 12 303                   | 5 677                    | 3 852                    | 3 134                    | 9 010                    |
| Innehav utan bestämmande inflytande                  | 993                      | 57                       | 151                      | 5                        | 74                       |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                            | <b>13 296</b>            | <b>5 734</b>             | <b>4 003</b>             | <b>3 139</b>             | <b>9 084</b>             |
| Resultat per stamaktie A och B före utspädning       | 8,56                     | 4,07                     | 2,63                     | 2,22                     | 6,41                     |
| Resultat per stamaktie A och B efter utspädning      | 8,54                     | 4,03                     | 2,61                     | 2,20                     | 6,41                     |
| Resultat per stamaktie D                             | 1,50                     | 1,50                     | 0,50                     | 0,50                     | 2,00                     |

# Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i MKR                                          | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Periodens resultat</b>                             | <b>13 296</b>            | <b>5 734</b>             | <b>4 003</b>             | <b>3 139</b>             | <b>9 084</b>             |
| Andel av totalresultat i intressebolag/joint ventures | -4                       | -                        | -4                       | -                        | -                        |
| Omräkningsdifferenser                                 | 791                      | -1 124                   | 65                       | -269                     | -916                     |
| <b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>                        | <b>14 083</b>            | <b>4 610</b>             | <b>4 064</b>             | <b>2 870</b>             | <b>8 168</b>             |
| <i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>       |                          |                          |                          |                          |                          |
| Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)  | 13 090                   | 4 553                    | 3 913                    | 2 865                    | 8 095                    |
| Innehav utan bestämmande inflytande                   | 993                      | 57                       | 151                      | 5                        | 73                       |
| <b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>                        | <b>14 083</b>            | <b>4 610</b>             | <b>4 064</b>             | <b>2 870</b>             | <b>8 168</b>             |

# Kommentarer koncernens resultaträkning

## Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 4 235 mkr (3 868) och för kvartalet till 1 459 mkr (1 204). I ett jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna med 1,7 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hysesintäkterna avsåg 3 291 mkr samhällsfastigheter, 699 mkr bostäder och 244 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 93,7 procent (94,5). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 9 år (9).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 270 mkr (-1 199) och för kvartalet -371 mkr (-352). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. I jämförbart bestånd sjönk kostnaderna med 1,1 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Jämförbart bestånd hade därmed ett ökat driftnetto om 3,0 procent.

## Förvaltningsresultat

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -238 mkr (-173) och -38 mkr (-79) för kvartalet. I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Ökningen av central administration förklaras väsentligen av kostnader för bonus till anställda samt tillkommande kostnader för Offentliga Hus organisation.

Resultat från intresseföretag och joint ventures var 585 mkr (42) för perioden och 187 mkr (27) för kvartalet. Resultatet är till största del hänförligt till SBB Kåpan AB och JM AB (publ), som bidrar med 128 mkr respektive 88 mkr till koncernens resultat före perioden. Se ytterligare information på sidan 21.

Finansnettot för perioden uppgick till -835 mkr (-888) och för kvartalet till -232 mkr (-115). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter och valutakursdifferenser.

## Jämförelsestörande kostnader

Till följd av förvärven av Offentliga hus och Hemfosa har bolaget haft jämförelsestörande kostnader relaterade till omstruktureringar som uppgick till -40 mkr (-49) för perioden och -11 mkr (-8) för kvartalet. De finansiella kostnaderna inkluderar jämförelsestörande utgifter i form av kostnad för förtidslösen av dyra lån om -171 mkr (-157) för perioden.

Under perioden redovisades valutakursdifferenser om -113 mkr (-103) som är hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del lånen inte är matchade mot säkringar i form av nettotillgångar i euro och valutaderivat.

## Värdeförändringar och skatt

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 11 982 mkr (5 248) varav 467 mkr (-588) var realiserade värdeförändringar och 11 515 mkr (5 836) var orealiserade värdeförändringar. Projekt- och fastighetsutveckling tillsammans med successionsrenoveringar har bidragit med cirka en fjärdedel av värdeförändringen. Denna del inkluderar att SBB har successionsrenoverat 562 lägenheter under perioden, gjort projektinvesteringar i befintligt bestånd samt nyproduktion av bostäder ibland annat Höganäs, Skellefteå och Uppsala, nybyggnation av äldreboende i Västerås och Östersund samt ny- och ombyggnation av skola i Haninge. Allmän hyresutveckling och omförhandlingar som ger högre driftnetton, genomförda transaktioner och något sänkta avkastningskrav förklarar värdeförändringen utöver projekt- och fastighetsutveckling. Genomsnittligt avkastningskrav i de externa värderingarna är 4,55 procent. Se information på sidan 14.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till 1 336 mkr (-268). Posten består av orealiserade och realiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier och övriga värdepapper samt derivat.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 13 296 mkr (5 734). Skatt på periodens resultat uppgick till -2 450 mkr (-408) varav -160 mkr (-92) avsåg aktuell skatt och -2 290 mkr (-316) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Den låga skatten förklaras av försäljning av fastigheter i bolagsform.



# Segmentredovisning

## Segmentredovisning

SBB har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Segmenten utgörs av Bostäder, Samhällsfastigheter och Övrigt/Fastighetsutveckling. Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens

karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

| Perioden 2021-01-01 – 2021-09-30              | Samhälls-<br>fastigheter | Bostäder     | Övriga<br>fastigheter | Summa<br>segment | Koncern-<br>gemensamma<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen<br>totalt |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------|-----------------------|------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Hysesintäkter                                 | 3 291                    | 699          | 244                   | 4 235            | -                                                     | 4 235               |
| Fastighetskostnader                           | -823                     | -338         | -108                  | -1 270           | -                                                     | -1 270              |
| <b>Driftnetto</b>                             | <b>2 468</b>             | <b>361</b>   | <b>135</b>            | <b>2 965</b>     | <b>-</b>                                              | <b>2 965</b>        |
| Centraladministration                         | -                        | -            | -                     | -                | -238                                                  | -238                |
| Förärvs- och omstrukturingskostnader          | -                        | -            | -                     | -                | -40                                                   | -40                 |
| Resultat från intresseföretag/joint venture   | -                        | -            | -                     | -                | 585                                                   | 585                 |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>       | <b>2 468</b>             | <b>361</b>   | <b>135</b>            | <b>2 965</b>     | <b>307</b>                                            | <b>3 272</b>        |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | -                        | -            | -                     | -                | 207                                                   | 207                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | -                        | -            | -                     | -                | -1 042                                                | -1 042              |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                   | <b>2 468</b>             | <b>361</b>   | <b>135</b>            | <b>2 965</b>     | <b>-528</b>                                           | <b>2 437</b>        |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter     | 4 522                    | 7 202        | 258                   | 11 982           | -                                                     | 11 982              |
| Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning | -                        | -            | -                     | -                | -9                                                    | -9                  |
| Värdeförändringar finansiella instrument      | -                        | -            | -                     | -                | 1 336                                                 | 1 336               |
| <b>Resultat före skatt</b>                    | <b>6 990</b>             | <b>7 563</b> | <b>393</b>            | <b>14 947</b>    | <b>799</b>                                            | <b>15 746</b>       |
| Skatt                                         | -                        | -            | -                     | -                | -2 450                                                | -2 450              |
| <b>Periodens resultat</b>                     | <b>6 990</b>             | <b>7 563</b> | <b>393</b>            | <b>14 947</b>    | <b>-1 651</b>                                         | <b>13 296</b>       |
| Förvaltningsfastigheter (mkr)                 | 85 261                   | 32 481       | 7 218                 | 124 960          |                                                       |                     |
| Investeringar (mkr)                           | 1 332                    | 1 073        | 270                   | 2 675            |                                                       |                     |
| Värde per kvm (kr)                            | 25 534                   | 26 182       | 16 077                | 24 849           |                                                       |                     |
| Överskottsgrad (%)                            | 75%                      | 52%          | 56%                   | 70%              |                                                       |                     |

| Perioden 2020-01-01 – 2020-09-30              | Samhälls-<br>fastigheter | Bostäder   | Övriga<br>fastigheter | Summa<br>segment | Koncern-<br>gemensamma<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen<br>totalt |
|-----------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------|------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Hysesintäkter                                 | 3 007                    | 645        | 216                   | 3 868            | -                                                     | 3 868               |
| Fastighetskostnader                           | -775                     | -322       | -102                  | -1 199           | -                                                     | -1 199              |
| <b>Driftnetto</b>                             | <b>2 232</b>             | <b>323</b> | <b>114</b>            | <b>2 669</b>     | <b>-</b>                                              | <b>2 669</b>        |
| Centraladministration                         | -                        | -          | -                     | -                | -173                                                  | -173                |
| Förärvs- och omstrukturingskostnader          | -                        | -          | -                     | -                | -49                                                   | -49                 |
| Resultat från intresseföretag/joint venture   | -                        | -          | -                     | -                | 42                                                    | 42                  |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>       | <b>2 232</b>             | <b>323</b> | <b>114</b>            | <b>2 669</b>     | <b>-180</b>                                           | <b>2 489</b>        |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | -                        | -          | -                     | -                | 102                                                   | 102                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | -                        | -          | -                     | -                | -990                                                  | -990                |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                   | <b>2 232</b>             | <b>323</b> | <b>114</b>            | <b>2 669</b>     | <b>-1 068</b>                                         | <b>1 601</b>        |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter     | 4 683                    | 495        | 70                    | 5 248            | -                                                     | 5 248               |
| Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning | -                        | -          | -                     | -                | -439                                                  | -439                |
| Värdeförändringar finansiella instrument      | -                        | -          | -                     | -                | -268                                                  | -268                |
| <b>Resultat före skatt</b>                    | <b>6 915</b>             | <b>818</b> | <b>184</b>            | <b>7 917</b>     | <b>-1 775</b>                                         | <b>6 142</b>        |
| Skatt                                         | -                        | -          | -                     | -                | -408                                                  | -408                |
| <b>Periodens resultat</b>                     | <b>6 915</b>             | <b>818</b> | <b>184</b>            | <b>7 917</b>     | <b>-2 183</b>                                         | <b>5 735</b>        |
| Förvaltningsfastigheter (mkr)                 | 63 430                   | 12 692     | 5 065                 | 81 187           |                                                       |                     |
| Investeringar (mkr)                           | 792                      | 371        | 221                   | 1 384            |                                                       |                     |
| Värde per kvm (kr)                            | 23 157                   | 16 968     | 15 226                | 21 254           |                                                       |                     |
| Överskottsgrad (%)                            | 74%                      | 50%        | 53%                   | 69%              |                                                       |                     |

|                                               | Samhälls-<br>fastigheter | Bostäder     | Övriga<br>fastigheter | Summa<br>segment | Koncern-<br>gemensamma<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen<br>totalt |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------|-----------------------|------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Perioden 2021-07-01 – 2021-09-30</b>       |                          |              |                       |                  |                                                       |                     |
| Hysesintäkter                                 | 1 119                    | 255          | 85                    | 1 459            | -                                                     | 1 459               |
| Fastighetskostnader                           | -234                     | -107         | -30                   | -371             | -                                                     | -371                |
| <b>Driftnetto</b>                             | <b>885</b>               | <b>148</b>   | <b>56</b>             | <b>1 088</b>     | <b>-</b>                                              | <b>1 088</b>        |
| Centraladministration                         | -                        | -            | -                     | -                | -38                                                   | -38                 |
| Förärvs- och omstrukturingskostnader          | -                        | -            | -                     | -                | -11                                                   | -11                 |
| Resultat från intresseföretag/joint venture   | -                        | -            | -                     | -                | 187                                                   | 187                 |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>       | <b>885</b>               | <b>148</b>   | <b>56</b>             | <b>1 088</b>     | <b>138</b>                                            | <b>1 227</b>        |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | -                        | -            | -                     | -                | 50                                                    | 50                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | -                        | -            | -                     | -                | -282                                                  | -282                |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                   | <b>885</b>               | <b>148</b>   | <b>56</b>             | <b>1 088</b>     | <b>-94</b>                                            | <b>995</b>          |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter     | 1 650                    | 2 771        | 157                   | 4 578            | -                                                     | 4 578               |
| Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning | -                        | -            | -                     | -                | -1                                                    | -1                  |
| Värdeförändringar finansiella instrument      | -                        | -            | -                     | -                | 115                                                   | 115                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                    | <b>2 535</b>             | <b>2 919</b> | <b>213</b>            | <b>5 666</b>     | <b>20</b>                                             | <b>5 687</b>        |
| Skatt                                         |                          |              |                       |                  | -1 684                                                | -1 684              |
| <b>Periodens resultat</b>                     | <b>2 535</b>             | <b>2 919</b> | <b>213</b>            | <b>5 666</b>     | <b>-1 664</b>                                         | <b>4 003</b>        |
| Förvaltningsfastigheter (mkr)                 | 85 261                   | 32 481       | 7 218                 | 124 960          |                                                       |                     |
| Investeringar (mkr)                           | 551                      | 333          | 94                    | 978              |                                                       |                     |
| Värde per kvm (kr)                            | 25 534                   | 26 182       | 16 077                | 24 849           |                                                       |                     |
| Överskottsgrad (%)                            | 79%                      | 58%          | 65%                   | 75%              |                                                       |                     |

|                                               | Samhälls-<br>fastigheter | Bostäder   | Övriga<br>fastigheter | Summa<br>segment | Koncern-<br>gemensamma<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen<br>totalt |
|-----------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------|------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Perioden 2020-07-01 – 2020-09-30</b>       |                          |            |                       |                  |                                                       |                     |
| Hysesintäkter                                 | 942                      | 203        | 59                    | 1 204            | -                                                     | 1 204               |
| Fastighetskostnader                           | -228                     | -97        | -27                   | -352             | -                                                     | -352                |
| <b>Driftnetto</b>                             | <b>714</b>               | <b>106</b> | <b>32</b>             | <b>852</b>       | <b>-</b>                                              | <b>852</b>          |
| Centraladministration                         | -                        | -          | -                     | -                | -79                                                   | -79                 |
| Förärvs- och omstrukturingskostnader          | -                        | -          | -                     | -                | -8                                                    | -8                  |
| Resultat från intresseföretag/joint venture   | -                        | -          | -                     | -                | 27                                                    | 27                  |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>       | <b>714</b>               | <b>106</b> | <b>32</b>             | <b>852</b>       | <b>-60</b>                                            | <b>792</b>          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | -                        | -          | -                     | -                | 42                                                    | 42                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | -                        | -          | -                     | -                | -157                                                  | -157                |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                   | <b>714</b>               | <b>106</b> | <b>32</b>             | <b>852</b>       | <b>-175</b>                                           | <b>677</b>          |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter     | 2 962                    | 374        | 123                   | 3 459            | -                                                     | 3 459               |
| Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning | -                        | -          | -                     | -                | -11                                                   | -11                 |
| Värdeförändringar finansiella instrument      | -                        | -          | -                     | -                | -2                                                    | -2                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                    | <b>3 676</b>             | <b>480</b> | <b>155</b>            | <b>4 311</b>     | <b>-188</b>                                           | <b>4 123</b>        |
| Skatt                                         |                          |            |                       |                  | -984                                                  | -984                |
| <b>Periodens resultat</b>                     | <b>3 676</b>             | <b>480</b> | <b>155</b>            | <b>4 311</b>     | <b>-1 172</b>                                         | <b>3 139</b>        |
| Förvaltningsfastigheter (mkr)                 | 63 430                   | 12 692     | 5 065                 | 81 187           |                                                       |                     |
| Investeringar (mkr)                           | 310                      | 91         | 139                   | 540              |                                                       |                     |
| Värde per kvm (kr)                            | 23 157                   | 16 968     | 15 226                | 21 254           |                                                       |                     |
| Överskottsgrad (%)                            | 76%                      | 52%        | 54%                   | 71%              |                                                       |                     |

# Koncernens balansräkning

| Belopp i MKR                                          | 2021-09-30     | 2020-09-30     | 2020-12-31     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                     |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                          |                |                |                |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>             |                |                |                |
| Goodwill                                              | 6 310          | 6 261          | 6 319          |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>       | <b>6 310</b>   | <b>6 261</b>   | <b>6 319</b>   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>               |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                               | 124 960        | 81 187         | 90 185         |
| Nyttjanderätt tomträtt                                | 616            | 460            | 614            |
| Inventarier                                           | 45             | 16             | 22             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>         | <b>125 621</b> | <b>81 663</b>  | <b>90 821</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>              |                |                |                |
| Andelar i intresseföretag/joint ventures              | 9 252          | 1 233          | 2 867          |
| Fordringar på intresseföretag/joint ventures          | 3 527          | 1 128          | 827            |
| Derivat                                               | 205            | -              | 129            |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde  | 1 357          | 1 605          | 2 931          |
| Andra långfristiga fordringar                         | 187            | 23             | -              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>        | <b>14 528</b>  | <b>3 989</b>   | <b>6 753</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                    | <b>146 459</b> | <b>91 913</b>  | <b>103 893</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                          |                |                |                |
| Kortfristiga fordringar                               |                |                |                |
| Kundfordringar                                        | 79             | 21             | 91             |
| Övriga fordringar                                     | 1 216          | 1 953          | 2 398          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter          | 657            | 288            | 243            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                  | <b>1 952</b>   | <b>2 262</b>   | <b>2 732</b>   |
| Likvida medel                                         | 12 935         | 6 065          | 13 606         |
| Likviditetsplaceringar                                | 3 869          | -              | -              |
| <b>Summa likvida medel och likviditetsplaceringar</b> | <b>16 804</b>  | <b>6 065</b>   | <b>13 606</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                    | <b>18 756</b>  | <b>8 327</b>   | <b>16 338</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                               | <b>165 215</b> | <b>100 240</b> | <b>120 231</b> |

# Kommentarer

## Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 125,0 mdkr per 2021-09-30. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield 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. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,20 procent till 17,00 procent med ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,55 procent (5,05). I värdet för fastigheterna ingår 3 445 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. 18-20.

## 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     |
|-----------------------|------------|-------------------|
| Hysesvärde            | +/- 5 %    | 6 025 /-6 032 mkr |
| Kalkylränta           | +/- 0,25 % | -4 943 /5 547 mkr |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25 % | -5 150 /5 911 mkr |

## Fastighetsbeståndets förändring

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| <b>Ingående verkligt värde 2021-01-01</b> | <b>90 185</b>  |
| Förvärv                                   | 26 757         |
| Investeringar                             | 2 675          |
| Försäljningar                             | -7 175         |
| Omräkningsdifferens                       | 1 003          |
| Orealiserade värdeförändringar            | 11 515         |
| <b>Verkligt värde vid periodens slut</b>  | <b>124 960</b> |

## Intressebolag och joint ventures

SBB:s engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2021-09-30 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 9 252 mkr (2 867) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 3 527 mkr (827). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen SBB Kåpan AB och JM AB (publ). Se ytterligare information på sidan 21.

## Goodwill

Till största del är goodwillposten om 6 310 mkr (6 319) hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv, såsom förvärven av Hemfosa och Sveafastigheter anses vara. För denna redovisningsmässiga goodwill om 2 025 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt.

## Likvida medel och likviditetsplaceringar

Likvida medel uppgick till 12 935 mkr (13 606) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 3 869 mkr (0). Likviditetsplaceringarna har tidigare rapporterats i i posten Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Då syftet med innehavet har förändrats sker omklassificeringen endast för innevarande år.

## Koncernens balansräkning

| Belopp i MKR                                                | 2021-09-30     | 2020-09-30     | 2020-12-31     |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |                |                |                |
| Aktiekapital                                                | 162            | 144            | 150            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                  | 24 747         | 22 481         | 24 102         |
| Reserver                                                    | 308            | -1 098         | -245           |
| Balanserad vinst inkl årets totalkapital                    | 22 766         | 10 156         | 13 238         |
| <b>Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare</b> | <b>47 983</b>  | <b>31 683</b>  | <b>37 245</b>  |
| Hybridobligation                                            | 17 694         | 9 893          | 15 096         |
| Övriga reserver                                             | -378           | 29             | -616           |
| Innehav utan bestämmande inflytande                         | 2 023          | 378            | 412            |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   | <b>67 322</b>  | <b>41 983</b>  | <b>52 136</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                                 | 12 669         | 11 387         | 11 995         |
| Obligationslån                                              | 50 982         | 30 266         | 34 663         |
| Derivat                                                     | 118            | 120            | 267            |
| Uppskjutna skatteskulder                                    | 9 387          | 6 310          | 7 172          |
| Leasingskulder tomträtter                                   | 616            | 460            | 614            |
| Övriga avsättningar                                         | 6              | -              | -              |
| Övriga långfristiga skulder                                 | 2 621          | 667            | 1 020          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           | <b>76 399</b>  | <b>49 210</b>  | <b>55 731</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                                 | 305            | 320            | 69             |
| Företagscertifikat                                          | 8 260          | 3 816          | 5 418          |
| Obligationslån                                              | 2 117          | 2 195          | 3 121          |
| Leverantörsskulder                                          | 231            | 128            | 117            |
| Aktuella skatteskulder                                      | 156            | 138            | 166            |
| Skuld cash collateral                                       | 3 815          | -              | 2 098          |
| Övriga skulder                                              | 4 904          | 1 397          | -              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 1 706          | 1 053          | 1 375          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           | <b>21 494</b>  | <b>9 047</b>   | <b>12 364</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       | <b>165 215</b> | <b>100 240</b> | <b>120 231</b> |

## Kommentarer

### 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. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2021-09-30 till 9 387 mkr (7 172) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgick till 3,0 mdkr per 2021-09-30.

### Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 74 333 mkr (55 265), varav 12 974 mkr (12 064) avsåg skulder till kreditinstitut, 53 099 mkr (37 783) avsåg obligationslån och 8 260 mkr (5 418) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 28.



# Koncernens förändringar i eget kapital

| Belopp i MKR                               | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare |                            |                        |                        |               |                   |                               |                                     | Totalt eget kapital |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|---------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
|                                            | Aktie-kapital                                         | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver <sup>1)</sup> | Balanserade vinstmedel | Totalt        | Hybrid-obligation | Övriga reserver <sup>1)</sup> | Innehav utan bestämmande inflytande |                     |
| <b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>    | <b>134</b>                                            | <b>17 658</b>              | <b>100</b>             | <b>6 412</b>           | <b>24 304</b> | <b>4 676</b>      | <b>-45</b>                    | <b>1 961</b>                        | <b>30 896</b>       |
| Periodens resultat                         | -                                                     | -                          | -                      | 5 511                  | 5 511         | 166               | -                             | 57                                  | 5 734               |
| Övrigt totalresultat                       | -                                                     | -                          | -1 198                 | -                      | -1 198        | -                 | 74                            | -                                   | -1 124              |
| <b>Periodens totalresultat</b>             | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>-1 198</b>          | <b>5 511</b>           | <b>4 313</b>  | <b>166</b>        | <b>74</b>                     | <b>57</b>                           | <b>4 610</b>        |
| Nyemission                                 | 10                                                    | 2 644                      | -                      | -                      | 2 654         | -                 | -                             | -                                   | 2 655               |
| Emission hybridobligation                  | -                                                     | -                          | -                      | -                      | -             | 5 281             | -                             | -                                   | 5 280               |
| Emission tvingande konvertibel             | -                                                     | 2 148                      | -                      | -                      | 2 148         | -                 | -                             | -                                   | 2 148               |
| Skatt emissionskostnader                   | -                                                     | 31                         | -                      | -                      | 31            | 57                | -                             | -                                   | 88                  |
| Utdelning                                  | -                                                     | -                          | -                      | -1 036                 | -1 036        | -287              | -                             | -                                   | -1 323              |
| Inlösta minoritetsandelar                  | -                                                     | -                          | -                      | -731                   | -731          | -                 | -                             | -1 640                              | -2 371              |
| <b>Utgående eget kapital 2020-09-30</b>    | <b>144</b>                                            | <b>22 481</b>              | <b>-1 098</b>          | <b>10 156</b>          | <b>31 683</b> | <b>9 893</b>      | <b>29</b>                     | <b>378</b>                          | <b>41 983</b>       |
| Periodens resultat                         | -                                                     | -                          | -                      | 3 167                  | 3 167         | 166               | -                             | 17                                  | 3 350               |
| Övrigt totalresultat                       | -                                                     | -                          | 853                    | -                      | 853           | -                 | -645                          | -                                   | 208                 |
| <b>Periodens totalresultat</b>             | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>853</b>             | <b>3 167</b>           | <b>4 020</b>  | <b>166</b>        | <b>-645</b>                   | <b>17</b>                           | <b>3 558</b>        |
| Nyemission                                 | 6                                                     | 1 697                      | -                      | -                      | 1 703         | -                 | -                             | -                                   | 1 703               |
| Emission hybridobligation                  | -                                                     | -                          | -                      | -                      | -             | 5 052             | -                             | -                                   | 5 052               |
| Emission tvingande konvertibel             | -                                                     | -75                        | -                      | -                      | -75           | -                 | -                             | -                                   | -75                 |
| Skatt emissionskostnader                   | -                                                     | -1                         | -                      | -                      | -1            | 31                | -                             | -                                   | 30                  |
| Utdelning                                  | -                                                     | -                          | -                      | -85                    | -85           | -45               | -                             | -                                   | -130                |
| Förvärvade minoritetsandelar               | -                                                     | -                          | -                      | -                      | -             | -                 | -                             | 16                                  | 16                  |
| Inlösta minoritetsandelar                  | -                                                     | -                          | -                      | -1                     | -1            | -                 | -                             | -                                   | -1                  |
| <b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>    | <b>150</b>                                            | <b>24 102</b>              | <b>-245</b>            | <b>13 238</b>          | <b>37 245</b> | <b>15 096</b>     | <b>-616</b>                   | <b>412</b>                          | <b>52 136</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>    | <b>150</b>                                            | <b>24 102</b>              | <b>-245</b>            | <b>13 238</b>          | <b>37 245</b> | <b>15 096</b>     | <b>-616</b>                   | <b>412</b>                          | <b>52 136</b>       |
| Periodens resultat                         | -                                                     | -                          | -                      | 11 944                 | 11 944        | 358               | -                             | 993                                 | 13 296              |
| Övrigt totalresultat                       | -                                                     | -                          | 553                    | -4                     | 549           | -                 | 238 <sup>2)</sup>             | -                                   | 787                 |
| <b>Periodens totalresultat</b>             | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>553</b>             | <b>11 940</b>          | <b>12 493</b> | <b>358</b>        | <b>238</b>                    | <b>993</b>                          | <b>14 083</b>       |
| Nyemission                                 | 3                                                     | 702                        | -                      | -                      | 705           | -                 | -                             | -                                   | 705                 |
| Emission hybridobligation                  | -                                                     | -                          | -                      | -                      | -             | 4 979             | -                             | -                                   | 4 979               |
| Emission teckningsoptioner                 | -                                                     | 58                         | -                      | -                      | 58            | -                 | -                             | -                                   | 58                  |
| Förvärvad hybridobligation                 | -                                                     | -                          | -                      | -                      | -             | 329               | -                             | -                                   | 329                 |
| Inlösen preferensaktier                    | -                                                     | -15                        | -                      | -5                     | -20           | -                 | -                             | -                                   | -20                 |
| Inlösen del av hybridobligation            | -                                                     | -                          | -                      | -470                   | -470          | -2 793            | -                             | -                                   | -3 263              |
| Inlösen/konvertering tvingande konvertibel | 9                                                     | -107                       | -                      | -27                    | -125          | -                 | -                             | -                                   | -125                |
| Skatt emissionskostnader                   | -                                                     | 7                          | -                      | -                      | 7             | 83                | -                             | -                                   | 90                  |
| Utdelning                                  | -                                                     | -                          | -                      | -1 794                 | -1 794        | -358              | -                             | -                                   | -2 152              |
| Förvärvade minoritetsandelar               | -                                                     | -                          | -                      | -                      | -             | -                 | -                             | 2 035                               | 2 035               |
| Inlösta minoritetsandelar                  | -                                                     | -                          | -                      | -115                   | -115          | -                 | -                             | -1 417                              | -1 532              |
| <b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b>    | <b>162</b>                                            | <b>24 747</b>              | <b>308</b>             | <b>22 766</b>          | <b>47 983</b> | <b>17 694</b>     | <b>-378</b>                   | <b>2 023</b>                        | <b>67 322</b>       |

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Beloppet avser omräkningsdifferenser avseende hybridlån om 237 mkr (-570) och innehav utan bestämmande inflytande om 1 mkr (-1).

## Kommentarer

Det egna kapitalet uppgick per 2021-09-30 till 67 322 mkr (52 136). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 17 694 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt minoritetsandelar i Offentliga Hus AB (publ), Unobo AB samt bolag inom Sveafastigheter-koncernen då SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 705 mkr vilka använts som vederlag för förvärv av aktier i Offentliga Hus. Under perioden löstes delar av en tidigare emitterad hybridobligation om EUR 300m och en ny hybridobligation om EUR 500m emitterades. Dessutom genomfördes emissioner av stamaktier av serie B som ett led i konverteringen av den tvingande konvertiblen samt förvärv av aktier i Arlandastad Group (publ).

Tvångsinlösen av de resterande utestående aktierna i Hemfosa skedde under maj, vilket minskade minoritetsandelarna och eget kapital med 475 mkr. Resterande del av inlösta minoritetsandelar hänför sig till andelar i Offentliga hus.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde 787 mkr av förändringen i eget kapital under perioden. Effekten förklaras främst av den positiva utvecklingen av den norska kronan och Euro mot svenska kronan under perioden.

Soliditeten uppgick till 41 procent (43), den justerade soliditeten till 45 procent (48) och belåningsgraden till 35 procent (35).

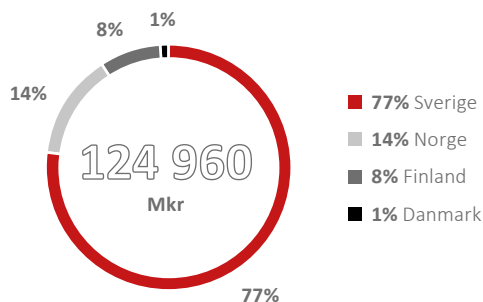
# Koncernens kassaflödesanalys

| Belopp i MKR                                                                       | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                    |                          |                          |                          |                          |                          |
| Förvaltningsresultat                                                               | 2 437                    | 1 601                    | 995                      | 677                      | 2 474                    |
| <i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>                               |                          |                          |                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                      | 3                        | 2                        | 1                        | 1                        | 2                        |
| Resultat från intresseföretag/JV                                                   | -585                     | -42                      | -187                     | -27                      | -144                     |
| Räntenetto                                                                         | 835                      | 888                      | 232                      | 115                      | 873                      |
| Erlagd ränta                                                                       | -1 012                   | -856                     | -450                     | -351                     | -958                     |
| Erhållen ränta                                                                     | 203                      | 89                       | 54                       | 36                       | 150                      |
| Betald skatt                                                                       | -160                     | -92                      | -55                      | -40                      | -165                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>1 721</b>             | <b>1 590</b>             | <b>589</b>               | <b>411</b>               | <b>2 232</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                               |                          |                          |                          |                          |                          |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 788                      | -1 252                   | 943                      | 5 078                    | -1 720                   |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                         | 2 537                    | -8 558                   | 97                       | -65                      | -7 513                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    | <b>5 046</b>             | <b>-8 220</b>            | <b>1 629</b>             | <b>5 424</b>             | <b>-7 001</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |                          |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                        | -29 047                  | -8 078                   | -3 673                   | -5 172                   | -14 016                  |
| Försäljning av fastigheter                                                         | 7 645                    | 10 339                   | 341                      | 288                      | 12 903                   |
| Investeringar/försäljning inventarier                                              | -26                      | 3                        | 1                        | 3                        | -3                       |
| Investeringar i intresseföretag/joint ventures                                     | -5 502                   | -324                     | -1 683                   | 5                        | -1 611                   |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar                                 | -                        | -11                      | -9                       | -                        | -84                      |
| Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV                                    | -2 697                   | 6                        | -1 263                   | 131                      | 307                      |
| Förändring av finansiella tillgångar                                               | -1 184                   | -205                     | 546                      | -111                     | -1 323                   |
| Förändring av andra långfristiga fordringar                                        | -162                     | 18                       | 102                      | -13                      | 44                       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    | <b>-30 974</b>           | <b>1 748</b>             | <b>-5 638</b>            | <b>-4 869</b>            | <b>-3 782</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                   |                          |                          |                          |                          |                          |
| Nyemission                                                                         | -                        | 2 655                    | -                        | 1 936                    | 665                      |
| Emission hybridobligationer                                                        | 4 979                    | 5 280                    | -15                      | 7                        | 10 333                   |
| Emission tvingande konvertibel                                                     | -                        | 2 148                    | -                        | 2 148                    | 2 148                    |
| Emission teckningsoptioner                                                         | 58                       | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Förvärvade hybridobligationer                                                      | 329                      | -                        | 48                       | -                        | -                        |
| Inlösen hybridobligationer                                                         | -3 263                   | -                        | -179                     | -                        | -                        |
| Inlösen tvingande konvertibel                                                      | -125                     | -                        | -27                      | -                        | -                        |
| Inlösen preferensaktier                                                            | -20                      | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Utbetald utdelning                                                                 | -1 370                   | -563                     | -466                     | -402                     | -853                     |
| Förvärvade minoritetsandelar                                                       | 2 035                    | -                        | 16                       | -                        | 16                       |
| Inlösta minoritetsandelar                                                          | -1 498                   | -2 371                   | 1                        | -                        | -1 623                   |
| Upptagna lån                                                                       | 43 952                   | 22 548                   | 8 725                    | 7 909                    | 34 693                   |
| Amortering av lån                                                                  | -25 284                  | -30 499                  | -6 924                   | -7 939                   | -34 878                  |
| Förändring cash collaterals                                                        | 3 815                    | -                        | 3 815                    | -                        | -                        |
| Förändring övriga långfristiga skulder                                             | 1 629                    | 486                      | 67                       | 517                      | 1 052                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   | <b>25 237</b>            | <b>-316</b>              | <b>5 061</b>             | <b>4 176</b>             | <b>11 554</b>            |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                        | <b>-691</b>              | <b>-6 788</b>            | <b>1 053</b>             | <b>4 731</b>             | <b>770</b>               |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                          | <b>13 606</b>            | <b>12 858</b>            | <b>11 878</b>            | <b>1 330</b>             | <b>12 858</b>            |
| Valutakursändring i likvida medel                                                  | 20                       | -5                       | 3                        | 4                        | -22                      |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                            | <b>12 935</b>            | <b>6 065</b>             | <b>12 935</b>            | <b>6 065</b>             | <b>13 606</b>            |

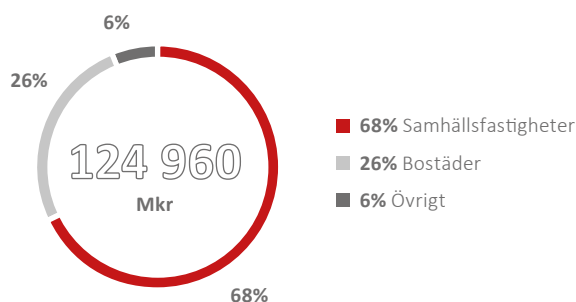
# Fastighetsbeståndet

Samhällsfastigheter tillsammans med reglerade hyresrätter utgör den sociala infrastrukturen som är SBB:s kärninnehav. Kombinationen av samhällsfastigheter och reglerade hyresrätter är unik bland noterade bolag. SBB:s fastigheter tillhör de mest säkra investeringar som finns med hög riskjusterad avkastning.

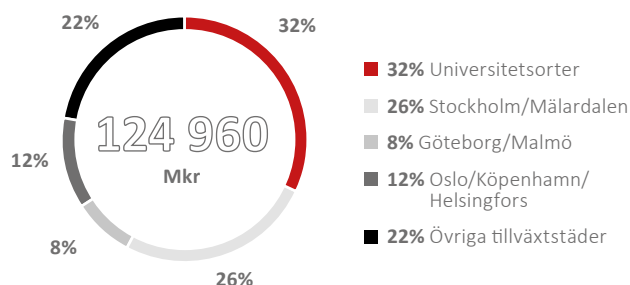
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



98% av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter.

## Fastighetsvärde per land

17,3 MDKR

Fastighetsvärde  
**NORGE**

9,6 MDKR

Fastighetsvärde  
**FINLAND**

96,6 MDKR

Fastighetsvärde  
**SVERIGE**

1,5 MDKR

Fastighetsvärde  
**DANMARK**

78%

Beläget i storstadsregioner  
och universitetsorter

98%

Social infrastruktur

# Samhällsfastighetsbeståndet inklusive offentligt finansierade bostäder

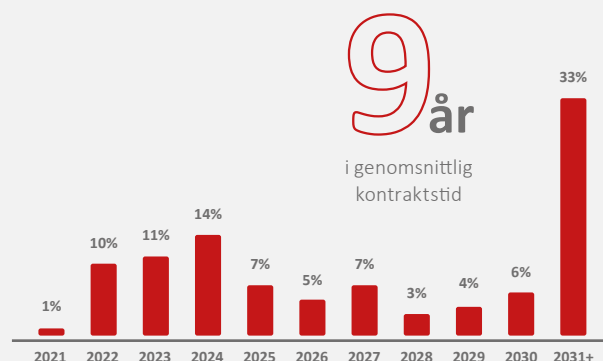
## Största hyresgäster

| Hyresgäst                                       | Hyresintäkt<br>rullande 12 mån,<br>mkr | % av total   |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| Sveriges stat                                   | 705                                    | 14,9         |
| Läringsverkstedet                               | 272                                    | 5,8          |
| Norges stat                                     | 204                                    | 4,3          |
| Academedia                                      | 148                                    | 3,1          |
| Attendo                                         | 134                                    | 2,8          |
| Härnösands kommun                               | 131                                    | 2,8          |
| Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka | 130                                    | 2,7          |
| Finlands stat                                   | 121                                    | 2,6          |
| Ambea                                           | 111                                    | 2,3          |
| Humana                                          | 88                                     | 1,9          |
| Esperi                                          | 87                                     | 1,8          |
| Haninge kommun                                  | 83                                     | 1,7          |
| Västra Götalandsregionen                        | 68                                     | 1,4          |
| Internationella Engelska Skolan                 | 56                                     | 1,2          |
| Bodens kommun                                   | 55                                     | 1,2          |
| Kriminalvården                                  | 53                                     | 1,1          |
| Karlskrona kommun                               | 52                                     | 1,1          |
| Strängnäs kommun                                | 47                                     | 1,0          |
| Region Dalarna                                  | 46                                     | 1,0          |
| Linköpings kommun                               | 45                                     | 0,9          |
| <b>Summa 20 största hyresgäster</b>             | <b>2 635</b>                           | <b>55,8</b>  |
| Övriga                                          | 2 083                                  | 44,2         |
| <b>Total hyresintäkt</b>                        | <b>4 718</b>                           | <b>100,0</b> |

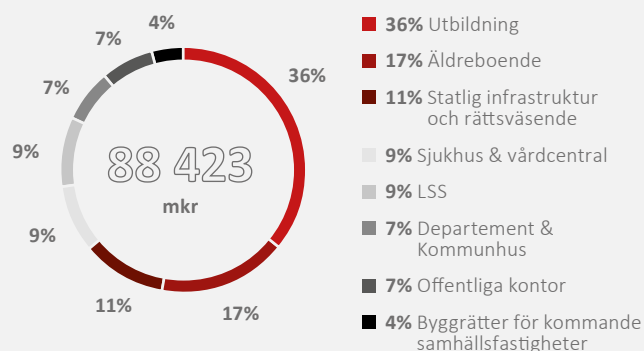
## Hyresintäkter per användning

| Användning                                  | Hyresintäkt<br>rullande 12 mån,<br>mkr | % av total   |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| Utbildning                                  | 1 647                                  | 34,9         |
| Äldreboende                                 | 768                                    | 16,3         |
| Statlig infrastruktur och rättsväsende      | 535                                    | 11,3         |
| LSS                                         | 426                                    | 9,0          |
| Sjukhus & vårdcentral                       | 426                                    | 9,0          |
| Departement & Kommunhus                     | 334                                    | 7,1          |
| Offentliga kontor                           | 429                                    | 9,1          |
| Byggrätter för kommande samhällsfastigheter | 152                                    | 3,2          |
| Kontor & övrigt                             | 2                                      | 0,0          |
| <b>Totalt</b>                               | <b>4 718</b>                           | <b>100,0</b> |

## Förfallostruktur



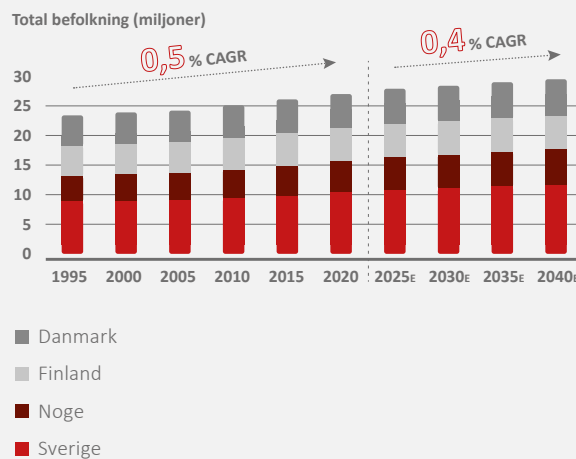
## Samhällsfastigheter, värde per användning



### Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

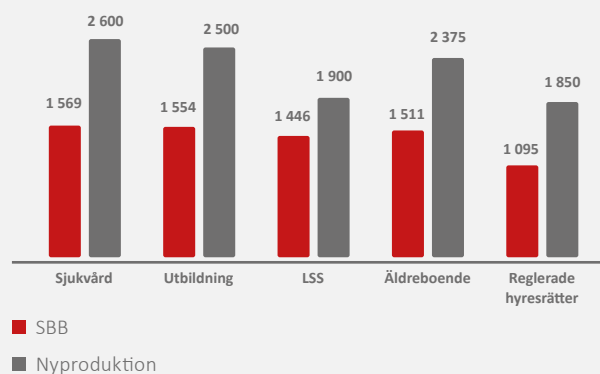
Behovet av samhällsfastigheter är mycket stort. Grafen till höger visar på Nordens starka demografiska utveckling vilken skapar ett stort behov av social infrastruktur. Utöver ett stort behov av fastigheter inom social infrastruktur finns även en stor hyrespotential i det befintliga beståndet. Den ledande fastighetsrådgivaren Newsec analyserade 2021 hyresnivåer för nyproducerade samhällsfastigheter i Sverige. Grafen till höger visar hyror i nyproduktionanalysen i relation till genomsnittliga hyror för SBB:s bestånd.

### Befolkningstillväxt i hela Norden



Källa: Nordics Statistics database

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



Källa: SKL



# Joint ventures och Intressebolag

Nedan beskrivs SBB:s värdemässigt största joint ventures och intressebolag.

## Joint ventures

### *SBB Kåpan AB*

SBB äger 50 procent av SBB Kåpan AB. Resterande del ägs av Kåpan Pensioner. SBB Kåpan äger och förvaltar fastigheter i Stockholm och Mälardalen. SBB Kåpan har som ambition att fortsätta expandera i Mälardalsregionen. SBB Kåpan hade per 30 september 2021 en fastighetsportfölj om 2 720 lägenheter varav 1 595 lägenheter är under produktion.

### *Public Property Invest AS*

SBB äger 50 procent av Public Property Invest AS ("PPI"). Resterande del ägs av institutionella och privata investerare. PPI äger samhällsfastigheter i Norge och innehade 31 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 2,9 mdkr per den 30 september 2021. Cirka 90 procent av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster, den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 6,8 år och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98 procent.

## Intressebolag

### *JM*

SBB äger 22,2 procent av JM AB (publ). JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har disponibla byggrätter för cirka 36 200 lägenheter och cirka 7 700 bostäder i pågående produktion.

### *Publicus*

SBB äger 32,0 procent av One Publicus Fastighets AB. Publicus äger och förvaltar fastigheter med hög kvalitet för vård, omsorg, samhällsservice och utbildning. Bolaget äger tre förvaltningsfastigheter där Solna Stad, Malmö Stad och Orust kommun tillsammans svarar för cirka 81 procent av hyresintäkterna.

### *Origa Care*

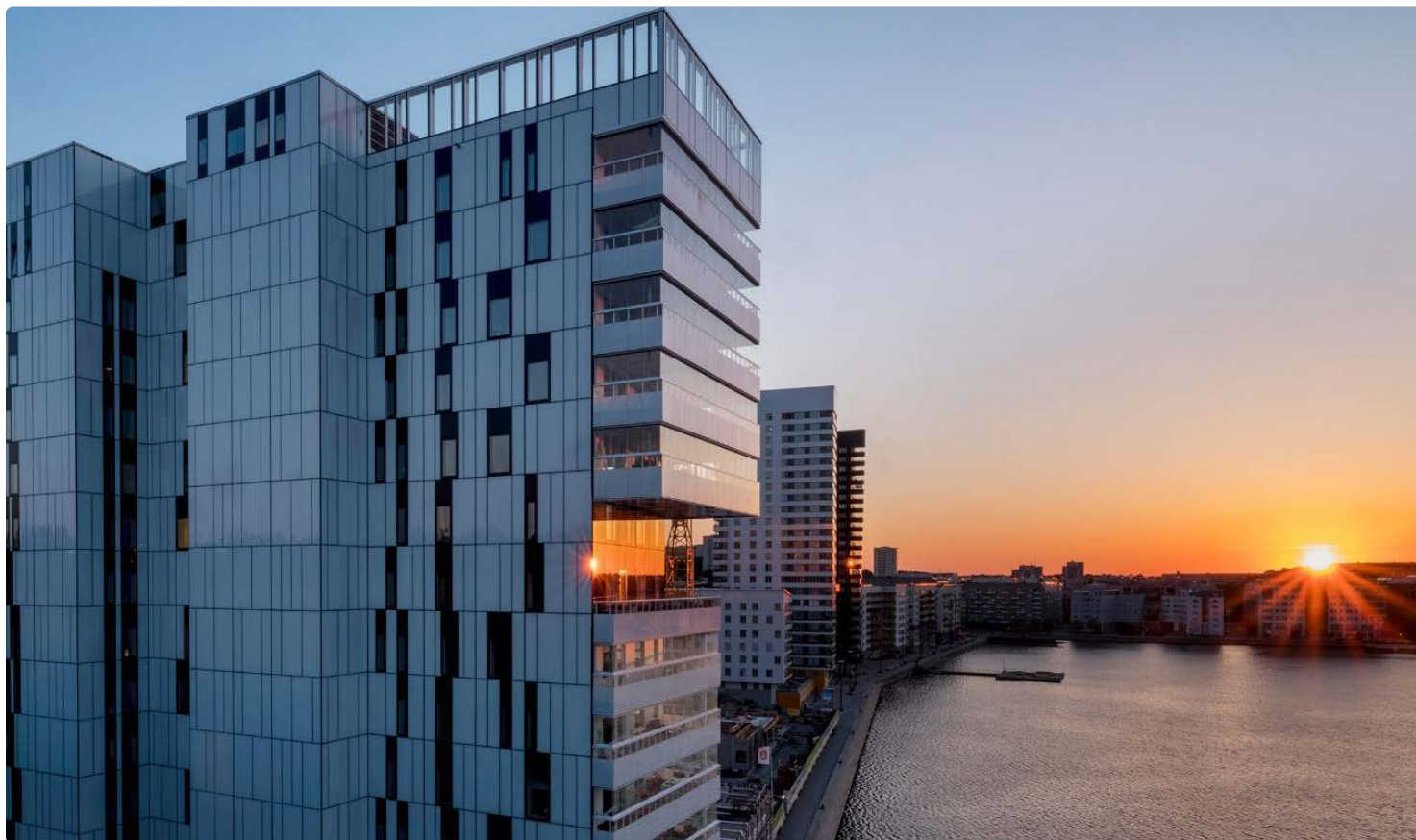
SBB äger 34,7 procent av Origa Care AB (publ). Origa Care äger 13 vårdfastigheter i tillväxtregioner i framför allt södra Finland. Fastigheterna är fullt uthyrda med genomsnittlig kvarvarande kontaktslängd om 8,4 år. Hyresintäkterna kommer i huvudsak från skattefinansierad verksamhet.

### *Solon Eiendom ASA*

SBB äger 20,0 procent av Solon Eiendom ASA. Solon är en av Norges ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har disponibla byggrätter för cirka 8 300 lägenheter och cirka 820 bostäder i pågående produktion.

### *Arlandastad Group AB*

SBB äger 20,1 procent av det börsnoterade bolaget Arlandastad Group AB. Bolaget har sedan 2008 fram till 2021 skapat förädlingsvärden om 3,9 miljarder kronor och hade per 30 september 2021 balansomsättning om drygt 6 miljarder kronor. I den befintliga projektportföljen som har ett potentiellt värde om cirka 30 miljarder kronor, beräknar bolaget att skapa omkring 5–7 miljarder i förädlingsvinster över tid, genom organisk tillväxt.



# Tre value-add-strategier levererar ytterligare intäkter och tillväxt



## 1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Resultatmål om 2 000 – 2 500 mkr per år  
**Utfall 2021: 1 262 mkr (kvartalet), 2 714 mkr (perioden)**



## 2. Investeringar i befintligt bestånd

Resultatmål om 600 mkr per år  
**Utfall 2021: 91 mkr (kvartalet), 324 mkr (perioden)**

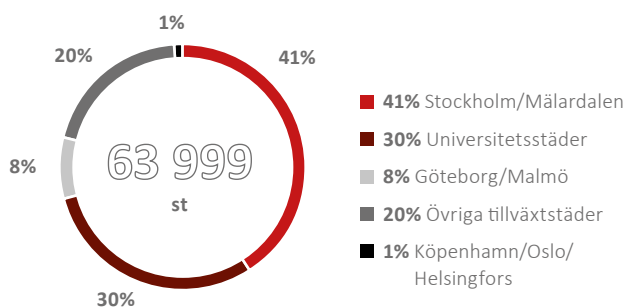


## 3. Värdeskapande transaktioner

Resultatmål om 400 mkr per år  
**Utfall 2021: 2,8 mdkr (kvartalet), 33,4 mdkr (perioden) i transaktionsvolym**

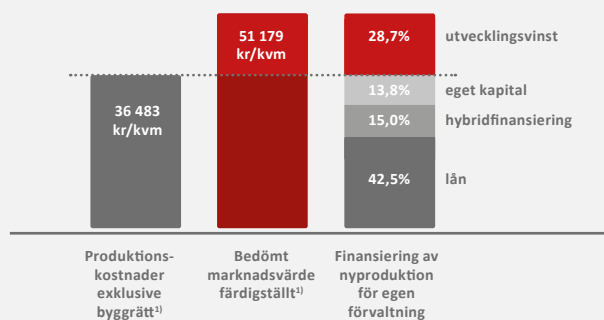
## Europas största fastighetsutvecklare

Projektportfölj per geografi (antal lägenheter)



Avser byggrättsutveckling, projektportföljen och JV-samarbeten.

### Genomsnittliga nyckeltal vid utveckling för egen förvaltning



1) Värdering av Newsec

### Kvarvarande ej upptagen resultatpotential vid färdigställande

|                            | mkr           |
|----------------------------|---------------|
| Pågående projekt           | 2 061         |
| Pågående projektutveckling | 5 859         |
| Byggrättsportfölj          | 30 514        |
| JV-projekt                 | 2 164         |
| <b>Totalt</b>              | <b>40 598</b> |

För vidare information se tabeller på sid 24-25.



# 1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

## Operativa mål – Byggrättsutveckling och nyproduktion

Byggrättsutveckling och nyproduktion ska generera ett resultat om 2 000 – 2 500 mkr per år i genomsnitt<sup>1)</sup>

- Antalet lägenheter i byggrättsportföljen ska uppgå till minst 20 000
- Antalet lägenheter i projektutveckling ska uppgå till minst 5 000

- Resultat i nyproduktionsprojekt ska uppgå till 5 000 – 10 000 kr per kvm
- Resultat från byggrättsutveckling ska uppgå till 4 000 – 5 000 kr per kvm

SBB skapar värde genom en omfattande byggrättsutveckling. Tillskapandet av nya byggrätter säkerställer en långsiktigt bärkraftig projektportfölj och hög produktionstakt. Per 2021-09-30 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till

cirka 2 962 562 kvm BTA motsvarande cirka 47 000 lägenheter.

Per 2021-09-30 bestod projektportföljen av 9 009 lägenheter varav 1 792 är i pågående produktion och 7 217 är under pågående projektutveckling.

Inkluderat JV-samarbeten är 3 114 lägenheter i pågående produktion och 14 023 lägenheter under pågående projektutveckling.

## SBB skapar värden i hela värdekedjan



## Portföljen i korthet (inklusive JV-samarbeten)

**3 114** Lägenheter i pågående produktion

**102 556** Kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

**14 023** Lägenheter under projektutveckling

**173 816** Tillskapade byggrätter under kvartalet (kvm BTA)<sup>2)</sup>

1) Resultat från byggrättsutveckling och nyproduktion beräknas som summan av resultat från nyproduktion (beräknas som förändring av marknadsvärde för fastigheter med projekt över 10 mkr under perioden med avdrag för periodens investering) och resultat från byggrättsutveckling (förändring av byggrättsportföljens värde med justering för investeringar och försäljningar av byggrätter)

2) Tillskapad volym innehåller progression av volym byggrätt i Fas 3: Med planbesked och Fas 4: Lagakraftvunnen detaljplan med justering för förvärv och försäljningar

# Nyproduktionsportfölj

## Pågående produktion (exklusive JV-samarbeten)

|                                  | Lägenheter<br>(antal) | Uthyrbar area<br>(kvm) | Drift-netto<br>(mkr) | Drift-netto<br>(kr/kvm) | Bedömd investering<br>(mkr) | Andel hyresrätter <sup>1)</sup><br>(%) | Andel samhällsfastigheter <sup>1)</sup><br>(%) | Yield on cost<br>(%) | Upparbetat<br>(mkr) | Bokfört värde<br>(mkr) | Marknadsvärde vid 3 % yield<br>(mkr) | Bedömt investeringsresultat<br>(mkr) |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Egenutvecklade projekt           | 768                   | 83 107                 | 123                  | 1 475                   | 2 245                       | 41%                                    | 59%                                            | 5,5%                 | 849                 | 2 136                  | 4 086                                | 1 841                                |
| Förvärvade projekt <sup>2)</sup> | 1 024                 | 93 192                 | 161                  | 1 726                   | 3 641                       | 45%                                    | 55%                                            | 4,4%                 | 259                 | 472                    | 5 362                                | 1 721                                |
| <b>Totalt</b>                    | <b>1 792</b>          | <b>176 299</b>         | <b>283</b>           | <b>1 608</b>            | <b>5 886</b>                | <b>43%</b>                             | <b>57%</b>                                     | <b>4,8%</b>          | <b>1 107</b>        | <b>2 608</b>           | <b>9 447</b>                         | <b>3 562</b>                         |
| <b>Per geografi</b>              |                       |                        |                      |                         |                             |                                        |                                                |                      |                     |                        |                                      |                                      |
| Stockholm/Mälardalen             | 606                   | 43 622                 | 76                   | 1 733                   | 1 512                       | 61%                                    | 39%                                            | 5,0%                 | 450                 | 1 393                  | 2 520                                | 1 009                                |
| Universitetsstäder               | 785                   | 86 441                 | 150                  | 1 740                   | 3 180                       | 43%                                    | 57%                                            | 4,7%                 | 401                 | 856                    | 5 013                                | 1 834                                |
| Göteborg/Malmö                   | 357                   | 28 842                 | 43                   | 1 487                   | 941                         | 23%                                    | 77%                                            | 4,6%                 | 206                 | 310                    | 1 429                                | 489                                  |
| Övriga tillväxtstäder            | 44                    | 17 394                 | 15                   | 835                     | 254                         | 21%                                    | 79%                                            | 5,7%                 | 51                  | 50                     | 484                                  | 231                                  |
| <b>Totalt</b>                    | <b>1 792</b>          | <b>176 299</b>         | <b>283</b>           | <b>1 608</b>            | <b>5 886</b>                | <b>43%</b>                             | <b>57%</b>                                     | <b>4,8%</b>          | <b>1 107</b>        | <b>2 608</b>           | <b>9 447</b>                         | <b>3 562</b>                         |

## Pågående projektutveckling (exklusive JV-samarbeten)

|                       | Lägenheter<br>(antal) | Uthyrbar area<br>(kvm) | Drift-netto<br>(mkr) | Drift-netto<br>(kr/kvm) | Bedömd investering<br>(mkr) | Andel hyresrätter <sup>1)</sup><br>(%) | Andel samhällsfastigheter <sup>1)</sup><br>(%) | Yield on cost<br>(%) | Upparbetat<br>(mkr) | Bokfört värde<br>(mkr) | Marknadsvärde vid 3 % yield<br>(mkr) | Bedömt investeringsresultat<br>(mkr) |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Per geografi</b>   |                       |                        |                      |                         |                             |                                        |                                                |                      |                     |                        |                                      |                                      |
| Stockholm/Mälardalen  | 3 873                 | 246 043                | 470                  | 1 908                   | 9 759                       | 90%                                    | 10%                                            | 4,8%                 | 203                 | 3 069                  | 15 650                               | 5 892                                |
| Universitetsstäder    | 2 506                 | 144 752                | 242                  | 1 672                   | 4 822                       | 89%                                    | 11%                                            | 5,0%                 | 268                 | 1 391                  | 8 068                                | 3 246                                |
| Göteborg/Malmö        | 15                    | 1 254                  | 2                    | 1 745                   | 43                          | 23%                                    | 77%                                            | 5,1%                 | 1                   | 50                     | 73                                   | 30                                   |
| Övriga tillväxtstäder | 823                   | 55 371                 | 96                   | 1 739                   | 1 889                       | 21%                                    | 79%                                            | 5,1%                 | 69                  | 661                    | 3 210                                | 1 321                                |
| <b>Totalt</b>         | <b>7 217</b>          | <b>447 420</b>         | <b>810</b>           | <b>1 810</b>            | <b>16 512</b>               | <b>43%</b>                             | <b>57%</b>                                     | <b>4,9%</b>          | <b>541</b>          | <b>5 171</b>           | <b>27 001</b>                        | <b>10 489</b>                        |

1) Andel hyresrätter och andel samhällsfastigheter beräknas utifrån bedömd investering

2) Avser projekt där SBB ej ansvarar för projektgenomförandet

### Definitioner

**Pågående produktion** - nybyggnadsprojekt där bygglov beviljats och entreprenadavtal tecknats

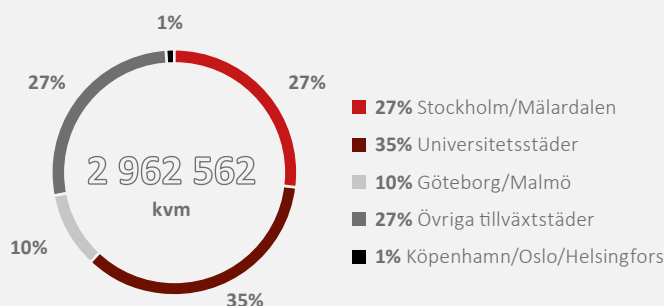
**Pågående projektutveckling** - projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats avseende ej egenägd mark, projekt där projektering initierats för egenägd mark

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.

## Byggrättsutveckling – exklusive JV-samarbeten

SBB delar in utvecklingsprocessen i fyra faser; Projekttidéer (fas 1), Inför beslut om planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunnen detaljplan (fas 4). Nedan redovisas SBB:s byggrättsprojekt uppdelat per fas.

Byggrättsportföljens geografiska indelning



| Planprocess                        |                          |                       |                     |           |           |                      |                       |              |                            |                    |                         |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------------------|--------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Planeringsfas                      | Internt planeringsbeslut | Ansökan om planbesked | Positivt planbesked | Antagande | Lagakraft | BTA byggrätter (kvm) | Externvärdering (mkr) | per kvm (kr) | Produktionskostnader (mkr) | Bedömt värde (mkr) | Resultatpotential (mkr) |
| Fas 1 - Projekttidéer              | ✓                        |                       |                     |           |           | 938 068              | 740                   | 789          | 26 686                     | 37 199             | 10 514                  |
| Fas 2 - Inför beslut om planbesked | ✓                        | ✓                     |                     |           |           | 221 145              | 204                   | 921          | 6 821                      | 10 208             | 3 387                   |
| Fas 3 - Med planbesked             | ✓                        | ✓                     | ✓                   |           |           | 945 303              | 1 456                 | 1 540        | 27 525                     | 39 403             | 11 878                  |
| Fas 4 - Lagakraftvunnen detaljplan | ✓                        | ✓                     | ✓                   | ✓         | ✓         | 858 046              | 1 045                 | 1 218        | 23 273                     | 31 453             | 8 180                   |
| <b>Totalt</b>                      |                          |                       |                     |           |           | <b>2 962 562</b>     | <b>3 445</b>          | <b>1 163</b> | <b>84 305</b>              | <b>118 264</b>     | <b>33 959</b>           |

1) Se antaganden framtagna från Newsec i Bilaga 3.  
Värdepotential beräknas som bedömt resultat med avdrag för bokfört värde på byggrätterna.

## JV-samarbeten

SBB:s resultatandel i avtalade JV-samarbeten bedöms till cirka 2,2 mdkr.

|                             | Investering (mkr) | Uthyrbar area (kvm) | Bedömt värde vid färdigställande (mkr) | Andel SBB (%) | Bedömt resultat SBB (mkr) |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|----------------------------------------|---------------|---------------------------|
| Bostadsprojekt              | 22 913            | 677 698             | 27 383                                 | 43%           | 1 935                     |
| Samhällsfastigheter         | 1 698             | 45 800              | 2 157                                  | 50%           | 229                       |
| <b>Totalt JV-samarbeten</b> | <b>24 611</b>     | <b>723 498</b>      | <b>29 540</b>                          |               | <b>2 164</b>              |

## Exempel på färdigställda projekt

### Mobilitetstjänster som underlättar livet på cykel



#### Svanen, Uppsala

På några minuters cykeltur till Centrala Uppsala utvecklas det nya bostadsområdet Rosendal. Där finns Svanen med gott om cykelställ, ett cykelrum med verkstadsdel, och en lådcykelpool är snart på plats för att det ska vara enklare att välja cykeln framför bilen. Taket pryds av solceller och en magnifik gemensam takterrass.

**Antal lägenheter:** 58

**Snittstorlek:** 43 kvm

**Arkitekt:** Kirsh + Dereka Arkitekter

### För kompisar och den lilla familjen



#### Apelvägen, Nacka

På Apelvägen i Nacka finns 30 yteffektiva hyreslägenheter om tre rum och kök, där såväl kompisar som den lilla familjen bor. Taken är klädda i sedum och väggarna med träpaneler. Fastigheterna ligger i ett villaområde, vilket gör att området får mer blandade upplåtelseformer som passar människor i olika delar av livet. På Apelvägen är det nära till både kollektivtrafik och grönområden.

**Antal lägenheter:** 30

**Snittstorlek:** 51 kvm

**Arkitekt:** Link Arkitektur

### High tech möter no tech i Midsommarkransen



#### Flora, Stockholm

Flora är ett bostadshus ritat av Belatchew Arkitekter mitt i en av Stockholms hetaste stadsdelar Midsommarkransen. I gatuplan finns ett veganskt café med öppen och välkomnande uteservering.

Fasaden har klänts i trä och taket har klänts i sedum och örter som återskapar byggnadens gröna avtryck på platsen. Lägenheterna är luftiga och ljusa tack vare de många ljusinsläppen och den höga takhöjden. Alla lägenheter har fransk balkong. Lägenheterna mot gården har stora balkonger med söderläge och högst upp i fastigheten får lägenheterna terrasser som sträcker sig längs hela fasaden.

**Antal lägenheter:** 37

**Snittstorlek:** 49 kvm

**Arkitekt:** Belatchew Arkitekter





## 2. Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd innebär driftnettohöjande renoveringar av bostads-lägenheter (med mål om 600 renoverade lägenheter per år) och investeringar i bolagets samhällsfastigheter.

Under tredje kvartalet 2021 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renovering av 187 lägenheter. Ytterligare 142 lägenheter är under pågående renovering och 224 lägenheter

är uppsagda där renovering är planerad att påbörjas inom en tre månadersperiod. Utöver renoveringar av lägenheter standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 2 660 mkr vilket illustreras i tabell nedan.

Exempel på pågående om- och tillbyggnader är ombyggnation av lokaler till skola och äldreboende för Haninge kommun med nya

20-åriga hyresavtal och om- och tillbyggnad av Västra Helsingfors huvudpolisstation där hela hyresavtalet förlängs med ytterligare tio år.

Resultatet är beräknat som värdeförändringar kopplat till investeringar under perioden med avdrag för gjorda investeringar.

|                                            | WAULT<br>(år) | Investering<br>(mkr) | Uthyrbar area<br>(kvm) | Upparbetat per<br>2021-09-30 (mkr) | Driftnetto<br>(mkr) | Yield on cost<br>(%) | Investeringsresultat<br>vid 3% yield (mkr) |
|--------------------------------------------|---------------|----------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| Investeringar exkl successionsrenoveringar | 15            | 2 660                | 181 924                | 1 805                              | 146                 | 5,5%                 | 2 223                                      |



## 3. Värdeskapande transaktioner

SBB:s huvudfokus är alltid att skapa värde ur den existerande portföljen samtidigt som betydande aktieägarvärde skapas genom kapitalåtervinning då färdigutvecklade fastigheter och/eller icke-kärnfastigheter avyttras. SBB utvärderar ständigt portföljen för att identifiera potential och fokuserar resurserna på de fastigheterna med störst potential. SBB arbetar löpande med att avyttra fastigheter som bedöms som färdigutvecklade eller som ej bedöms som kärninnehav. Försäljningen av sådana fastigheter innebär kapitalåtervinning och frigör

resurser för att möjliggöra ytterligare attraktiva förvärv där kvaliteten i beståndet succesivt höjs. Givet den starka lokala närvaron kan SBB vara en effektiv köpare och säljare av både enstaka fastigheter och portföljer. Inga affärer är för små eller för stora för SBB.

Bolagets historik av fastighetstransaktioner har gjort att bolaget blivit marknadsledande på den nordiska marknaden och den föredragna köparen bland såväl offentliga som privata säljare, primärt beroende på hög professionalism, förmåga att snabbt genomföra transak-

tioner samt hög trovärdighet och integritet i affärsrelationen. Bolaget har en uppvisad historik av att förvärva fastigheter med starka kassaflöden med outnyttjad värdepotential. Detta kombinerat med en kontinuerlig pipeline av förvärv och försäljningar gör att bolaget ständigt kan återvinna kapital för att skapa aktieägarnytta. Under tredje kvartalet 2021 genomförde bolaget fastighetstransaktioner för totalt 2,8 mdkr.

### Tidslinje transaktioner juli–september 2021

#### Juli

SBB förvärvar samhällsfastigheter och bostäder i Stockholm, Västerås och Helsingborg för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 1,25 mdkr

#### Augusti

SBB fullföljer förvärv av 15,0 procent av aktierna och rösterna i Arlandastad Group

#### September

SBB förvärvar samhällsfastigheter i Danmark för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt ca DKK 380m

Juli

September

# Finansiering

## Finansiering nyckeltal

35%

Belåningsgrad

1,11%

Genomsnittlig ränta

8%

Säkerställd belåningsgrad

BBB-

Positive outlook (S&P)

BBB-

Positive outlook (Fitch)

### Väsentliga makrohändelser under tredje kvartalet 2021

Konjunkturen i både Sverige och OECD området har fortsatt att förbättrats. Däremot har återhämtningen tappat lite momentum och statistiken överraskar inte länge på den positiva sidan. Detta tillsammans med överraskande höga inflationstal i samband med återöppnandet av ekonomierna har lett till ett skifte i sentimentet hos prognosmakarna mot en förnyad oro för inflationen, i likhet med det som rådde under inledningen av året. De flesta bedömare, inräknat centralbankerna, väntar sig som tidigare att de högre inflationstalen är övergående och att vi går in i ett mer "normalt" läge i mitten av 2022. Likväl har oron spillt över till finansmarknaden där sommaren borsuppgång nu är utraderad och 10 årsräntan på en statsobligation åter ligger på samma nivåer som under årets första kvartal. Sammantaget innebär det att marknaden nu är mer inställd på ett skifte mot stramare penningpolitik. Balansakten för centralbankerna är att bibehålla en stabil finansmarknad samtidigt som man övertygar allmänheten att man fortfarande har kontroll på inflationsutvecklingen. Denna duala målbild bör gå att uppnå så länge inflationsförväntningarna förblir stabila och löneökningstakten måttlig.

### Ränte- och kreditmarknad

I dagsläget räknar marknaden med att Riksbanken höjer mot slutet av nästa år för att sedan gå ganska försiktigt fram. I slutet av 2023 väntas reporäntan stiga till knappt en procentenhet, vilket i historiskt perspektiv är att betrakta som fortsatt expansiv penningpolitik. Om detta är en god approximation av verkligheten kommer de gynnsamma förhållandena på obligationsmarknaden att bestå under lång tid eftersom den långa realräntan fortsätter att ligga kvar under den långsiktiga tillväxten under flertalet år framöver.

De europeiska kreditmarknaderna fortsatte att bidra med starka finansieringsvillkor under tredje kvartalet. Företagsobligationsvolymerna i euro ökade jämfört med tredje kvartalet 2020 till 83 miljarder vilket delvis drevs av ett starkt utbud från fastighetssektorn. Även den svenska och norska kreditmarknaden har uppvisat en positiv marknadston med betydande nyemissionsvolymökningar, inte minst i NOK.

Kreditspreadarna har under kvartalet ökat marginellt (0-5bps), delvis på grund av det höga utbudet från fastighetssektorn, men har fortfarande ett bra stöd både på primär- och sekundärmarknaden, vilket illustreras av de marginella "nyemissionskoncessionerna" som betalas av låntagare inom investment grade segmentet. Marknadens förväntningar förblir intakta kring centralbanksstöd, med ECB: s inköpsprogram för företagssektorn ("CSPP") kvar under hela 2021 och även långt in i 2022.

Räntorna har i stort sett utvecklats i sidled under kvartalet med 10-åriga swapräntor i euro upp +5 baspunkter under perioden och motsvarande 10-års svensk swapränta +14 baspunkter. Marknaden förväntar att ECB behåller sin inlåningsränta på -0,50 procent under 2022 och vi noterar att euroräntorna under tredje kvartalet fortfarande är betydligt under det senaste femårsgenomsnittet.

### Väsentliga händelser under perioden

Den 23 september emitterades EUR 200m, en utökning av SBB:s sociala obligation med ISIN XS2346224806 med en kupong på 1,125 procent som emitterades under Q2 med förfall 2029. Emissionslikviden kommer att nyttjas för finansiering av tillåtna sociala tillgångar i enlighet med SBB:s ramverk för hållbar finansiering. Vidare löstes obligationen XS2022418243 om 1 960 mkr den 5 juli 2021.

SBB har fortsatt sin strategi att återköpa obligationer som emitterats med hög ränta och att lösa dyra banklån. Totalt har obligationer emitterade av SBB och Offentliga Hus om 92,5 mkr återköpts under kvartalet. SBB har även under kvartalet omförhandlat och löst banklån i SBB och Offentliga Hus om cirka 2 mdkr.

SBB tecknade i slutet på september en Total return swap (TRS) avseende likviditetsplaceringar i aktier. Till följd av att SBB från ett redovisningsmässigt perspektiv behåller de huvudsakliga risker/fördelar med ägandet av aktierna blev den redovisningsmässiga konsekvensen av TRS:en att SBB erhöll likvida medel om 3,8 mdkr och samtidigt fick en skuld med motsvarande belopp som redovisas på raden "Skuld cash collateral".

### Räntebärande skulder

SBB har som strategi att ha en låg finansiell risk. Belåningsgraden ska understiga 50 procent, räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 ggr och den säkerställda belåningsgraden ska understiga 30 procent. Belåningsgraden uppgick till 35 procent (33) och säkerställd belåningsgrad till 8 procent (10). Räntetäckningsgraden var 5,7 gånger (4,1). Verkligt värde för de räntebärande skulderna och för övriga finansiella instrument bedöms, vid utgången av perioden, överensstämma med redovisat värde.

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 74 333mkr (55 265), varav 12 974 mkr (12 064) avsåg skulder till kreditinstitut, 53 099 mkr (37 783) avsåg obligationslån och 8 260 mkr (5 418) avsåg företagscertifikat. 20 392 mkr eller 28 procent utgörs av hållbar finansiering. Vidare har SBB en social hybrid om EUR 500m vilket motsvarar 30 procent av SBB:s hybridobligationer.

Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter. Emissioner av obligationer och företagscertifikat säkerställs normalt ej. SBB har en säkerställd obligation (NO963342624) om 465 mkr som förfaller i december 2021.

SBB fortsätter att arbeta aktivt för att sänka räntan för de räntebärande skulderna och har en pågående diskussion med bolagets banker angående marginaler och löptider. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 1,11 procent (1,31). SBB har en obetydlig exponering mot rörliga räntor (8 procent) som täcks av befintlig kassa. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 4,2 år (4,5) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,2 år (4,8). Exklusive företagscertifikat förfaller 2 520 mkr inom ett år. SBB bedömer att våra faciliteter och revolverande krediter är tillräckliga för att refinansiera kort skuld till marknadsmässiga villkor. För att hantera refinansieringsrisken har företagscertifikaten säkerställts genom back-up faciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående företagscertifikat.

### Valutarisk

SBB har tillgångar i Sverige, Norge, Finland och Danmark vilket innebär att SBB är exponerat för valutarisker. Valutarisken hänförs främst till nettotillgångar i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. SBB säkrar främst valutaexponering genom naturlig hedge där nettotillgångar i utländska dotterbolag matchas mot lån i utländsk valuta, och genom att teckna valutaterminkontrakt och räntevalutaswappar i samband med emittering av obligationer i utländsk valuta.

### Likviditet

SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 12 935 mkr och finansiella placeringar uppgick till 3 869 mkr. Utöver det har SBB 11 070 mkr i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

### Värdeförändring derivat

För att begränsa ränterisken från lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultat används räntederivat. SBB bevakar utvecklingen på swap marknaden och förlänger och köper tillbaka swappar med korta löptider. Vid utgången av perioden uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 12 442 mkr (16 627) med löptid mellan ett och tio år. Genom räntederivaten har 92 procent lån med rörlig ränta räntesäkrats. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande

värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Räntederivaten samt valutaderivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om 87 mkr (-138).

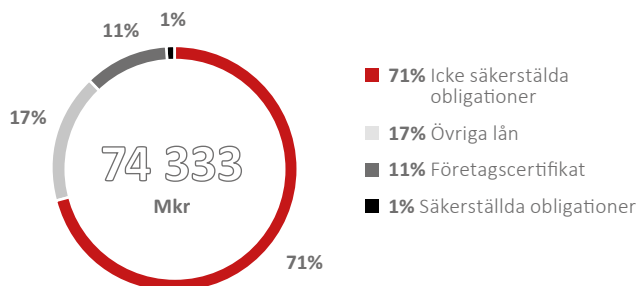
### Rating

SBB har officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings och Standard & Poor's Global Ratings. Ratingbetyget är BBB- med positiva utsikter. SBB har även en kort rating och ratingbetyget är F3 med Fitch respektive A3 med Standard & Poor's, vilket motsvarar en investment grade rating. Anledning till att också ha en kort rating är för att emittera på företagscertifikatsmarknaden

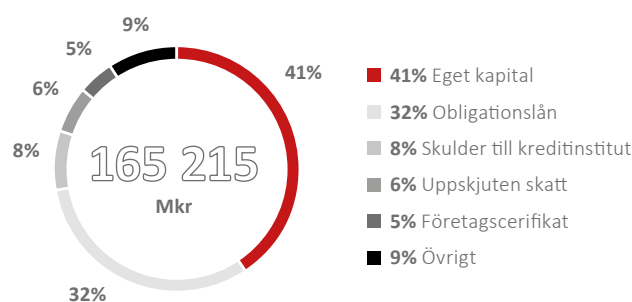
### Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

| Förfalloår   | Nominellt belopp, mkr | Andel, %    |
|--------------|-----------------------|-------------|
| < 1 år       | 2 520                 | 4%          |
| < 2 år       | 11 974                | 18%         |
| < 3 år       | 5 298                 | 8%          |
| < 4 år       | 11 637                | 17%         |
| < 5 år       | 5 302                 | 8%          |
| > 5 år       | 29 791                | 45%         |
| <b>Summa</b> | <b>66 523</b>         | <b>100%</b> |

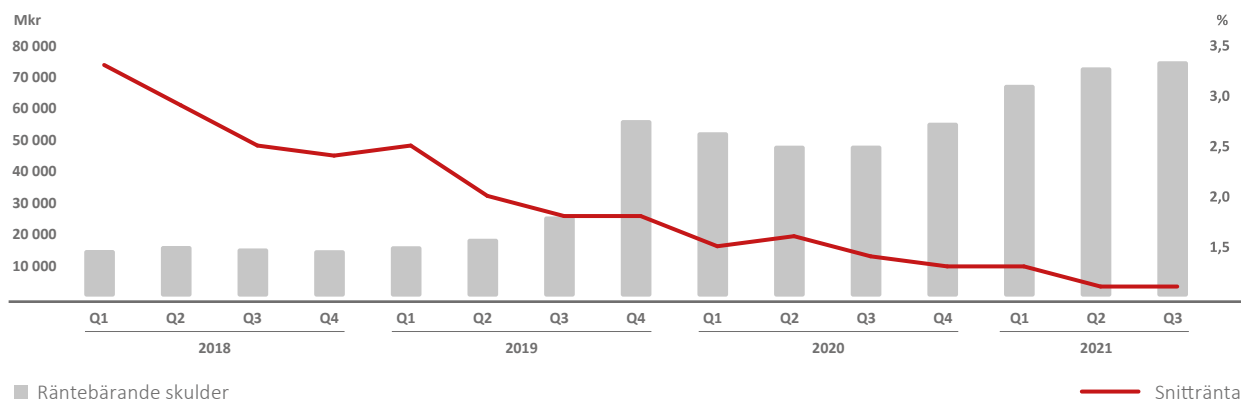
### Fördelning räntebärande skulder



### Kapitalstruktur



### Utveckling av koncernens snittränta



## Obligationslån per 2021-09-30

| Löptid      | ISIN         | Mkr   | Återköpt av SBB | Förfallodatum | Räntesats      | Typ                    |
|-------------|--------------|-------|-----------------|---------------|----------------|------------------------|
| 2020-2021   | NO963342624  | 466   |                 | 2021-12-23    | 1,85% + STIBOR | Säkerställd            |
| 2019-2024   | SE0012256741 | 500   | 313             | 2024-02-14    | 3,30% + STIBOR | Grön                   |
| 2019-2024   | SE0012313245 | 200   | 148             | 2024-02-19    | 3,25% + STIBOR |                        |
| 2019-2023   | SE0013042611 | 700   | 379             | 2023-03-27    | 4,40% + STIBOR | Offentliga Hus, Grön   |
| 2019-Hybrid | SE0013234531 | 575   | 246             | Hybrid        | 6,85% + STIBOR | Offentliga Hus, Hybrid |
| 2019-Hybrid | SE0013359148 | 1 500 |                 | Hybrid        | 3,50% + STIBOR | Hybrid                 |
| 2020-2024   | SE0014965919 | 550   | 215             | 2024-04-12    | 3,15% + STIBOR | Offentliga Hus Grön    |
| 2019-2025   | XS1997252975 | 1 100 | 359             | 2025-01-14    | 1,90% + STIBOR |                        |
| 2019-2023   | XS2000538699 | 200   | 75              | 2023-05-22    | 1,40% + STIBOR |                        |
| 2019-2022   | XS2021634675 | 500   | 50              | 2022-07-04    | 1,20% + STIBOR | Grön                   |
| 2019-2023   | XS2050862262 | 800   | 80              | 2023-09-06    | 1,15% + STIBOR | Grön                   |
| 2019-2022   | XS2059787049 | 600   | 110             | 2022-10-03    | 0,95% + STIBOR |                        |
| 2019-2023   | XS2066041661 | 1 000 |                 | 2023-02-01    | 1,01% + STIBOR |                        |
| 2019-2021   | XS2078371486 | 1 300 | 375             | 2021-11-08    | 0,70% + STIBOR |                        |
| 2019-2022   | XS2078676322 | 300   |                 | 2022-03-11    | 0,85%          |                        |
| 2019-2023   | XS2078737306 | 700   | 25              | 2023-05-11    | 1,07%          |                        |
| 2020-2027   | XS2111589219 | 600   |                 | 2027-01-30    | 1,50% + STIBOR | Grön                   |
| 2020-2025   | XS2275409824 | 200   |                 | 2025-12-18    | 1,17% + STIBOR | Social                 |
| 2021-2023   | XS2290558282 | 1 000 | 20              | 2023-07-26    | 0,80% + STIBOR | Social                 |

| Löptid      | ISIN         | EURm | Återköpt av SBB | Förfallodatum | Räntesats       | Typ            |
|-------------|--------------|------|-----------------|---------------|-----------------|----------------|
| 2019-2025   | XS1993969515 | 550  | 3               | 2025-01-14    | 1,75%           |                |
| 2021-Hybrid | XS2010028186 | 500  |                 | Hybrid        | 2,88%           | Hybrid, Social |
| 2020-Hybrid | XS2010032618 | 500  |                 | Hybrid        | 2,62%           | Hybrid         |
| 2019-2026   | XS2049823680 | 500  |                 | 2026-09-04    | 1,13%           |                |
| 2020-2027   | XS2114871945 | 750  |                 | 2027-08-12    | 1,00%           |                |
| 2020-2040   | XS2151934978 | 50   |                 | 2040-04-03    | 2,75%           |                |
| 2020-2028   | XS2271332285 | 700  |                 | 2028-12-14    | 0,75%           | Social         |
| 2020-Hybrid | XS2272358024 | 500  |                 | Hybrid        | 2,63%           | Hybrid         |
| 2021-2023   | XS2293906199 | 600  |                 | 2023-02-01    | 0,65% + EURIBOR |                |
| 2021-2029   | XS2346224806 | 950  |                 | 2029-11-26    | 1,13%           | Social         |

| Löptid    | ISIN         | MNOK  | Återköpt av SBB | Förfallodatum | Räntesats     | Typ |
|-----------|--------------|-------|-----------------|---------------|---------------|-----|
| 2019-2024 | XS2085870728 | 1 000 |                 | 2024-11-28    | 3,12%         |     |
| 2020-2023 | XS2124186508 | 400   |                 | 2023-02-24    | 0,72% + NIBOR |     |
| 2020-2025 | XS2194790429 | 800   |                 | 2025-06-26    | 1,99% + NIBOR |     |
| 2020-2023 | XS2203994517 | 200   |                 | 2023-07-14    | 0,15% + NIBOR |     |
| 2020-2025 | XS2223676201 | 700   |                 | 2025-08-27    | 1,65% + NIBOR |     |





# Hållbarhet

Vid FN:s toppmöte i september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål. Världens länder har åtagit sig att från och med den 1 januari 2016 fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Agendan täcker in de tre dimensionerna i hållbarhet; social, ekonomisk och ekologisk – Avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, lösa klimatkrisen. Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och vi arbetar efter att bli det mest hållbara fastighetsbolaget i världen.



# Vision 2030 - klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2030

- Klimatpositiva i hela värdekedjan
- Minst 90 procent sociala tillgångar i fastighetsportföljen
- Klimatanpassad fastighetsportfölj som klarar av att bemöta klimatrisker

## E

### Klimat och miljö - övergripande mål

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

## S

### Social hållbarhet - övergripande mål

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

## G

### Styrning och finansiering - övergripande mål

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





# Färdplan Vision 2030

## 2016-2019

Stegvisa förbättringar genom energieffektiviseringar, byte av värmesystem och gröna elavtal.

## 2020-2022

Energieffektiviseringar och byte av värmesystem accelereras. Förnybar el i hela fastighetsbeståndet. Utbyggnad av solkraft, laddstolpar och vindkraft inleds. Hälften av all nybyggnad är i trä.

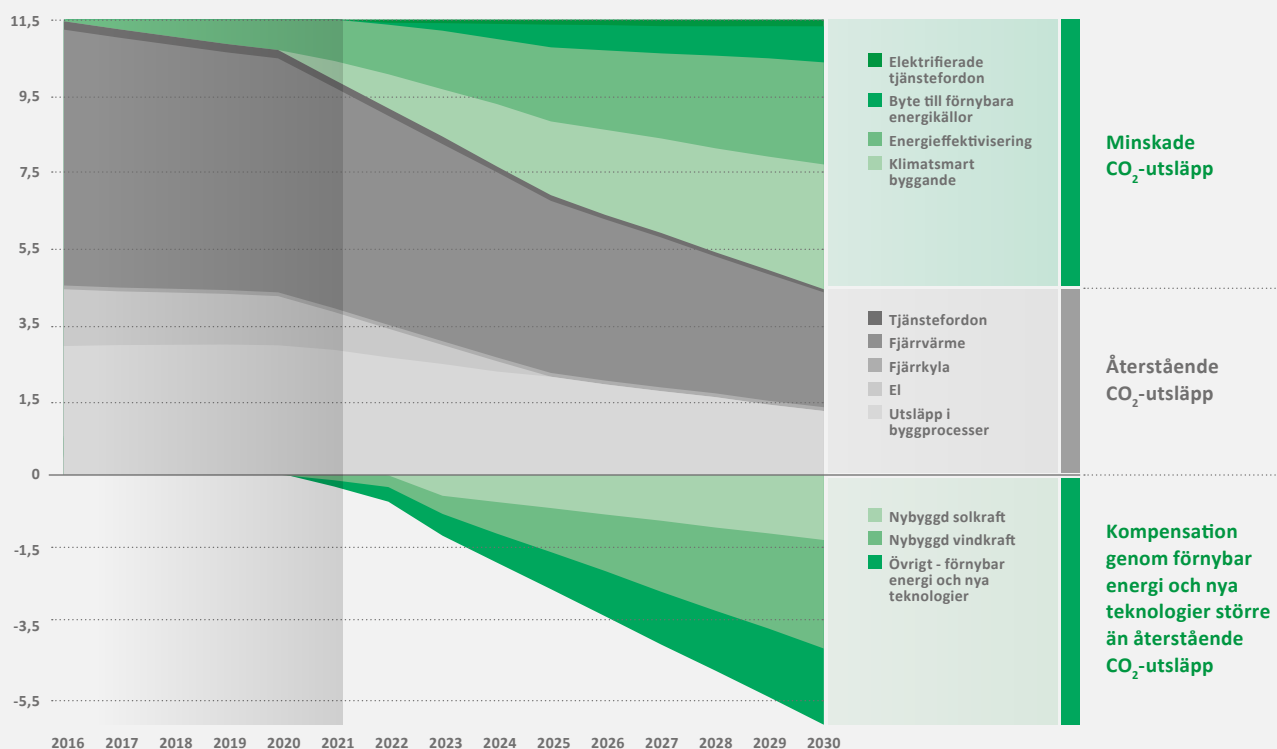
## 2023-2025

Vindkraftsparker byggs. Skarpa krav på snabb omställning ställs på fjärrvärmeleverantörer. Stora delar av beståndet har tillgång till laddstolpar. Skarpa krav på klimateffektiv byggprocess.

## 2026-2030

Stora delar av SBB:s fordonsflotta är elektrifierad. Hela SBB:s elbehov täcks av sol- och vindkraft och mer kapacitet byggs ut hela tiden. Koldioxidutsläpp från byggprocessen minskar kraftigt.

Kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter per kvadratmeter



# Fokus på hållbarhet

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

Under det tredje kvartalet lanserade SBB sin uppdaterade Vision 2030. I den uppdaterade Visionen har klimatmålet skärpts från klimatneutralitet till klimatpositivitet i hela värdekedjan senast år 2030. Dessutom har en konkret färdplan lanserats som tydligt beskriver och illustrerar hur målet ska uppnås. Färdplanen stakar ut en tydlig väg framåt för både medarbetare, leverantörer och andra intressenter. Med fortsatta satsningar på energieffektiviseringar, solcellsanläggningar och värmepumpar kommer SBB:s direkta och indirekta utsläpp att minska drastiskt. Genom målet om minst 50 procent träbyggnad minskar även SBB sina indirekta utsläpp i byggprocessen drastiskt. Genom att bygga ut kapaciteten för laddning av elbilar vid fastigheterna kan SBB dessutom bidra till sina hyresgästers minskade utsläpp. För att nå hela vägen fram till klimatpositivitet krävs samverkan med leverantörer såsom fjärrvärmebolag och byggbolag och skarpa krav på minskade utsläpp.

Dessutom lanserades målet om minst 90 procent sociala tillgångar i fastighetsportföljen,

100 procent hållbar finansiering samt att SBB:s aktie ska klassas som grön på Nasdaq Stockholm.

Utöver dessa nyheter innehåller den uppdaterade Visionen skärpta delmål inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. En komplett beskrivning av SBB:s hållbarhetsmål och Vision 2030 återfinns på <https://corporate.sbbnorden.se/sv/hallbarhet/>.

## Ekologisk hållbarhet

Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska vår egen klimatpåverkan. Vi vill agera kraftfullt i klimatomställningen och har därför antagit det övergripande målet om klimatpositivitet 2030 i hela värdekedjan.

SBB:s målsättningar innefattar bland annat att minst 50 procent av SBB:s nyproduktion ska utgöras av hus byggda i trä, att uppnå 100 procent förnyelsebar el i hela fastighetsbeståndet, samt att förvalta och skapa boenden i kollektivnära lägen vilket bidrar till att minska transportsektorns miljöpåverkan.

## Utveckling under tredje kvartalet 2021

SBB har gjort en grundlig genomgång av fastighetsbeståndet för att bedöma klimatrelaterade risker avseende bland annat energieffektivitet, översvämningar, extremväder, naturkatastrofer och regulatoriska risker på fastighetsnivå. Analysen ligger till grund för ledningens riskhanteringsarbete. Analysen visar att mindre än en procent av fastighetsbeståndet har en hög eller mycket hög fysisk risk samt att endast en procent har en hög eller mycket hög regulatorisk risk. Totalt sju fastigheter ligger i riskzon för kustöversvämningar, 18 fastigheter ligger högt i energianvändning och/eller koldioxidutsläpp. Totalt 94 procent av beståndet klassas som väldigt låg risk eller bättre avseende fysiska risker, 97 procent av beståndet klassas som låg risk eller bättre avseende regulatoriska risker. Analysen är utförd av MSCI och bygger på etablerade och vetenskapligt förankrade scenarier såsom IAM, GCAM4, SSP:s och ECMWF.

I september 2021 offentliggjorde SBB sina planer på att bygga solpark i Hallstahammar. Den förväntade årsproduktion under ett norma-

## Pågående nybyggnadsprojekt Q3 2021

|               | Antal / antal m2 | Antal träbyggnad | Andel träbyggnad | Antal certifierade | Andel certifierade |
|---------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Antal projekt | 24               | 10               | 42%              | 13                 | 54%                |
| Antal m2      | 167 743          | 57 352           | 34%              | 118 459            | 71%                |

## Antal solcells-, vindkrafts och värmepumpsanläggningar – pågående och färdigställda

|                                   | Antal pågående | Antal avslutade | Antal kWh pågående | Antal kWh avslutade | Andel av fastighetsbeståndets totala energianvändning |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|
| Solcellsanläggningar (Fristående) | 1              | -               | 10 000 000         | -                   | 1,86%                                                 |
| Solcellsanläggningar (CS)         | 12             | -               | 1 236 000          | -                   | 0,23%                                                 |
| Solcellsanläggningar (RE)         | 3              | 4               | 658 000            | 82 000              | 0,14%                                                 |
| Värmepumpar (CS)                  | 3              | 1               | 6 956 000          | 736 212             | 1,43%                                                 |
| Värmepumpar (RE)                  | 11             | 6               | 6 951 000          | 3 866 000           | 2,01%                                                 |
| Övriga energibesparande projekt*  | 25             | 24              | 1 845 600          | 959 043             | 0,52%                                                 |

\* T ex styrning, övervakning, belysning, tilläggsisolering. Avser endast de projekt med energibesparande potential där energibesparingen har beräknats. Fler projekt pågår.

## Antal lägenhetsrenoveringar

|                                     | 2021-09-30 |
|-------------------------------------|------------|
| Avslutade                           | 187        |
| Pågående                            | 142        |
| Planlagda de närmaste tre månaderna | 224        |

lår är ca tio GWh, motsvarande fem procent av SBB:s elkonsument. Anläggningen kommer att byggas på ett 17 ha stort område och beräknas stå klar under Q3/Q4 2022. Investeringen innebär ett steg på vägen till att uppnå Visionen om klimatpositivitet.

SBB har blivit delägare i Netmore Group AB. Netmores produkter bygger på lokal närvaro och partnerskap med både fastighetsägare, tjänsteutvecklare, operatörer och andra aktörer på IoT-marknaden. Uppkopplade fastigheter gör det möjligt att bland annat styra och driftoptimera fastigheter.

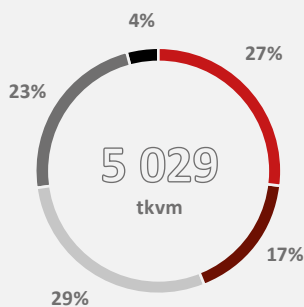
SBB har även blivit delägare i proptechbolaget Amido. Amido tillhandahåller en plattform för administration av passersystemslösningar för att enklare kunna hantera sin nyckelhantering vilket spar både tid, pengar och transporter.

Under första kvartalet redogjordes om energiprojekt i fastigheterna Siskan 3 och 4 i Söderhamn. Genom fönsterbyte, tilläggsisolering och återvinning av energi i avloppsvatten och frånluft åstadkoms en reduktion av energiförbrukningen med över 50 procent. Att återvinna energi från avloppsvatten är ett effektivt sätt att ta hand om värme som annars lämnar byggnaden outnyttjad. Detta sker helt passivt utan rörliga delar och dyra serviceavtal. Nu går SBB vidare med ytterligare två områden i Söderhamn, Fålnäs 4:4 och 4:8 och Brunnsbacken 1 där man tittar på förutsättningarna att installera bergvärmepumpar. SBB deltar även i utveckling av innovativ teknik med batterilagring av el från solceller. I bostadsfastigheten Kvarnluckan 1 i Spånga driftsätts under senhösten ett pilotprojekt med helt nyutvecklad teknik där energi från 600 solpaneler lagras i batterimoduler integrerade i solpanelerna med intelligent styrning som utvecklats i samarbete med företaget Watts2You.

För att kraftfullt minska koldioxidutsläppen från bygg- och fastighetsbranschen finns ett stort behov av att enkelt mäta klimatpåverkan från material som används vid byggnationer. Sveafastigheter, helägt dotterbolag till SBB, och H2 Entreprenad inleder därför ett samarbete med Prodikt – en hållbarhetsplattform för byggmaterial.

Under det tredje kvartalet har det färdigställts 187 renoverade lägenheter, 142 lägenheter är under pågående renovering och 224 lägenheter är uppsagda och planlagda för renovering med start inom den närmaste tremånadersperioden. I samtliga lägenheter som renoveras genomförs det asbestanalyser. Cirka 70 procent av de lägenheter som renoveras innehåller asbest och dessa saneras med behörig personal. Avfallet lämnas på deponi innan renoveringsarbetena startar.

## Sociala tillgångar



- 27% Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
- 17% Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
- 29% Tillgång till samällstjänster (SDG 4)
- 23% Övriga sociala tillgångar (ej klassificerade enligt hållbara finansiella ramverket)
- 4% Övriga tillgångar

SBB och Sveafastigheter är två av sex aktörer som är med i uppstarten av det nya operativa hållbarhetsforumet för fastighetsägare i Mälardalen – HS30 (Hållbart Stockholm 2030). Syftet med HS30 är att snabba på omställningen till en hållbar bostadsbransch genom att transparent dela kunskaper och operativt testa nya idéer, innovationer och arbetssätt. [www.hs30.se](http://www.hs30.se). HS30 leds av forskningsinstitutet RISE och kommer kunna ta in fler medverkande företag.

### Social hållbarhet

Social hållbarhet är en viktig del i vårt löfte att bygga ett bättre samhälle. De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en av våra stora utmaningar i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar för ökad sammanhållning, framtidsro, hälsa och tillit. Vi ser det som avgörande att vår verksamhet och bransch förstår och kan bemöta sociala utmaningar idag.

### Utveckling under tredje kvartalet 2021

Per 2021-09-30 ägde SBB 5 029 tkvm (där hyresbostäder, äldreboende, LSS och byggrätter för kommande hyresbostäder ingår) som bidrar till social hållbarhet. De olika tillgångsslagen har av det oberoende institutet Institutional Shareholder Services (ISS) bedömts bidra signifikant till FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG) nummer 3, 4 och 10.

Sveafastigheters kv. Tryffeln vann Uppsala kommuns Arkitekturpris 2021. Tryffeln består av två trivsamma hyresrättshus som harmonierar med intilliggande villaområde. Tryffeln har byggts med omsorg om detaljer och har stora sociala och gröna ytor.

Om några år tar Sveafastigheter första spadtaget för bostäder och gemensamma lokaler i Hagsätra, men redan nu inleds samarbete med En Frisk Generation, där barn och vuxna i Hagsätra bjuds in till idrott och lek två gånger i veckan i samarbete med lokala aktörer. Med engagemanget vill Sveafastigheter förenkla möjligheterna till lokala nätverk, granngemenskap och samtidigt uppmuntra fysisk aktivitet. En viktig del i att skapa trivsel och trygghet.

Tillsammans med konceptbolaget Alive Bostad har SBB beslutat om att bygga 162 bostäder riktade till unga vuxna i Uppsala och Rosendal. Alla hus kommer byggas i trä. Unga erbjuds kvalitetslägenheter med hög standard och 30 procent lägre hyra jämfört med övrig nyproduktion. Genom social-, miljö- och klimatomfattig långsiktighet med ekonomisk trygghet för unga hyresgäster skapas ett hållbart boende. Alive-konceptet går i täten och skapar förutsättningar för unga vuxna att få en egen bostad och därmed komma in på bostadsmarknaden.

SBB har köpt in tio utomhuspadelbanor som kommer att monteras i några av våra bostadsområden. Detta i syfte att stärka områdenas attraktivitet samtidigt som det bidrar till motion, ökad trygghet när fler personer vistas utomhus samt möjlighet till integration och umgänge mellan grannar.

## Ekonomisk hållbarhet

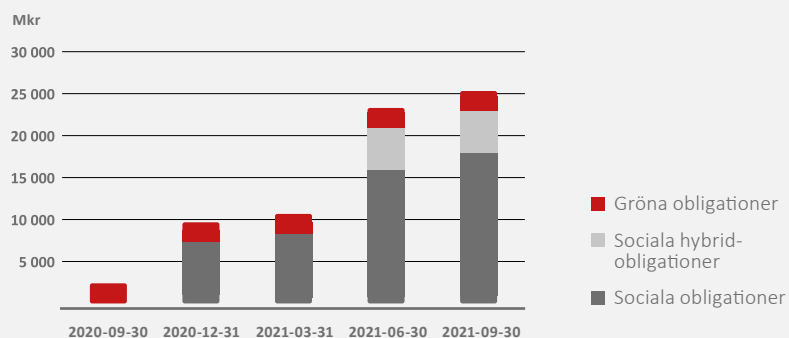
Vårt mål är att ha en god ekonomisk tillväxt utan att det medför negativa konsekvenser på klimatet och den sociala miljön. SBB fortsätter att satsa på hållbar finansiering genom att ingå gröna lån, emittera sociala och gröna obligationer samt att minska energianvändningen i vårt gröna bestånd knutna till ramverket för hållbar finansiering med 30 procent till 2023.

### Utveckling under tredje kvartalet 2021

SBB har utökat den sociala obligationen om EUR 750m som emitterades under det andra kvartalet med EUR 200m, under sitt ramverk för hållbar finansiering. Ramverket sattes upp i november 2020. Det fick en C-rating av ISS, vilket är över genomsnittet i fastighetsbranschen. Emissionslikviden kommer att nyttjas för tillåtna sociala tillgångar i enlighet med ramverket.

Per 2021-09-30 utgör sociala obligationer och gröna obligationer 28 procent av den totala skuldportföljen (exklusive hybridobligationer). Av hybridobligationerna är 30 procent sociala hybridobligationer.

## Hållbar finansiering



SBB har fått förtroendet att utveckla en högstadieskola åt Haninge kommun, Riksäpplet II (Söderbymalm 3:482), som öppnade till höstterminen 2021. Skolan och dess kontorsdelar uppgår till ca 12 422 kvm och hyresavtalet löper under 23 år. Lokalen har genomgått en stor om- och tillbyggnad för att möta dagens krav på undervisningsmiljöer samt ha en flexibilitet för framtiden. Under projektet har

lokalen utformats i robusta och hållbara material med varierande platser för interaktion, reflektion och återhämtning. Öppna ytor med stora ljusinsläpp möter lugnare platser vilket bidrar till ett ökat välmående bland elever och personal.

Hållbarhet har varit en ledstjärna under hela projektet där bl.a. SBB har erbjudit praktikplatser till elever från bygg- och anläggningsprogrammet vid

det närliggande kommunala Fredrika Bremergymnasiet. Vidare har projektet präglats av återbruk där befintliga material återanvänts. Exempelvis har en stor mängd perforerade plåtar från tidigare trappräcken i byggnaden återanvänts till väggbeklädnader. Byggnaden har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver.



# Aktien

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

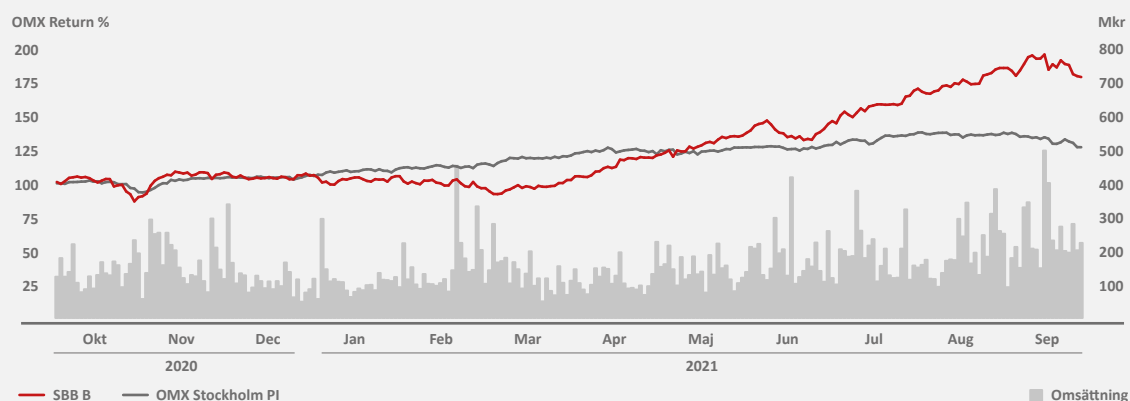
Per 2021-09-30 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 216 869 423 och serie D till 193 865 905. Därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 48,48 kr, serie D var 30,22 kr per 2021-09-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A (till samma pris) var 69 174 mkr och för serie D var 5 859 mkr.

SBB:s stängningskurs på 48,48 är en ökning med 78 procent i jämförelse med 2020-09-30 (27,18). SBB:s aktie är likvid, under året har den genomsnittliga handelsvolymen per dag har varit ca 161 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

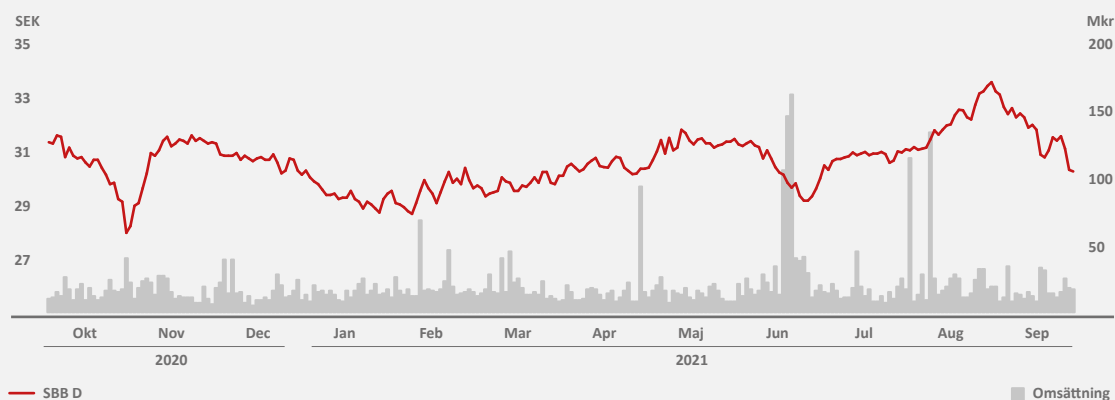
|          | Betalkurs, kr |            |
|----------|---------------|------------|
|          | 2021-09-30    | 2020-09-30 |
| B-aktier | 48,48         | 27,18      |
| D-aktier | 30,22         | 31,50      |

|          | Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr |              |
|----------|------------------------------------------------|--------------|
|          | jan-sep 2021                                   | jan-sep 2020 |
| B-aktier | 161,0                                          | 187,7        |
| D-aktier | 20,5                                           | 19,4         |

## B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



## D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



## Ägarna

Aktiekapitalet uppgick per 2021-09-30 till 162 071 281,90 kr med ett kvotvärde på 0,1 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och serie D.

Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

### Ägarstrukturen per 2021-09-30

| Aktieägare                             | A-aktier           | B-aktier             | D-aktier           | Aktiekapital, % | Röster, %      |
|----------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------|----------------|
| Ilija Batljan (privat och genom bolag) | 109 053 868        | 22 213 171           | 530 000            | 8,13%           | 31,71%         |
| Arvid Svensson Invest                  | 42 444 700         | 23 144 429           | -                  | 4,05%           | 12,75%         |
| Dragfast AB                            | 36 163 467         | 59 712 502           | -                  | 5,92%           | 12,00%         |
| Sven-Olof Johansson                    | 22 315 456         | 31 081 315           | -                  | 3,29%           | 7,24%          |
| Länsförsäkringar                       | -                  | 77 897 607           | -                  | 4,81%           | 2,22%          |
| Läringsverkstedet Gruppen AS           | -                  | -                    | 44 197 779         | 2,73%           | 1,26%          |
| SHB Fonder & Liv                       | -                  | 38 802 513           | 858 171            | 2,45%           | 1,13%          |
| BlackRock                              | -                  | 37 154 742           | 1 239 887          | 2,37%           | 1,09%          |
| Vanguard                               | -                  | 34 187 598           | 3 012 954          | 2,30%           | 1,06%          |
| Avanza Pension                         | -                  | 24 054 212           | 10 334 088         | 2,12%           | 0,98%          |
| Marjan Dragicevic                      | -                  | 29 100 000           | -                  | 1,80%           | 0,83%          |
| Futur Pension                          | -                  | 26 537 083           | 2 090 568          | 1,77%           | 0,82%          |
| Gösta Welandson med bolag              | -                  | 20 060 764           | 224 000            | 1,25%           | 0,58%          |
| Lennart Schuss                         | -                  | 20 074 872           | 190 000            | 1,25%           | 0,58%          |
| Stiftelsen för strategisk forskning    | -                  | 20 212 749           | -                  | 1,25%           | 0,58%          |
| Övriga                                 | -                  | 752 635 866          | 131 188 458        | 54,5%           | 25,2%          |
| <b>Totalt</b>                          | <b>209 977 491</b> | <b>1 216 869 423</b> | <b>193 865 905</b> | <b>100,00%</b>  | <b>100,00%</b> |

## Valberedning

Aktieägarna har, i enlighet med beslut på årsstämman 2021, utsett följande personer att utgöra valberedning för tiden tills dess att en ny valberedning utsetts enligt mandat från årsstämman 2022: Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson, Lennart Schuss och Mia Batljan (ordförande).

## Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i MKR                               | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning                            | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Personalkostnader                          | -49                      | -28                      | -11                      | -9                       | -39                      |
| Övriga rörelsekostnader                    | -26                      | -57                      | -6                       | -18                      | -83                      |
| Resultat från intresseföretag/IV           | 56                       | -                        | 56                       | -                        | -                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-19</b>               | <b>-85</b>               | <b>39</b>                | <b>-27</b>               | <b>-122</b>              |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |                          |                          |                          |                          |                          |
| Resultat från andelar i koncernföretag     | -                        | 138                      | -                        | 138                      | 166                      |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 1 423                    | 471                      | 245                      | 57                       | 927                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -1 320                   | -540                     | -531                     | -255                     | -852                     |
| Valutakursdifferenser                      | -157                     | -455                     | -130                     | -                        | 277                      |
| Värdeförändringar derivat                  | 504                      | -151                     | 599                      | 97                       | -265                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>431</b>               | <b>-622</b>              | <b>222</b>               | <b>9</b>                 | <b>132</b>               |
| Bokslutsdispositioner                      | -                        | -                        | -                        | -                        | -62                      |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>431</b>               | <b>-622</b>              | <b>222</b>               | <b>9</b>                 | <b>69</b>                |
| Skatt                                      | -28                      | -80                      | 9                        | -93                      | 6                        |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                  | <b>403</b>               | <b>-702</b>              | <b>231</b>               | <b>-83</b>               | <b>75</b>                |

## Moderbolagets rapport över totalresultat

| Belopp i MKR                      | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Periodens resultat                | 403                      | -702                     | 231                      | -83                      | 75                       |
| Övrigt totalresultat              | -                        | 10                       | -                        | -                        | -                        |
| <b>TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b> | <b>403</b>               | <b>-692</b>              | <b>231</b>               | <b>-83</b>               | <b>75</b>                |

## Kommentarer moderbolagets resultat och balansräkning

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 34 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -75 mkr (-85).

SBB genomförde under perioden emission av stamaktier av serie B och D om 705 mkr efter emissionskostnader. Under perioden löstes delar av en tidigare emitterad hybridobligation om 3,3 mdkr och en ny hybridobligation om EUR 500m emitterades.

# Moderbolagets balansräkning

| Belopp i MKR                                         | 2021-09-30    | 2020-09-30    | 2020-12-31    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                    |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                         |               |               |               |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>             |               |               |               |
| Andelar i koncernföretag                             | 27 231        | 26 744        | 26 698        |
| Andelar i intressebolag/joint ventures               | 5 243         | 3             | -             |
| Fordringar hos koncernföretag                        | 37 551        | 34 600        | 34 044        |
| Fordringar hos intressebolag/joint ventures          | 28            | -             | 648           |
| Uppskjutna skattefordringar                          | 252           | 55            | 180           |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 1 507         | 687           | 1 050         |
| Derivat                                              | 204           | -             | 129           |
| Andra långfristiga skulder                           | -             | 1             | -             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>       | <b>72 016</b> | <b>62 090</b> | <b>62 748</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                   | <b>72 016</b> | <b>62 090</b> | <b>62 748</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                         |               |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                       |               |               |               |
| Övriga fordringar                                    | 11            | 110           | 239           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 82            | 52            | 29            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                 | <b>93</b>     | <b>162</b>    | <b>268</b>    |
| Likvida medel                                        | 11 865        | 6 140         | 12 986        |
| Likviditetsplaceringar                               | 253           | -             | -             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                   | <b>12 211</b> | <b>6 302</b>  | <b>13 254</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                              | <b>84 227</b> | <b>68 392</b> | <b>76 002</b> |

| Belopp i MKR                                 | 2021-09-30    | 2020-09-30    | 2020-12-31    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |               |               |               |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |               |               |               |
| Aktiekapital                                 | 162           | 144           | 150           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |               |               |               |
| Överkursfond                                 | 37 220        | 32 701        | 39 375        |
| Balanserat resultat                          | 1 324         | - 1 071       | - 1 881       |
| Årets resultat                               | 403           | -702          | 777           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>39 110</b> | <b>31 072</b> | <b>38 421</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | <b>14</b>     | <b>-</b>      | <b>14</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |               |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  | 1 951         | -             | -             |
| Obligationslån                               | 27 572        | 29 211        | 27 255        |
| Skulder till intresseföretag                 | -             | 291           | -             |
| Derivat                                      | 118           | 92            | 225           |
| Övriga långfristiga skulder                  | 2             | 499           | 457           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>29 643</b> | <b>30 093</b> | <b>27 937</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |               |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9             | -             | -             |
| Obligationslån                               | 1 624         | 2 192         | 3 080         |
| Företagscertifikat                           | 8 260         | 3 816         | 5 418         |
| Leverantörsskulder                           | 12            | 8             | 5             |
| Aktuella skatteskulder                       | 16            | 1             | 9             |
| Cash Collaterals                             | 3 815         | -             | -             |
| Övriga skulder                               | 1 375         | 910           | 622           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 349           | 299           | 496           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>15 460</b> | <b>7 226</b>  | <b>9 630</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>84 227</b> | <b>68 392</b> | <b>76 002</b> |

# Moderbolagets förändringar i eget kapital

| Belopp i MKR                               | Aktiekapital | Överkursfond <sup>1)</sup> | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|--------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>    | <b>134</b>   | <b>22 628</b>              | <b>155</b>          | <b>22 917</b>       |
| Periodens resultat                         | -            | -                          | -702                | -702                |
| Övrigt totalresultat                       | -            | -                          | 10                  | 10                  |
| <b>Periodens totalresultat</b>             | <b>-</b>     | <b>-</b>                   | <b>-692</b>         | <b>-692</b>         |
| Nyemission                                 | 10           | 2 645                      | -                   | 2 655               |
| Emission hybridobligation                  | -            | 5 280                      | -                   | 5 280               |
| Emission tvingande konveribel              | -            | 2 148                      | -                   | 2 148               |
| Utdelning                                  | -            | -                          | -1 323              | -1 323              |
| Skatteeffekter eget kapital                | -            | -                          | 87                  | 87                  |
| <b>Utgående eget kapital 2020-09-30</b>    | <b>144</b>   | <b>32 701</b>              | <b>-1 773</b>       | <b>31 072</b>       |
| Periodens resultat                         | -            | -                          | 777                 | 777                 |
| Övrigt totalresultat                       | -            | -                          | -10                 | -10                 |
| <b>Periodens totalresultat</b>             | <b>-</b>     | <b>-</b>                   | <b>767</b>          | <b>767</b>          |
| Nyemission                                 | 6            | 1 621                      | -                   | 1 627               |
| Emission hybridobligation                  | -            | 5 053                      | -                   | 5 053               |
| Utdelning                                  | -            | -                          | -130                | -130                |
| Skatteeffekter eget kapital                | -            | -                          | 31                  | 31                  |
| <b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>    | <b>150</b>   | <b>39 375</b>              | <b>-1 105</b>       | <b>38 421</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>    | <b>150</b>   | <b>39 375</b>              | <b>-1 105</b>       | <b>38 421</b>       |
| Periodens resultat                         | -            | -                          | 403                 | 403                 |
| Övrigt totalresultat                       | -            | -                          | -                   | -                   |
| <b>Periodens totalresultat</b>             | <b>-</b>     | <b>-</b>                   | <b>403</b>          | <b>403</b>          |
| Nyemission                                 | 3            | 702                        | -                   | 705                 |
| Emission hybridobligation                  | -            | -                          | 4 979               | 4 979               |
| Emission teckningsoptioner                 | -            | 58                         | -                   | 58                  |
| Inlösen preferensaktier                    | -            | -15                        | -5                  | -20                 |
| Inlösen del av hybridobligation            | -            | -2 793                     | -470                | -3 263              |
| Inlösen/konvertering tvingande konvertibel | 9            | -107                       | -27                 | -125                |
| Utdelning                                  | -            | -                          | -2 138              | -2 138              |
| Skatteeffekter eget kapital                | -            | -                          | 90                  | 90                  |
| <b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b>    | <b>162</b>   | <b>37 220</b>              | <b>1 727</b>        | <b>39 110</b>       |

<sup>1)</sup> Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital



# Moderbolagets kassaflöde

| Belopp i MKR                                                                        | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                          |                          |                          |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 431                      | -622                     | 222                      | 10                       | 132                      |
| Räntenetto                                                                          | -450                     | 675                      | -183                     | 101                      | -87                      |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 354                   | -450                     | -518                     | -306                     | -568                     |
| Erhållen ränta                                                                      | 1 409                    | 471                      | 212                      | 63                       | 918                      |
| Skatt                                                                               | -3                       | -                        | -1                       | -                        | -                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>33</b>                | <b>74</b>                | <b>-269</b>              | <b>-132</b>              | <b>394</b>               |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                          |                          |                          |                          |                          |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                       | 189                      | -139                     | 79                       | 40                       | -236                     |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                          | -121                     | -7 833                   | 132                      | 24                       | -8 051                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>101</b>               | <b>-7 898</b>            | <b>-58</b>               | <b>-68</b>               | <b>-7 893</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |                          |                          |                          |
| Investering i dotterföretag                                                         | -145                     | -2 512                   | -                        | -13                      | -1 717                   |
| Investering i intressebolag/joint ventures                                          | -5 243                   | -3                       | -551                     | -                        | -                        |
| Uppkomna fordringar hos koncernföretag                                              | -3 190                   | -15 778                  | -2 516                   | -2 269                   | -12 354                  |
| Förändring av fordringar hos intresseföretag                                        | 620                      | -                        | -22                      | -                        | -648                     |
| Förändring av finansiella tillgångar                                                | -388                     | 706                      | 191                      | 1 338                    | 347                      |
| Förändring av andra långfristiga fordringar                                         | -                        | -10                      | -2                       | 52                       | -134                     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-8 347</b>            | <b>-17 597</b>           | <b>-2 900</b>            | <b>-892</b>              | <b>-14 505</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |                          |                          |                          |
| Nyemission                                                                          | -                        | 2 655                    | -                        | 1 936                    | 665                      |
| Emission hybridobligationer                                                         | 4 979                    | 5 280                    | -15                      | 7                        | 10 333                   |
| Emission tvingande konvertibel                                                      | -125                     | 2 148                    | -27                      | 2 148                    | 2 148                    |
| Emission teckningsoptioner                                                          | 58                       | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Inlösen hybridobligationer                                                          | -3 263                   | -                        | -179                     | -                        | -                        |
| Inlösen preferensaktier                                                             | -20                      | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Utbetald utdelning                                                                  | -1 370                   | -563                     | -466                     | -400                     | -853                     |
| Upptagna lån/amortering av lån                                                      | 3 506                    | 10 447                   | 1 921                    | 2 651                    | 11 713                   |
| Förändring cash collaterals                                                         | 3 815                    | -                        | 3 815                    | -                        | -                        |
| Förändring av övriga långfristiga skulder                                           | -455                     | 4                        | -455                     | 46                       | -287                     |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>7 125</b>             | <b>19 971</b>            | <b>4 594</b>             | <b>6 388</b>             | <b>23 720</b>            |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>-1 121</b>            | <b>-5 524</b>            | <b>1 637</b>             | <b>5 429</b>             | <b>1 322</b>             |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>12 986</b>            | <b>11 664</b>            | <b>10 228</b>            | <b>711</b>               | <b>11 664</b>            |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>11 865</b>            | <b>6 140</b>             | <b>11 865</b>            | <b>6 140</b>             | <b>12 986</b>            |

# 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.

### Redovisning av tvingande konvertibel

SBB har emitterat en tvingande konvertibel uppgående till 2,75 mkr som förfaller 2023. Konvertibeln har en årlig ränta om 7 procent som betalas halvårsvis med förbehåll för bolagets möjlighet att skjuta upp räntebetalningar under vissa omständigheter. Konver-

tibeln kommer obligatoriskt att konverteras till bolagets B-aktier senast vid förfall. Vid första redovisningstillfället har en uppdelning gjorts på eget kapital respektive skuld enligt IAS 32. Redovisad skuld motsvarar nuvärdet av de framtida räntebetalningarna. Eget kapital utgör resterade del av emitterat kapital. Emissionskostnaderna har fördelats mellan de två delarna. Vid första redovisningstillfället har 2 148 mkr redovisats som eget kapital och 530 mkr som skuld. Under perioden har den tvingande konvertibeln till största del lösts in.

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 4 november 2021

Lennart Schuss  
*Styrelsens ordförande*

Ilija Batljan  
*Verkställande direktör*

Sven-Olof Johansson  
*Styrelseledamot*

Fredrik Svensson  
*Styrelseledamot*

Hans Runesten  
*Styrelseledamot*

Eva Swartz Grimaldi  
*Styrelseledamot*

Anne-Grete Strøm Erichsen  
*Styrelseledamot*

Denna 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 4 november 2021 kl. 08:00 CET.

Ilija Batljan, VD, [ilija@sbbnorden.se](mailto:ilija@sbbnorden.se)

Marika Dimming, IR, +46 70-251 66 89,  
[marika@sbbnorden.se](mailto:marika@sbbnorden.se)

# I Revisors granskningsrapport

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning

består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

## Slutsats

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

Stockholm den 4 november 2021

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

# Definitioner

## Finansiella definitioner

### Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av goodwill och räntederivat och med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent.

*Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

### Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

### Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

### Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

*Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det egna kapitalet under perioden.*

### Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

### Ej pantsatt kvot, ggr

Ej pantsatta tillgångar i förhållande till netto icke säkerställd skuld.

*Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

### EPRA

European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bl.a. sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

### EPRA Earnings, kr

Förvaltningsresultat efter utdelning till preferensaktieägare och innehavare av D-aktier och förvaltningsresultat hänförligt till minoritetsandelar med avdrag för värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intressebolag och joint ventures och ränta på hybridobligationer med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer. *Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

*Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.*

### Genomsnittligt antal preferensaktier

Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

### Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

### Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta 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 preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och räntederivat. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

### Nettoskuld, kr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

### Resultat per stamaktie A och B, kr

Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare och innehavare av D-aktier och resultat hänförligt till minoritetsandelar samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier A och B för perioden.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansnetto i relation till räntenetto exkl. kostnader för förtidslösen av lån och leasingkostnader.

*Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.*

### Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.*

### Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.

*Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.*



## Fastighetsrelaterade definitioner

### **Antal fastigheter**

Antalet fastigheter vid periodens utgång

### **Antal kvm**

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

### **BTA**

Bruttoarea

### **Direktavkastning, %**

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

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

### **Driftnetto, kr**

Avser Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

### **Ekonomisk uthyrningsgrad, %**

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

### **EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %**

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

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

### **Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, 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**

Avser 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                       | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Periodens resultat                 | 13 296                   | 5 734                    | 4 003                    | 3 139                    | 9 084                    |
| IB Eget kapital                    | 52 136                   | 30 896                   | 63 126                   | 34 875                   | 30 896                   |
| UB Eget kapital                    | 67 322                   | 41 983                   | 67 322                   | 41 983                   | 52 136                   |
| <b>Genomsnittligt eget kapital</b> | <b>59 729</b>            | <b>36 440</b>            | <b>65 224</b>            | <b>38 429</b>            | <b>41 516</b>            |
| <b>Avkastning på eget kapital</b>  | <b>22%</b>               | <b>16%</b>               | <b>6%</b>                | <b>8%</b>                | <b>22%</b>               |

## Belåningsgrad

| Belopp i mkr                         | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Skulder till kreditinstitut          | 12 974                   | 11 707                   | 12 974                   | 11 707                   | 12 064                   |
| Obligationslån                       | 53 099                   | 32 461                   | 53 099                   | 32 461                   | 37 783                   |
| Företagscertifikat                   | 8 260                    | 3 816                    | 8 260                    | 3 816                    | 5 418                    |
| Likvida medel/likviditetsplaceringar | -16 804                  | -6 065                   | -16 804                  | -6 065                   | -13 606                  |
| <b>Nettoskuld</b>                    | <b>57 529</b>            | <b>41 919</b>            | <b>57 529</b>            | <b>41 919</b>            | <b>41 659</b>            |
| Balansomslutning                     | 165 215                  | 100 240                  | 165 215                  | 100 240                  | 120 231                  |
| <b>Belåningsgrad</b>                 | <b>35%</b>               | <b>42%</b>               | <b>35%</b>               | <b>42%</b>               | <b>35%</b>               |

## Direktavkastning

| Belopp i mkr                            | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Driftnetto enligt intjäningsförmågan    | 4 487                    | 3 467                    | 4 487                    | 3 467                    | 3 487                    |
| Förvaltningsfastigheter                 | 124 960                  | 81 187                   | 124 960                  | 81 187                   | 90 185                   |
| Byggrätter och pågående projekt         | -11 776                  | -3 637                   | -11 776                  | -3 637                   | -9 056                   |
| <b>Fastighetsvärde exkl. byggrätter</b> | <b>113 184</b>           | <b>77 550</b>            | <b>113 184</b>           | <b>77 550</b>            | <b>81 129</b>            |
| <b>Direktavkastning</b>                 | <b>4,0%</b>              | <b>4,5%</b>              | <b>4,0%</b>              | <b>4,5%</b>              | <b>4,3%</b>              |

## Ej pantsatt kvot

| Belopp i mkr                                    | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Immateriella anläggningstillgångar              | 6 310                    | 6 261                    | 6 310                    | 6 261                    | 6 319                    |
| Ej pantsatta fastigheter                        | 102 316                  | 56 487                   | 102 316                  | 56 487                   | 66 534                   |
| Nyttjanderätt tomträtt                          | 616                      | 460                      | 616                      | 460                      | 614                      |
| Inventarier                                     | 45                       | 16                       | 45                       | 16                       | 22                       |
| Uppskjutna skattefordringar                     | 1 165                    | 815                      | 1 165                    | 815                      | 1 009                    |
| Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat | 14 323                   | 3 989                    | 14 323                   | 3 989                    | 6 625                    |
| Likviditetsplaceringar                          | 3 869                    | 0                        | 3 869                    | 0                        | 0                        |
| Kundfordringar och övriga fordringar            | 1 295                    | 1 974                    | 1 295                    | 1 974                    | 2 489                    |
| Derivat                                         | 205                      | 0                        | 205                      | 0                        | 129                      |
| <b>Ej pantsatta tillgångar</b>                  | <b>130 144</b>           | <b>70 002</b>            | <b>130 144</b>           | <b>70 002</b>            | <b>83 740</b>            |
| Ej säkerställda lån                             | 60 894                   | 35 225                   | 60 894                   | 35 225                   | 42 736                   |
| Likvida medel                                   | -12 935                  | -6 065                   | -12 935                  | -6 065                   | -13 606                  |
| <b>Netto icke säkerställd senior skuld</b>      | <b>47 959</b>            | <b>29 160</b>            | <b>47 959</b>            | <b>29 160</b>            | <b>29 130</b>            |
| <b>Ej pantsatt kvot</b>                         | <b>2,71</b>              | <b>2,40</b>              | <b>2,71</b>              | <b>2,40</b>              | <b>2,87</b>              |

## Ekonomisk uthyrningsgrad

| Belopp i mkr                           | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga | 6 244                    | 4 759                    | 6 244                    | 4 759                    | 4 839                    |
| Hysesvärde enligt intjäningsförmåga    | 6 666                    | 5 038                    | 6 666                    | 5 038                    | 5 170                    |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>        | <b>93,7%</b>             | <b>94,5%</b>             | <b>93,7%</b>             | <b>94,5%</b>             | <b>93,6%</b>             |

## EPRA Earnings

| Belopp i mkr                                             | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsresultat                                     | 2 437                    | 1 601                    | 995                      | 677                      | 2 474                    |
| Resultat hänförligt till preferensaktier                 | -1                       | -2                       | -                        | -1                       | -3                       |
| Resultat hänförligt till D-aktier                        | -291                     | -175                     | -97                      | -69                      | -262                     |
| Resultat hänförligt till hybridobligation                | -358                     | -249                     | 1                        | -83                      | -332                     |
| Resultat hänförligt till minoritetsandel                 | -993                     | -56                      | -151                     | -4                       | -74                      |
| Justerat för intresseföretag/joint ventures              | -387                     | -                        | -138                     | -                        | -                        |
| Betald skatt                                             | -160                     | -92                      | -55                      | -40                      | -165                     |
| <b>Förvaltningsresultat efter betald skatt</b>           | <b>247</b>               | <b>1 026</b>             | <b>555</b>               | <b>481</b>               | <b>1 638</b>             |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B                  | 1 361 010 613            | 1 290 372 758            | 1 426 846 914            | 1 343 113 217            | 1 270 977 083            |
| <b>Resultat per stamaktie A och B</b>                    | <b>0,18</b>              | <b>0,80</b>              | <b>0,39</b>              | <b>0,36</b>              | <b>1,29</b>              |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning | 1 365 269 597            | 1 302 527 372            | 1 437 917 308            | 1 356 241 116            | 1 312 784 970            |
| <b>Resultat per stamaktie A och B efter utspädning</b>   | <b>0,18</b>              | <b>0,79</b>              | <b>0,39</b>              | <b>0,35</b>              | <b>1,25</b>              |

## Justerad soliditet

| Belopp i mkr                                           | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital                                           | 67 322                   | 41 983                   | 67 322                   | 41 983                   | 52 136                   |
| Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill | 7 362                    | 4 358                    | 7 362                    | 4 358                    | 5 128                    |
| <b>Summa</b>                                           | <b>74 684</b>            | <b>46 341</b>            | <b>74 684</b>            | <b>46 341</b>            | <b>57 264</b>            |
| Balansomslutning                                       | 165 215                  | 100 240                  | 165 215                  | 100 240                  | 120 231                  |
| <b>Justerad soliditet</b>                              | <b>45%</b>               | <b>46%</b>               | <b>45%</b>               | <b>46%</b>               | <b>48%</b>               |

## Resultat per stamaktie A och B

| Belopp i mkr                                             | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Periodens resultat                                       | 13 296                   | 5 734                    | 4 003                    | 3 139                    | 9 084                    |
| Resultat hänförligt till preferensaktier                 | -1                       | -2                       | -                        | -1                       | -3                       |
| Resultat hänförligt till D-aktier                        | -291                     | -175                     | -97                      | -69                      | -262                     |
| Resultat hänförligt till hybridobligation                | -358                     | -249                     | 1                        | -83                      | -332                     |
| Resultat hänförligt till minoritetsandel                 | -993                     | -56                      | -151                     | -4                       | -74                      |
| <b>Resultat hänförligt till stamaktie A och B</b>        | <b>11 653</b>            | <b>5 252</b>             | <b>3 756</b>             | <b>2 982</b>             | <b>8 413</b>             |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B <sup>1)</sup>    | 1 361 010 613            | 1 290 372 758            | 1 426 846 914            | 1 343 113 217            | 1 312 784 970            |
| <b>Resultat per stamaktie A och B</b>                    | <b>8,56</b>              | <b>4,07</b>              | <b>2,63</b>              | <b>2,22</b>              | <b>6,41</b>              |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning | 1 365 269 597            | 1 302 527 372            | 1 437 917 308            | 1 356 241 116            | 1 312 784 970            |
| <b>Resultat per stamaktie A och B efter utspädning</b>   | <b>8,54</b>              | <b>4,03</b>              | <b>2,61</b>              | <b>2,20</b>              | <b>6,41</b>              |

1) inkl effekt av tillkommande aktier från den tvingande konvertibeln.

## Räntetäckningsgrad

| Belopp i mkr                                                    | 2020-10-01<br>2021-09-30 | 2019-10-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)                          | 3 310                    | 1 738                    | 2 474                    |
| <b>Återläggning finansnetto</b>                                 |                          |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                       | -271                     | -129                     | -166                     |
| Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)               | 1 000                    | 873                      | 973                      |
| Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)                    | 213                      | 224                      | 199                      |
| Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)                         | -148                     | 27                       | -158                     |
| Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)                             | 26                       | 19                       | 25                       |
| <b>Summa återläggning finansnetto</b>                           | <b>820</b>               | <b>1 014</b>             | <b>873</b>               |
| <b>Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto</b> | <b>4 130</b>             | <b>2 752</b>             | <b>3 347</b>             |
| Räntenetto                                                      |                          |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                       | 271                      | 129                      | 166                      |
| Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)               | -1 000                   | -873                     | -973                     |
| <b>Summa räntenetto</b>                                         | <b>-729</b>              | <b>-744</b>              | <b>-807</b>              |
| <b>Räntetäckningsgrad (ggr)</b>                                 | <b>5,7</b>               | <b>3,7</b>               | <b>4,1</b>               |

## Soliditet

| Belopp i mkr     | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital     | 67 322                   | 41 983                   | 67 322                   | 41 983                   | 52 136                   |
| Balansomslutning | 165 215                  | 100 240                  | 165 215                  | 100 240                  | 120 231                  |
| <b>Soliditet</b> | <b>41%</b>               | <b>42%</b>               | <b>41%</b>               | <b>42%</b>               | <b>43%</b>               |

## Substansvärde

| Belopp i mkr                                                  | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i> |                          |                          |                          |                          |                          |
| Eget kapital                                                  | 67 322                   | 41 983                   | 67 322                   | 41 983                   | 52 136                   |
| Hybridobligation                                              | -17 314                  | -9 893                   | -17 314                  | -9 893                   | -14 480                  |
| Innehav utan bestämmande inflytande                           | -2 025                   | -378                     | -2 025                   | -378                     | -411                     |
| <b>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</b> | <b>47 983</b>            | <b>31 711</b>            | <b>47 983</b>            | <b>31 711</b>            | <b>37 245</b>            |
| Preferensaktiekapital                                         | -                        | -15                      | -                        | -15                      | -15                      |
| D-aktiekapital                                                | -5 964                   | -5 288                   | -5 964                   | -5 288                   | -5 531                   |
| Återläggning av derivat                                       | -87                      | 120                      | -87                      | 120                      | 138                      |
| Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt                      | -2 025                   | -1 952                   | -2 025                   | -1 952                   | -2 044                   |
| Övrig goodwill                                                | -4 285                   | -4 309                   | -4 285                   | -4 309                   | -4 275                   |
| Återläggning skulddel av tvingande konvertibel                | 2                        | -                        | 2                        | -                        | 541                      |
| Återläggning av uppskjuten skatt                              | 9 387                    | 6 310                    | 9 387                    | 6 310                    | 7 172                    |
| Avdrag uppskjuten skatt (5,5%)                                | -4 562                   | -2 733                   | -4 562                   | -2 733                   | -3 506                   |
| <b>Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)</b>                      | <b>40 449</b>            | <b>23 844</b>            | <b>40 449</b>            | <b>23 844</b>            | <b>29 724</b>            |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie                   | 28,35                    | 18,80                    | 28,35                    | 18,80                    | 22,36                    |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspädd)         | 28,34                    | 17,41                    | 28,34                    | 17,41                    | 20,86                    |
| Återläggning av övrig goodwill                                | 4 285                    | 4 309                    | 4 285                    | 4 309                    | 4 275                    |
| Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)                   | 4 562                    | 2 733                    | 4 562                    | 2 733                    | 3 506                    |
| <b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)</b>                   | <b>49 296</b>            | <b>30 886</b>            | <b>49 296</b>            | <b>30 886</b>            | <b>37 505</b>            |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie                | 34,55                    | 24,36                    | 34,55                    | 24,36                    | 28,21                    |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspädd)      | 34,54                    | 22,55                    | 34,54                    | 22,55                    | 26,32                    |
| Antal stamaktier A + B                                        | 1 426 846 914            | 1 268 092 596            | 1 426 846 914            | 1 268 092 596            | 1 329 482 358            |
| Antal stamaktier A + B efter utspädning                       | 1 427 115 969            | 1 369 591 083            | 1 427 115 969            | 1 369 591 083            | 1 425 117 900            |

## Säkerställd belåningsgrad

| Belopp i mkr                     | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Skulder till kredinstitut        | 12 974                   | 11 707                   | 12 974                   | 11 707                   | 12 064                   |
| Säkerställda obligationslån      | 465                      | 1 052                    | 465                      | 1 052                    | 465                      |
| <b>Summa säkerställda lån</b>    | <b>13 439</b>            | <b>12 759</b>            | <b>13 439</b>            | <b>12 759</b>            | <b>12 529</b>            |
| Balansomslutning                 | 165 215                  | 100 240                  | 165 215                  | 100 240                  | 120 231                  |
| <b>Säkerställd belåningsgrad</b> | <b>8%</b>                | <b>13%</b>               | <b>8%</b>                | <b>13%</b>               | <b>10%</b>               |

## Överskottsgrad

| Belopp i mkr          | 2021-01-01<br>2021-09-30 | 2020-01-01<br>2020-09-30 | 2021-07-01<br>2021-09-30 | 2020-07-01<br>2020-09-30 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Driftnetto            | 2 965                    | 2 669                    | 1 089                    | 852                      | 3 479                    |
| Hysesintäkter         | 4 235                    | 3 868                    | 1 459                    | 1 204                    | 5 121                    |
| <b>Överskottsgrad</b> | <b>70%</b>               | <b>69%</b>               | <b>75%</b>               | <b>71%</b>               | <b>68%</b>               |

# Bilaga 1

## Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2021-09-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras..

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2021-09-30.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2021-09-30.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som JV-bolag/intressebolag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

### Koncernens intjäningsförmåga

| Belopp i mkr                                               | Samhällsfastigheter | Bostäder   | Övrigt     | Totalt       | Justerad           |
|------------------------------------------------------------|---------------------|------------|------------|--------------|--------------------|
| Hysesintäkter                                              | 4 566               | 1 358      | 320        | 6 244        | 6 244              |
| Driftkostnader                                             | -661                | -398       | -85        | -1 144       | -1 144             |
| Underhåll                                                  | -215                | -80        | -22        | -317         | -317               |
| Förvaltningsadministration                                 | -107                | -44        | -14        | -166         | -166               |
| Fastighetsskatt                                            | -81                 | -26        | -22        | -129         | -129               |
| <b>Driftnetto</b>                                          | <b>3 501</b>        | <b>810</b> | <b>177</b> | <b>4 487</b> | <b>4 487</b>       |
| Centraladministration                                      |                     |            |            | -200         | -200               |
| Resultat från JV <sup>1)</sup>                             |                     |            |            | 93           | 93                 |
| Resultat från intresseföretag <sup>1)</sup>                |                     |            |            | 550          | 550                |
| Finansiella intäkter                                       |                     |            |            | 92           | 92                 |
| Finansiella kostnader                                      |                     |            |            | -832         | -688 <sup>2)</sup> |
| <b>Förvaltningsresultat innan utdelning</b>                |                     |            |            | <b>4 191</b> | <b>4 335</b>       |
| per stamaktie A och B                                      |                     |            |            | 2,94         | 3,04               |
| Resultat från synergier med Offentliga Hus                 |                     |            |            | 40           | 40                 |
| Utdelning hybridobligationer                               |                     |            |            | -494         | -494               |
| Utdelning D-aktier                                         |                     |            |            | -388         | -388               |
| Resultat hänförligt till minoritetsandelar                 |                     |            |            | -85          | -85                |
| <b>Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare</b> |                     |            |            | <b>3 264</b> | <b>3 408</b>       |
| per stamaktie A och B                                      |                     |            |            | 2,29         | 2,38               |

1) Se tabell nedan.

2) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,11% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2021-09-30.

### Bidrar till intjäningsförmåga

|                                                      | JV-bolag |                           |                 | Intressebolag |          |       |             |               |
|------------------------------------------------------|----------|---------------------------|-----------------|---------------|----------|-------|-------------|---------------|
|                                                      | Hemvist  | Public Property Invest AS | Övriga JV-bolag | Origa Care    | Publicus | JM    | Arlandastad | Solon Eiendom |
| Ägarandel SBB                                        | 50,0%    | 50,0%                     | 50,0%           | 34,7%         | 31,1%    | 25,1% | 20,1%       | 20,0%         |
| Förvaltningsresultat                                 | 67       | 104                       | 16              | 23            | 19       | 1 866 | 15          | 301           |
| Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s ägarandel | 34       | 52                        | 8               | 8             | 6        | 473   | 3           | 60            |

# I Bilaga 2

## Aktuell intjäningsförmåga från återkommande intäktsströmmar

### Koncernens intjäningsförmåga återkommande intäktsströmmar

| Belopp i mkr                                                                              | Totalt       | Justerad     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare</b>                                | <b>3 264</b> | <b>3 408</b> |
| per stamaktie A och B                                                                     | 2,29         | 2,39         |
| Resultat från byggrättsutveckling och nyproduktion                                        | 2 250        | 2 250        |
| Resultat från värdeskapande transaktioner                                                 | 400          | 400          |
| Resultat från investeringar i befintligt bestånd                                          | 600          | 600          |
| <b>Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare med återkommande intäktsströmmar</b> | <b>6 514</b> | <b>6 658</b> |
| per stamaktie A och B                                                                     | 4,57         | 4,67         |

Se vidare information under Tre value-add strategier levererar ytterligare intäkter och tillväxt på sid. 22.



# I Bilaga 3

## Nyckeltal för värdepotential inom bygg- och fastighetsutveckling

Marknadsbedömning genomförd av Newsec.

| Geografi             | Valuta | Hyra<br>kr/kvm | DoU<br>kr/kvm | Produktionskostnad<br>(exklusive mark) kr/kvm | Marknadsvärde<br>kr/kvm | Yield | Värdepotential |
|----------------------|--------|----------------|---------------|-----------------------------------------------|-------------------------|-------|----------------|
| Stockholm/Mälardalen | SEK    | 2 300          | 375           | 41 500                                        | 64 167                  | 3,00% | 22 667         |
| Universitetsorter    | SEK    | 2 100          | 370           | 36 250                                        | 49 429                  | 3,50% | 13 179         |
| Göteborg             | SEK    | 2 200          | 365           | 38 750                                        | 56 462                  | 3,25% | 17 712         |
| Malmö                | SEK    | 2 150          | 360           | 36 250                                        | 52 647                  | 3,40% | 16 397         |
| Övrigt               | SEK    | 1 850          | 370           | 30 750                                        | 37 949                  | 3,90% | 7 199          |
| Köpenhamn            | DKK    | 1 600          | 240           | 25 500                                        | 39 420                  | 3,45% | 13 920         |
| Oslo                 | NOK    | 2 700          | 405           | 50 500                                        | 76 500                  | 3,00% | 26 000         |
| Helsingfors          | EUR    | 264            | 46            | 4 500                                         | 6 056                   | 3,60% | 1 556          |

# Bilaga 4

## Känslighetsanalys intjäningsförmåga

### Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring i bolag som förvaltar s.k. realltillgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en del av det totala resultatet. I definitionen på realltillgångar framgår att dessa är värdeskyddade, dvs. över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen. Substansvärdet, dvs. nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, dvs. resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste

sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen (eller i avsaknad av denna har den långsiktiga genomsnittliga inflationstakten) användas för att justera täljaren i ekvationen. Givet sin korta historik har SBB valt att använda sig av inflationssnitt avseende de 10 föregående åren.

|                                              | Resultat återkommande<br>intäktsströmmar = 2 000 mkr |           |        | Resultat återkommande<br>intäktsströmmar = 2 500 mkr |           |        |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|--------|------------------------------------------------------|-----------|--------|
|                                              | Värdeförändring                                      |           |        | Värdeförändring                                      |           |        |
|                                              | -1%-enhet                                            | +1%-enhet |        | -1%-enhet                                            | +1%-enhet |        |
| Förvaltningsresultat rullande 12 mån         | 4 191                                                | 4 191     | 4 191  | 4 191                                                | 4 191     | 4 191  |
| Resultatmål återkommande intäktsströmmar     | 2 000                                                | 2 000     | 2 000  | 2 500                                                | 2 500     | 2 500  |
| Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år) | 1 375                                                | 125       | 2 624  | 1 375                                                | 125       | 2 624  |
| D:o %                                        | 1,10%                                                | 0,10%     | 2,10%  | 1,10%                                                | 0,10%     | 2,10%  |
| Aktuell skatt, 10%                           | -419                                                 | -419      | -419   | -419                                                 | -419      | -419   |
| Resultat efter skatt                         | 7 146                                                | 5 897     | 8 396  | 7 646                                                | 6 397     | 8 896  |
| Resultat kr/aktie                            | 5,01                                                 | 4,13      | 5,88   | 5,36                                                 | 4,48      | 6,23   |
| Avkastning långsiktigt substansvärde         | 14,49%                                               | 11,96%    | 17,03% | 15,51%                                               | 12,97%    | 18,04% |
| Resultat/aktiekurs                           | 10,33%                                               | 8,52%     | 12,14% | 11,05%                                               | 9,25%     | 12,86% |
| P/E                                          | 10                                                   | 12        | 8      | 9                                                    | 11        | 8      |



Samhällsbyggnadsbolaget

## Kommande rapporteringsstillfällen

Bokslutskommuniké 2021 **2022-02-23**

Delårsrapport Q1 2022 **2022-04-27**

## Kontakt

**ILIJA BATLIJAN**

VD

[ilija@sbbnorden.se](mailto:ilija@sbbnorden.se)

**MARIKA DIMMING**

IR

[marika@sbbnorden.se](mailto:marika@sbbnorden.se)

+46 70 251 66 89

[sbbnorden.se](https://sbbnorden.se)

