

## [Transcript] Dagens Eko / Ilija Battlian och SBB - fastighetsimperiet som kraschade

Johan, det är en sak jag har tänkt på när jag läst om Ilija Battlian på senaste tiden här. Är han liksom ett geni eller mer av en galning? Alltså ofta är det väl ungefär samma sak. Han har egentligen förmåga att tänka nytt och skit och det är lite så vi har hamnat i den här situationen.

Det här är Dagens Eko med Robin Olin.

Idag, Ilija Battlian och SBB, Fastighetsimperiet som kraschade. Samhällsbyggnadsbolaget är Europas ledande, bolagner, delar, social infrastruktur. Det är den 7 september 2021 och organisationen Sveriges Aktiesparares Riksförbund Anordnaden så kallade Aktiedan.

Där Ilija Battlian är inbjuden att tala. Han står framför ett blott skynke med ett mönster av siffror och statistiska kurvor på och talar om SBB.

Fastighetskonsörnen har själv grundat och är vd för. Man vill ha en väldigt kort stories, kan man kolla på aktiekurvan. För ett år sedan så såg den väl i strax under 25 kronor och nu avstår han i dag. Strax över 50 tror jag.

Hans affärsidé, att köpa upp offentliga lokaler som äldreboenden, skolor, polishus och så vidare. Och sen hyra ut dem till kommunerna. Den går som smör. Aktiekursen pekar spikrakt uppåt och Battlian själv är god för många miljarder kronor. 7,80 kronor per aktie räknar vi med att vi ska kunna leverera till aktieägarna under 2021. Det här är trygga investeringar, säger han.

Våra intäkter är troligen de tryggaste intäkter i världen. Därför att vår exponering är mot Nordens välfärdsstater. Men verkligheten ska visa sig bli en helt annan. Gäst är Johan Andeberg, ekonomiekosreporter.

Ja, Johan, just nu är det ju många som är väldigt arga på Ilija Battlian. Både kommuner och kanske inte minst många småsparare som är investerat i SBB och känner sig lurade.

Men jag tänker att vi tar det här från början. Med hans egen, på många sätt, väldigt fantastiska historia. Vad börjar den?

Vi kan börja 1993 när han flyr till Sverige från kriget i Balkan. Han kommer som 26-årig med ett litet barn och fru. När han kommer hit så finner han sig väldigt snabbt i det svenska samhället. Han läser svenska, skrivs det på den här tiden i tidningar snabbare än de flesta tar körkort. Det är bra jobbat.

Jag lärde mig av min pappa, skogsarbetare en gång i tiden. Det är väldigt svårt att gå framåt om man inte vet var man befinner sig. Jag tror att det är det som är socialdemokratin stora dilemma. Han klättrar väldigt snabbt i det svenska samhället inom politiken och socialdemokraterna. Redan 2010 är han en affishnamn för socialdemokraterna. Det spekuleras till och med att han kanske blir partiledare för socialdemokraterna. Och vad är hans politik? Han signum.

Han beskrivs vid den här tiden som en högersoce.

Han kan inte se nöjd med det själv, men ett av de förslag som han är känd för är det här förslaget av en butler i tunnelbanan.

En game som kan hjälpa till att byta däck på bilen eller vattna blommorna?

Just det. Vad handlade du därom?

Han och Karin Jämtin föreslår att man ska hjälpa stressade stockrollmån med taliftspusslet.

Man snackar om mycket vid den här tiden också.

Vad ska det kosta andra där games då?

Det är klart att det blir en marknadsmässig pris.

Det var väldigt oklart exakt hur det skulle fungera.

Det startade sig heller ingen utredning om det här, för det blev ganska hanat.

Men tycker du att det här butlerförslaget säger något om personen, Ilja Butler, ändå?

Jo, men kanske. Han har ändå visat någon form av förmåga att tänka nytt och tänka fritt.

Det är någonting som tjänar honom väldigt väl, väldigt länge.

Och hur går det till när han går från det här, ett affischnamn i socialdemokraterna till att bli fastighetsmiljardär?

Vad börjar den historien?

Kanske började den 2007, då lägger han fram en avhandling vid socialhögskolan i Stockholm. Samtidigt som man är kommunalredd eller till och med kommunstyrelsens ordförande i nya samman.

Han både styr den helt kommun och doktorerar?

Ja.

Men den handlar i alla fall om demografi som är befolkningslärar, en vetarskap om hur många av lika som bor i ett visst område.

Och det Butler ser framför sig är att Sverige kommer ha ett stort behov av äldreboende, skolor och förskolor

på grund av landets kraftigt växande befolkning.

Men han ser också att de här demografiska förändringarna i hela världen, med den allt äldre befolkningen, kommer att pressa räntorna neråt.

Så det ska dröja nästan tio år innan han gör verklighet av den här idén, men här föds ändbrott till en affärsidé.

Ilja Battlian var en av socialdemokratins skärnor på uppåtgående, men så kom vald nederlaget 2010. Hej Thomas, det är Ilja här.

Och Ilja Battlian vald att lämna politiken och gå till näringslivet.

I början av 2016 startade han det här SBB, samhällsbyggnadsbolaget.

Så det här han omsätter den här idén han har fått när han pluggade?

Precis.

Och vad är det för affärsidé då?

Affärsidén är ganska enkel egentligen. Han köper upp samhällsfastigheter, till exempel en skola.

Och sen hyran tillbaka den här skolan till kommunen, som han precis har köpt den av.

Och på ett sätt är det ganska smart, för det har ju en kommun som hyresgäst.

Och det är en väldigt bra hyresgäst, för de brukar ju alltid betala sina hyror.

Och genom att ha den hyresgästen, så blir han populär på lånemarknaden också.

Och kan låna mycket pengar till ganska förmånliga villkor.

Därför att en skola, till exempel dåligt äldreboende, det är sånt man tänker, det kommer alltid att finnas.

Och kanske tingsrätter och polishus, som man också äger är kanske en ännu bättre business.

För det är väldigt sällan man lägger ner en tingsrätt.

Men Johan, för att jag förstår det här, kan du inte bara måla upp hur det går till när hans företag kommer till en kommun?

Ett exempel som ofta nämns är kulturhuset i Skellefteå.

Det här är den särta kulturhuset i Skellefteå.

En av de tälsta ställen i världen.

De kan ju också låna billigt.

Så det är inte helt klart varför kommunerna gör det här.

Men de får in en klump som har pengar.

Och många kommuner har ju haft lite knack i ekonomi.

Och då får de helt plötsligt in en halv miljard eller en miljard på ett brädde.

Och kanske använder de pengarna till byggaren fotbollsplan eller något annat om miljöer.

Som Skellefteå själv har ju sagt att de kanske inte skulle göra den här affären idag.

Men då hade de ett mycket större behov av pengar än de har nu.

Det är någon slags fastighetsbrandsens pantbank.

Ja, man ska vara riktigt elak skulle man kunna beskriva det så.

SBB har som idé att äga och hyra ut social infrastruktur som skolor och förskolor över lång tid.

Och fungerar det då?

Alltså den här idén eller batten han har haft?

Ja, för honom fungerar det ju väldigt, väldigt bra ganska länge.

Det innebär att SBB alltid kommer att behålla

och ta hand om de fastigheter vi får utveckla i partnerskap med våra hyresgäster.

När man kan ljona billigt då kan vi köpa på sig massa tillgångar.

Alltså till sist är vi i företaget 500 förskolor och över 30 polisstationer.

Och under 2022 förenin samlade 7,5 miljard i hyresintäkter från här beståndet.

Så du säger ju lite om hur stort det här bygget är.

Det är en rejäl hyra.

Men vem tjänar alla pengarna?

De som tjänar mycket pengar är de som äger aktier i SBB under den här tiden.

Och Ilija själv är ju väldigt monom att beskriva SBB som en väldigt trygg och säker investering.

Han säger själv någon gång att han kan inte grantera vad aktiekursen kommer att vara men han kan grantera en ständigt stigande utdelning.

Jag hävdar att Norden är triggaste platsen i världen.

Exponering mot nordisk social infrastruktur är den triggaste investering.

Så det är ju väldigt många som lockas in i det här, att köpa aktier i SBB.

Och det är målet att man ska kunna investera i SBB.

Alltid veta att det är ett triggiga tillgångar och jag kommer alltid att få mitt utdelning.

Man kan ju titta på företags aktiekurs och se.

Den går upp med flera hundra procent ganska snabbt.

Vi har ambitionen att fortsätta höja unddelningar under de närmaste hundra åren.

Så att både dina barn...

Han snackar mycket om att hans barnbarn, andras barnbarn ska investera i det här.

Så han är väldigt mån om att sprida det här evangeliet.

Och jag hoppas verkligen att alla ska vara aktieägare i SBB.

Och det är någon idé om något folkligt här för alla ska vara med.

Lite sås idéer.

Men det är ju lite komiskt eftersom alla andra ägde de här fastigheterna innan.

Nu måste man köpa aktier för att få vara med.

Ja, det är ju ungefär som Metallia, den brömda folkaktien.

SBB har ju gått otroligt bra också.

Så det är en framgångsaga i ett steg.

Och är han själv där?

Bler han rik?

Ja, han blir väldigt rik.

Han äger en väldigt stor del av företaget själv.

I november 2021 räknar Tinning i dagens industri ut att hans förmågenhet är på 11 miljarder kronor.

När man kan ljona billigt, då kan vi köpa på sig massa tillgångar.

Och det är ju inte bara hans som kommer på den här idén.

Börsen är fulla företag som har de här idéerna.

De brukar kallas för seriet förvärvare.

Man köper på sig tillgångar, får åt lite kassaflöde genom det.

Lönar ännu mer pengar, köper ännu mer saker och så vidare.

Man äter upp alla i branschen runt omkring sig.

Men under den här tiden när det går så bra då och aktiekursen rusar och pengarna flödar in.

Finns det några vaningssignaler?

Ja, men det är ganska nördiga vaningssignaler.

Man kan läsa om det i affärspress och ekonomi-tinningar.

Men man ska vara ganska intresserad för att plocka upp de här signalerna.

Under flera år har analytiker och nån förvaltare också uppmärks.

Samma med på att ni måste kolla där, det kan inte stämma med.

De växer för fort, det där är ett kort hus.

Men han levererar fortsatt levererar.

Men det finns ändå som ett litet orosmål om räntorna gru.

Ja, som ett litet, litet mål på en väldigt klar himmel.

Tål ni högre räntor?

Vi tol ord mycket som helst, håller på att säga.

Så när vänder det då, skulle du säga?

Våren 2022 så händer ju massa grejer.

Sverige har nu den högsta inflationen sedan 1991.

Den ligger nu på 7,2 %.

Den är på väg ut ur pandemin och det börjar synas lite i inflation.

Sedan invaderar ju Rysslen och Kraina, vilket spappade här ytterligare.

Och då börjar centralbankerna långsamt höja räntorna runt om i världen.

Det är första gången sedan februari 2000 som räntan dubbelhöjs.  
Och då börjar det bli lite svettigt.  
Hur märks det då på SPB?  
Det är mycket högre kostnader för de här ljanorna.  
Och när man bara upptäcker att kakillor inte ser så bra ut längre,  
blir det också svåra för dem att ljana mer pengar.  
Så den här goda spiralen, den vänster och blir till en onspirad.  
Så kostnaderna ökar helt enkelt?  
Ja, ganska markant.  
Ska man vara orolig?  
Det ska man inte alls vara tydligt att vi kommer att fortsätta leverera.  
Jag kanske själv försöker vara ute i medierna och prata upp företaget.  
Han tvingas också sälja fastigheter.  
Och han säljer också tillgångar i andra företag som han har köpt på sig.  
Han säljer till exempel en väldigt stor post i Bostadsutvecklaren GM,  
som han har köpt på sig.  
Vi har släppt en uppdatering på SPB.  
Vi har tagit ner vår rekommendation från köp till behåll.  
Om att inflationen och räntorna går upp, börjar aktiekursen sjunka mer och mer och mer.  
Bland inskilda bolag rasar fastighetsbolaget SPB hela 7 procent.  
I den här tiden har aktiekursen gått ner 90 procent.  
Vad säger Ilija Battlen till sitt försvar eller vad man ska säga?  
Vad är det han vill föra fram för budskap?  
Det har förmedlat en bild av att det här är stabilt, trots allt.  
Då börjar vi först med marknadsvärde på SPB's utbildningsportfölj Q3.  
Han gör ett ganska intressant framträdan i Aktiespararnas videopod.  
För att räkna fram, vad brokvill ska betala?  
Han står framför en sån här papperstav.  
Man kan vända över jättestora block och räknar och förklarar väldigt komplicerad uträkning  
om hur de ska gå till när han säljer hälften av skolfastigheterna till ett kanadensiskt bolag.  
43,7 minus 2,7 blir 41 miljarder.  
Som en mellanstadielärare på något sätt?  
Ja, det känns på något sätt som att det skapar bra merkänsla av desperation.  
Härligt, vilken pedagogisk förklaring. Men jag har ändå några frågor.  
Tack.  
Du som bevakar ekonomi, hur vanligt är det att man ser en företagsledare stå och räkna så där på  
YouTube?  
Det är ganska ovanligt. Det är mer om hur en illa mask sitter och förklarar hur batterier fungerar i  
detalj.  
Det är med det här klassiskt amerikanska entreprenörsidealet än en svensk stobolagsvd.  
I många rapporter om att han som framgår det här ganska tydligt, att han gör väldigt mycket själv.  
Att han är sin egen pressavdelning.  
Det sägs att han har den minsta pressavdelningen av alla stora företag.  
Det är till och med bara någon som jobbar 20%.

Han har ju alltid varit väldigt tillgänglig för hon har lista också.  
En kollega till mig för länge sen hon hade med honom i sin podd.  
Han satt där i en timme, en och en halv timme och svarade på frågor.  
Hon glömt att sätta på inspelningsknappen.  
Vi kör igen.  
Då ställer han upp det.  
Jag försöker förstå läget här. Hans livsverk har kraschat.  
Aktien har bara totalrasat.  
Rubriken är en kris.  
Och så står han på YouTube och räknar i huvudet.  
Vad är det han håller på med?  
Han försöker skapa nytt förtroende.  
Det handlar väldigt mycket om det här förtroendet för bolaget.  
För att han ska kunna lana mer pengar.  
Det handlar om att de har en idé om att de ska försöka övervintra den här kostnadskrisen de genomlever.  
Han är verkligen inte jättepoppet här.  
Nej, han känns ju inte som en person som gör det.  
Någonsin.  
Upp som en komhet och nu utbytt.  
Så den andra juni i år kommer beskedet.  
Till arkivbilder på Ilija-Batljan i byggjäl, gull, väst och en spadig handen meddelas nyheten.  
Att han nu avgår som vd på SBB.  
Vi får varken kommentar från en gamle eller en ny vd än idag.  
I ett pressmeddelanden skriver Batljan att han som grundare och majoritetsägare i SBB måste ta ansvar i en utmanande tid.  
Och han tackar alla sina anställda som outtröttligt arbetat vid hans sida genom åren.  
Ja, Johan, varför avgår Ilija-Batljan som vd på SBB och lämnar ledarträdan här för sitt livsverk?  
Jag tror att han har blivit en belastning.  
Mediebevakning har blivit väldigt hård mot honom.  
Man har gått genom alla uttalande och prediktioner han har gjort så han har inte visat sig stämma.  
Det har börjat också komma kritik mot hur hans företagskoncern är uppbyggd.  
Att han är väldigt otransparent och att han sitter över tusen olika styrelser.  
Men samtidigt har det inte hänt något nytt så jag var det ju även under de goda åren.  
Så nu är det ju som att allt kritik kommer samtidigt.  
Har du tagit på Finns för närvarande en dödsbyrå?  
Krisen är fastighetsbolag.  
Oro för svensk fastighetssektor.  
Han har själv beskrivit det som att näringslivet är som ett heistim.  
Om det börjar blöda så börjar de andra hejarna äta upp dig.  
Har du några tankar om hur vi tror att det här kommer att sluta?  
Eller?  
Och vad händer med SBB nu då?  
Det är inte osannolikt att de klarar det.

Om de lyckas sälja av till och med tillgångar till okejpriser.  
Eller så blir det någon som köper hela företaget.  
Eller har det tid att vara snackats om att staten ska ta över det.  
Det är väl högst oklart egentligen vad som kommer hända.  
Och vad händer då med alla de här kulturhusen och skolorna och äldreboenden  
och polishuserna och allt vad det är som de äger?  
Det har inte skrivit så mycket om det.  
Men vissa kommuner har ju faktiskt börjat köpa tillbaka.  
När jag och er som lanskrona har köpt tillbaka några LSS-boenden.  
Det är inte omöjligt att kommunerna gör det här i större skala.  
Men det mest troliga är väl att fastigheterna kommer att skickas över till andra företag.  
Och att det kanske kommer några utländska ägare som köper vissa delar.  
Men Johan nu skrivs det ju otroligt många spaltmeter om Ilja Battljan  
och starka åsikter om vad det är han har gjort.  
Men om vi tänker på det här med om det var ett skenidrag eller galenskap.  
Vad blir slutsatsen av allt det här?  
Han kanske, sin entreprenörs i åldratrogan, fortfarande tänker att det var en chansning värda ta.  
Han har ju förlorat väldigt mycket.  
Men samtidigt kan han ju bara bli i punk som dyrar.  
Det påminner lite om det här spelet Monopol.  
Alla som har spelat Monopol vet ju att det är ganska bra att bara köpa på sig allting  
och svälta utom andra.  
Och det är ju på något sjukt sätt kanske rationellt att göra så här.  
Och det ser jag var det även för de amerikanska bankerna inför finanskrisen  
att de kunde tjäna väldigt mycket pengar och sen när det inte gick längre  
så var det ju någon annan som fick ta smällen.  
Men så är ju en klassisk grunda i spelet Monopol.  
Vem är Ilja Bartljan?  
Kanske är det en person som har knäckt karden  
men som blir lite för ivrig och vill vinna för snabbt.  
Tack så mycket Johan, tack.  
Och det var allt från Dagen Seco.  
Vi hörs igen imorgon.  
Programledare var Robin Olin.  
Gäst Johan Anderberg och producerade jordekarl, kardhammar och Felix Österpersonne.