SBB
Samhällsbyggnadsbolaget

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)

JANUARI–MARS **2022**

Q1

Perioden i sammandrag

Första kvartalet

Kvartalet i korthet

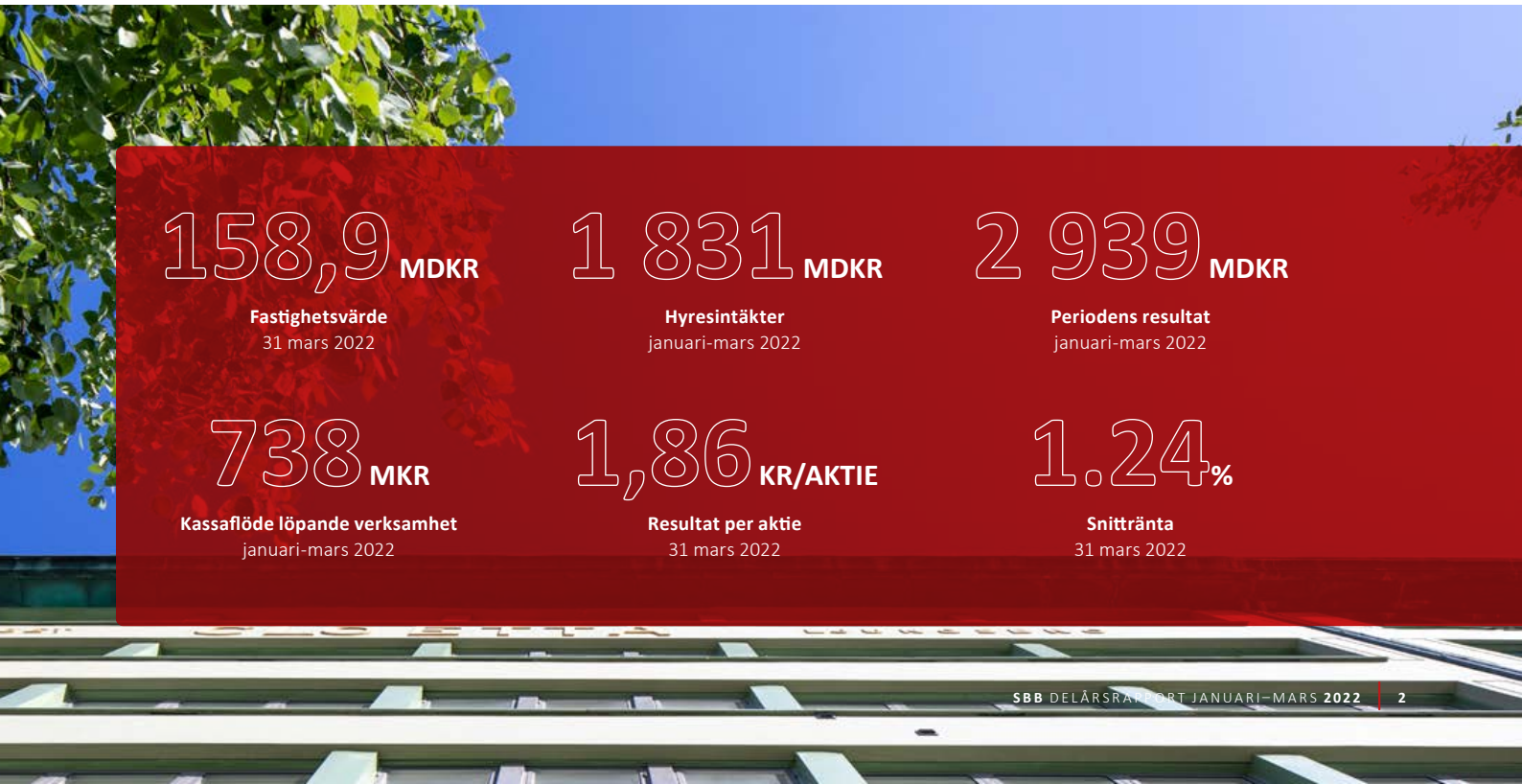
- Hyresintäkterna ökade med 38 procent till 1 831 mkr (1 325).
- Driftsöverskottet ökade med 34 procent till 1 153 mkr (858).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 738 mkr (389).
- Resultat före skatt ökade till 3 472 mkr (3 117), varav:
  - Förvaltningsresultatet ingår med 1 446 mkr (615). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra jämförelsestörande kostnader om -16 mkr (-43).
  - Värdeförändringar på fastigheter ingår med 2 362 mkr (2 333).
  - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -341 mkr (163).
- Periodens resultat var 2 939 mkr (2 735) efter avdrag för uppskjuten skatt om -401 mkr (-290) och aktuell skatt om -132 mkr (-92), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 1,86 kr (1,75) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 158,9 mdkr (149,3).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 68 794 mkr (64 516), motsvarande 47,31 kr (44,46) per aktie.

Viktiga händelser under första kvartalet

- Den 27 januari förvärvade SBB Odalen Fastigheter AB för en köpeskilling om 510 mkr. Odalen är en långsiktig fastighetsutvecklare inom äldreomsorg. Förvärvet omfattar totalt cirka 60 000 kvm social infrastruktur som fullt utvecklat genererar ett årligt driftnetto om cirka 100 mkr. Därutöver inkluderar förvärvet även cirka 36 000 kvm BTA byggrätter för social infrastruktur.
- I slutet av januari sålde SBB tre fastigheter till Svenska Myndighetsbyggnader AB (JV ägt 50/50 mellan SBB och Kåpan Tjänstepensionsförening) baserat på ett värde vid färdigställande om 2,7 mdkr. Fastigheterna som avyttrats har Polismyndigheten och Domstolsverket som hyresgäster.
- Per den 7 februari kontrollerade SBB 97,8 procent av kapitalet och rösterna i Amasten AB (publ). SBB har påkallat tvångsinlösen av resterande aktierna i bolaget. Avnotering av aktierna från Nasdaq First North Premier Growth Market skedde och sista dag för handel i Amasten var den 4 februari 2022.
- I februari förvärvade SBB 24 fastigheter från Kalmar Kommunbolag AB. Fastighetsbeståndet består av en total uthyrningsbar yta om ca 136 000 kvm och hyresintäkten i 2022 års nivå uppgår till ca 158 mkr.
- SBB emitterade sin första sociala icke säkrade obligation om EUR 700 miljoner med en negativ ränta vid emittering. Dessutom tog SBB upp ett lån om ca 1 mdkr med en 10-års kapitalbindning av en nordisk bank.
- I slutet av mars lånade SBB 1 060 mkr med 15-års kapitalbindning av Nordiska Investeringsbanken. Lånet finansierar Sara kulturhus i Skellefteå som tillträddes under perioden.
- SBB erhöll en topp ESG-rating från Sustainalytics bland mer än 4 000 bolag som täcker Sustainalytics globalt.
- SBB startade ett nytt bolag - SBB Idrott för alla AB – med siktet inställt på att bygga idrottshallar för idrottsrörelse och skola.
- Styrelsen för SBB lämnade som förslag till årsstämman att besluta om ett bidrag om 50 mkr till UNHCR:s arbete i Ukraina.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- I april bekräftade S&P Global Ratings SBB:s investment grade rating BBB- med positiva utsikter. Det betyder att SBB:s rating är BBB- med positiva utsikter för bolaget och dess icke säkerställda skuld.
- Efter periodens utgång har SBB påbörjat etablering och utbyggnad av nätverk och infrastruktur för elbilsladdning. Som en del av SBB:s hållbarhetsvision 2030 kommer inom de närmsta åren 30 000-40 000 laddpunkter byggas i hela Sverige.



158,9 MDKR
Fastighetsvärde
31 mars 2022

1 831 MDKR
Hyresintäkter
januari-mars 2022

2 939 MDKR
Periodens resultat
januari-mars 2022

738 MKR
Kassaflöde löpande verksamhet
januari-mars 2022

1,86 KR/AKTIE
Resultat per aktie
31 mars 2022

1.24%
Snittränta
31 mars 2022

SBB nyckeltal

	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Marknadsvärde fastigheter, mkr	158 919	104 736	149 335
Antal fastigheter	2 337	1 786	2 241
Antal kvm, tusental	5 566	4 573	5 425
Överskottsgrad, %	63	65	68
Direktavkastning, %	3,8	4,3	3,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	93,7	94,1
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	11	9	11
Finansiella nyckeltal			
Hyresintäkter, mkr	1 831	1 325	5 930
Driftnetto, mkr	1 153	858	4 047
Periodens resultat, mkr	2 939	2 735	25 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	738	389	2 415
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	66 069	41 303	62 148
Avkastning på eget kapital, %	3	5	38
Belåningsgrad, %	42	35	40
Säkerställd belåningsgrad, %	18	12	12
Soliditet, %	42	42	43
Justerad soliditet, %	46	46	47
Ej pantsatt kvot, ggr	3,21	2,60	2,78
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	4,8	5,5
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	61 366	33 942	57 354
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	42,20	25,53	39,52
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	42,20	23,68	39,52
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	68 794	41 201	64 516
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	47,31	30,99	44,46
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	47,30	28,75	44,45
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	931	339	2 251
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,64	0,25	1,63
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie	0,64	0,24	1,62
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	5,66	6,30	5,89
Resultat per stamaktie A och B, kr	1,86	1,75	17,17
Resultat per stamaktie D, kr	0,50	0,50	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 452 975 231	1 329 482 358	1 379 982 887
Genomsnittligt antal stamaktier D	193 865 905	183 877 510	191 331 014
Genomsnittligt antal preferensaktier	-	30 713	-
Antal stamaktier A och B	1 454 141 898	1 329 482 358	1 451 141 898
Antal stamaktier D	193 865 905	192 724 976	193 865 905
Antal preferensaktier	-	30 713	-

Se alla definitioner och beräkningar på s.43-47.

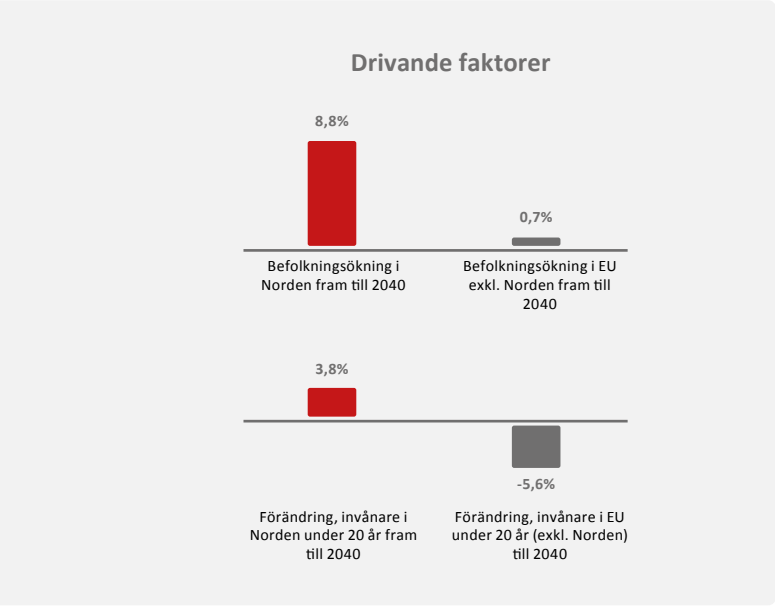
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

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.

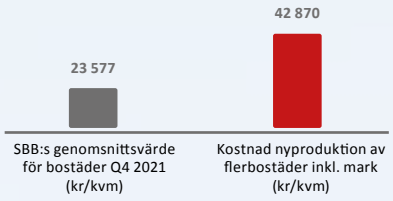
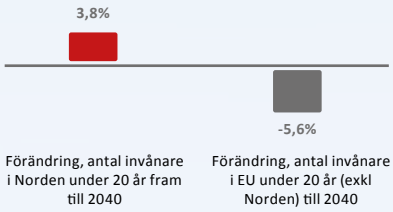
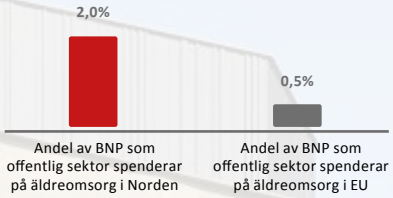
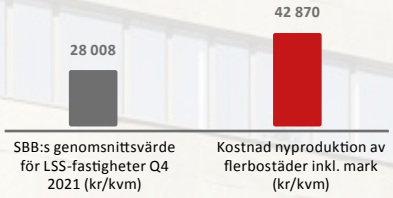
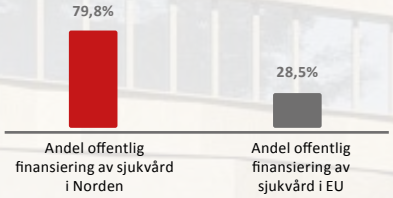
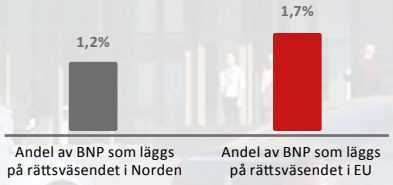
SBB är verksamt på marknader med stabila och starka underliggande drivkrafter (ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt). Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra kontrakterade intäkter från framförallt nordiska stater/kommuner/regioner 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	2 320	32
Byggrätter för kommande hyresbostäder	79	1
Summa Bostäder	**2 400**	**33**
Äldreboende	806	11
LSS	425	6
Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder	0	0
Summa Offentligt finansierade bostäder	**1 231**	**17**
Utbildning	2 097	29
Förskola	*810*	*11*
Grundskola/Gymnasium	*880*	*12*
Universitet	*406*	*6*
Sjukhus & vårdcentral	461	6
Statlig infrastruktur och Kommunhus	470	6
Offentliga kontor	355	5
Övrigt	0	0
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	162	2
Summa Samhällsfastigheter	**3 545**	**48**
Summa Social infrastruktur	**7 176**	**98**
Övrigt	163	2
Totalt	**7 339**	**100**



Drivande faktorer

	Varför lågrisktillgång?	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, 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 inom byggrättsutveckling och nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktioner. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning.

SBB

Value-add-strategier

Byggrättsutveckling och nyproduktion

Framtagande av byggrätter och utveckling av kassaflödesfastigheter för egen förvaltning

Årligt resultatmål
2 000 – 2 500 mkr

Investeringar i befintligt bestånd

Standardhöjande lägenhetsrenoveringar och hyresgästanpassningar i samhällsfastigheter

Årligt resultatmål
1 000 mkr

Värdeskapande transaktioner

Värdeskapande kapitalåtervinning

Årligt resultatmål
400 mkr

Hållbarhet

Vision 2030 – klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2030

Minst 50 procent av SBB:s nyproduktion ska utgöras av hus byggda i trä

100 procent förnyelsebar el i hela fastighetsbeståndet

100 procent hållbar finansiering och minst 90 procent sociala tillgångar

Fastighetsförvaltning
– med hyresintäkter om 7,3 mdkr varav 98 procent kommer från social infrastruktur i form av nordiska samhällsfastigheter och svenska reglerade hyresrätter

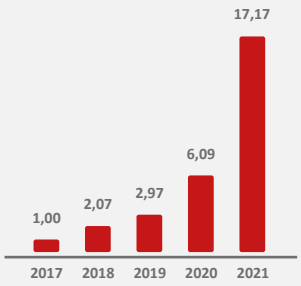
Globala megatrender understödjer affärsmodellen

- Urbanisering
- Hållbarhetsfokus
- Förändrad demografi

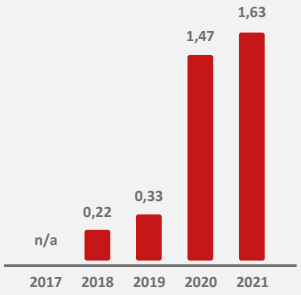
Fokus på leverans

- Resultat per stamaktie A och B har ökat med 1 617 procent sedan 2017
- Utdelningen per stamaktie A och B har ökat med 1 220 procent sedan 2017
- Stark balansräkning: BBB- (investment grade credit rating) från S&P, Fitch (positive outlook) och BBB (stable outlook) från Scope.

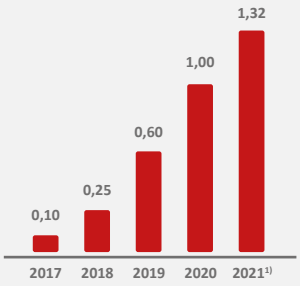
Resultat per stamaktie A och B, kr



EPRA earnings (EPS), kr/aktie



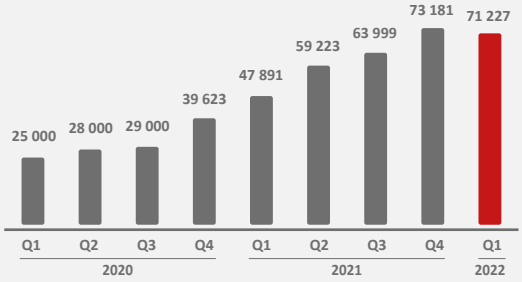
Utdelning per stamaktie A och B, kr



1) föreslagen utdelning

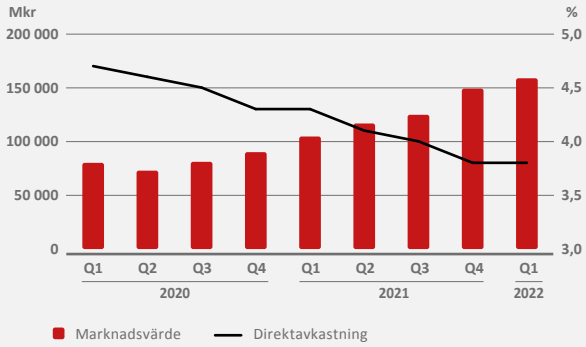
Värdepotential

Europas ledande fastighetsutvecklare
(antal lägenheter)

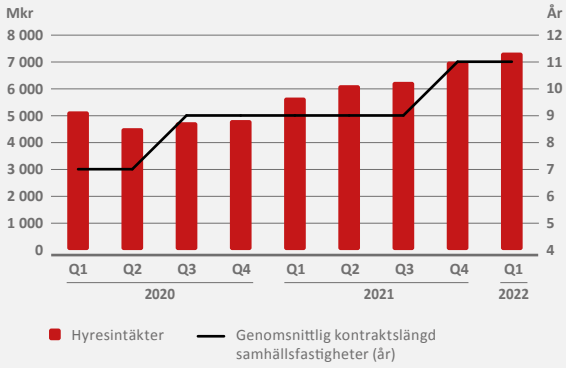


EPRA NRV - per A- och B-aktie

Fastigheternas värde (mkr) & direktavkastning



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



VD har ordet

SBB:s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltning av social infrastruktur där bostäder inklusive LSS utgör 53 procent av fastighetsvärdet och 50 procent av hyresintäkterna. Utbildningsfastigheter utgör 28 procent av fastighetsvärdet och 29 procent av hyresintäkterna.

Fokus: en starkare rating och lägre belåningsgrad

SBB äger fastigheter för 159 mdkr och till detta kan läggas SBB:s andel av värdet i JV/intressebolag motsvarande cirka 35 mdkr. De investeringar SBB gjort de senaste tre åren ger å andra sidan en bra möjlighet för SBB att nu tydligt prioritera högre kreditrating framför förvärv. År 2022 är också ett valår och de närmaste 12-18 månaderna förväntas aktiviteten när det gäller kommunala försäljningar vara låg. Sammantaget skapar det en väldigt bra möjlighet för SBB att sänka belåningsgraden genom försäljningar och återbetalning av lån samt att använda sin starka position inom fastighetsutveckling till organisk tillväxt både genom nybyggnation, investeringar i befintligt bestånd och genom försäljning av byggrätter. Under första kvartalet 2022 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renoveringar av 304 lägenheter. Utöver renoveringar av lägenheter uppgraderar SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 2 003 mkr och när dessa är färdigställda kommer de att bidra till en ökning av driftnettot med 107 mkr på årsbasis. Det betyder att direktavkastningen (yield on cost) för dessa värdeskapande projekt ligger på 5,3 procent. Vårt fokus är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till våra drygt 200 000 aktieägare. Vi bedömer att en starkare rating och lägre belåningsgrad är det bästa valet för att leverera högst avkastning. Låt mig därför vara övertydlig: BBB+ rating är SBB:s prioriterade målsättning.

Inflationssäkrade hyresintäkter - stark ökning av hyresintäkter under första kvartalet

SBB:s hyresintäkter är kopplade till KPI och därmed inflationssäkrade. Den relativt sett höga inflationen i Norden medför en starkare tillväxt

av bolagets hyresintäkter för 2022. Givet SBB:s aktiva arbete med förvaltning och fastighetsförädling har vi som ett internt mål att våra genomsnittliga årliga ökningar 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. År 2022 förväntas leverera enligt plan. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd (like for like) ökade med 3,8 procent under första kvartalet. Driftnettoökningen i jämförbart bestånd (like for like) blev trots ett kallt vinterkvartal starka 2,4 procent. SBB är en trygg tillgång också i tider med hög inflation. Den närmast automatiska indexeringen levererar en stark inkomstökning varje år.

Fast ränta är en försäkringspremie för tider som dessa

SBB hade en snittränta på 1,24 procent i slutet av första kvartalet. Räntorna är på väg upp och det är just därför som vi under de två senaste åren har tagit långa lån med fast ränta. Vi har lite förenklat betalat en premie för att låta inflationen göra jobbet. I slutet av Q1 var vår räntebindning 3,7 år. Det betyder att det tar viss tid innan högre räntor slår igenom i SBB:s resultat och hinner därigenom kompenseras av inflationsjusterade hyresintäkter. För att åskådliggöra detta har vi nedan illustrerat effekten på SBB:s snittränta och förvaltningsresultat om räntan mätt som 3-månaders STIBOR skulle öka från dagens 0,1 procent till 1,5 procent, 2 procent eller 2,5 procent.

Scenarioantagande			Effekt snittränta och förvaltningsresultat				
Stibor 3M idag	**Höjning**	**Ny stibor 3M**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
0,10%	1,40%	1,5% (Effektiv ränta 2,8%)	1,55%	1,62%	1,69%	1,78%	1,83%
0,10%	1,90%	2,0% (Effektiv ränta 3,3%)	1,67%	1,78%	1,86%	2,01%	2,08%
0,10%	2,40%	2,5% (Effektiv ränta 3,8%)	1,79%	1,93%	2,03%	2,24%	2,33%
	KPI		4%	3%	2,5%	2%	2%
	SBB Hyresintäkter		7 339	7 706	8 014	8 295	8 544
	Räntekostnader STIBOR 2,5%		1 538	1 664	1 745	1 928	2 006
	Förvaltningsresultat (STIBOR 2,5%) till Stam A och B aktier		**4 010**	**4 419**	**4 632**	**4 710**	**4 860**
	Räntekostnader STIBOR 1,5%		1 334	1 396	1 457	1 530	1 573
	Förvaltningsresultat (STIBOR 1,5%) till Stam A och B aktier		**4 214**	**4 670**	**4 907**	**5 097**	**5 288**
	Plus Resultat från Fastighetsutveckling		2 500	2 500	2 500	2 500	2 500

SBB:s räntetäckningsgrad låg på 5,5 gånger i slutet på första kvartalet 2022. Faktum är att SBB klarar av att behålla utdelningen och räkna upp den med inflationen även om den nominella räntan skulle komma upp till 10 procent (real ränta 2-3 procent). Om SBB skulle minska nettoskulden med 5 mdkr skulle man klara av att räkna upp utdelningen med inflationen även om den nominella räntan skulle komma upp till 10 procent och real ränta ligga på 4-5 procent. Inflationsjusterade hyresintäkter och lång räntebindning ger stabilt kassaflöde och utdelning.

> Faktum är att SBB klarar av att behålla utdelningen och räkna upp den med inflationen även om den nominella räntan skulle komma upp till 10 procent

Det är resultat som räknas: förvaltnings-resultatet ökade med 135 procent

SBB äger och förvaltar reglerade hyresrätter med stor efterfrågan i Sverige och samhällsfastigheter i Norden med en snittkontraktslängd om 11 år. Förvaltningsresultatet under första kvartalet 2022 ökade med 831 mkr till 1 446 mkr. Förvaltningsresultatet, justerat för värdeförändringar och skatt från JV/intressebolag ökade med 115 procent till 1 326 mkr (618). Driftnetto ökade med 34 procent till 1 153 mkr (858).

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

Den unikt trygga fastighetsförvaltningen kompletteras med tre intäktsgenererande value-add-strategier: byggrättsutveckling & nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktioner. Value-add-strategierna stärker SBB:s intjäning och bidrar till långsiktigt värdeskapande. Våra value-add-strategier fortsätter att leverera över alla plan. Resultatet från byggrättsutveckling & nyproduktion under första kvartalet 2022 uppgår till 1 642 mkr att jämföra med målet om 2,0-2,5 mdkr på årsbasis. Vi har vid utgången av året 4 905 lägenheter samt 99 447 kvm samhällsfastigheter under pågående produktion och 15 787 lägenheter under pågående projektutveckling. Vi har samtidigt under första kvartalet i år sålt byggrättsfastigheter för 184 mkr vilket visar vår förmåga att år efter år kunna ta ut mycket kassaflöde från vår byggrättsportfölj och återinvestera i kassaflödesfastigheter.

Resultat efter skatt blev 2 939 mkr. EPRA Earnings dvs förvaltningsresultat justerat för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier, hybridobligationer och minoritetsandelar, blev 0,64 kr (0,25) per stamaktie A och B.

Hållbarhet är kärnan i vår affärsmodell

SBB:s Vision 2030 är att vara klimatpositiva i hela värdekedjan senast år 2030. Vi har också en konkret färdplan med klimatmål som har godkänts av Science Based Targets efter en DD-process och har publicerats på deras hemsida. De mest hållbara fastigheterna är de som redan är byggda. Det är därför som SBB gör unika satsningar och stora investeringar på att effektivisera befintligt bestånd.

Miljöbyggnad iDrift är ett viktigt verktyg i Sveriges arbete med att skapa en hållbar förvaltning av befintliga fastigheter. SBB har i samarbete med Sweden Green Building Councils påbörjat certifieringen av 500 av sina befintliga byggnader för att sedan certifiera ytterligare 500.

SBB har låtit utföra ytterligare en analys av klimatpåverkan vid träbyggnation. Utredningen visar att klimatpåverkan för byggsystemet är väldigt lågt jämfört med andra byggsystem, och om lagringen av biogent kol räknas in så är byggsystemet klimatpositivt. Den analyserade hustypen har SBB för närvarande i pågående produktion i fyra projekt och fler är på gång. SBB har implementerat ett nytt renhållningsavtal i Region Syd för ca 250 miljörum. Det nya avtalet gör att SBB kan följa renhållningsvolymerna och koldioxidbesparingar per månad. Nu kommer avtalet att implementeras i fler fastigheter. Flera projekt avseende solceller, värmepumpar, tilläggsisolering, uppkoppling av fastigheter, elbilsladdning mm pågår på alla SBB:s marknader.

SBB:s LHL-sjukhus i Gardemoen, Norge har fått certifiering Breeam In Use Outstanding, vilket är den högsta klassificeringen som kan uppnås. Det är den högsta klassificeringen Breeam In Use som uppnåtts inom hälsosektorn i världen. För närvarande pågår ytterligare en certifiering av GC Health Centre i Gardermoen samt uppstart av ytterligare två fastigheter planeras. Amasten har pågående nyproduktionsprojekt för att tillskapa fler hyresrätter i Örnsköldsvik, Luleå, Eskilstuna, Falun och Gävle. Samtliga projekt byggs inom ramverket för certifiering Miljöbyggnad Silver och har solceller, IMD, laddstolpar och FTX-ventilation. Under februari månad installerades solceller i Örnsköldsvik. I området Kronandalen i Luleå byggs 49 hyresrätter med hållbarhet i fokus, såsom bilpool, återvinningscentral, närhet till grönområden och naturliga metoder som fördröjer och reglerar dagvatten. Det togs även ett spadtag för 206 hyresrätter i Eskilstuna.

Vi är i gång med annonseringen för nya sommarjobb. Också i år kommer hundratals ungdomar att få sin första kontakt med arbetslivet genom SBB. Social hållbarhet är inte välgörenhet, det är en win win. SBB har som en viktig del i bolagets satsning på social hållbarhet att bidra med nya äldreboenden och LSS-fastigheter. Antalet lägenheter för äldreboende i egen förvaltning ska öka kraftigt och målet är att den totala hyresintäkten från äldre- och LSS-bostäder dubbleras under perioden 2020-2025 från nivån om drygt 800 mkr till 1,6 mdkr årligen. I slutet av första kvartalet 2022 hade våra intäkter från äldre- och LSS-bostäder ökat till 1 243 mkr. Förvärvet av Odalen som är Sveriges ledande utvecklare av äldreboenden kommer ytterligare att stärka vår position.

Utsikter

SBB står starkare än någonsin. SBB:s 12-månaders rullande intjäningsförmåga steg med 64 procent i jämförelse med första kvartalet 2021 och uppgår till 8 379 (5 065) mkr i slutet av perioden. Intjäningsförmåga per stam A-och B-aktier ökade med 62 procent till 5,76 kr. Vår prognos för helåret 2022 är ett resultat om 8,10 kr per stamaktie A och B och den ligger fast. Vi är idag en stor familj med drygt 200 000 aktieägare och drygt 400 medarbetare som finns på många orter i flera länder. Vårt team är vår plattform. Oavsett om man utvecklar städer, bilar eller dataspel handlar det hela tiden om den mänskliga kreativiteten, kunskapen och meritokratiskt marknadstänkande. Lägger man dessutom hållbarhet som basen skapar man de bästa förutsättningarna för att leverera långsiktigt aktieägarvärde och samhällsvärde genom hela värdekedjan, från fastighetsutveckling till fastighetsförvaltning. Och det tänker vi fortsätta göra.

Ilija Batljan, Grundare och VD

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	1 831	1 325	5 930
Driftskostnader	-455	-303	-1 114
Underhåll	-85	-63	-322
Förvaltningsadministration	-103	-73	-317
Fastighetsskatt	-35	-28	-130
Driftnetto	**1 153**	**858**	**4 047**
Centraladministration	-64	-63	-290
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-13	-3	-86
Resultat från intresseföretag/joint ventures	434	244	2 814
- varav förvaltningsresultat	*314*	*247*	*410*
- varav värdeförändringar	*194*	*-*	*3 095*
- varav skatt	*-74*	*-3*	*-691*
Resultat före finansiella poster	**1 510**	**1 036**	**6 485**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	63	48	274
Räntekostnader och liknande resultatposter	-312	-238	-1 011
Kostnader förtidslösen lån	-3	-40	-155
Valutakursdifferenser	193	-185	118
Tomträttsavgälder	-5	-6	-21
Förvaltningsresultat	**1 446**	**615**	**5 690**
Värdeförändringar fastigheter	2 362	2 333	21 360
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-	6	-252
Resultat bostadsproduktion	5	-	9
Värdeförändringar finansiella instrument	-341	163	2 487
Resultat före skatt	**3 472**	**3 117**	**29 294**
Aktuell skatt	-132	-92	-247
Uppskjuten skatt	-401	-284	-3 698
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	-	-6	252
PERIODENS RESULTAT	**2 939**	**2 735**	**25 601**
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	2 926	2 725	24 583
Innehav utan bestämmande inflytande	13	10	1 018
PERIODENS RESULTAT	**2 939**	**2 735**	**25 601**
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	1,86	1,75	17,17
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	1,85	1,75	17,03
Resultat per stamaktie D	0,50	0,50	2,00

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	**2 939**	**2 735**	**25 601**
Andel av totalresultat i intressebolag/joint ventures	15	-	6
Omräkningsdifferenser	896	1 280	1 120
PERIODENS TOTALRESULTAT	**3 850**	**4 015**	**26 727**
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybrid obligationer)	3 837	4 005	25 709
Innehav utan bestämmande inflytande	13	10	1 018
PERIODENS TOTALRESULTAT	**3 850**	**4 015**	**26 727**

Kommentarer koncernens resultaträkning

Driftnetto
Hyresintäkterna uppgick under perioden till 1 831 mkr (1 325). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,8 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hyresintäkterna avsåg 1 167 mkr samhällsfastigheter, 600 mkr bostäder och 64 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 94,3 procent (94,1). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 11 år (11). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -678 mkr (-467). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 6,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år och ökningen avser till största del taxebundna kostnader. Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 2,4 procent.

Förvaltningsresultat
Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -64 mkr (-63). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Resultat från intresseföretag och joint ventures var 434 mkr (244) för perioden. Resultatet är till största del hänförligt till SBB Kåpan AB och JM AB (publ), som bidrar med 46 mkr respektive 139 mkr till koncernens resultat före perioden. Se ytterligare information på sidan 50.

Finansnettot för perioden uppgick till -64 mkr (-421). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter och valutakursdifferenser.

Jämförelsestörande kostnader
Till följd av förvärvet av Amasten har bolaget haft jämförelsestörande kostnader relaterade till omstruktureringar som uppgick till -13 mkr (-3) för perioden. De finansiella kostnaderna inkluderar jämförelsestörande utgifter i form av kostnad för förtidslösen av dyra lån om -3 mkr (-40) för perioden.

Under perioden redovisades valutakursdifferenser om 193 mkr (-185) 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 2 362 mkr (2 333) varav 53 mkr (121) var realiserade värdeförändringar och 2 309 mkr (2 212) var orealiserade värdeförändringar. Våra value-add-strategier har tillsammans bidragit med tre fjärdedelar av värdeförändringen. Detta inkluderar Projekt- och fastighetsutveckling tillsammans med successionsrenoveringar där SBB har successionsrenoverat 304 lägenheter under perioden, gjort projektinvesteringar i befintligt bestånd samt nyproduktion av bostäder i bland annat Skellefteå, Umeå och Stockholm samt nybyggnation av skola i Järfälla. Allmän hyresutveckling genom högre inflationsantaganden, omförhandlingar samt nytecknade avtal som ger högre driftnetton bidrar med resten av värdeförändringen. Värderingsyielden är oförändrad. Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till -341 mkr (163). Posten består av orealiserade och realiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier och övriga värdepapper samt derivat.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 939 mkr (2 735). Skatt på periodens resultat uppgick till -533 mkr (-382) varav -132 mkr (-92) avsåg aktuell skatt och -401 mkr (-290) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag.

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 2022-01-01 – 2022-03-31	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	1 167	600	64	1 831	-	1 831
Fastighetskostnader	-315	-331	-32	-678	-	-678
Driftnetto	**852**	**269**	**32**	**1 153**	**-**	**1 153**
Centraladministration	-	-	-	-	-64	-64
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-13	-13
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	434	434
Resultat före finansiella poster	**-**	**-**	**-**	**-**	**357**	**1 510**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	63	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-127	-127
Förvaltningsresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**293**	**1 446**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	558	1 660	144	2 362	-	2 362
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-	-
Resultat bostadsutveckling	-	-	-	-	5	5
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-341	-341
Resultat före skatt	**1 410**	**1 929**	**176**	**3 515**	**298**	**3 472**
Skatt	-	-	-	-	-533	-533
Periodens resultat	**1 410**	**1 929**	**176**	**3 515**	**-235**	**2 939**
Förvaltningsfastigheter (mkr)	94 682	56 298	7 939	158 919		
Investeringar (mkr)	572	562	19	1 153		
Värde per kvm (kr)	30 843	27 728	16 828	28 521		
Överskottsgrad (%)	73%	45%	50%	63%		

Perioden 2021-01-01 – 2021-03-31	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	1 036	223	66	1 325	-	1 325
Fastighetskostnader	-304	-128	-35	-467	-	-467
Driftnetto	**732**	**95**	**31**	**858**	**-**	**858**
Centraladministration	-	-	-	-	-63	-63
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-3	-3
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	244	244
Resultat före finansiella poster	**-**	**-**	**-**	**-**	**178**	**1 036**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	48	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-469	-469
Förvaltningsresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-243**	**615**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 172	165	-4	2 333	-	2 333
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	6	6
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	163	163
Resultat före skatt	**2 904**	**260**	**27**	**3 191**	**-74**	**3 117**
Skatt	-	-	-	-	-382	-382
Periodens resultat	**2 904**	**260**	**27**	**3 191**	**-456**	**2 735**
Förvaltningsfastigheter (mkr)	80 298	17 536	6 902	104 736		
Investeringar (mkr)	325	431	98	854		
Värde per kvm (kr)	24 221	21 363	15 804	22 904		
Överskottsgrad (%)	71%	43%	47%	65%		

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	6 066	6 325	6 066
Summa immateriella anläggningstillgångar	**6 066**	**6 325**	**6 066**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	158 919	104 736	149 335
Nyttjanderätt tomträtt	680	596	639
Inventarier	54	26	48
Summa materiella anläggningstillgångar	**159 653**	**105 358**	**150 022**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	15 898	2 261	16 373
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	4 571	927	3 885
Derivat	752	223	547
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	4 245	1 137	4 530
Andra långfristiga fordringar	96	293	207
Summa finansiella anläggningstillgångar	**25 562**	**4 841**	**25 542**
Summa anläggningstillgångar	**191 281**	**116 524**	**181 630**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	239	-	279
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	115	61	219
Övriga fordringar	1 499	1 536	1 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	605	370	540
Summa kortfristiga fordringar	**2 219**	**1 967**	**2 718**
Likvida medel	8 913	12 415	9 837
Likviditetsplaceringar	768	5 992	53
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	**9 681**	**18 407**	**9 890**
Summa omsättningstillgångar	**12 139**	**20 374**	**12 887**
SUMMA TILLGÅNGAR	**203 420**	**136 898**	**194 517**

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter
Värdet för fastigheterna uppgick till 158,9 mdkr per 2022-03-31. 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. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,35 procent (4,34) använts. I värdet för fastigheterna ingår 4 156 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. 17-19.

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
Hyresvärde	+/- 5%	7 247 / -7 256
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-6 761 / 7 662
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	- 6 594 / 7 613

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2022-01-01	**149 335**
Förvärv	6 936
Investeringar	1 153
Försäljningar	-2 182
Omräkningsdifferens	1 368
Orealiserade värdeförändringar	2 309
Verkligt värde vid periodens slut	**158 919**

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 2022-03-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 15 898 mkr (16 373) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 4 571 mkr (3 885). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen: Svenska Myndighetsbyggnader AB, SBB Kåpan AB, Public Property Invest AS och JM AB (publ). Se ytterligare information på sidan 50.

Goodwill
Till största del är goodwillposten om 6 066 mkr (6 066) 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 1 781 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt.

Likvida medel och likviditetsplaceringar
Likvida medel uppgick till 8 913 mkr (9 837) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 768 mkr (53).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	165	152	165
Övrigt tillskjutet kapital	26 581	24 495	26 371
Reserver	1 731	1 249	834
Balanserad vinst inkl årets totalkapital	37 592	15 405	34 778
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	**66 069**	**41 301**	**62 148**
Hybridobligation	17 302	15 519	17 295
Övriga reserver	-544	-798	-543
Innehav utan bestämmande inflytande	2 296	1 484	4 071
Summa eget kapital	**85 123**	**57 508**	**82 971**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	33 361	13 553	21 974
Obligationslån	50 298	42 665	51 919
Derivat	49	41	30
Uppskjutna skatteskulder	10 967	7 449	10 428
Leasingskulder tomträtter	680	596	639
Övriga långfristiga skulder	396	610	292
Summa långfristiga skulder	**95 751**	**64 914**	**85 282**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 398	2 633	1 758
Företagscertifikat	6 271	4 914	11 169
Obligationslån	2 638	3 082	1 175
Leverantörsskulder	309	151	181
Aktuella skatteskulder	436	253	418
Skuld cash collateral	4 657	-	5 607
Övriga skulder	3 836	1 941	3 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 001	1 503	2 033
Summa kortfristiga skulder	**22 546**	**14 476**	**26 264**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**203 420**	**136 898**	**194 517**

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 samt underskottsavdrag. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2022-03-31 till 10 967 mkr (10 428) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgick till 3 mdkr per 2022-03-31.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 94 966 mkr (87 995), varav 35 759 mkr (23 732) avsåg skulder till kreditinstitut, 52 936 mkr (53 094) avsåg obligationslån och 6 271 mkr (11 169) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 26.

Koncernens förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare								
Belopp i MKR	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Reserver[1)]**	**Balanserade vinstmedel**	**Totalt**	**Hybrid-obligation**	**Övriga reserver[1)]**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**150**	**24 102**	**-213**	**12 826**	**36 865**	**15 096**	**-616**	**412**	**51 756**
Periodens resultat	-	-	-	2 608	2 608	117	-	10	2 735
Övrigt totalresultat	-	-	1 462	-	1 462	-	-182	-	1 280
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**1 462**	**2 608**	**4 070**	**117**	**-182**	**10**	**4 015**
Nyemission	2	392	-	-	394	-	-	-	394
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	-12	-	-	-12
Förvärvad hybridobligation	-	-	-	-	-	409	-	-	409
Skatteeffekter eget kapital	-	1	-	-	1	26	-	-	27
Utdelning	-	-	-	-29	-29	-117	-	-	-146
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	1 063	1 063
Utgående eget kapital 2021-03-31	**152**	**24 495**	**1 249**	**15 405**	**41 301**	**15 519**	**-798**	**1 484**	**57 508**
Periodens resultat	-	-	-	21 479	21 479	379	-	1 008	22 866
Övrigt totalresultat	-	-	-415	6	-409	-	255	-	-154
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-415**	**21 485**	**21 070**	**379**	**255**	**1 008**	**22 712**
Nyemission	3	1 940	-	-	1 943	-	-	-	1 943
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	4 987	-	-	4 986
Emission teckningsoptioner	-	58	-	-	58	-	-	-	57
Förvärvad hybridobligation	-	-	-	-	-	-104	-	-	-104
Inlösen preferensaktier	-	-15	-	-5	-20	-	-	-	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	-154	-154	-3 110	-	-	-3 263
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	9	-105	-	-28	-125	-	-	-	-125
Skatteffekter eget kapital	-	-2	-	-	-2	3	-	-	1
Utdelning	-	-	-	-1 778	-1 778	-379	-	-	-2 157
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	3 043	3 043
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-147	-147	-	-	-1 465	-1 612
Utgående eget kapital 2021-12-31	**165**	**26 371**	**834**	**34 778**	**62 148**	**17 295**	**-543**	**4 071**	**82 971**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**165**	**26 371**	**834**	**34 778**	**62 148**	**17 295**	**-543**	**4 071**	**82 971**
Periodens resultat	-	-	-	2 806	2 806	120	-	13	2 939
Övrigt totalresultat	-	-	897	15	912	-	-1[2)]	-	911
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**897**	**2 821**	**3 718**	**120**	**-1**	**13**	**3 850**
Nyemission	-	210	-	-	210	-	-	-	210
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	-9	-	-	-9
Emission tvingande konvertibel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skatt emissionskostnader	-	-	-	-	-	16	-	-	16
Utdelning	-	-	-	-	-	-120	-	-	-120
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-7	-7	-	-	-1 787	-1 794
Utgående eget kapital 2022-03-31	**165**	**26 581**	**1 731**	**37 592**	**66 069**	**17 302**	**-544**	**2 296**	**85 123**

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.
2) Beloppet avser omräkningsdifferenser avseende hybridlån om -1 mkr (-182).

Kommentarer

Det egna kapitalet uppgick per 2022-03-31 till 85 123 mkr (82 971). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 16 756 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt minoritetsandelar i Amasten Fastighets AB (publ), Unobo AB samt bolag inom Svea-fastigheter-koncernen då SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B om 210 mkr efter emissionskostnader, vilka använts som vederlag för förvärvet av Odalen Fastigheter AB. Ytterligare aktier i Amasten Fastighets AB (publ) har förvärvats under perioden och har minskat eget kapital med 1 794 mkr.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde 896 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 42 procent (43), den justerade soliditeten till 46 procent (47) och belåningsgraden till 42 procent (40).

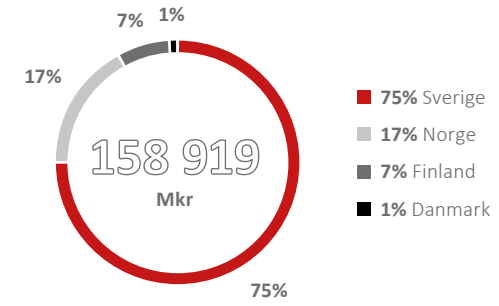
Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	1 446	615	5 690
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Avskrivningar	2	2	5
Resultat från intresseföretag/JV	-434	-244	-2 814
Räntenetto	64	421	795
Erlagd ränta	-271	-381	-1 285
Erhållen ränta	63	68	271
Betald skatt	-132	-92	-247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**738**	**389**	**2 415**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	507	1 006	21
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	515	-114	2 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 760**	**1 281**	**4 620**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-7 880	-12 704	-55 899
Försäljning av fastigheter	2 281	2 360	20 241
Investeringar/försäljning inventarier	-8	-6	-31
Investeringar /avyttringar i intresseföretag/joint ventures	1 011	479	-9 234
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-6	-
Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV	-661	-95	-3 049
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-372	-4 046	180
Förändring av andra långfristiga fordringar	117	-239	-169
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 512**	**-14 258**	**-47 962**
Finansieringsverksamheten			
Emission hybridobligationer	-9	-12	4 975
Emission teckningsoptioner	-	-	58
Förvärvade hybridobligationer	-	409	305
Inlösen hybridobligationer	-	-	-3 263
Inlösen tvingande konvertibel	-	-	-125
Inlösen preferensaktier	-	-	-20
Utbetald utdelning	-710	-332	-1 846
Förvärvade minoritetsandelar	-	1 063	4 140
Inlösta minoritetsandelar	-1 794	-	-1 612
Upptagna lån	24 350	17 042	75 773
Amortering av lån	-18 324	-6 044	-43 418
Förändring cash collaterals	-950	-	5 607
Förändring övriga långfristiga skulder	252	-388	-1 028
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 815**	**11 738**	**39 546**
Periodens kassaflöde	**-937**	**-1 239**	**-3 796**
Likvida medel vid periodens början	**9 837**	**13 606**	**13 606**
Valutakursändring i likvida medel	13	48	27
Likvida medel vid periodens slut	**8 913**	**12 415**	**9 837**

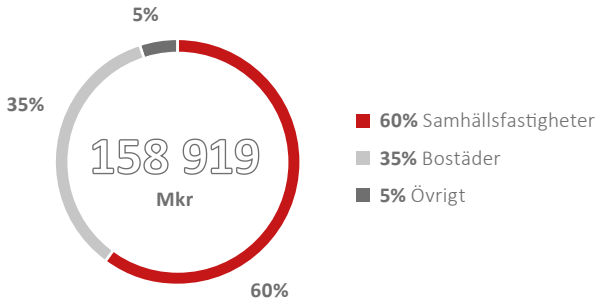
Fastighetsbeståndet

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 fastighetsportfölj tillhör de mest säkra investeringar som finns med hög riskjusterad avkastning.

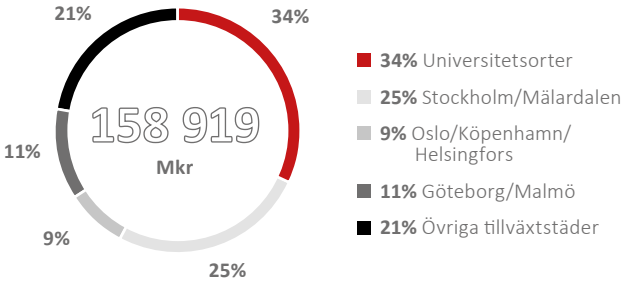
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



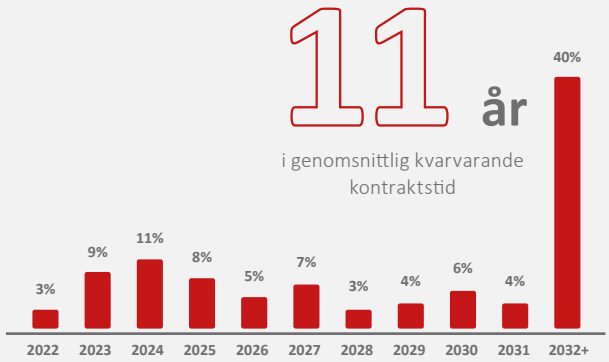
> 98% av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter.

Samhällsfastighetsbeståndet inklusive offentligt finansierade bostäder

Största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Læringsverkstedet	306	6,4
Trygge Barnehager AS	265	5,5
Svenska staten	242	5,1
Norska staten	241	5,1
Academedia	155	3,3
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	147	3,1
Attendo	145	3,0
Finska staten	136	2,8
Härnösands Kommun	125	2,6
Ambea	98	2,1
Esperi	91	1,9
Humana	83	1,7
Haninge Kommun	83	1,7
Skellefteå Kommun	63	1,3
Västra Götalandsregionen	62	1,3
Internationella Engelska Skolan	59	1,2
Bodens Kommun	56	1,2
Karlskrona kommun	48	1,0
Strängnäs kommun	48	1,0
Västerås Kommun	47	1,0
Summa 20 största hyresgäster	**2 501**	**52,4**
Övriga	2 275	47,6
Total hyresintäkt	**4 776**	**100,0**

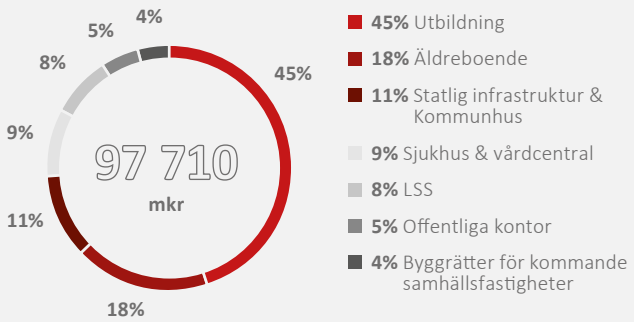
Förfallostruktur



Hyresintäkter per användning

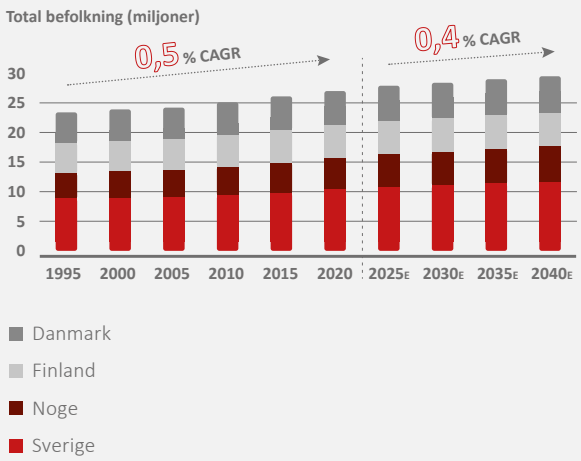
Användning	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Utbildning	2 097	43,9
Äldreboende	806	16,9
Statlig infrastruktur och Kommunhus	470	9,8
Sjukhus & vårdcentral	461	9,7
LSS	425	8,9
Offentliga kontor	355	7,4
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	162	3,4
Kontor & övrigt	0	0,0
Totalt	**4 776**	**100,0**

Samhällsfastigheter, värde per användning



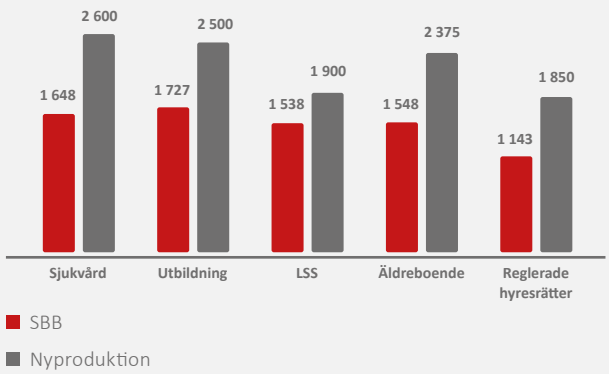
Utbud och efterfrågan på social infrastruktur
Behovet av samhällsfastigheter är mycket stort. Grafen överst till höger visar på Nordens starka demografiska utveckling vilken skapar ett stort behov av social infrastruktur. Utöver ett stort behov av fastigheter inom social infrastruktur finns även en stor hyrespotential i det befintliga beståndet. Den ledande fastighetsrådgivaren Newsec analyserade 2021 hyresnivåer för nyproducerade samhällsfastigheter i Sverige. Grafen nederst 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



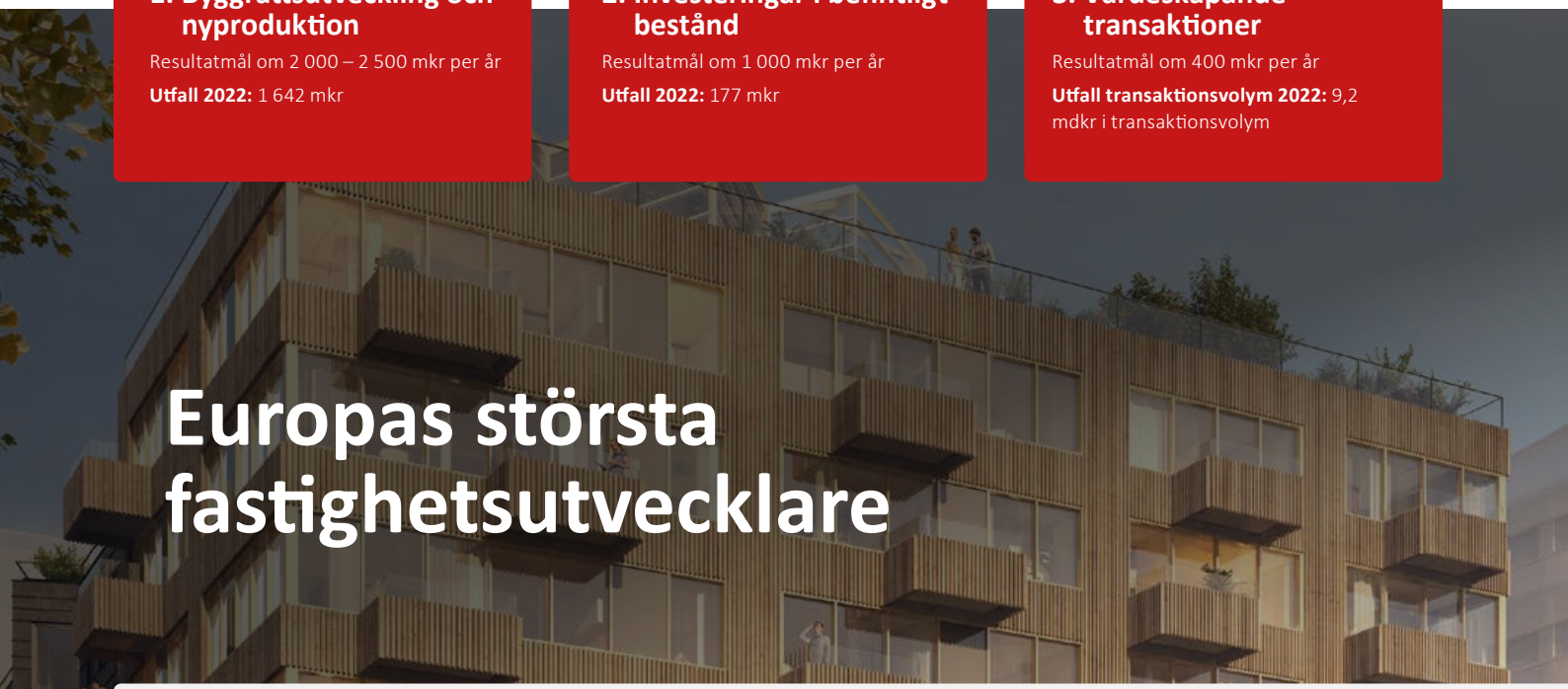
Källa: Newsec

Tre value-add-strategier levererar ytterligare intäkter och tillväxt

1. Byggrättsutveckling och nyproduktion
Resultatmål om 2 000 – 2 500 mkr per år
Utfall 2022: 1 642 mkr

2. Investeringar i befintligt bestånd
Resultatmål om 1 000 mkr per år
Utfall 2022: 177 mkr

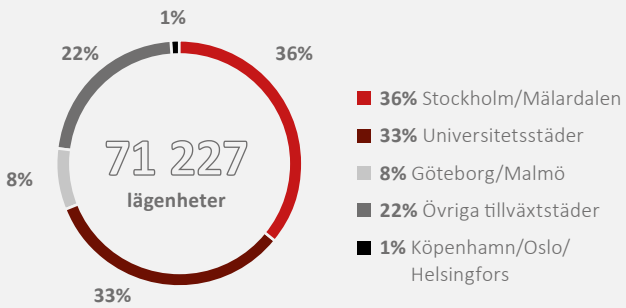
3. Värdeskapande transaktioner
Resultatmål om 400 mkr per år
Utfall transaktionsvolym 2022: 9,2 mdkr i transaktionsvolym



Europas största fastighetsutvecklare

1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Projektportfölj per geografi



Avser byggrättsutveckling, projektportföljen och JV-samarbeten.För uppdelningen mellan JV och egna projekt, se kommande sidor.

Resultatpotential byggrättsutveckling

	mkr
Värde @ 8 000 kr/kvm BTA	26 168
Aktuellt värde @ 1 508 kr/kvm BTA	4 940
Resultatpotential	**21 266**

Operativa mål – Byggrättsutveckling och nyproduktion

Byggrättsutveckling och nyproduktion ska generera ett resultat om 2 000 – 2 500 mkr per år i genomsnitt

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

SBB skapar värden i hela värdekedjan

- Tillskapande av nya byggrätter genom att aktivt driva planprocesser
- Bidrar till en stark projektportfölj för egen förvaltning och ytterligare intäkter genom försäljningar av byggrätter

- Projekt där där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats avseende ej egenägd mark
- Projekt där projektering initierats för egenägd mark

- Produktionsstartade nybyggnationsprojekt där bygglov beviljats och entreprenadavtal tecknats

Årligt resultatmål 2,0-2,5 mdkr[1)]

Värdeskapande aktiviteter under första kvartalet 2022

Byggrättsutveckling	Antal kvm BTA
Lagakraftvunna detaljplaner	29 700

Nyproduktion	HR - Antal lgh	CS - Antal kvm
Byggstarter	577	-
Färdigställda	-	33 472
Markanvisning	110	-
Förvärvade byggrätter	72	-

Portföljen i korthet (inklusive JV-samarbeten)

4 905 Lägenheter i pågående produktion

56 397 kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

15 787 Lägenheter under projektutveckling

394 500 Progression av byggrätter (kvm BTA)[2)]

1) Resultat från byggrättsutveckling och nyproduktion beräknas som summan av resultat från nyproduktion (beräknas som förändring av marknadsvärde för projektfastigheter med avdrag för periodens investering) och resultat från byggrättsutveckling (förändring av byggrättsportföljens värde med justering för investeringar och försäljningar av byggrätter)

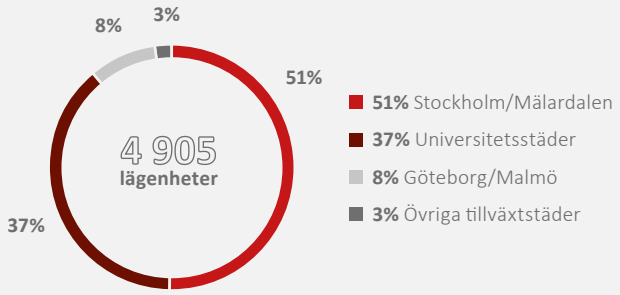
2) Tillskapad volym innehåller progression av byggrätt i detaljplaneskede Begäran om planbesked, Erhållet Planbesked, Samråd, Granskning, Antagande och Laga kraft med justering för försäljningar och förvärv.

Nyproduktionsportfölj

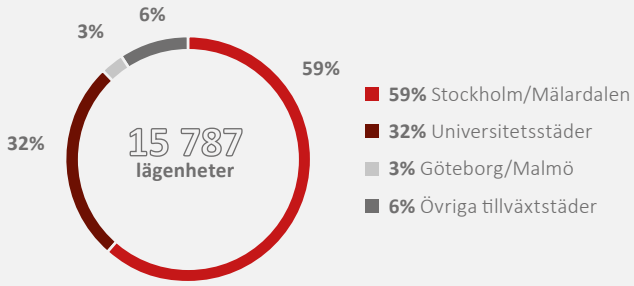
Pågående produktion
Nybyggnationsprojekt där bygglov beviljats och entreprenadavtal tecknats.

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

Geografisk fördelning pågående projekt (inkl JV)



Geografisk fördelning projektutveckling (inkl JV)



Pågående produktion

	SBB:s andel[1]	Lgh	kvm	DN (mkr)	Andel HR[2] (%)	Andel CS[2] (%)	Yield on cost[3] (%)
Egenutvecklade projekt	100%	1 910	126 542	185	77%	23%	5,0%
Förvärvade projekt[3]	100%	1 067	63 845	104	76%	24%	4,3%
JV-projekt (HR/CS)	49%	1 807	110 572	201	96%	4%	4,9%
JV-projekt (BR)	29%	121	7 246	-	-	-	-
Totalt	**79%**	**4 905**	**308 205**	**490**	**84%**	**16%**	**4,8%**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**3 892**	**249 993**	**394**	**81%**	**19%**	**4,8%**

Pågående projektutveckling

	SBB:s andel[1]	Lgh	kvm	Andel HR[2] (%)	Andel CS[2] (%)
Egenutvecklade projekt	100%	9 319	554 958	84%	16%
Förvärvade projekt[3]	100%	221	5 648	100%	0%
JV-projekt (HR/CS)	46%	4 547	316 836	75%	25%
JV-projekt (BR)	48%	1 700	102 047	-	-
Totalt	**76%**	**15 787**	**979 489**	**81%**	**19%**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**12 475**	**752 531**	**83%**	**17%**

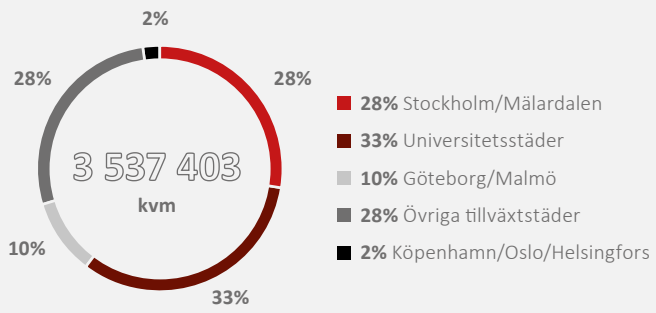
1) SBB:s andel beräknas utifrån bedömd investering
2) Andel hyresrätter och andel samhällsfastigheter beräknas utifrån bedömd investering
3) Avser projekt där SBB ej ansvarar för projektgenomförandet

Byggrättsutveckling

SBB delar in byggrättsutvecklingsprocessen i fyra faser.

- Projektidéer (fas 1)
- Inför beslut om planbesked (fas 2)
- Med planbesked (fas 3)
- Lagakraftvunnen detaljplan (fas 4)

Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl JV)



Planeringsfas	Ägarandel (%)	Ansökan om planbesked	Planbesked	Antagande	Lagakraft	Antal BTA	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Fas 1 - Projektidéer	100					891 374	799	896
Fas 2 - Inför beslut om planbesked	100	✔				167 345	235	1 404
Fas 3 - Med planbesked	100	✔	✔			1 069 461	1 900	1 776
Fas 4 - Lagakraftvunnen detaljplan	100	✔	✔	✔	✔	872 721	1 222	1 400
Totalt	**100**					**3 000 901**	**4 156**	**1 385**
Byggrätter i JV	51					536 502	1 531	2 853
Totalt	93					3 537 403	5 686	1 608
SBB:s andel av totalt	**100**					**3 275 661**	**4 940**	**1 508**

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.

Exempel på pågående detaljplaner

Skellefteå – Bostäder

Antal BTA: ca 40 000

Skellefteå kommun befinner sig i en kraftig tillväxtfas där flera tusen nya arbetstillfällen kommer att skapas de kommande åren. Det medför ett stort behov av nya bostäder och SBB är här en viktig aktör med för närvarande 341 bostäder under pågående produktion samt fyra pågående detaljplaner för bostäder.

Göteborg – Bostäder och utbildning

Antal BTA: ca 13 500

Inom stadsdelen Guldheden i Göteborg, med kort avstånd till både Chalmers och Sahlgrenska, äger SBB en fastighet där Geovetarcentrum inryms. I pågående detaljplanearbete planeras för såväl nya bostäder som nya kontors- och utbildningslokaler.

Stockholm – Bostäder

Antal BTA: ca 22 000

I Bromsten i Stockholm pågår ett detaljplanarbete för två bostadskvarter med stort fokus på social hållbarhet genom att bland annat tillvarata gårdsmiljön som med sina planerade orangerier bjuder in till social samvaro både för de boende och grannar i området.

Exempel på pågående projekt

Altplatsen, Göteborg – Äldreboende och bostäder

Hyresavtal: 20 år
Antal lgh: 102
Antal kvm: 13 600

Ett äldreboende med 100 med boendeplatser samt flerbostadshus med 102 lägenheter med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Altplatsen ligger i ett lugnt och naturnära område med promenadavstånd till Frölunda Torg. Byggnaderna kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Fridhem, Ängelholm – Äldreboende

Hyresavtal: 20 år
Antal kvm: 5 720

Ett äldreboende med 80 boendeplatser med Ängelholms kommun som hyresgäst beläget i Fridhem, ett centralt utbyggnadsområde i Ängelholm. Boendet är utformat för att skapa en trygg och hemlik boendemiljö för de äldre och en god arbetsmiljö för medarbetarna. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Bollnäs bandyhall – SBB Idrott för alla

Hyresavtal: 25 år
Antal kvm: 12 000

Bandyhall centralt i Bollnäs på den gamla bangården i anslutning till resecentrum. Hallen utgör en viktig del i att utveckla såväl industriområdet till nytt ändamål som att knyta ihop området med centrala Bollnäs. Projektet genomförs i nära samverkan med hyresgästen Bollnäs kommun samt Bollnäs Bandy.

2. Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd innebär driftnettohöjande renoveringar av bostadslägenheter (med mål om 600 renoverade lägenheter per år) och investeringar i bolagets samhällsfastigheter. Under första kvartalet 2022 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renovering av 304 lägenheter. Utöver renoveringar av lägenheter standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total investeringsvolym av dessa projekt är cirka 2 003 mkr vilket illustreras i tabell nedan. Resultat för perioden har varit 177 mkr vilken har beräknats som skillnaden mellan värdeförändring för aktuella projekt med avdrag för investeringar under perioden.

	Investering (mkr)	Uthyrbar area (kvm)	Driftnetto (mkr)	Yield on cost (%)
Pågående investeringar i befintligt bestånd	2 003	99 447	107	5,3

Ombyggnation av Västra Helsingfors huvudpolisstation

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 fastigheter 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 transaktioner 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 första kvartalet 2022 genomförde bolaget fastighetstransaktioner för totalt 9,2 mdkr.

Transaktioner första kvartalet 2022

Januari
SBB förvärvar Odalen Fastigheter och blir landets största utvecklare av fastigheter för äldreomsorg

Januari
SBB säljer fastigheter för 2,7 mdkr till Svenska Myndighetsbyggnader AB (ägt 50/50 av SBB och Kåpan Pensioner)

Februari
SBB har avtalar med Kalmar Kommunbolag AB om förvärv av KIFAB i Kalmar AB för cirka 2 mdkr

Januari → **Mars**

Finansiering

Finansiering nyckeltal

42%	1,24%	18%	BBB-	BBB-
Belåningsgrad	Genomsnittlig ränta	Säkerställd belåningsgrad	Positive outlook (S&P)	Positive outlook (Fitch)

Väsentliga makrohändelser under första kvartalet 2022
Under inledningen av 2022 har osäkerheten i världsekonomin ökat högst påtagligt. Den huvudsakliga bakomliggande orsaken är så klart kriget i Ukraina som utöver mänskligt lidande har förstärkt oron för inflationsutvecklingen. På kort sikt genom att orsaka brist på insatsvaror till allt från fordon till livsmedelsindustrin. På längre sikt handlar det främst om hur energiförsörjningen till stora delar av Europa ska hanteras, vilket ökat oron för att inflationen ska blir mer långvarig än först befarat. Även i USA har inflationsstatistiken fortsatt oroa den amerikanska centralbanken Fed som signalerat ett ökat behov av att snart men även mer kraftfullt höja strama åt penningpolitiken. I dagsläget väntas den amerikanska styrräntan stiga till nästan tre procent. En höjning kommer med stor sannolikhet sänka tillväxten kraftigt under 2023 och därmed dämpa inflationen vilket öppnar upp för en återhämtning av den internationella konjunkturen på medelfristig sikt. För svensk ekonomi väntas en avmattning i tillväxttakten men ett fortsatt högt resursutnyttjande. Detta öppnar upp för stramare penningpolitik även för svensk del. Den stora frågan är hur hushållssektorn svarar på stigande räntor. Om hushållen ökar sitt sparande kommer tillväxten stanna av mot slutet av året, dock kan finanspolitiken komma till räddning och få fart på ekonomin igen under 2023.

Ränte- och kreditmarknad
I nuvarande miljö har investerarnas riskvilja påverkats klart negativ med återföljande fall på världens börser och stigande räntor på kreditobligationer som följd. I fokus står effekterna av de så kallade kvantitativa lättnaderna som Fed gjorde i samband med obligationsköpen vid inledningen av pandemin och hur det påverkar de långa obligationsräntorna och vidare till företagsobligationsmarknaden.

Väsentliga händelser under perioden
Den 1 februari återbetalades obligation XS2293906199, som löpt med en rörlig ränta om 3m Euribor + 0,65%, om 600 mkr. Obligationen refinansierades genom en emission av sociala obligationer om 700m EUR och en kupong om 3m Euribor + 0,55%. Transaktionen prissattes med en rörlig ränta till förfallodag om 3m EURIBOR + 0,49%, vilket markerar SBB:s första obligationsemittering med en negativ ränta.
Ytterligare tecknades en icke-säkerställd kreditlina med en europeisk investmentbank om 70m EUR.
I slutet av mars tecknades två nya banklån, ett 15 årigt grönt lån med Nordiska Investeringsbanken om 1 060 mkr för att finansiera Sara Kulturhus i Skellefteå samt ett lån om 1 000 mkr med 10-års kapitalbindning av en nordisk bank.

Väsentliga händelser efter perioden
De extraordinära händelserna på kapitalmarknaden har gjort att priser på obligationslån i kategorin BBB- har gått ner vilket SBB utnyttjade efter perioden när man offentliggjorde ett frivilligt återköpserbjudande av utestående EUR-obligationer med ISIN XS1993969515. SBB lyckades köpa tillbaka 25,7m EUR till den s.k. återköps-spreaden (”Purchase Spread”) om 175 basräntepunkter.

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 42 procent (40) och säkerställd belåningsgrad till 18 procent (12). Räntetäckningsgraden var 5,5 gånger (5,5). 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 94 966 mkr (87 995), varav 35 759 mkr (23 732) avsåg skulder till kreditinstitut, 52 936 mkr (53 094) avsåg obligationslån och 6 271 mkr (11 169) avsåg företagscertifikat. Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter. Emissioner av obligationer och företagscertifikat säkerställs normalt ej.

SBB har fortsatt att arbeta aktivt för att behålla låga nivåer för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 1,24 procent (1,11).

SBB har en exponering mot rörliga räntor om 34 (26) procent som täcks av befintlig kassa. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 3,7 år (3,6) och genomsnittlig kapitalbindning var 3,9 år (4,1).

Exklusive företagscertifikat förfaller 5 099 mkr inom ett år. 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 hänför sig främst till resultat- och balansräkning 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 valutaterminskontrakt och räntevaluta swappar i samband med emittering av obligationer i utländsk valuta.

Likviditet
SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 8 913 mkr och likviditetsplaceringar uppgick till 768 mkr. Utöver det har SBB 6 800 mkr i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

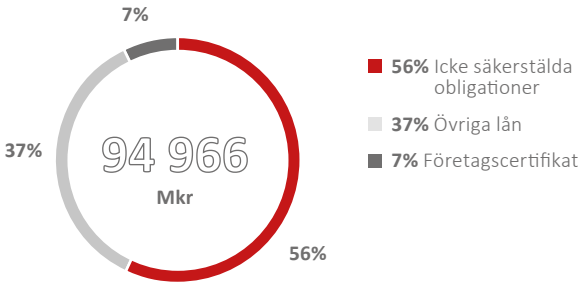
Värdeförändring derivat
För att begränsa ränterisken från lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultat används räntederivat. Vid utgången av perioden uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 13 331 mkr (17 753) med löptid mellan ett och tio år. I enlighet 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 703 mkr (517).

Rating
SBB har officiell kreditrating från kreditvärderingsinstituten Fitch Ratings och Standard & Poor's Global Ratings. Ratingbetyget är BBB- med positiva utsikter. Dessutom har SBB ratingen BBB med stable outlook från Scope. 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.

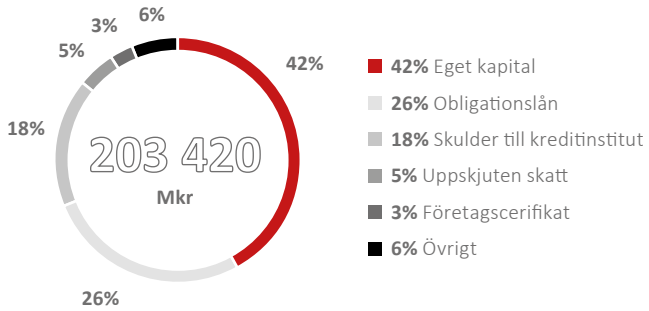
Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	5 099	6%
< 2 år	14 416	16%
< 3 år	24 418	27%
< 4 år	5 131	6%
< 5 år	5 988	7%
> 5 år	33 839	38%
Summa	**88 891**	**100%**

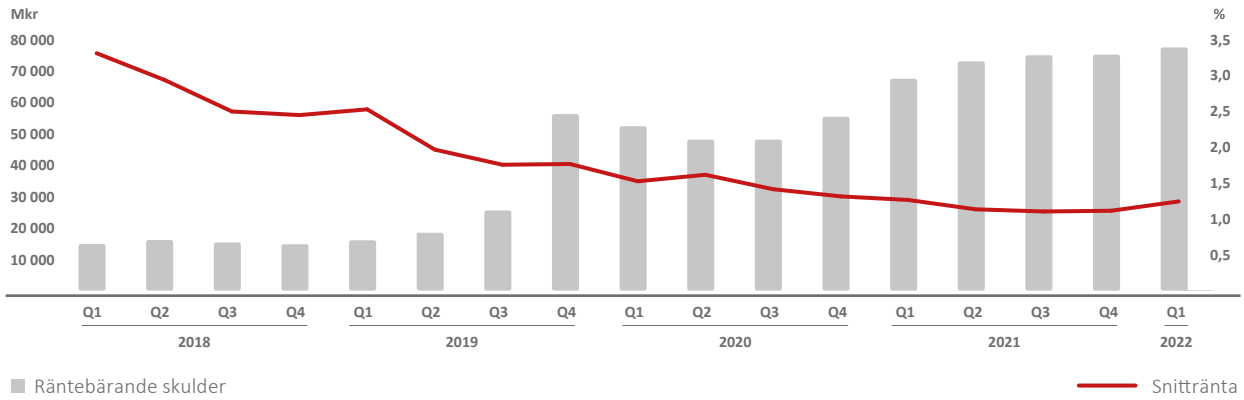
Fördelning räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling av koncernens snitträntа



Obligationslån per 2022-03-31

Löptid	ISIN	Mkr	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Typ
2019-2022	XS2021634675	500	-50	2022-07-04	1,20% + STIBOR	Green
2019-2022	XS2059787049	600	-110	2022-10-03	0,95% + STIBOR	
2019-2023	XS2066041661	1 000	-	2023-02-01	1,01% + STIBOR	
2019-2023	SE0013042611	700	-388	2023-03-27	4,40% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2019-2023	XS2078737306	700	-25	2023-05-11	1,07%	
2019-2023	XS2000538699	200	-75	2023-05-22	1,40% + STIBOR	
2021-2023	XS2208267596	12	-	2023-07-24	7,00% + STIBOR	
2021-2023	XS2290558282	1 000	-20	2023-07-26	0,80% + STIBOR	Social
2019-2023	XS2050862262	800	-80	2023-09-06	1,15% + STIBOR	Green
2019-2024	SE0012256741	500	-313	2024-02-14	3,30% + STIBOR	Green
2019-2024	SE0012313245	200	-148	2024-02-19	3,25% + STIBOR	
2020-2024	SE0014965919	550	-223	2024-04-12	3,15% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2019-2025	XS1997252975	1 100	-359	2025-01-14	1,90% + STIBOR	
2022-2025	XS2461738770	260	-	2025-04-11	1,60% + STIBOR	Social
2020-2025	XS2275409824	200	-	2025-12-18	1,17% + STIBOR	Social
2020-2027	XS2111589219	600	-	2027-01-30	1,50% + STIBOR	Green
2019-2025	SE0013359148	1 500	-	Hybrid	3,50% + STIBOR	Hybrid
2019-2025	SE0013234531	575	-	Hybrid	6,85% + STIBOR	Offentliga Hus, Hybrid

Löptid	ISIN	EURm	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Typ
2022-2024	XS2438632874	700	-	2024-02-08	0,55% + EURIBOR	Social
2019-2025	XS1993969515	550	-3	2025-01-14	1,75%	
2019-2026	XS2049823680	500	-	2026-09-04	1,13%	
2020-2027	XS2114871945	750	-	2027-08-12	1,00%	
2020-2028	XS2271332285	700	-	2028-12-14	0,75%	Social
2021-2029	XS2346224806	950	-	2029-11-26	1,13%	Social
2020-2040	XS2151934978	50	-	2040-04-03	2,75%	
2020-2026	XS2272358024	500	-	Hybrid	2,63%	Hybrid
2020-2025	XS2010032618	500	-	Hybrid	2,62%	Hybrid
2021-2027	XS2010028186	500	-	Hybrid	2,88%	Hybrid Social

Löptid	ISIN	MNOK	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Typ
2020-2023	XS2124186508	400	-	2023-02-24	0,72% + NIBOR	
2020-2023	XS2203994517	200	-	2023-07-14	0,15% + NIBOR	
2019-2024	XS2085870728	1 000	-	2024-11-28	3,12%	
2020-2025	XS2194790429	800	-	2025-06-26	1,99% + 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 promenadavstånd från kollektivtrafik**
- **Minskad vattenanvändning med en procent per år**
- **Kartlägga hela fastighetsportföljen avseende klimatrelaterade risker (fysiska och övergångsrisker)**

S

Social hållbarhet - övergripande mål

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

G

Styrning och finansiering - övergripande mål

- **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**

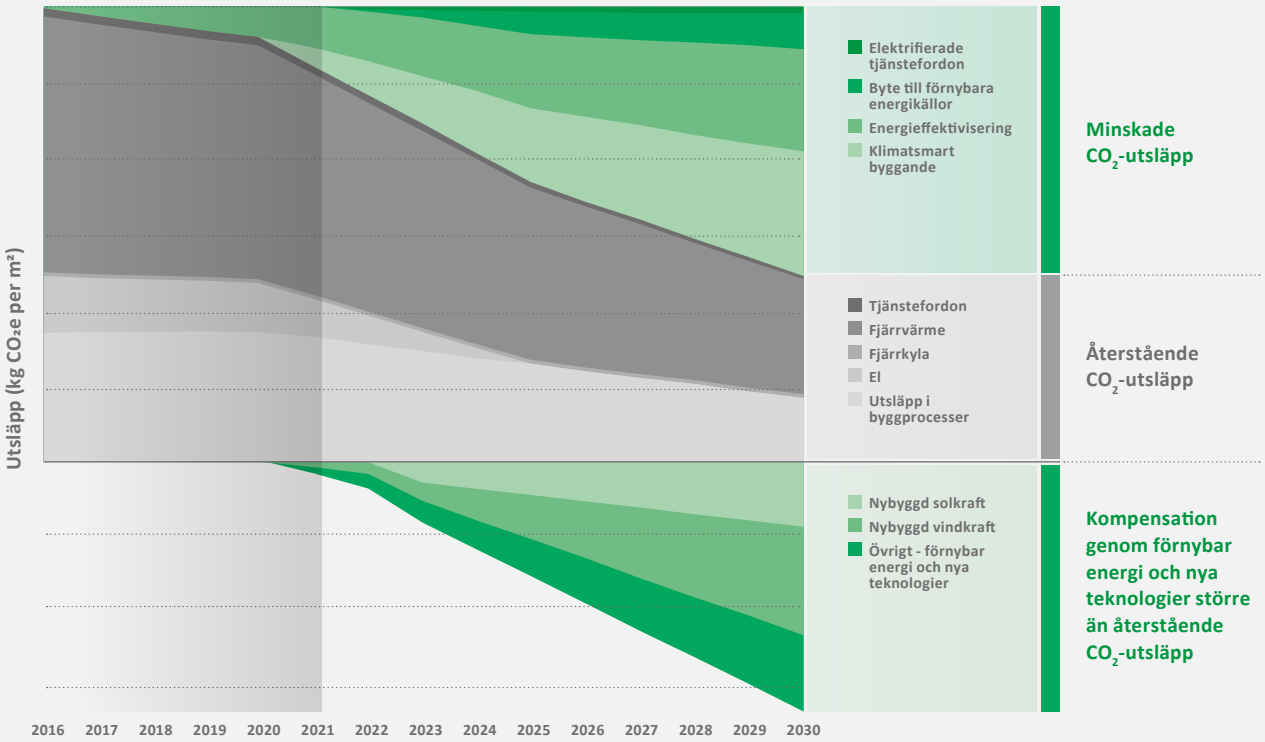
Färdplan Vision 2030

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. Skarpare 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.



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.

SBB:s Vision 2030 har som klimatmål att vara klimatpositiv i hela värdekedjan senast år 2030. Det finns en konkret färdplan som tydligt beskriver och illustrerar hur målet ska uppnås. Färdplanen stakar ut en tydlig väg framåt för både medarbetare, leverantörer och andra intressenter. Med fortsatta satsningar på energieffektiviseringar, solcellsanläggningar och värmepumpar kommer SBB:s direkta och indirekta utsläpp att minska drastiskt. Genom strategin 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 har SBB som mål att ha minst 90 procent sociala tillgångar i fastighetsportföljen, 100 procent hållbar finansiering samt att SBB:s aktie ska klassas som grön på Nasdaq Stockholm.

Visionen 2030 innehåller dessutom 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 första kvartalet 2022

Miljöbyggnad iDrift är ett viktigt verktyg i Sveriges arbete med att skapa en hållbar förvaltning av befintliga fastigheter. SBB har påbörjat certifieringen av 500 av sina befintliga byggnader för att sedan certifiera ytterligare 500. Det rör sig om en rad olika fastigheter som skolor, bostäder och samhällsbyggnader runt om i landet. Sweden Green Building Councils (SGBC) samarbete med SBB är den största beställningen hittills för Miljöbyggnad iDrift och förhoppningen är att den ska bli ett positivt exempel för andra aktörer med stora fastighetsbestånd. Certifieringen är framtagen och utvecklad specifikt för att effektivt ställa om och hållbarhetsanpassa stora, befintliga volymer. Genom den kvalitetsstämpel en certifiering i Miljöbyggnad iDrift ger, kan fastighetsägare, förutom att bidra till klimatomställningen, höja värdet på sina objekt och lättare attrahera hyresgäster.

Pågående nybyggnadsprojekt Q1 2022

	Antal / antal m2	Antal träbyggnad	Andel träbyggnad	Antal certifierade	Andel certifierade
Antal projekt	19	6	32 %	12	63 %
Antal m2	126 500	27 000	21 %	84 800	67 %

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	-	1,93 %
Solcellsanläggningar (CS)	9	5	784 000	340 000	0,22 %
Solcellsanläggningar (RE)	8	-	1 048 000	-	0,20 %
Värmepumpar (CS)	11	8	8 745 000	469 000	1,77 %
Värmepumpar (RE)	12	-	3 706 000	-	0,71 %
Övriga energibesparande projekt*	151	5	13 445 000	567 000	2,70 %

* T ex styrning, övervakning, belysning, tilläggsisolering.

Antal lägenhetsrenoveringar

	2022-03-31
Avslutade	304
Pågående	217
Planlagda de närmaste tre månaderna	291

SBB har låtit utföra ytterliga en analys av klimatpåverkan vid träbyggnation. Analysens syfte var att inventera och redovisa klimatpåverkan från industriellt producerade flerbostadshus i trä, samt hitta möjliga förbättringsåtgärder för att minska klimatpåverkan. Utredningen visar att klimatpåverkan för byggsystemet är väldigt lågt jämfört med andra byggsystem, och om lagringen av biogent kol räknas in så är byggsystemet klimatpositivt. Den här hustypen har SBB för närvarande i pågående produktion i fyra projekt och fler är på gång.

SBB har implementerat ett nytt renhållningsavtal i Region Syd för ca 250 miljörum. I samband med implementeringen inventerades samtliga miljörum avseende kärlstorlekar och skyltning. Detta har gjort att man kunnat minska antalet kärl på plats i miljöhusen. Nya skyltar med tydliga instruktioner har monterats i samtliga miljöhus. I samband med utsättningen av nya kärl har även full sortering införts i samtliga miljörum inklusive batterier och glödlampor. På de större fastigheterna har boendedialogsmöten hållits där personal på plats visat hyresgästerna hur man sorterar på ett korrekt sätt. Det nya avtalet gör att SBB kan följa renhållningsvolymerna och koldioxidbesparingar per månad. Nu kommer avtalet att implementeras i fler fastigheter.

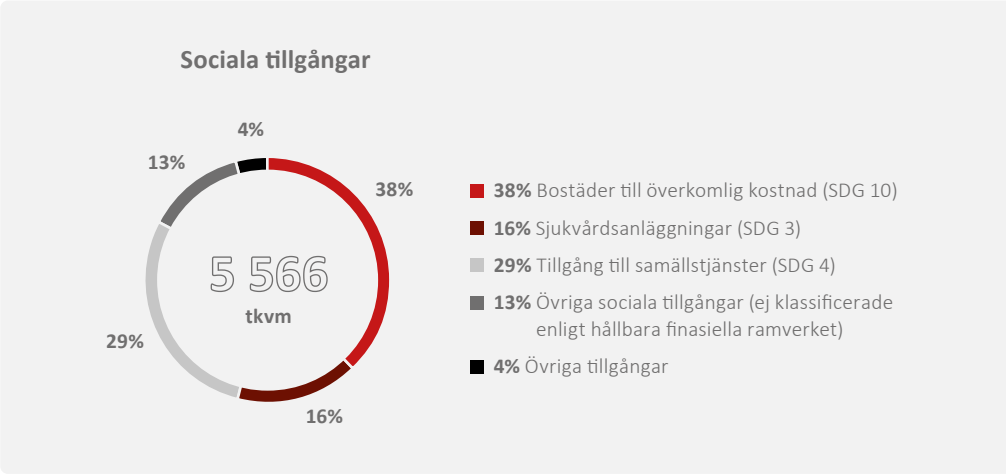
SBB:s LHL sjukhus i Gardemoen, Norge har fått certifiering Breeam In Use Outstanding, vilket är den högsta klassificeringen som kan uppnås. Det är den högsta klassificeringen Breeam In Use som uppnåtts inom hälsa. För närvarande pågår ytterligare en certifiering av GC Health Centre i Gardermoen, Norge samt uppstart av ytterligare två fastigheter planeras.

Amasten har pågående nyproduktionsprojekt för att tillskapa fler hyresrätter i Örnsköldsvik, Luleå, Eskilstuna, Falun och Gävle. Samtliga projekt byggs inom ramverket för certifiering Miljöbyggnad Silver och har solceller, IMD, laddstolpar och FTX-ventilation. Under februari månad installerades solceller i Örnsköldsvik. I området Kronandalen i Luleå byggs 49 hyresrätter med hållbarhet i fokus, såsom bilpool, återvinningscentral, närhet till grönområden och naturliga metoder som fördröjer och reglerar dagvatten. Det togs även ett spadtag för 206 hyresrätter i Eskilstuna.

Amasten fortsätter att bygga ut infrastrukturen för laddstolpar. I fjol installerades 93 laddstolpar för elbil och ytterligare 79 st ligger planerad i nyproduktionsprojekt, varav installation påbörjats i Örnsköldsvik och Luleå.

Flera projekt avseende solceller, värmepumpar, tilläggsisolering, uppkoppling av fastigheter pågår i alla SBB:s marknader. En sammanställning redovisas i tabellformat ovan.

Under det första kvartalet har det färdigställts 304 renoverade lägenheter, 217 lägenheter är under pågående renovering och 291 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.



Social hållbarhet

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

Utveckling under första kvartalet 2022

Per 2022-03-31 ägde SBB 5 326 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.

Trygghetsboendet Hydran har fått utmärkelsen ”kundkristallen” i kategorin nyproduktion. Hyresgästerna i Hydran är de som har gett högst betyg i Aktiv Bo:s enkätundersökning bland hyresgäster. Hydran har utvecklats av SBB:s helägda dotterbolag Sveafastigheter och har generösa gemensamma utrymmen både ute och inne samt flera initiativ för friskvård och välmående såsom rörelseträning, midsommarfirande och julbak. Hydran är ett trygghetsboende där minst en i hushållet behöver vara 65+. Hydran ligger på Öster Mälarstrand i Västerås, en bit från Sveafastigheters Neptun, som är Sveriges första stora plusenergihus. Även Hydran är byggt med plusenergilösningar.

Bl a produceras energi till huset från solceller på taket, överskottsvärme sparas och energiförluster har halverats genom att exempelvis samisolera varmvattnet med varmvattencirkulationen.

SBB har ställt en butikslokal till förfogande i Boden i Gallerian, för en hyresgäst med ursprung i Ukraina, så hyresgästen skall kunna hjälpa personer på flykt från kriget i Ukraina. På grund av världsläget håller SBB koncernen en dialog med Migrationsverket om hur SBB kan vara behjälpliga med bostäder till ukrainska flyktingar.

Amasten har inlett ett nationellt samarbete med Stadsmissionen, samarbetet är ett treårigt avtal om 3 mkr. Tillskottet kommer att koncentreras kring boendefrågor och hemlöshet som är ett av fyra verksamhetsområden inom Sveriges Stadsmissioner.

I Eskilstuna har Amasten skapat en lokal till Årbyföreningens verksamhet Mötesplatsen. Mötesplatsen har som syfte att genom olika initiativ öka tryggheten i området. Föreningen håller bland annat kurser och satsar på olika sommarlovsaktiviteter för alla åldrar som engagerar de boende i området.

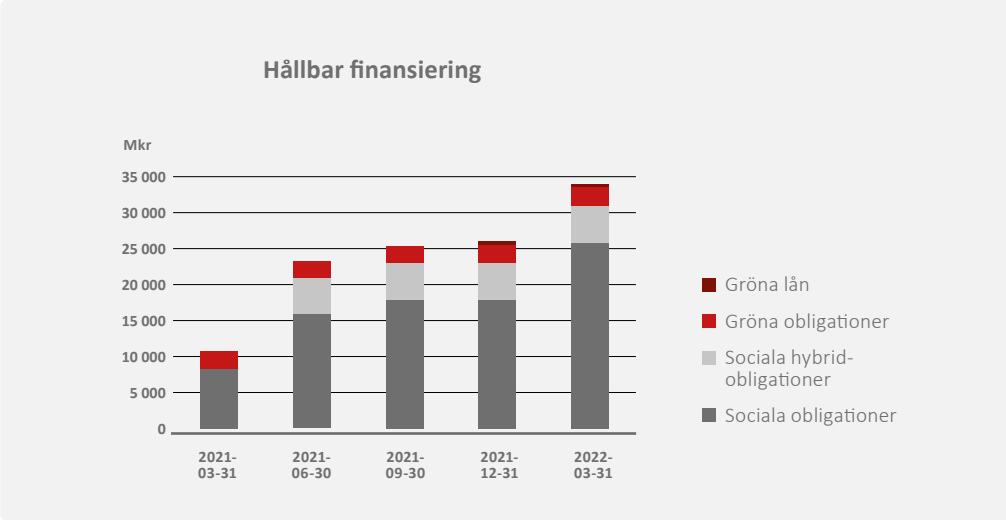
Ekonomisk hållbarhet

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 det gröna ramverket med 30 procent till 2023.

Utveckling under första kvartalet 2022
SBB har lånat 1 060 mkr med löptid på 15 från Nordiska Investeringsbanken (”NIB”). Det är en del av NIB:s låneportfölj som syftar till att främja hållbar samhällsutveckling i de Nordiska och Baltiska länderna. Lånet finansierar Sara kulturhus, en 26 000 kvadratmeter stor multifunktionsbyggnad som rymmer sex teaterscener, två konstgallerier och stadsbiblioteket vid sidan av ett konferenscenter, hotell och restauranger. Sara kulturhus (certifierat Miljöbyggnad Guld) har byggts med lokalt inköpt trä, vilket gynnar de lokala skogsföretagen och skapar nya arbetstillfällen i processen. Byggnaden är nästan 80 meter hög och är en av världens högsta träbyggnader.

SBB har emitterat två sociala obligationer. Den första obligationen om EUR 700 miljoner har en löptid på två år. Den andra obligationen om 260 mkr har en löptid på tre år.

Per 2022-03-31 utgör sociala obligationer, gröna obligationer och gröna lån 28 procent av den totala skuldportföljen (exklusive sociala hybridobligationer).



Aktien

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

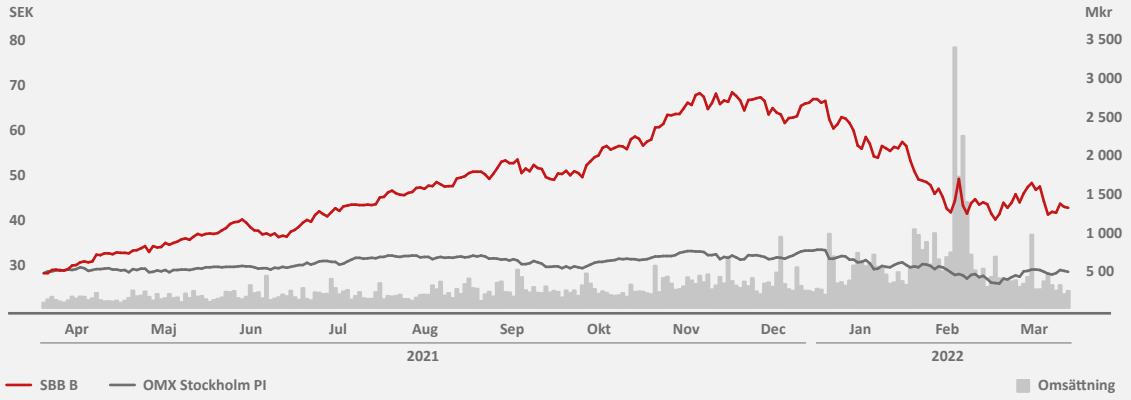
Per 2022-03-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 164 407 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 42,25 kr, serie D var 27,54 kr per 2022-03-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 52 566 mkr och serie D var 5 339 mkr.

Stängningskursen i B-aktien på 42,25 är en minskning med 36 procent i jämförelse med 2021-12-31 (66,42) och en ökning med 55 procent i jämförelse med 2021-03-31 (27,18). SBB:s aktie är likvid. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt ca 6,4 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om ca 306 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

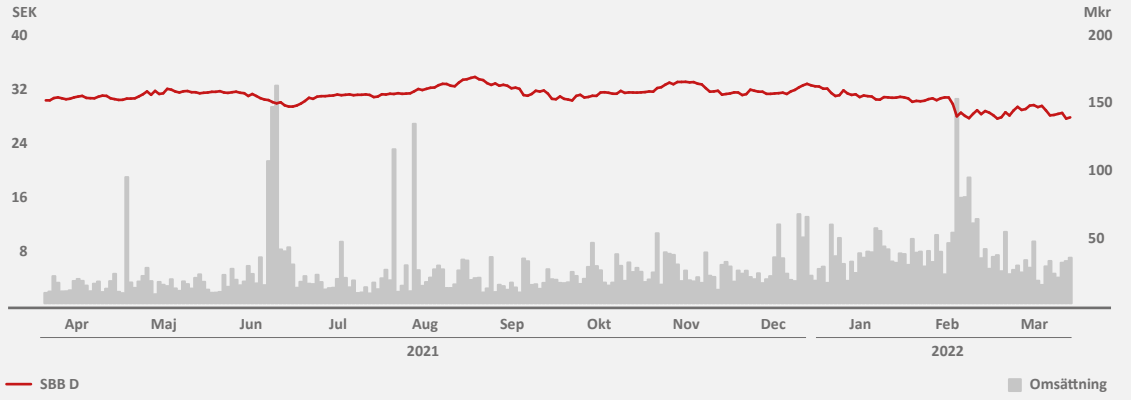
	Betalkurs, kr	
	2022-03-31	**2021-03-31**
B-aktier	42,25	27,18
D-aktier	27,54	29,75

	Genomsnittlig dagsomsättning, mkr	
	jan-mar 2022	**jan-mar 2021**
B-aktier	585,7	132,6
D-aktier	38,5	17,8

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarna

Antalet ägare i SBB har ökat under året. Vid utgången av första kvartalet 2022 fanns 203 438 kända aktieägare, motsvarande en ökning om 160 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2021. Aktiekapitalet uppgick per 2022-03-31 till 164 800 780,30 kr med ett kvotvärde på 0,10 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och serie D. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

Ägarstrukturen per 2022-03-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	109 053 868	23 713 171	530 000	8,1%	31,5%
Arvid Svensson Invest	42 444 700	23 144 429	-	4,0%	12,7%
Dragfast AB	36 163 467	71 950 000	-	6,6%	12,3%
Sven-Olof Johansson	22 315 456	31 984 544	-	3,3%	7,2%
Länsförsäkringar	-	66 413 700	-	4,0%	1,9%
SHB Fonder & Liv	-	54 266 091	2 281 791	3,4%	1,6%
Læringsverkstedet Gruppen AS	-	-	44 197 779	2,7%	1,2%
Vanguard	-	39 798 856	3 905 672	2,7%	1,2%
BlackRock	-	40 916 030	1 409 770	2,6%	1,2%
Avanza Pension	-	28 256 106	10 943 896	2,4%	1,2%
Marjan Dragicevic	-	31 200 000	-	1,9%	0,9%
Futur Pension	-	27 780 512	2 100 819	1,8%	0,8%
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,4%	0,7%
Lennart Schuss	-	20 374 872	190 000	1,2%	0,6%
Columbia Threadneedle	-	11 477 065	480 222	0,7%	0,3%
Övriga	-	749 742 667	127 601 956	53,2%	24,8%
Totalt	**209 977 491**	**1 244 164 407**	**193 865 905**	**100,00%**	**100,00%**

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Personalkostnader	-16	-11	-66
Övriga rörelsekostnader	-15	-13	-46
Resultat från intresseföretag/JV	532	-	-
Rörelseresultat	**501**	**-24**	**-112**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	826	347	2 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	-801	-371	-2 069
Valutakursdifferenser	-108	-145	-167
Värdeförändringar derivat	-117	62	798
Resultat efter finansiella poster	**301**	**-131**	**704**
Bokslutsdispositioner	-	-	340
Resultat före skatt	**301**	**-131**	**1 044**
Skatt	-52	20	-220
PERIODENS RESULTAT	**249**	**-111**	**824**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	249	-111	824
Övrigt totalresultat	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	**249**	**-111**	**824**

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 -31 mkr (-24).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MKR	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35 561	26 698	33 686
Andelar i intressebolag/joint ventures	8 399	-	7 844
Fordringar hos koncernföretag	35 165	34 519	38 955
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	356	1	175
Uppskjutna skattefordringar	94	229	117
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 732	3 724	1 520
Derivat	672	221	533
Summa finansiella anläggningstillgångar	**81 979**	**65 392**	**82 830**
Summa anläggningstillgångar	**81 979**	**65 392**	**82 830**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	5	-	1
Övriga fordringar	91	70	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55	45	42
Summa kortfristiga fordringar	**151**	**116**	**86**
Likvida medel	8 046	10 582	8 278
Likviditetsplaceringar	32	-	254
Summa omsättningstillgångar	**8 229**	**10 698**	**8 618**
SUMMA TILLGÅNGAR	**90 208**	**76 090**	**91 448**

Belopp i MKR	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	165	152	165
Fritt eget kapital			
Överkursfond	43 712	39 755	43 510
Balanserat resultat	-2 825	-1 222	- 3 553
Årets resultat	249	-111	824
Summa eget kapital	**41 301**	**38 574**	**40 946**
Obeskattade reserver	**85**	**14**	**85**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 474	-	3 497
Obligationslån	26 407	28 355	27 202
Derivat	49	11	30
Övriga långfristiga skulder	-	451	-
Summa långfristiga skulder	**29 930**	**28 817**	**30 729**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 474	-	-
Obligationslån	2 335	2 601	1 204
Företagscertifikat	6 271	4 914	11 169
Leverantörsskulder	70	15	2
Aktuella skatteskulder	147	8	138
Skuld cash collaterals	4 657	-	5 607
Övriga skulder	561	706	1 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377	442	525
Summa kortfristiga skulder	**18 892**	**8 686**	**19 688**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**90 208**	**76 090**	**91 448**

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Aktiekapital	Överkursfond [1)]	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**150**	**39 375**	**-1 105**	**38 421**
Periodens resultat	-	-	-111	-111
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-111**	**-111**
Nyemission	2	380	-	382
Utdelning	-	-	-146	-146
Skatteeffekter eget kapital	-	-	28	28
Utgående eget kapital 2021-03-31	**152**	**39 755**	**-1 334**	**38 574**
Periodens resultat	-	-	935	935
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**935**	**935**
Nyemission	3	1 952	-	1 955
Emission hybridobligation	-	4 975	-	4 975
Emission teckningsoptioner	-	58	-	58
Inlösen preferensaktier	-	-15	-5	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-3 110	-154	-3 265
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	9	-105	-28	-125
Utdelning	-	-	-2 141	-2 141
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-4	-4
Utgående eget kapital 2021-12-31	**165**	**43 510**	**-2 729**	**40 946**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**165**	**43 510**	**-2 729**	**40 946**
Periodens resultat	-	-	249	249
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**249**	**249**
Nyemission	-	210	-	210
Emission hybridobligation	-	-9	-	-9
Utdelning	-	-	-111	-111
Skatteeffekter eget kapital	-	-	12	12
Utgående eget kapital 2022-03-31	**165**	**43 712**	**-2 577**	**41 301**

[1)] Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital

Moderbolagets kassaflöde i sammandrag

Belopp i MKR	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	301	-131	704
Räntenetto	200	107	-816
Erlagd ränta	-938	-418	-2 052
Erhållen ränta	828	366	2 263
Skatt	-4	-2	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**387**	**-78**	**94**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-67	133	185
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	144	327	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**464**	**383**	**257**
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag	-1 665	-	-6 090
Investering i intressebolag/joint ventures	-555	-	-7 844
Uppkomna fordringar hos koncernföretag	3 790	-475	-3 471
Förändring av fordringar hos intresseföretag	-181	647	473
Förändring av finansiella tillgångar	-197	-2 981	-525
Förändring av andra långfristiga fordringar	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1 192**	**-2 809**	**-17 458**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	382	-
Emission hybridobligationer	-9	-	4 975
Emission tvingande konvertibel	-	-	-125
Emission teckningsoptioner	-	-	58
Inlösen hybridobligationer	-	-	-3 263
Inlösen preferensaktier	-	-	-20
Erhållna koncernbidrag	-	-	411
Utbetald utdelning	-710	-332	-1 846
Upptagna lån	7 705	594	13 178
Amortering lån	-7 924	-623	- 6 026
Förändring cash collaterals	-950	-	5 607
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	-	-457
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 888**	**22**	**12 493**
Periodens kassaflöde	**-232**	**-2 404**	**-4 708**
Likvida medel vid periodens början	**8 278**	**12 986**	**12 986**
Likvida medel vid periodens slut	**8 046**	**10 582**	**8 278**

Tilläggsuppgifter

ALLMÄN INFORMATION

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och ”RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i senaste årsredovisningen om inget annat anges.

OMARBETNING AV INGÅENDE BALANS 2021-01-01

Information om omarbetningen av ingående balans 2021-01-01 framgår av not 30 i senaste årsredovisningen.

VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR

En utvärdering har skett av förvärvet av Sara Kulturhus i Skellefteå utifrån kriterierna i sales- & leaseback-reglerna. Bedömningen har gjorts att en transaktion har skett och att ett operationellt leasingavtal föreligger.

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 27 april 2022

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 bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 april 2022 kl. 08:00 CET.

Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se

Marika Dimming, IR, +46 70-251 66 89, marika@sbbnorden.se

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 tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland och med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,15 procent med undantag för bostäder som har ett bedömt avdrag om 0 procent.
Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Antal utestående 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 och kostnader för förtidsinlösen lån 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 räntereglerings tidpunkt 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 och tillägg av stämpelskatt för finska fastigheter.
Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Nettoskuld, kr
Skulder till kreditinstitut, obligationslån samt företagscertifikat minskat med likvida medel.

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) med avdrag för värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intressebolag och joint ventures 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 Driftnettot 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	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	2 939	2 735	25 601
IB Eget kapital	82 971	51 756	51 756
UB Eget kapital	85 123	57 508	82 971
Genomsnittligt eget kapital	**84 047**	**54 632**	**67 364**
Avkastning på eget kapital	**3%**	**5%**	**38%**

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	35 759	16 185	23 732
Obligationslån	52 936	45 747	53 094
Företagscertifikat	6 271	4 914	11 169
Likvida medel/likviditetsplaceringar	-9 681	-18 407	-9 890
Nettoskuld	**85 285**	**48 439**	**78 105**
Balansomslutning	203 420	136 898	194 517
Belåningsgrad	**42%**	**35%**	**40%**

Direktavkastning

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	5 427	4 105	5 130
Förvaltningsfastigheter	158 919	104 736	149 335
Byggrätter och pågående projekt	-15 601	-8 707	-14 062
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	**143 318**	**96 029**	**135 273**
Direktavkastning	**3,8%**	**4,3%**	**3,8%**

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	6 066	6 325	6 066
Ej pantsatta fastigheter	125 734	77 229	115 644
Nyttjanderätt tomträtt	680	596	639
Inventarier	54	26	48
Uppskjutna skattefordringar	1 145	1 500	1 198
Finansiella anläggningstillgånger exkl. derivat	24 810	4 618	24 995
Likviditetsplaceringar	768	5 992	53
Kundfordringar och övriga fordringar	1 614	1 597	2 178
Derivat	752	223	547
Ej pantsatta tillgångar	**161 623**	**98 106**	**151 368**
Ej säkerställda lån	59 207	50 196	64 263
Likvida medel	-8 913	-12 415	-9 837
Netto icke säkerställd senior skuld	**50 294**	**37 781**	**54 426**
Ej pantsatt kvot	**3,21**	**2,60**	**2,78**

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	7 339	5 677	7 017
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	7 779	6 062	7 456
Ekonomisk uthyrningsgrad	**94,3%**	**93,6%**	**94,1%**

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsresultat	1 446	615	5 690
Resultat hänförligt till preferensaktier	-	-1	-2
Resultat hänförligt till D-aktier	-97	-96	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-120	-117	-496
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-15	-10	-18
Justering för intresseföretag/joint ventures	-154	-	-2 443
Kostnader förtidsinlösen lån	3	40	155
Betald skatt	-132	-92	-247
Förvaltningsresultat efter betald skatt	**931**	**339**	**2 251**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 452 975 231	1 329 482 358	1 379 982 887
Resultat per stamaktie A och B	**0,64**	**0,25**	**1,63**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 465 034 737	1 433 193 481	1 391 161 963
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**0,64**	**0,24**	**1,62**

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital	85 123	57 508	82 971
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	9 186	5 502	8 647
Summa	**94 309**	**63 010**	**91 618**
Balansomslutning	203 420	136 898	194 517
Justerad soliditet	**46%**	**46%**	**47%**

Resultat per stamaktie A och B

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	2 939	2 735	25 601
Resultat hänförligt till preferensaktier	-	-1	-2
Resultat hänförligt till D-aktier	-97	-96	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-120	-117	-496
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-13	-10	-1 018
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	**2 709**	**2 511**	**23 697**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B[1)]	1 452 975 231	1 433 193 481	1 379 982 887
Resultat per stamaktie A och B	**1,86**	**1,75**	**17,17**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 465 034 737	1 433 193 481	1 391 161 963
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**1,85**	**1,75**	**17,03**

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

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2021-04-01 2022-03-31	2020-04-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	6 521	2 770	5 690
Justering för intresseföretag/joint ventures	-2 597	-	-2 443
Justerat förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	**3 924**	**2 770**	**3 247**
Återläggning finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-289	-186	-274
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	1 085	919	1 011
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	118	124	155
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	-496	-103	-118
Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)	20	26	21
Summa återläggning finansnetto	**438**	**780**	**795**
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	**4 362**	**3 550**	**4 042**
Räntenetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	289	186	274
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-1 085	-919	-1 011
Summa räntenetto	**-796**	**-733**	**-737**
Räntetäckningsgrad (ggr)	**5,5**	**4,8**	**5,5**

Soliditet

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital	85 123	57 508	82 971
Balansomslutning	203 420	136 898	194 517
Soliditet	**42%**	**42%**	**43%**

Substansvärde

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande			
Eget kapital	85 123	57 508	82 971
Hybridobligation	-16 756	-14 721	-16 750
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 298	-1 484	-4 073
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	**66 069**	**41 303**	**62 148**
Preferensaktiekapital	-	-15	-
D-aktiekapital	-5 964	-5 912	-5 964
Återläggning av derivat	-703	-182	-517
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 781	-2 044	-1 781
Övrig goodwill	-4 285	-4 281	-4 285
Återläggning skulddel av tvingande konvertibel	-	451	-
Stämpelskatt finska fastigheter	206	151	202
Återläggning av uppskjuten skatt	10 967	7 449	10 428
Avdrag uppskjuten skatt	-3 143	-2 978	-2 877
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	**61 366**	**33 942**	**57 354**
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	42,20	25,53	39,52
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	42,20	23,68	39,52
Återläggning av övrig goodwill	4 285	4 281	4 285
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	3 143	2 978	2 877
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**68 794**	**41 201**	**64 516**
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	47,31	30,99	44,46
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	47,30	28,75	44,45
Antal stamaktier A + B	1 454 141 898	1 329 482 358	1 451 141 898
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 331 941	1 433 193 481	1 451 410 953

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Skulder till kredinstitut	35 759	16 185	23 732
Säkerställda obligationslån	-	465	-
Summa säkerställda lån	**35 759**	**16 650**	**23 732**
Balansomslutning	203 420	136 898	194 517
Säkerställd belåningsgrad	**18%**	**12%**	**12%**

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-03-31	2021-01-01 2021-03-31	2021-01-01 2021-12-31
Driftnetto	1 153	858	4 047
Hyresintäkter	1 831	1 325	5 930
Överskottsgrad	**63%**	**65%**	**68%**

Bilaga 1

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2022-03-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2022-03-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2022-03-31.
- 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
Hyresintäkter	4 615	2 320	404	7 339	7 339
Driftkostnader	-517	-566	-94	-1 177	-1 177
Underhåll	-162	-153	-21	-336	-336
Förvaltningsadministration	-144	-99	-19	-262	-262
Fastighetsskatt	-63	-49	-25	-137	-137
Driftnetto	**3 729**	**1 454**	**244**	**5 427**	**5 427**
Centraladministration				-200	-200
Resultat från JV/intressebolag[1)]				1 108	1 108
Finansiella intäkter				132	132
Finansiella kostnader				-1 180	-1 069[2)]
Förvaltningsresultat innan utdelning				**5 286**	**5 397**
per stamaktie A och B				3,64	3,71
Resultat från synergier med Amasten				50	50
Utdelning hybridobligationer				-493	-493
Utdelning D-aktier				-388	-388
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-88	-88
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				**4 368**	**4 479**
per stamaktie A och B				3,00	3,08

1) Se tabell nedan.
2)) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,24% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2022-03-31.

Bidrar till intjäningsförmåga

	JV-bolag				Intressebolag					Finansiella placeringar
	Hemvist	Svenska Myndighets-byggnader AB	Public Property Invest AS	Övriga JV-bolag	Solon Eiendom	Origa Care	Publicus	JM	Preservium Property	Övrigt
Ägarandel SBB	50,0%	50,0%	48,4%	50,0%	49,5%	34,7%	31,9%	27,7%	35,4%	-
Förvaltningsresultat	70	209	268	17	307	25	18	2 158	30	-
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s ägarandel	35	147	130	8	152	9	6	610	11	-

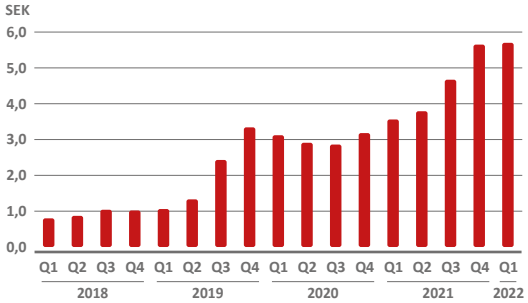
Bilaga 2

Aktuell intjäningsförmåga inklusive value-add-strategier

Koncernens intjäningsförmåga inkluderat value-add-strategier

Belopp i mkr	Totalt	Justerad
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	**4 368**	**4 479**
per stamaktie A och B	3,00	3,08
Resultat från byggrättsutveckling och nyproduktion	2 500	2 500
Resultat från värdeskapande transaktioner	400	400
Resultat från investeringar i befintligt bestånd	1 000	1 000
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare inkluderat value-add-strategier	**8 268**	**8 379**
per stamaktie A och B	5,69	5,76

Justerat förvaltningsresultat per stamaktie A och B - rullande 12 mån



Se vidare information om våra value-add-strategier på sid. 20.

Bilaga 3

Strategiska innehav i Joint Ventures och intressebolag

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

Svenska Myndighetsbyggnader AB

SMB äger och förvaltar fastigheter för rättsväsende, försvar och Myndighetssverige. Resterande del av bolaget ägs av Kåpan Pensioner. I portföljen finns ett flertal polishus under produktion.

Fastighetsvärde: 12,4 mdkr
Driftnetto: 461 mkr
Ägarandel: 50 %

Public Property Invest AS

PPI äger och förvaltar fastigheter för rättsväsende, och Myndighets-norge. Resterande del av bolaget ägs av norska instutionella och privata investerare.

Fastighetsvärde: 9,1 mdkr
Driftnetto: 449 mkr
Ägarandel: 48,4 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 85 mkr

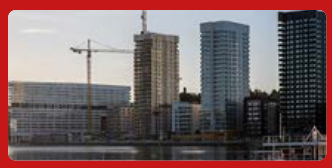
SBB Kåpan AB

SBB Kåpan AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholm och Mälardalen. SBB Kåpan har som uttalat mål att fortsätta expandera i Mälardalsregionen. SBB Kåpan hade per 31 mars 2022 en fastighetsportfölj om 2 692 lägenheter varav 1 567 lägenheter är under produktion. Resterande del av bolaget ägs av Kåpan Pensioner.

Fastighetsvärde: 6,0 mdkr
Fastighetsvärde färdgställt: 8,2 mdkr
Driftnetto: 117 mkr
Driftnetto färdigställt: 270,5 mkr
Ägarandel: 50 %

JM AB

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har disponibla byggrätter för cirka 35 600 lägenheter och cirka 8 094 bostäder i pågående produktion.



Bolagsvärde[1]: 37,1 mdkr
Resultat före skatt 2021: 2 158 mkr
Ägarandel: 27,7 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 260 mkr

1) Market cap + skuldsättning

Heba Fastighets AB

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen. Klassificeras ej som ett intressebolag då SBB ej kontrollerar tillräckligt många röster. Dock kontrollerar SBB 22 procent av kapitalet.

Fastighetsvärde: 13,5 mdkr
Driftnetto: 274 mkr
Ägarandel: 22 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 29 mkr

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. Resterande del av bolaget ägs av OBOS.

Bolagsvärde[1]: 8,6 mdkr
Resultat före skatt 2021: 293 mkr
Ägarandel: 49,5 %

1) Market cap + skuldsättning

Preservium Property AB

Preservium äger och förvaltar två fastigheter med enbart offentliga hyresgäster i Stor-Stockholm med en genomsnittlig kvarvarande kontraktslängd om 19 år.

Fastighetsvärde: 1,5 mdkr
Driftnetto: 56 mkr
Ägarandel: 35,4 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 11 mkr

One Publicus Fastighets AB

Bolaget äger tre förvaltningsfastigheter där Solna Stad, Malmö Stad och Orust kommun tillsammans svarar för cirka 81 procent av hyresintäkterna.

Fastighetsvärde: 711 mkr
Driftnetto: 24 mkr
Ägarandel: 32 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 5 mkr

Origa Care AB

Origa Care äger 13 vårdfastigheter i tillväxtregioner i framför allt södra Finland. Fastigheterna är fullt uthyrda med genomsnittlig kvarvarande kontaktslängd om 8,4 år.

Fastighetsvärde: 571 mkr
Driftnetto: 31 mkr
Ägarandel: 34,7 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 7 mkr

Övriga JV- och intressebolag

Utöver de omnämnda större JV- och intressbolagen har SBB även ett antal mindre samarbeten i primärt Mälardalen.

Fastighetsvärde: 1,0 mdkr
Driftnetto: 19 mkr
Ägarandel: 50 %

Fastighetsutvecklingssamarbeten med noterade bolag

Genova - utveckling av bostäder i Nacka och Lidingö.
Antal kvm BTA – 70 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

KlaraBo - ett flertal samägda projekt för utveckling av hyresrätter i tillväxtorter.
Antal kvm BTA – 67 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 40 %

K2A (Västerås) – utveckling av nytt polishus i Västerås med 15-årigt hyresavtal.
Antal kvm BTA – 40 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

K2A (Uppsala) - utveckling av bostäder i Uppsala.
Antal kvm BTA – 25 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Titania – utveckling av bostäder i Haninge och Botkyrka.
Antal kvm BTA – 25 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Oscar Properties – utveckling av bostäder i Karlskrona.
Antal kvm BTA – 17 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Fastighetsutvecklingssamarbeten med icke-noterade bolag

Magnolia - ett flertal samägda projekt för utveckling av fastigheter för social infrastruktur med fokus på Stockholmsregionen.
Antal kvm BTA – 145 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Nyköping Stenbäret – utveckling av centralt belägen utvecklingsfastighet i Nyköping.
Antal kvm BTA – 100 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

P&E – utveckling av bostäder i Kalmar och Växjö.
Antal kvm BTA – 63 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 37,5 %

Sveaviken – utveckling av bostäder i Mälardalen.
Antal kvm BTA – 48 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Bokoop – utveckling av kooperativa hyresrätter i hela Sverige.
Antal kvm BTA – 36 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Kålltorp Projektutveckling – utveckling av bostäder och samhällsfastigheter i Göteborgsregionen.
Antal kvm BTA – 33 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Aspelin Ramm (Gardermoen) – utveckling av fastighet i anslutning till Gardermoen Flygplats och det Gardermoen Sykehus (ägt av SBB).
Antal kvm BTA – 30 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 65 %

Aspelin Ramm (Göteborg) – utveckling av SKFs tidigare huvudkontor i centrala Göteborg.
Antal kvm BTA – 25 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Bolivo – projekt för utveckling av trygghetsboenden i hela Sverige.
Antal kvm BTA – 17 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Idun – utveckling av bostäder och samhällsfastigheter i Mälardalsregionen.
Antal kvm BTA – 16 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Centria – utveckling av bostäder i Täby.
Antal kvm BTA – 10 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Bilaga 4

Känslighetsanalys intjäningsförmåga

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring
Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring i bolag som förvaltar s.k. realtillgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en del av det totala resultatet. I definitionen på realtillgångar 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 intäktsströmmar = 2 000 mkr			**Resultat återkommande intäktsströmmar = 2 500 mkr**		
		Värdeförändring			**Värdeförändring**	
		–1%-enhet	*+1%-enhet*		*–1%-enhet*	*+1%-enhet*
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	5 286	5 286	5 286	5 286	5 286	5 286
Resultatmål återkommande intäktsströmmar	2 000	2 000	2 000	2 500	2 500	2 500
Värdeförändring fastighet (infl.snitt 10 år)	1 748	159	3 337	1 748	159	3 337
D:o %	1,10%	0,10%	2,10%	1,10%	0,10%	2,10%
Aktuell skatt, 10%	-529	-529	-529	-529	-529	-529
Resultat efter skatt	8 506	6 916	10 095	9 006	7 416	10 595
Resultat kr/aktie	5,85	4,76	6,94	6,19	5,10	7,29
Avkastning långsiktigt substansvärde	12,36%	10,05%	14,68%	13,09%	10,78%	15,40%
Resultat/aktiekurs	13,85%	11,26%	16,43%	14,66%	12,07%	17,25%
P/E	7	9	6	7	8	6

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q2 2022	**2022-07-14**
Delårsrapport Q3 2022	**2022-10-27**

Kontakt

ILIJA BATLJAN
VD
ilija@sbbnorden.se

MARIKA DIMMING
IR
marika@sbbnorden.se
+46 70 251 66 89

sbbnorden.se