

Analys av klimatrelaterade risker och möjligheter

Rapportering i enlighet med TCFD:s rekommendationer



Samhällsbyggnadsbolaget



Världens länder har enats om en målsättning att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader. Det kommer kräva en snabb omställning inom alla sektorer, inte minst fastighetssektorn som genom energianvändning och byggprocesser står för en betydande andel av världens utsläpp. SBB kommer att göra sin del av omställningen och har sedan länge arbetat med att minska klimatpåverkan och förberett sig för effekterna av ett förändrat klimat. För att fullt ut förstå effekterna av omställningen och klimatförändringen har SBB tagit fram en riskinventering i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Riskinventeringen har bearbetats av SBB:s ledningsgrupp och berör både övergångsrisker, fysiska risker samt en scenarioanalys där både effekterna av en lyckad och misslyckad klimatomställning undersöks.

Rapporten är antagen av SBB:s ledningsgrupp 2021-04-27

Styrning och ansvar

SBB:s styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna. SBB:s ledningsgrupp ansvarar för att ta fram förslag på policys, mål och strategier inom hållbarhet som styrelsen fastställer.

Hållbarhetsutskott

Styrelsen har ett hållbarhetsutskott som ansvarar för uppföljning och genomförande av arbetet med hållbarhetsmålen. Hållbarhetsutskottet har protokollförda möten i samband med ordinarie styrelsemöten. VD är ytterst ansvarig för att följa upp det löpande hållbarhetsarbetet inklusive uppfyllnad av hållbarhetsmål.

Hållbarhetsråd

För det operativa arbetet med genomförandet av Vision 2030 har ledningsgruppen utsett ett internt hållbarhetsråd med nyckelpersoner från olika delar av bolaget inklusive representanter från ledningsgruppen. Hållbarhetsrådet har protokollförda möten varannan månad och arbetar fokuserat med att ta fram och följa upp delmål och strategier för att uppnå dessa.

Miljö- och kvalitetsledningssystem

Ledningsgruppen har under 2020 infört ett miljö- och kvalitetsledningssystem som säkerställer att det löpande hållbarhetsarbetet genomförs på ett strukturerat och enhetligt sätt. I ledningssystemet beskrivs bland annat roll- och ansvarsfördelning. SBB har en väl fungerande förvaltningsorganisation med tekniska förvaltningsexperter som har tilldelats en viktig roll i genomförandet av det högt ställda energimålet. Deras roll inkluderar att övervaka energiprestandan i hela fastighetsbeståndet och utreda de bäst lämpade åtgärderna för varje fastighet, till exempel: värmepumpar, tilläggsisolering, LED-belysning och förbättringar i ventilationssystem. I SBB:s avtal med driftsoperatörer regleras uppföljning av en rad kvalitets- och hållbarhetsaspekter kontraktsmässigt, till exempel energianvändning, ventilation, inomhusklimat, förekomst av legionella mm. Våra tekniska förvaltningsexperter följer regelbundet upp att dessa avtal efterlevs.



Riskhantering

Hållbarhetsrelaterade risker är en central del i SBB:s hållbarhetsarbete och integrerat i den ordinarie riskhanteringen som hanteras av ledningsgruppen där VD är ytterst ansvarig. Styrelsen ansvarar, genom hållbarhetsutskottet, för bolagets ledning och kontinuitet i hanteringen av dessa risker. Fastigheter innehåller stora värden som riskerar att gå förlorade om riskerna inte hanteras på ett strukturerat sätt. Till exempel på grund av fysiska risker eller övergångsrisker orsakade av klimatförändringar. SBB har i flera år genomfört översiktliga inventeringar av klimatrelaterade risker i fastighetsbeståndet. Under 2020 har ytterligare åtaganden gjorts för att grundligt analysera hållbarhetsrisker för varje enskild fastighet.

SBB:s klimatresa

2019

- Systematisk investering i minskad energianvändning i förvaltningen
- Påbörjad inventering av total energianvändning, Scope 1–2 enligt GHG Protocol
- Översiktlig inventering av fysiska klimatrisker för fastighetsbeståndet

2020

- Lanserade vision 2030 och tillsatte hållbarhetsutskott i styrelsen
- Systematisk investering i minskad energianvändning i förvaltningen
- Uppnådde 50 % träbyggnad i nyproduktion
- Strategiska investeringar i forskning och utveckling t ex AI-robot för automatisk avläsning och registrering av energianvändning och solceller med integrerad batterilagring.
- Inventerade total klimatpåverkan i hela värdekedjan, Scope 1–3 enligt GHG Protocol
- Genomförde fördjupade analyser av klimatpåverkan i nybyggnadsprojekt
- Påbörjad fördjupad analys av klimatrelaterade risker i fastighetsbeståndet
- Deltog för första gången i CDP, Vigeo Eiris och MSCI Index

2021

- Systematisk investering i minskad energianvändning i förvaltningen
- Ingår i strategiska samarbeten för installation av solceller och laddstolpar
- Fortsatta strategiska investeringar i forskning och utveckling
- Tar fram handlingsplan för att uppnå målen i vision 2030
- Deltar för första gången i Dow Jones Sustainability Index och GRESB
- Fler fördjupade analyser av klimatpåverkan i nybyggnadsprojekt samt möjliga åtgärder
- Rapportering av klimatrelaterade risker enligt TCFD

Scenarioanalys

För att utvärdera strategier för hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter har en scenarioanalys tagits fram som underlag. Baserat på den har en rad risker och möjligheter identifierats och strategiska prioriteringar gjorts.

Scenarioanalys

Scenario 1: Lyckad klimatomställning (RCP 2.6)

Sverige når sina mål om netto noll klimatpåverkan till 2045.

Världens länder följer Parisavtalet.

Kraftigt minskad energiintensitet i samtliga delar av samhället.

Ny teknik som möjliggör 100 % förnybar och klimatneutral energiförsörjning introduceras på bred front.

Politiska beslut gällande regleringar och styrmedel för minskade växthusgaser införs.

1.5–3 graders temperaturhöjning i Sverige

Risker

Fastigheter som inte lever upp till marknadens förväntningar tappar i värde (t ex långt från kollektivtrafik).

Högre och mer komplexa krav vid fastighetsutveckling, byggproduktion, energianvändning, drift mm (regleringar och marknadsdrivna). Bygg- och fastighetssektorn har stora utsläpp i värdekedjan som måste minimeras, detta kräver stora investeringar och omställning, högre priser och med administration och uppföljning. Svårförutsägbara energipriser.

Möjligheter

Konkurrens fördelar vid snabbare omställning än konkurrenter.

Mer komplex fastighetsförvaltning innebär konkurrens fördelar för en kompetent organisation

Ökad efterfrågan på hållbara fastigheter.

Bättre lönsamhet för förnybar energiproduktion.

Potentiell påverkan på SBB:s resultat

Ökade kostnader för att leva upp till nya regelverk. Behov av investeringar i förnybar energiproduktion. Ökat värde på projektutvecklingsportfölj tack vare högre efterfrågan på byggprojekt med låg klimatpåverkan.

Högre hyresintäkter tack vare ökad efterfrågan på lokaler med låg klimatpåverkan.

Minskad värdering på fastigheter i riskområden.

Investeringar i klimatanpassningsåtgärder

Scenario 2: Business as usual (RCP 8.5)

Utsläppen fortsätter att öka i samma takt som idag.

Oförändrade eller långsamt ändrade beteenden hos företag och konsumenter.

Sverige misslyckas med sitt mål om netto noll klimatpåverkan till 2045.

Världens länder misslyckas med att följa Parisavtalet.

Misslyckad klimatpolitik.

2–4 graders temperaturhöjning i Sverige.

Risker

Skador på mark och byggnader på grund av väder och havsnivåer (kostnader och minskad värdering)

Risker för hyresgäster i t ex äldreboenden och sjukhus vid värmeböljor.

Ökade energikostnader för luftkonditionering.

Förlorade tillgångar vid ökad havsnivå

Möjligheter

Minskad energianvändning från uppvärmning.

Nordiska marknaden är sannolikt fortsatt attraktiv tack vare rik tillgång till vatten och kallt klimat.

Potentiell påverkan på SBB:s resultat

Ökade driftskostnader.

Förlorade och kraftigt sänkta fastighetsvärderingar på grund av effekterna av klimatförändringarna (havsnivåhöjningar, extremväder, eftersatt klimatanpassning).

Ökade kostnader för klimatanpassning.

Ökade kostnader för att leva upp till nya regelverk.

Ökade värderingar och hyresintäkter på grund av befolkningsökning och större behov av social infrastruktur till följd av klimattflykt till nordiska länderna.

Identifiering och värdering av risker

En överblick av de mest betydande klimatrelaterade riskerna sammanfattas i tabellen nedan. Där anges även bedömd sannolikhet för att en viss risk blir verklighet samt dess potentiella påverkan på det finansiella resultatet. Baserat på detta och de dialoger som har förts med bolagets intressenter har en strategisk prioritering gjorts av SBB:s ledningsgrupp. Prioriteringarna som redovisas i tabellen representerar en sammanvägning av riskens sannolikhet, potentiella påverkan samt SBB:s nuvarande och historiska fokus på frågan. Därför kan den strategiska prioriteten variera från år till år beroende på tidigare fokusområden.

Sammanfattning av riskbedömning

Riskkategori	Risk	Sannolikhet	Potentiell påverkan	Strategisk Prioritet
ÖVERGÅNGSRISKER				
Policy och lagstiftning	Förändrade regelverk	Hög	Låg	Löpande
	Ökad komplexitet i förvaltning	Medel	Låg	Löpande
	Rapportering	Medel	Låg	Löpande
	Förändrad skattelagstiftning	Hög	Låg	Löpande
Affär	Fastighetsportfölj	Låg	Hög	Löpande
	Hysesintäkter	Låg	Hög	Hög
	Värdeförändringar	Medel	Hög	Hög
Investeringar	Investeringar och företagsförvärv	Hög	Medel	Hög
	Digitaliseringsstrategi	Hög	Låg	Löpande
Marknad	Varumärke	Medel	Medel	Löpande
	Missnöjda hyresgäster	Låg	Låg	Löpande
Teknologi	Behov av att byta ut teknik i förtid	Medel	Låg	Löpande
Övrigt	Global makroekonomisk kris	Hög	Medel	Hög
	Finansiering	Medel	Hög	Hög
FYSISKA RISKER				
Akuta	Skador på fastigheter	Låg	Medel	Löpande
	Globala kriser (till exempel flyktingkriser)	Medel	Låg	Löpande
	Hälsorisker för hyresgäster	Låg	Medel	Löpande
Kroniska	Fastighetsvärderingar	Medel	Medel	Löpande
	Höjda driftskostnader	Låg	Medel	Löpande
	Höjda kostnader för investering i klimatanpassning	Medel	Medel	Löpande

Fördjupad riskanalys och riskhantering

Strategin för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter sammanfattas i stora drag i punktform nedan:

- Investeringar i teknologi för nollutsläpp och förnybar energi.
- Träbyggnad för minskade utsläpp i nyproduktion och lagring av kol.
- Investeringar i befintliga fastigheter för att minska utsläpp och kostnader i drift samt undvika utsläpp och utnyttjande av naturresurser vid rivning och nyproduktion.
- Avyttring alternativt klimatanpassning av fastigheter i områden som har identifierats som riskområden.
- Investering i fastigheter på lågriskområden samt orter med framtidsindustrier.
- Robust styrning av hållbarhetsarbetet
- Bemanning med rätt kompetens och erfarenhet för att driva klimatomställningen.

En fördjupad riskanalys redovisas nedan.

Fördjupad riskanalys, bedömning av finansiell påverkan samt riskhantering

Bedömning av risk och potentiell finansiell påverkan

Hantering

ÖVERGÅNGSRISKER

Förändrade regelverk

Nationell och internationell lagstiftning kommer sannolikt att förändras på ett sätt som påverkar SBB:s verksamhet. SBB:s största utsläppskällor: energianvändning i drift och utsläpp i byggproduktion kommer sannolikt vara exponerade för förändrade regelverk. Det är troligt att dessa utsläppskällor kommer bli föremål för nya regelverk och skatter.

Strategisk Prioritet: Löpande

Kraftigt minska utsläppen redan nu och säkra upp tillgången till förnybar el till fast pris genom att äga sol- och vindkraftsanläggningar. SBB ska ligga i framkant avseende att driva på utvecklingen och anpassa verksamheten så att de förändrade regelverken blir en konkurrensfördel gentemot med långsammare aktörer. Analys av utsläppsnivåer och potentiell påverkan av olika avgifter och skatter på koldioxid

Ökad komplexitet i förvaltning

Förändrade regelverk, instabilare väder, förändrad efterfrågan mm kommer att göra förvaltningen mer komplex med fler parametrar och önskemål att ta i beaktande för förvaltarna.

Strategisk Prioritet: Löpande

Stark och flexibel förvaltningsorganisation med många möjligheter till vidareutveckling för medarbetarna och regelbundna vidareutbildningar.

Rapportering

Intressenter förväntar sig information om hur SBB presterar och rustar sig för förändrade förutsättningar.

Strategisk Prioritet: Löpande

SBB har byggt upp strukturer och organisation för robust och kontinuerlig rapportering av ESG-relaterade frågor.

Förändrad skattelagstiftning

I takt med att de politiska ambitionerna inom klimatområdet höjs kommer sannolikt skatter användas som ett styrmedel mot utsläppsintensiva verksamheter i större utsträckning. Fastighetsägare har möjlighet att byta energislag och uppvärmningssystem, energileverantörer är mer exponerade för dessa risker.

Strategisk Prioritet: Löpande

Energieffektivisering, byte av energislag, gröna hyresavtal, miljömärkt energi, egna anläggningar för sol- och vindkraft.

<p>Fastighetsportfölj</p> <p>Värdet på SBB:s fastighetsportfölj kan påverkas av en rad faktorer som är direkt eller indirekt kopplade till klimatförändringarna och samhällsförändringar som påverkar demografien.</p>	<p>Strategisk Prioritet: Löpande</p> <p>SBB äger fastighet över hela Norden med långsiktiga hyresgäster. Den genomsnittliga längden på hyresavtal är nio år. 75 % av alla fastigheter finns i storstadsregioner med stabil befolkningstillväxt. En marginell del (<0,5%) av fastighetsbeståndet ligger i riskområde för havsnivåhöjningar. SBB förnyar ständigt sina riskanalyser för att säkerställa en låg riskexponering.</p>
<p>Hyresintäkter</p> <p>Hyresintäkterna kan påverkas av omvärldsfaktorer som marknadspriser för fastigheter och hyror, kriser, konkurser med mera. De kan även påverkas av bristande förvaltning som orsakar vakanser och missnöjda hyresgäster.</p>	<p>Strategisk Prioritet: Hög</p> <p>Fortsatt hög kvalitet på förvaltningen och långa hyresavtal är ständigt en strategisk prioritering. Externa faktorer hanteras genom långa kontrakt med stabila hyresgäster. Bristande förvaltning motverkas genom ett ständigt pågående arbete med att bibehålla en hög kompetens och motivation hos förvaltningen. Se mer om detta under våra avsnitt om personal.</p>
<p>Värdförändringar</p> <p>Värderingar kan påverkas av omvärldsfaktorer såsom kriser och demografiska förändringar. Förändrade kundpreferenser kan även påverka. Kraftiga förändringar i värderingar kan påverka SBB mycket negativt och därför läggs stor vikt vid att säkra upp fastighetsvärdet.</p>	<p>Strategisk Prioritet: Hög</p> <p>SBB lägger stor vikt vid att bevaka samhällsutvecklingen ur många olika perspektiv. Den här frågan är av högsta prioritet för både ledningsgrupp och styrelse som ständigt arbetar med att förstå hur samhällets utveckling påverkas SBB:s verksamhet och fastigheternas värderingar.</p>
<p>Investeringar och företagsförvärv</p> <p>En av SBB:s tillväxtstrategier är bolagsförvärv. Det innebär alltid risker att gå in som ägare i nya bolag och det är av yttersta vikt med ett gediget förarbete och analys inför förvärv. Det är även viktigt att kunna integrera investeringarna för att dra nytta av potentialen i förvärven.</p>	<p>Strategisk Prioritet: Hög</p>
<p>Digitaliseringsstrategi</p> <p>Digitaliseringen förändrar snabbt förutsättningarna för många företag. Den digitala tekniken kommer med stora möjligheter för de som kan förvalta den och stora risker för de som misslyckas eller är för långsamma. En lyckad digitalisering kan utgöra skillnaden mellan en effektiv förvaltning och en mycket effektiv förvaltning. Det finns dessutom stora mervärden att ta vara på genom att kunna erbjuda hyresgästerna tilläggstjänster, till exempel försäkring och elavtal genom en app för de boende.</p>	<p>Strategisk Prioritet: Löpande</p> <p>SBB satsar stort på att dra nytta av den digitala tekniken i verksamheten genom samarbeten och strategiska investeringar i aktörer som ligger i framkant. Till exempel har SBB utvecklat en AI-robot för inläsning av energianvändning från fakturor och all kommunikation med bostadshyresgäster sker digitalt genom en app för de boende.</p>
<p>Varumärke</p> <p>Ett högt förtroende hos kunderna är centralt för SBB. Misstag i verksamheten och bristande kommunikation kan skada förtroendet från kunder och andra intressenter. Ett skadat varumärke kan vara förödande i förvaltningen, markanvisningar och vid förhandlingar med potentiella hyresgäster.</p>	<p>Strategisk Prioritet: Löpande</p> <p>Det bästa sättet att få ett högt förtroende hos kunder och allmänhet är en väl fungerande förvaltning som sköter sina förpliktelser gentemot kunder, myndigheter och interna regelverk. Det är också viktigt att ha ett ambitiöst hållbarhetsarbete som ger resultat. Detta är centralt i SBB:s verksamhet och personalen vidareutbildas ständigt. Förutom detta har SBB hög beredskap för snabb och tydlig kommunikation vid incidenter, till exempel olyckor på arbetsplatser eller fel i fastigheter.</p>

Missnöjda hyresgäster	Strategisk Prioritet: Löpande
När hyresgäster är missnöjda innebär en risk både på grund av att dom riskerar att lämna lokalerna och dessutom skapa ett dåligt rykte för bolaget.	En lokal och lyhörd förvaltning som sköter sina åtaganden minutiöst. Mätning av kundnöjdhet på årsbasis.

Behov av att byta ut teknik i förtid och misslyckade investeringar i ny teknologi	Strategisk Prioritet: Löpande
Högre krav på byggnaders energianvändning och uppföljning kan göra att tekniken i byggnaderna obsolet. Detta är särskilt viktigt att tänka på vid investeringar och utbyten för att undvika risken att investeringarna blir obsoleta i förtid. Misslyckade investeringar eller dålig planering kan orsaka förlust av betydande ekonomiska värden.	Tekniska förvaltare letar ständigt efter förbättringspotential. Vid investeringar och utbyten används alltid den bästa teknologin. De tekniska förvaltarna träffas flera gånger per år för att utbyta erfarenheter och hålla sig uppdaterade om den senaste tekniken.

Global makroekonomisk kris	Strategisk Prioritet: Hög
Ekonomiska kriser kommer med jämna mellanrum kan slå hårt och svåröversägbart och påverka både intäkter, utgifter och värdering av underliggande tillgångar. Företag måste ha en beredskap för att hantera dessa.	Långa hyreskontrakt med stabila hyresgäster. Låg finansieringskostnad och långa löptider på upplåningen. Hög räntetäckningsgrad. Tillgångar med stabila värden.

Finansiering	Strategisk Prioritet: Hög
Förutom eget kapital är koncernens verksamhet huvudsakligen finansierad genom obligationslån och genom lån från kreditinstitut. Som en följd av detta är SBB exponerat för finansierings- och ränterisker. Finansieringsrisk är risken för att SBB vid någon tidpunkt inte ha tillgång till eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till kapital för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Vidare innehåller vissa låneavtal och obligationer villkor som kan begränsa koncernens förmåga att ingå nya skuldförbindelser. Om koncernen inte kan erhålla kapital för refinansiering eller ta upp nya lån eller endast till sämre villkor, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning. Ränterisk beskrivs som risken att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter som är en av koncernens huvudsakliga kostnadsposter.	Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyn att sträva efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Per 2020-12-31 uppgick den genomsnittliga återstoden löptiden på låneportföljen till 4,8 år. Vid samma tidpunkt uppgick disponibel likviditet inkl. likvida medel, finansiella placeringar, lånelöften och outnyttjade kreditlinor till 45 846 mkr. Målsättning om att nå BBB+ rating på kort sikt och A-rating på lång sikt. Nyckeltal för att uppnå BBB+ har uppnåtts. SBB ligger även i framkant vad gäller grön och social hållbarhet vilket breddar finansieringsmöjligheterna.

FYSISKA RISKER

Skador på fastigheter	Strategisk Prioritet: Löpande
Skador på fastigheter uppstår med jämna mellanrum och åtgärdas löpande av förvaltningen. Med klimatförändringarna finns dock risker för mer frekventa skador och andra typer av skador orsakade av till exempel extremväder. Detta kan leda till ökade förvaltningskostnader.	Hög kvalitet på all nyproduktion avseende bland annat byggmaterial, tekniska installationer, fuktsakkunnig mm. Klimatanpassning på fastigheter som ligger i riskzon, till exempel dränering och översvämningsskydd.

Globala kriser (flyktingkriser t ex)	Strategisk Prioritet: Löpande
Ett förändrat klimat kan ge upphov till både plötsliga och ihållande flyktingströmmar till följd av till exempel torka eller översvämning. Många flyktingar kan tänkas anlända till de nordiska länderna. Det kommer kräva social infrastruktur och därmed högre behov av SBB:s lokaler.	Beredskap och lyhördhet inför hyresgästernas behov och förväntade effekter av förändringar i omvärlden.

Hälsorisker för hyresgäster

Vistelse i felaktigt byggda eller misskötta lokaler innebär hälsorisker. Farliga byggmaterial, fukt, buller, flimrande ljus, luftföroreningar, legionella är några exempel på vad som kan utgöra hälsofara i lokaler. Skulle det förekomma i någon av SBB:s lokaler medför detta risk för bl. a skadestånd, tappat förtroende, minskade hyresintäkter och kostnader för åtgärd.

Strategisk Prioritet: Löpande

Miljöcertifiering. Förvaltningsrutiner som säkerställer efterlevnad av myndighetskrav och andra krav på hälsosamma lokaler. Lokal och lyhörd förvaltning.

Fastighetsvärderingar

Värdet på fastigheten beror på både interna och externa faktorer. Interna inkluderar bland annat hur väl förvaltningen sköts och hur mycket som investeras i fastigheterna. Externa faktorer inkluderar bland annat efterfrågan på lokaler, befolkningstillväxt, sysselsättningsgrad, världsekoniskt läge. Minskade värderingar kan påverka bland annat finansieringsmöjligheterna, värdet på aktien och hyresnivåerna.

Strategisk Prioritet: Löpande

Fastighetsbestånd i regioner med stark ekonomi och befolkningstillväxt. Investeringar i fastigheter t ex successionsrenoveringar, uppvärmningssystem, fönsterbyten, solceller mm. Fastighetsutveckling och projektutveckling som med stort förädlingsvärde.

Höjda driftskostnader

Driftskostnaderna kan öka till följd av förändrat klimat som ställer krav på till exempel luftkonditionering och tätare underhåll. Det kan även öka till följd av nya regleringar och andra krav som avser bromsa klimatförändringarna eller minska effekterna av klimatförändringarna.

Strategisk Prioritet: Löpande

Tekniska förvaltare letar ständigt efter förbättringspotential. Vid investeringar och utbyten används alltid den bästa teknologin. De tekniska förvaltarna träffas flera gånger per år för att utbyta erfarenheter och hålla sig uppdaterade om den senaste tekniken.

Höjda kostnader för investering i klimatanpassning

Effekterna av klimatförändringarna kommer att behöva bemötas med klimatanpassning i form av bland annat översvämningsskydd, dränering, och tekniska installationer i byggnader. Vissa orter kommer att påverkas mer än andra.

Strategisk Prioritet: Löpande

SBB har redan inlett arbete med klimatanpassning för fastigheter på de mest utsatta orterna. Analys av klimatrelaterade risker på fastighetsnivå genomförs årligen för att prioritera åtgärder rätt.

Ekonomisk konsekvensanalys

De risker som har bedömts ha stort strategisk prioritet är:

- Hyresintäkter
- Värdeförändringar
- Investeringar och företagsförvärv
- Global makroekonomisk kris
- Finansiering

Det finns andra risker som vid en första anblick kan verka vara mer påtagliga, till exempel regelförändringar, nya skatter på koldioxidutsläpp och andra omställningsrisker. En viktig orsak till att de riskerna inte har värderats som allvarigare är att de bedöms drabba andra aktörer värst. Fastighetsbranschen är ett steg närmare slutkund i värdekedjan. Till exempel skatter på koldioxidutsläpp som kan leda till radikalt ökade kostnader för fjärrvärmeleverantörer som har hög andel fossil energi. För SBB:s del anses det relativt enkelt att värja sig mot dessa kostnader genom att installera nya uppvärmningssystem som använder förnybar energi, till exempel värmepumpar i kombination med förnybar elproduktion. SBB har redan börjat ställa och har byggt upp en organisation för att möta dessa risker. Samtidigt säkrar SBB upp försörjning av förnybar el till ett fast pris genom att själva bygga ut och äga anläggningar för sol- och vindkraft.

Hyresintäkter

På lång sikt påverkas hyresintäkterna för fastigheter av tillgång och efterfrågan på marknaden. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgraden, kontrakterade hyresnivåer och att hyresgästerna betalar sina hyror. Minskad uthyrningsgrad eller hyresnivåer kommer, oavsett anledning, påverka koncernens intäkter negativt. Risken för stora fluktuationer i uthyrningsgrad och förlust av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns en risk att större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal vid avtalets utgång, vilket i det långa loppet kan leda till en minskning i hyresintäkter och en minskning av uthyrningsgraden. SBB är även beroende av att hyresgästerna betalar sina hyror i tid. Intäkterna och kassaflödet kan påverkas negativt om hyresgästerna slutar att betala, eller på något annat sätt inte fullgör sina skyldigheter.

Finansiella implikationer: 256 MSEK (förlust av 5 % av hyresintäkterna)

Tidshorisont för dessa: 9 år (genomsnittlig längd, hyreskontrakt)

Kostnader för att bemöta riskerna: 128 MSEK (SBB har minimerat riskerna genom att knyta långa och stabila hyreskontrakt kopplade till inflationen. En mer riskfylld strategi med kortare hyreskontrakt kan ge högre inkomster på kort sikt. Siffran 128 MSEK är en uppskattning av hur mycket högre SBB:s hyresintäkter skulle kunna vara vid ett högre risktagande och kortare hyreskontrakt.)

Hantering:

SBB:s strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden, dvs. en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Fastighetsbeståndet kännetecknas av hög uthyrningsgrad och avseende samhällsfastigheterna långa kontrakt. Hyreskontrakten för samhällsfastigheterna är kopplade till inflationen, även hyresnivåerna för

bostäder följer inflationen väl. På så sätt säkerställs att hyresnivåerna även i de långa avtalen följer ekonomins utveckling. Bostäder är belägna i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheterna var 9 år per 2020-12-31. Uthyrningsgraden var 93,6 procent. I SBB:s uthyrningspolicy finns krav fastställda för att hantera risker vid uthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Vad gäller bostäder görs vid uthyrning en kreditupplysning för att kontrollera eventuella betalningsanmärkningar och inkomsten hos den potentiella hyresgästen. Dessutom görs en prövning att den potentiella hyresgästens ekonomiska situation möjliggör betalning av hyran samtidigt som Konsumentverkets krav på skälig levnadsstandard uppfylls.

Värdeförändringar

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringar påverkas dels av fastighets specifika faktorer såsom hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader, dels av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, tillväxt, arbetslöshetsnivåer, takten på produktion av nya fastigheter, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om värdet på fastigheterna minskar kan det resultera i ett antal konsekvenser såsom brister i åtaganden i banklånen, vilket i sin tur kan leda till att banken har rätt att säga upp lånet innan förfall. En väsentlig sänkning av marknadsvärdet på fastigheterna kan också ha en negativ påverkan på möjligheten att avyttra sina fastigheter utan att ådra sig förluster, vilket sin tur kan ha en väsentlig negativ påverkan koncernens finansiella ställning och resultat.

Finansiella implikationer: 1 670 MSEK (Avser klimatrelaterade risker för förlorad fastighetsvärdering, siffran avser totalt fastighetsvärde i kommuner med betydande fysiska klimatrisker. Huvudsakligen risker för havsnivåhöjning och översvämning av vattendrag. Det är dock högst osannolikt att hela värdet skulle gå förlorat på grund av extrema händelser, mer sannolikt är att det uppstår kostnader för att förebygga eller åtgärda skada).

Tidshorisont för dessa: 30 år (tiden till gen globala medeltemperaturökningen uppgår till 2 grader i det värsta klimatscenariot, RCP 8.5)

Kostnader för att bemöta riskerna: 24 MSEK (Total kompensation: VD, ledningsgrupp och styrelse som arbetar med att minimera riskerna och ta inriktningsbeslut avseende geografisk spridning)

Hantering

SBB:s fastighetsportfölj har en god geografisk spridning med bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. 75 procent av fastighetsbeståndet finns i storstadsregionerna. SBB äger, förvaltar och förädlar bostäder i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt och kopplade till inflationen.

Investeringar och företagsförvärv

En av SBB:s tillväxtstrategier är bolagsförvärv. Det innebär alltid risker att gå in som ägare i nya bolag och det är av yttersta vikt med ett gediget förarbete och analys inför förvärv. Det är även viktigt att kunna integrera investeringarna för att dra nytta av potentialen i förvärven.

Finansiella implikationer: 728 MSEK (5% av förvärv 2020, den totala summan för förvärv under 2020 var 14 552 MSEK)

Tidshorisont för dessa: 1 år

Kostnader för att bemöta riskerna: 36 MSEK (Total kompensation: VD, ledningsgrupp, styrelse och huvudkontor som arbetar med att minimera riskerna och genomföra grundliga analyser inför förvärv)

Hantering

Inför alla förvärv görs omfattande analyser av risker och möjligheter. Vid avslutad affär är integreringen alltid av högsta strategiska prioritet, både vad gäller organisation, dokumentation och tekniska system.

Global makroekonomisk kris

Ekonomiska kriser är svåra att förutsäga, kan slå hårt på verksamheten och påverka både intäkter, utgifter och värdering av underliggande tillgångar. Företag måste ha en god beredskap för att hantera dessa. Konsekvenserna av en kris kan därför inte sammanfattas i en siffra, det går inte heller att förutspå exakt när en kris slår till. I stället måste det alltid finnas en beredskap för att bemöta krisen och en konsekvensanalys genomförs där förändring inom flera parametrar analyseras. Nedan redovisas hur fastighetsvärderingen påverkas vid förändring av hyresvärde, kalkylränta och direktavkastningskrav. Tabellen ger en förenklad bild då enskilda parametrar inte kan analyseras isolerat.

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	3 811 / -3 817 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-2 716 / 2 867 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-2 827 / 3 139 mkr

Kostnader för att bemöta riskerna: 36 MSEK (Total kompensation: VD, ledningsgrupp, styrelse och huvudkontor som arbetar med att minimera riskerna och genomföra grundliga analyser och upprätthålla en beredskap för risker)

Hantering

Långa hyreskontrakt med stabila hyresgäster. Låg finansieringskostnad med lång kapitalbindning, lång räntebindning, en diversifierad upplåning och hög räntetäckningsgrad. Fokus på tillgångar med stabila värden.

Finansiering

Förutom eget kapital är koncernens verksamhet huvudsakligen finansierad genom obligationslån och lån från kreditinstitut. Som en följd av detta är SBB exponerat för finansierings- och ränterisker. Finansieringsrisk är risken för att SBB vid någon tidpunkt inte ha tillgång till eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till kapital för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Vidare innehåller vissa låneavtal och obligationer villkor som kan begränsa koncernens förmåga att ingå nya skuldförbindelser. Om koncernen inte kan erhålla kapital för refinansiering eller ta upp nya av lån eller endast till sämre villkor, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning. Ränterisk beskrivs som risken att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter som är en av koncernens huvudsakliga kostnadsposter. Ränteutgifter påverkas huvudsakligen av, förutom omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och strategin avseende räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärdet och kassaflöde såväl som fluktuationer i koncernens resultat.

Finansiella implikationer: 729 MSEK (dubblerad genomsnittlig ränta). SBB:s hyreskontrakt kopplade till inflation, det innebär att hyresintäkterna kommer att täcka upp för de ökade kostnaderna innan räntan hinner öka.

Tidshorisont för dessa: 4,8 år (Genomsnittlig återstående löptid på låneportföljen)

Kostnader för att bemöta riskerna: 36 MSEK (Total kompensation: VD, ledningsgrupp, styrelse och huvudkontor som arbetar med att minimera riskerna och genomföra grundliga analyser av finansieringsläget nu och i framtiden)

Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyn att sträva efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Per 2020-12-31 uppgick den genomsnittliga återstoden av löptiden på låneportföljen till 4,8 år. Vid samma tidpunkt uppgick den disponibel likviditet inkl. likvida medel, finansiella placeringar, lånelöften och outnyttjade kreditlinor till 45 846 mkr. Målsättningen med SBB:s ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning och hänsyn ska tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden under en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 4,5 år och andelen av låneportföljen med fast räntebindning genom räntederivat eller fasträntelån var 96 procent.