



DNB Oslo

**SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET**

# FOKUS PÅ SAMHÄLLSFÄSTIGHETER OCH BOSTÄDER OCH PROJEKTFÄSTIGHETER MED UTVECKLINGSPOTENTIAL

## Samhällsfästigheter

### Fokus på de nordiska länderna



## Bostäder

### Fokus på tillväxtorter i Sverige



## Övrigt / byggrättspotential

Pågående utvecklingsprojekt om totalt cirka 900 000 kvm BTA i olika detaljplanefaser (cirka 240 000 kvm sålt)

# SBB I KORTHET

23 miljarder  
fastighetsvärde

749  
fastigheter

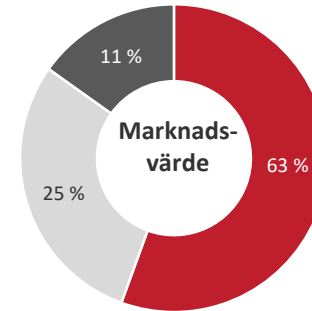
1 111 miljoner  
Driftnetto

96.8 %  
Uthyrningsgrad

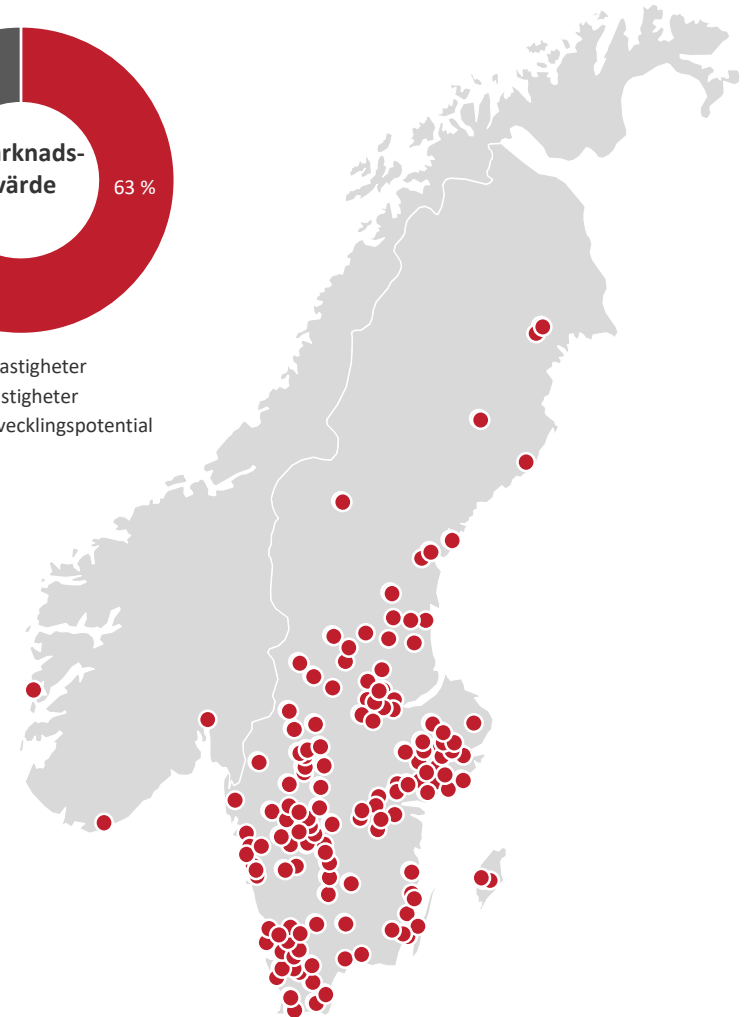
5.1 %  
Direktavkastning

7,1 år  
Genomsnittlig  
kontraktslängd

- Sverige 68 %
- Norge 32 %
- Sedan februari-18 även i Finland
- 64 % av beståndet i storstadsregioner
- Ca 80 % av beståndet i storstäder och regionstäder.

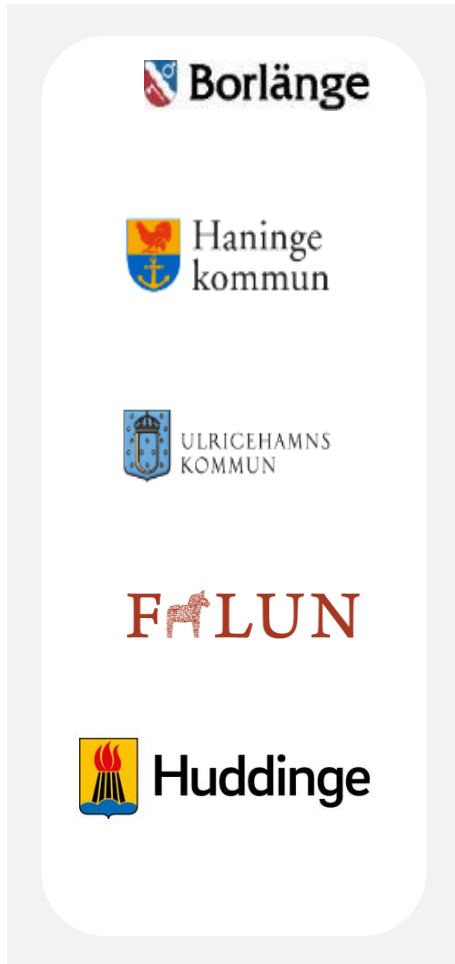


- Samhällsfastigheter
- Bostadsfastigheter
- Övrigt/utvecklingspotential

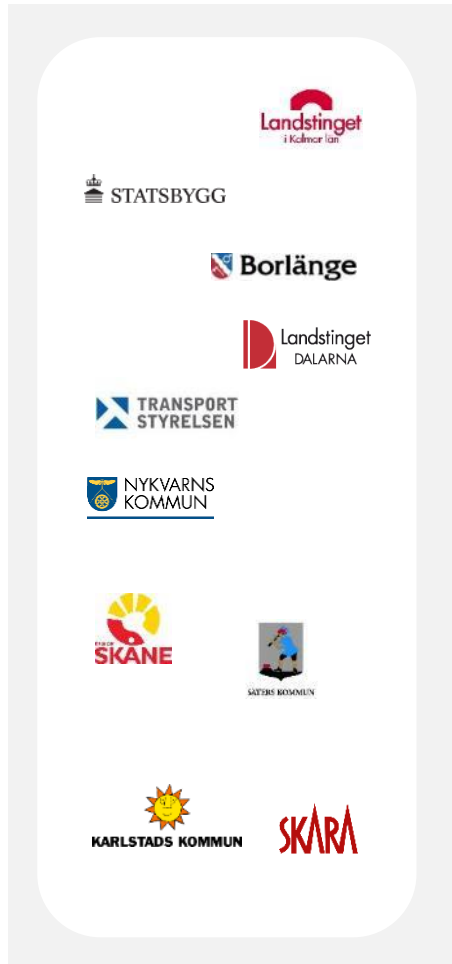


# SBB ÄR EN LÅNGSIKTIG PARTNER TILL KOMMUN, LANDSTING OCH STAT

## Kommunala affärer



## Offentliga samarbetspartners



Lång historik av att göra affärer med kommuner.

Aktivt ägande

Utveckling

Affärerna

- SBB och dess medarbetare har stor erfarenhet av att arbeta tillsammans med kommuner .
- SBBs första affär med en kommun gjordes endast sex månader efter SBBs grundande.

- Pågående diskussioner med flera kommuner angående samarbetsprojekt för utveckling av nya samhällsfastigheter. Även omfattande samarbete med operatörer av äldreboenden för att möta kommuners behov av offentlig service.

- Fastighetsutvecklingsportfölj som inkluderar fastigheter i bland annat Haninge, Uppsala, Falkenberg, Falun, Nyköping, Nykvarn, Karlskrona, Höganäs, Kävlinge, Luleå och Säter

- Borlänge: Förvärv av bostäder och samhällsfastigheter, exempelvis kommunhuset.
- Haninge: Förvärv av Jordbro Centrum och Västerhaninge Centrum och framtida byggrätter för cirka 2,500 lägenheter.
- Ulricehamn: Samhällsfastighet och mark för utveckling av trygghetsboende.
- Falun: Förvärv av bostäder.
- Huddinge: Förvärv av samhällsfastigheter.

# HÅLLBARHET KRÄVER AKTION: CO2 MINSKNING - ÅTGÄRDSMENY

## Ingående beräkningsdata:

Källa: Bostadsportföljens energideklarationer

Fastighetsel utgör 10% av husens totala energianvändning. Varav belysning utgör 40% av total fastighetsel, El till ventilationsaggregat utgör 50% av total fastighetsel och el till cirkulationspumpar utgör 10% av total fastighetsel.

Beredning av tappvarmvatten utgör 25% av husets tillförda värmeenergi

Uppvärmning utgör 65% av fastighetens tillförda värmeenergi

## Övriga antaganden:

Uppvärmning av ventilationsluft utgör 30% av tillförd energi till uppvärmning

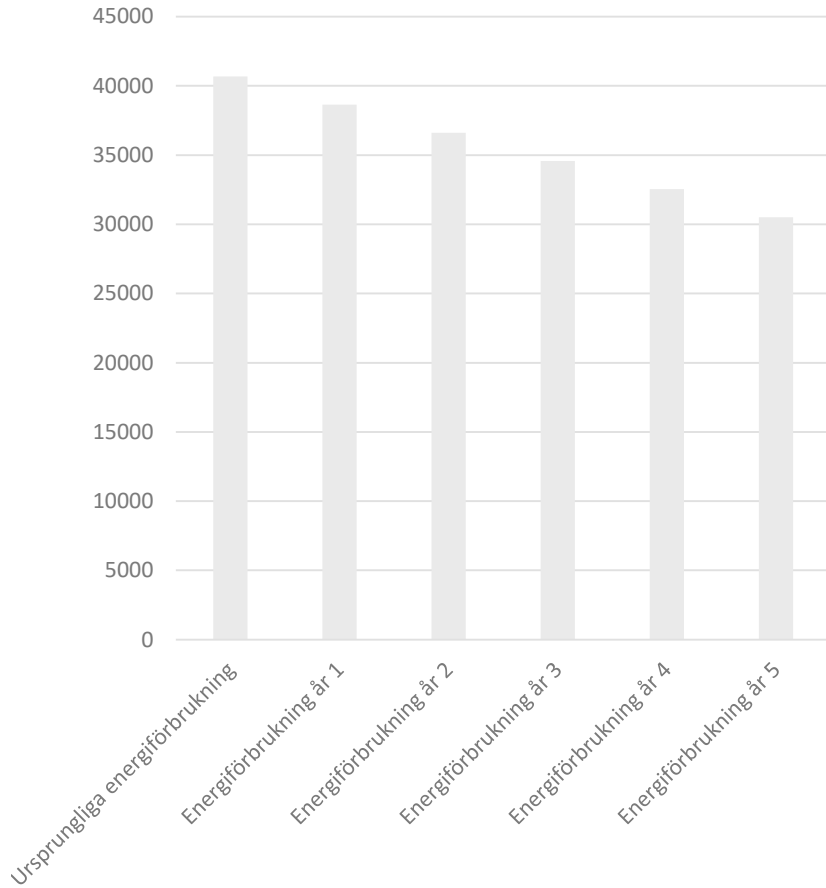
FX-system => 50% besparing av värmeenergin till ventilationsluft

FTX-system => 80% besparing av värmeenergin till ventilationsluft

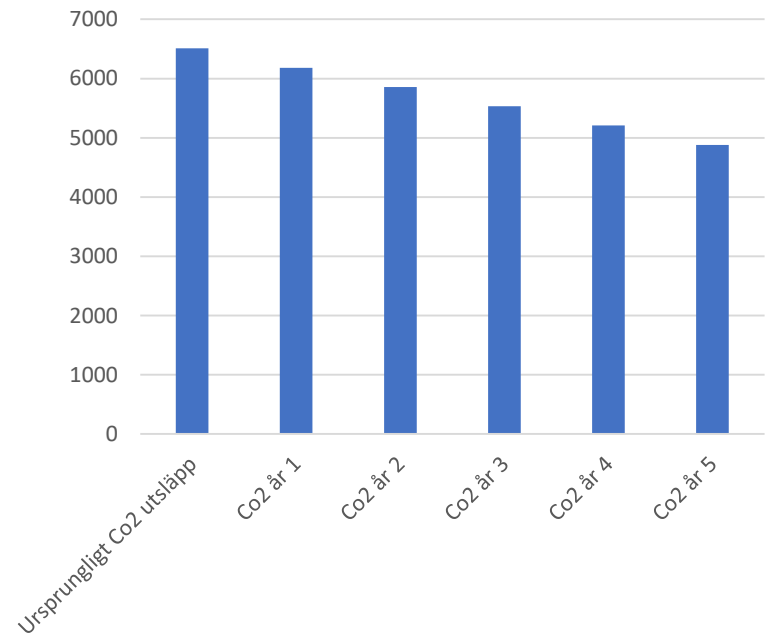
Bergvärme ger coefficient of performance COP= 3,5. Innebärande 1kWh tillförd el ger 3,5kWh värme

Åtgärder:	Sänkning av fastighetens totala energianvändning i %	Kommentar:
Byte till trykstyrda VVC-pumpar	1%	Sänker elförbrukningen till cirkulationspumpar med 30%
Byte till tryck- och temperaturstyrda fläktar	5%	Sänker elförbrukningen för ventilationsaggregat med 50% och energin till uppvärmning av ventilationsluft med 15%
Tilläggsisolering av vindar	5%	Minskar energiförbrukningen för uppvärmning med 10%
Byte av fönster 2-glas till 3-glas	3-5%	Minskar energiförbrukningen för uppvärmning med 5%
Installation av FX ventilation	10-15%	Sänker elförbrukningen för ventilationsaggregat med 50% och energiåtgången för uppvärmning av ventilationsluft med 50%
Installation av FTX-ventilation	15-20%	Oförändrad elförbrukning för ventilationsaggregat p.g.a. både aggregat för frånluft och tilluft. Besparing av energiåtgången för uppvärmning av ventilationsluft med 80%
Byte av belysning till LED	5%	Sänkning av elenergi till belysning med 95%
Injustering av värmesystem samt installation av termostatventiler	5-10%	Minskning av energiförbrukningen för uppvärmning med 10%
Installation av snålspolande vattenarmaturer	2%	Minskar vattenförbrukningen med 25% och energiåtgången för beredning av tappvarmvatten med 10%
Byte av styrutrustning	5-8%	Kan sänka energiåtgången för uppvärmning med 10%
Prognosstyrning av värmesystem	5-8%	Kan sänka energiåtgången för uppvärmning med 10%
Bergvärme	30-40%	Gäller vid användning av bergvärme till både uppvärmning och tappvarmvatten

## Energieffektiviseringsprognos (Kwh)



## Prognos minskning av Co2 (ton)



# HÅLLBARHET KRÄVER AKTION: SAMHÄLLENGAGEMANG

## Sommarjobbare i våra områden



Sommarjobbare

- Vi vill vara med och bidra till att gemensamt bygga framtidens Sverige. Vi tror att alla vill och kan vara med och bidra till ett långsiktigt hållbart och växande samhälle.
- Jobb och bostäder är grunden för att ett samhälle ska kunna fungera. Vi vill vara med och bidra till båda dessa viktiga samhällsfunktioner. I vårt bostadsengagemang vill vi skapa hållbara bostäder där människor trivs i nära dialog med oss som ägare och förvaltare.
- Redan första året gav vi 10 unga en möjlighet att komma in på arbetsmarknaden genom sommarjobb. Sommaren 2017 erbjöd vi 73 ungdomar sommarjobb. Till kommande år är ambitionen över 100 sommarjobbare.

## Partnerskap med Mentor



- SBB arbetar aktivt tillsammans med Mentor syftande till en hälsosam och drogfri livsstil.
- Bidrar till att ungdomar i Sverige får växa och utvecklas.

# REFERENSProjekt

## Västerhaninge Centrum (Haninge)

Detaljplanearbete pågår



Illustration från White Arkitekter

1 500 lägenheter

110 000 kvm BTA

67 000 kvm BTA sålda

Antagen detaljplan Q4-18

- Stadsutvecklingsprojekt där SBB äger Västerhaninge Centrum som är beläget precis vid pendeltågsstationen cirka 30 minuter från Stockholm C. Centrumet innehåller bland annat hyresgäster såsom Systembolaget, Hemköp och Coop. Centrumet och omkringliggande ytor kommer att genomgå en omfattande utveckling med nya bostäder och förbättrade kommersiella ytor.
- SBB har tecknat markanvisningsavtal med Haninge Kommun om all kringliggande kommunal mark för att ha full rådighet över området utveckling.
- Sålda byggrätter. 32 000 kvm BTA till HSB, 25 000 kvm BTA till K2A och 10 000 kvm BTA till JV med Innovation properties.

## Jordbro Centrum (Haninge)

Detaljplanearbete pågår



Illustration från Kjellgren & Kaminsky

1 000 lägenheter

85 000 kvm BTA

70 000 kvm BTA sålda

Antagen detaljplan Q4-18

- Stadsutvecklingsprojekt där SBB äger Västerhaninge Centrum som är beläget precis vid pendeltågsstationen cirka 30 minuter från Stockholm C. Centrumet innehåller bland annat stora stabila hyresgäster såsom vårdcentral och dagligvarubutik. Centrumet kommer att genomgå en omfattande utveckling med nya bostäder och förbättrade kommersiella ytor.
- SBB har tecknat markanvisningsavtal med Haninge Kommun om all kringliggande kommunal mark för att ha full rådighet över området utveckling.
- Sålda byggrätter. 40 000 kvm BTA till JV med Botrygg och 30 000 kvm till Sveafastigheter.





Illustration från Nyréns Arkitekter

1 800 lägenheter

155 000 kvm BTA

65 000 kvm BTA sålda

Antagen detaljplan Q3-18

- Projekt i Nyköping som är en snabbväxande kommun med ett mål på 700 nya invånare per år.
- Projektet är lokaliserat precis bredvid den planerade stationen för Ostlänken, den nya snabbsjärnvägen som kommer att innebära en restid på 35 minuter till Stockholm.
- Avsiktsförklaring med vårdoperatör om att bygga äldreboende om cirka 5 000 kvm BTA.
- 65 000 kvm BTA sålt till JV med SBB och HSB.

---

**TACK FÖR VISAT INTRESSE**