

**Årsredovisning  
och  
koncernredovisning**

**SBB i Norden AB (publ)**

Org.nr 559053-5174

Räkenskapsår 2017-01-01 - 2017-12-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBB i Norden AB (publ) (559053-5174) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Information om verksamheten

#### SBB Norden AB (publ) - SBB

SBB äger bostads- och samhällsfastigheter i hela Sverige samt även samhällsfastigheter i Norden. Bolagets affärsidé är att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Bolaget ska också långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder samt som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för bostäder samt utveckla nya bostäder. Genom sitt stora samhällsengagemang utgör bolaget en uthållig och socialt ansvarig samarbetspartner för kommuner och andra intressenter.

#### Fastighetsbestånd

SBBs fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och bostäder samt fastigheter med tydlig utvecklingspotential. För att bibehålla trygghet, flexibilitet, handlingskraft och kassaflöde ska minst 80 % av beståndet bestå av samhällsfastigheter med långa kontrakt samt bostäder.

Fastighetsbeståndet omfattade per 2017-12-31 660 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 21,6 mdkr, varav bostäder utgjorde 5,0 mdkr, samhällsfastigheter 14,4 mdkr och övriga fastigheter 2,2 mdkr. Den sammanlagda ytan var 1 238 000 kvm.

### Organisation

SBB har en ledning med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Organisationen utgörs av en liten grupp medarbetare med fokus på transaktioner, fastighetsutveckling och kostnadseffektiv förvaltning. SBB arbetar aktivt med kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet, vilket uppnås genom effektiv förvaltning av en lokalt etablerad förvaltningsorganisation och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling.

### Väsentliga händelser under året

Den 16 januari 2017 beslutade Effnetplattformen AB (publ) numera Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), som är noterat på First North, på en extra bolagsstämma att förvärva SBB i Norden AB samt Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB i enlighet med det avtal som tecknades 6 december 2016. Samma dag förvärvade SBB AB Högkullen (publ). AB Högkullen (publ) innehar Sveriges största fastighetsportfölj med LSS-boenden med ett fastighetsvärde om 1,9 mdkr. Portföljen omfattade per 2016-12-31 186 omsorgsfastigheter i 72 kommuner runt om i landet. Totalt innehar den nyskapade koncernen fastigheter till ett värde om ca 11 mdkr efter dessa transaktioner.

I februari gick moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ut med ett erbjudande till innehavarna av preferensaktier, ägarlån och konvertibler i SBB i Norden AB (publ) att förvärva dessa finansiella instrument mot vederlag i form av stamaktier av serie B alternativt preferensaktier i moderbolaget. Erbjudandet slutfördes i mars med resultatet att samtliga instrumenten löstes in.

Under året har SBB förvärvat 302 fastigheter med ett värde om 12 mdkr. Avyttringar genomfördes som resulterade i realiserade värdeförändringar om 5 mkr. SBBs verksamhet med att skapa byggrätter var framgångsrik. Under året har byggrätter skapats till ett värde om 749 mkr.

### Kommentarer resultaträkning

#### Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under året till 1 207 mkr (187). Av hyresintäkterna avsåg 401 mkr bostäder, 713 mkr samhällsfastigheter och 93 mkr övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 % (98). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (10).

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 393 mkr (96) och består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, övriga driftkostnader samt förvaltningsadministration.

### **Resultat efter skatt**

Sammantaget uppgick årets kostnader för central administration till 31 mkr (19). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I beloppet ingår till viss del också poster som är av engångskaraktär och som är relaterade till bolagets uppstart.

Finansnettot för året uppgick till -513 mkr (-66) och avser främst finansiella kostnader. I de finansiella kostnaderna inkluderas räntor för extern finansiering, konvertibler och ägarlån samt övriga finansiella kostnader.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 2 646 mkr (1 219) varav 5 mkr (22) var realiserade värdeförändringar och 2 641 mkr (1 197) var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 749 mkr (606). Värdeförändringar avseende förvärv under året utgjorde 1 223 Mkr. Resterande del förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Resultatet efter skatt var 2 228 mkr (1 007) och belastades med -683 mkr (-217) i skatt varav -31 mkr (-15) avsåg aktuell skatt och -652 mkr (-202) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag.

### **Kommentarer balansräkning**

#### **Fastigheter**

Värdet för fastigheterna uppgick till 22 mdkr (8) per 2017-12-31. Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec, JLL och Savills. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. I värdet för fastigheterna ingår även ett belopp för byggrätter som värderats genom tillämpning av orsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

#### **Räntebärande skulder och eget kapital**

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 15 009 mkr, varav 6 585 mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 6 601 mkr obligationslån och 74 mkr ägarlån och 1 749 mkr avsåg skulder till koncernbolag. Exkluderat ägarlånen och konvertiblerna var belåningsgraden 61 procent. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 3,4 % och för ägarlånen till 7 %. Förfallostrukturen för den externa finansieringen framgår av nedanstående tabell.

#### **Kapitalbindningsstruktur**

<b>Förfalloår</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Andel</b>
<1 år	1 301	10%
1-3 år	5 099	38%
3-5 år	2 524	19%
> 5 år	4 354	33%
<b>Summa</b>	<b>13 278</b>	<b>100%</b>

Koncernens egna kapital per 2017-12-31 uppgick till 4 878 mkr (1 767). Tillskott har gjorts i form av aktieägartillskott om 36 mkr från bolagets ägare. Utöver de tillskotten har emissioner gjorts som efter avdrag för emissionkostnader har tillfört bolaget 1 451 mkr i eget kapital. Soliditeten var 30 %.

#### **Händelser efter räkenskapsårets utgång**

- I februari genomfördes ett förvärv av tre äldreboende- och vårdfastigheter i Tammerfors området i Finland. Detta är bolagets första förvärv i Finland och gjordes till ett värde om ca 7,4 miljoner euro.
- I mars återköpte SBB obligationer till ett kvarvarande nominellt belopp om 189 mkr. Återköpet avser icke säkerställda obligationer med ett utestående belopp om 600 mkr inklusive den återköpta volymen.
- I mars förvärvades förvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB som ett led i att skapa en egen förvaltningsorganisation.
- I april avtalades om avyttring av en skolfastighet i Kristiansand i Norge till ett värde om 415,5 mkr.
- I april förvärvades tomträtten till Stockholm Vårholmen 6 med en nyproducerad byggnad med bostäder och en förskola.
- I april såldes 20 000 kvm BTA byggrätter för byggnation av hyresrätter till ett utvecklingsbolag samägt med KlaraBo. Byggrätterna är belägna i Höganäs, Karlskrona och Falun.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktion, infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för bostäder och lokaler. För det fall uthyrningen av bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyregästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga. Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

## Nyckeltal

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hyresintäkter, mkr	1 206	187
Driftnetto, mkr	813	91
Överskottsgrad, %	67	49
Periodens resultat, mkr	2 228	1 007
Direktavkastning, %	4,7	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr 1)	300	28
Marknadsvärde fastigheter, mkr	21 634	7 572
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	4 111	1 767
Avkastning på eget kapital, %	67	114
Belåningsgrad, % 2)	61	64
Soliditet, procent 3)	30	31
Antal stamaktier	19 722 531	16 911 965
Antal preferensaktier	794 080	794 080
Antal fastigheter	660	358
Antal kvm, tusental	1 238	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	98,3
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	10

1) Före förändringar av rörelsekapital

2) Exkl ägarlån, koncerninterna lån och konvertibler

3) Inkl ägarlån, koncerninterna lån och konvertibler

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årets resultat, mkr	32	-13
Balansomslutning	3 416	2 280
Soliditet (%)	30%	33%
Antal anställda	-	7

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	987 127 388
Balanserat resultat	15 349 332
Årets resultat	31 610 348
	<b>1 034 087 068</b>
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	1 034 087 068
	<b>1 034 087 068</b>

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2017-01-01	2016-03-02
		- 2017-12-31	- 2016-12-31
Hysesintäkter	4,5	1 206 481	186 877
Driftskostnader	6	-259 020	-50 815
Underhåll	6	-50 557	-18 072
Förvaltningsadministration	6	-64 550	-23 777
Fastighetsskatt	6	-19 007	-2 942
<b>Driftnetto</b>	<b>4</b>	<b>813 347</b>	<b>91 271</b>
Centraladministration	6,7,8	-31 205	-19 414
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>782 142</b>	<b>71 857</b>
Finansiella intäkter	9	21 552	5 076
Finansiella kostnader	10	-534 713	-71 299
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>268 981</b>	<b>5 634</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	2 645 777	1 218 782
Värdeförändringar derivat	20	-3 748	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 911 010</b>	<b>1 224 416</b>
Skatt	11	-682 915	-217 285
<b>Årets resultat</b>		<b>2 228 095</b>	<b>1 007 131</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare		2 228 095	1 007 131

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2017-01-01	2016-03-02
		- 2017-12-31	- 2016-12-31
<b>Årets resultat</b>		2 228 095	1 007 131
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Omräkningsdifferenser		-94 088	-8 898
<b>Årets övrigt totalresultat efter skatt</b>		<b>2 134 007</b>	<b>998 233</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare		2 134 007	998 233

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	21 633 976	7 572 420
Inventarier	13	7 147	6 368
Andelar i intressebolag/joint ventures	14	101 221	83 216
Andra långfristiga fordringar	15	5 377	15 100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 747 721</b>	<b>7 677 104</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	15,20	24 937	9 544
Övriga fordringar	15,16	125 627	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	27 925	33 347
Likvida medel	15,18	77 113	506 397
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>255 602</b>	<b>670 979</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 003 323</b>	<b>8 348 083</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	19		
Aktiekapital		1 026	885
Övrigt tillskjutet kapital		1 015 938	767 420
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 094 277	998 233
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>4 111 241</b>	<b>1 766 538</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		766 660	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 877 901</b>	<b>1 766 538</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	5 960 393	3 180 121
Obligationslån	15,20	5 941 057	1 153 479
Derivat	15,20	35 247	-
Långfristiga skulder till ägare	15,20	33 600	793 954
Skulder till koncernföretag	15,20	1 749 370	-
Uppskjutna skatteskulder	11	867 304	206 405
Övriga långfristiga skulder	15,20	13 750	58 764
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 600 721</b>	<b>5 392 723</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	624 505	487 330
Obligationslån	15,20	660 289	-
Leverantörsskulder	15,20	119 690	61 817
Kortfristiga skulder till ägare	15,20	40 000	-
Aktuella skatteskulder	11	46 919	22 880
Övriga skulder	15,20,21	782 438	501 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	250 860	115 726
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 524 701</b>	<b>1 188 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 003 323</b>	<b>8 348 083</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Årets resultat			1 007 131	1 007 131		1 007 131
Årets övrigt totalresultat			-8 898	-8 898		-8 898
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	<b>998 233</b>	<b>998 233</b>	-	<b>998 233</b>
Nyemission	885	757 467		758 352		758 352
Emissionskostnader		-20 044		-20 044		-20 044
Skatt avseende emissionkostnader		-5 653		-5 653		-5 653
Erhållna aktieägartillskott		35 650		35 650		35 650
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>885</b>	<b>767 420</b>	-	<b>768 305</b>	-	<b>768 305</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>885</b>	<b>767 420</b>	<b>998 233</b>	<b>1 766 538</b>	-	<b>1 766 538</b>
Ingående eget kapital 2017-01-01	885	767 420	998 233	1 766 538	-	1 766 538
Årets resultat			2 171 830	2 171 830	56 265	2 228 095
Årets övrigt totalresultat			-75 786	-75 786	-18 302	-94 088
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	<b>2 096 044</b>	<b>2 096 044</b>	<b>37 963</b>	<b>2 134 007</b>
Ny-/apport-/kvittningsemission	141	249 859		250 000	469 962	719 962
Emissionskostnader		-1 341		-1 341		-1 341
Utdelning					-56 265	-56 265
Förvärvade minoritetsandelar					315 000	315 000
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>141</b>	<b>248 518</b>	-	<b>248 659</b>	<b>728 697</b>	<b>977 356</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>1 026</b>	<b>1 015 938</b>	<b>3 094 277</b>	<b>4 111 241</b>	<b>766 660</b>	<b>4 877 901</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE**

<b>Belopp i tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 - 2017-12-31</b>	<b>2016-03-02 - 2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		268 981	5 634
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	2 061	511
Räntenetto		513 161	66 223
Erlagd ränta		-475 265	-49 383
Erhållen ränta		21 552	5 076
Betald inkomstskatt		-30 763	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>299 727</b>	<b>28 061</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		-15 383	-164 935
Förändringar av rörelseskulder		112 525	672 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>396 869</b>	<b>535 516</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter		-12 077 324	-6 832 993
Försäljning av fastigheter		351 065	436 253
Investeringar i inventarier		-2 840	-6 879
Investeringar i intresseföretag/joint ventures		-18 493	-83 216
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		8 308	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	15	-	-15 100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-11 739 284</b>	<b>-6 501 935</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ny-/kvittnings- och apportemission		736 923	732 655
Utbetald utdelning		-56 265	-
Erhållna aktieägartillskott		-	35 650
Förvärvade minoritetsandelar		315 000	-
Upptagna lån		9 654 789	5 102 555
Amortering av lån		-1 047 084	-250 762
Upptagna skulder till ägare/koncernföretag		1 822 970	829 454
Amortering av skulder till ägare/koncernföretag		-793 954	-35 500
Upptagna övriga långfristiga skulder		280 761	58 764
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	24	<b>10 913 140</b>	<b>6 472 816</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-429 275</b>	<b>506 397</b>
Likvida medel vid årets början		506 397	-
Valutakursändring i likvida medel		-9	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18	<b>77 113</b>	<b>506 397</b>



## KONCERNENS NOTER

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

#### Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget SBB i Norden AB (publ), organisationsnummer 559053-5174 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har den 30 april 2018 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 28 maj 2018.

#### Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC IC). 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. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

#### Koncernredovisning

##### Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

##### Intrassebolag och joint ventures

Som intrassebolag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang.

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder.

Intrassebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Om koncernens andel av förluster i ett intrassebolag eller joint venture överstiger innehavet i detta intrassebolag eller joint venture redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intrassebolag och joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intrassebolag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden" i resultaträkningen.

#### Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

## RESULTATRÄKNING

### Resultaträkningens intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

### Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

### Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

### Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

### Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

### Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

### Segmentsredovisning

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningen. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens indelning i segment 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. Till följd av detta har verksamheten delats upp i tre segment, bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.

## BALANSRÄKNING

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera Hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

### Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, vilken oftast bedöms vara 5 år. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett bolag och en finansiell skuld i ett annat bolag. Redovisningen sker olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar redovisas när faktura har skickats. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdatum, dvs. det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång/skuld som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället.

Koncernen innehar finansiella instrument i följande kategorier:

- Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet
- Lånefordringar och kundfordringar
- Andra finansiella skulder

#### *Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet*

Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som företaget initialt valt att placera i denna kategori (fair value option). Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i årets resultat. I underkategorin innehas för handel återfinns koncernens räntederivat.

### *Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordringar redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En nedskrivning av kundfordringar görs när det finns bevis för att koncernen inte kommer att få betalt. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en kostnad. Koncernen finansiella tillgångar i denna kategori består av likvida medel, långfristiga fordringar och kundfordringar.

### *Finansiella skulder*

Andra finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet, till exempel i form av över- eller underkurs, redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas till nominellt belopp. Lån samt övriga finansiella skulder ingår i denna kategori.

### **Konvertibla skuldebrev**

Konvertibla skuldebrev som kan konverteras till aktier genom att innehavaren utnyttjar sin option att konvertera fordringsrätten till aktier, redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en eget kapitaldel. Skuldens verkliga värde vid emissionstidpunkten beräknas genom att de framtida betalningsflödena diskonteras med den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld, utan rätt till konvertering. Värdet på egetkapitalinstrumentet beräknas som skillnaden mellan emissionslikviden då det konvertibla skuldebrevet gavs ut och det verkliga värdet av den finansiella skulden vid emissionstidpunkten.

De konvertibla skuldebrev löstes i sin helhet under 2017. SBB har gjort bedömningen att räntorna på konvertibellånen om 7 % motsvarar den ränta som koncernen skulle ha fått betala för ett lån utan konverteringsrätt men i övrigt samma villkor som konvertibellånet i form av ägarlån, varvid hela lånebeloppen har hänförs till lånedelen. Därmed har transaktionskostnader hänförliga till det konvertibla skuldebrevet i sin helhet hänförs till skulden. Räntekostnaden redovisas i årets resultat och beräknas med effektivräntemetoden.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

### **Kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

### **Not 2 Upplysning om kommande standarder**

Av den nya och ändrade standarder som trätt i kraft från och med den 1 januari 2017 har en ändring i IAS 7, Rapport över kassaflöden, haft en påverkan på koncernens finansiella rapporter. Ändringen har inneburit ökade upplysningskrav på finansiella skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten.

Ett antal nya standarder och tolkningar är obligatoriska att tillämpa först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan:

### *IFRS 9, Finansiella instrument*

Denna standard träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Utvärderingen av effekterna på SBB:s resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla bedöms få begränsad effekt på SBBs redovisning då kundfordringar endast finns i begränsad omfattning samt att säkringsredovisning inte tillämpas.

#### *IFRS 15, Intäkter*

Denna standard träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter från kundkontrakt. IFRS innehåller således en samlad modell för all intäktsredovisning. Utvärderingen av effekterna på SBB:s resultat och finansiella ställning när standarden börjar gälla har gjorts. En analys har gjorts av hyresavtalen för att urskilja vad som utgör service respektive hyra. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har SBB konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Eftersom koncernens intäkter i allt väsentligt utgörs av hyresintäkter som faller utanför denna standard är bedömningen att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBB:s redovisning men innebär utökade upplysningsskyldigheter. SBB har valt att tillämpa kumulativ, dvs. framåtriktad, metod vid övergången till IFRS 15. Detta innebär att det inte åligger några skyldigheter för koncernen att presentera några tilläggsuppgifter för tidigare perioder.

#### *IFRS 16 Leases*

Denna standard träder i kraft 1 januari 2019 och ersätter då IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetaagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Då bolaget har ett begränsat antal avtal av mindre värde kopplade till tomträttsavgälder och leasing är bedömningen att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på SBB:s redovisning.

### **Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar**

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknads förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent i Sverige och 24 procent i Norge. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

### **Not 4 Rörelsesegment**

Koncernen har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Segmenten utgörs av Bostäder, Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter. 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.

Nedan följer en beskrivning av respektive segment:

-Bostäder består primärt av lägenheter i hyreshus men inkluderar även radhus.

-Samhällsfastigheter består av skolor, äldreboende, LSS-boende och fastigheter där kommunala och statliga verk/myndigheter bedriver sin

-Övriga fastigheter utgörs primärt av kommersiella fastigheter för vilka avsikten finns att bedriva detaljplaneprocess för att utveckla fastigheterna.

Räkenskapsår 2017-01-01 - 2017-12-31	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncernge- mensamma	Koncernen totalt
					poster och elimineringar	
Hysesintäkter	400 550	713 311	92 620	1 206 481		1 206 481
Fastighetskostnader	-202 632	-145 458	-45 044	-393 134		-393 134
<b>Driftnetto</b>	<b>197 918</b>	<b>567 853</b>	<b>47 576</b>	<b>813 347</b>		<b>813 347</b>
Centraladministration					-31 205	-31 205
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>197 918</b>	<b>567 853</b>	<b>47 576</b>	<b>813 347</b>	<b>-31 205</b>	<b>782 142</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter					21 552	21 552
Räntekostnader och liknande resultatposter					-534 713	-534 713
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>197 918</b>	<b>567 853</b>	<b>47 576</b>	<b>813 347</b>	<b>-544 366</b>	<b>268 981</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	589 776	1 528 669	527 332	2 645 777		2 645 777
Värdeförändringar derivat					-3 748	-3 748
<b>Resultat före skatt</b>	<b>787 694</b>	<b>2 096 522</b>	<b>574 908</b>	<b>3 459 124</b>	<b>-548 114</b>	<b>2 911 010</b>
Skatt					-682 915	-682 915
<b>Årets resultat</b>	<b>787 694</b>	<b>2 096 522</b>	<b>574 908</b>	<b>3 459 124</b>	<b>-1 231 029</b>	<b>2 228 095</b>
Förvaltningsfastigheter	5 033 613	14 403 953	2 196 410	21 633 976		21 633 976
Investeringar	74 670	87 238	29 660	191 568		191 568

Räkenskapsår 2016-03-02 - 2016-12-31	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncernge- mensamma	Koncernen totalt
					poster och elimineringar	
Hysesintäkter	128 768	34 365	23 744	186 877		186 877
Fastighetskostnader	-82 154	-5 074	-8 378	-95 606		-95 606
<b>Driftnetto</b>	<b>46 614</b>	<b>29 291</b>	<b>15 366</b>	<b>91 271</b>	<b>0</b>	<b>91 271</b>
Centraladministration					-19 414	-19 414
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>46 614</b>	<b>29 291</b>	<b>15 366</b>	<b>91 271</b>	<b>-19 414</b>	<b>71 857</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter					5 076	5 076
Räntekostnader och liknande resultatposter					-71 299	-71 299
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>46 614</b>	<b>29 291</b>	<b>15 366</b>	<b>91 271</b>	<b>-85 637</b>	<b>5 634</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	566 581	187 184	465 017	1 218 782		1 218 782
<b>Resultat före skatt</b>	<b>613 195</b>	<b>216 475</b>	<b>480 383</b>	<b>1 310 053</b>	<b>-85 637</b>	<b>1 224 416</b>
Skatt					-217 285	-217 285
<b>Årets resultat</b>	<b>613 195</b>	<b>216 475</b>	<b>480 383</b>	<b>1 310 053</b>	<b>-302 922</b>	<b>1 007 131</b>
Förvaltningsfastigheter	3 419 870	2 884 650	1 267 900	7 572 420		7 572 420
Investeringar	24 028	1 463	1 735	27 226		27 226

Intäkter från svenska kunder utgör 77 (92)% av koncernens totala intäkter. Resterande del av intäkterna avser intäkter från kunder i Norge. Av anläggningstillgångar (som inte är finansiella instrument eller uppskjutna skattefordringar) är 66 (84)% fördelade till Sverige. Resterande del avser anläggningstillgångar i Norge. Det finns en hyresgäst som utgör mer än 10 % av intäkterna, dvs. DNB Bank ASA, som utgör ca 16 % av intäkterna och ingår i segmentet Samhällsfastigheter.

## Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 206 mkr. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen.

Avtalade framtida hyresintäkter	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	937 118	55 959
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	3 059 437	110 726
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	2 036 741	154 288
<b>Summa</b>	<b>6 033 296</b>	<b>320 972</b>

## Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Fastighetskostnader	379 354	95 606
Övriga externa kostnader	34 416	11 824
Avskrivningar	2 061	511
Personalkostnader	8 509	7 079
<b>Summa</b>	<b>424 339</b>	<b>115 020</b>

## Not 7 Arvode till revisor

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	5 018	3 238
Annan revisionsverksamhet	308	558
<b>Summa</b>	<b>5 326</b>	<b>3 796</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2017-01-01 - 2017-12-31		2016-03-02 - 2016-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav män, procent %
<b>Medelantalet anställda</b>				
Dotterbolag i Sverige	7	57%	-	-
<b>Totalt dotterbolag</b>	<b>7</b>	<b>57%</b>	-	-
Moderbolag	1	100%	5	84%
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>8</b>	<b>63%</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

	2017-12-31		2016-12-31	
	Antal på balans- dagen	Varav män, procent %	Antal på balans- dagen	Varav män, procent %
<b>Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare</b>				
Styrelseledamöter	2	100%	3	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	100%	4	75%
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>	<b>7</b>	<b>86%</b>

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
--	----------------------------	----------------------------

<b>Personalkostnader</b>		
<b>Moderbolaget</b>		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar		1 177
Sociala avgifter		471
Pensionskostnader		864
<b>Summa</b>		<b>2 512</b>
		<b>3 422</b>

<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar		355
Sociala avgifter		162
Pensionskostnader		23
<b>Summa</b>		<b>540</b>
		<b>849</b>

<b>Dotterbolag</b>		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar		-
Sociala avgifter		-
Pensionskostnader		-
<b>Summa</b>		<b>0</b>
		<b>0</b>

<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar		3 772
Sociala avgifter		1 432
Pensionskostnader		335
<b>Summa</b>		<b>5 538</b>
		<b>0</b>

Övriga personalkostnader		327
<b>Summa personalkostnader</b>		<b>8 918</b>
		<b>7 079</b>

2017-01-01 - 2017-12-31	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
<b>Styrelseordförande</b>					
Lennart Schuss	-	-	-	-	-
<b>Styrelseledamot</b>					
Oscar Lekander	-	-	-	-	-
<b>Verkställande direktör</b>					
Ilija Batljan	483	-	442	-	925
<b>Övriga ledande befattningshavare (4 st)</b>	694	-	422	-	1 116
<b>Summa</b>	<b>1 177</b>	<b>0</b>	<b>864</b>	<b>0</b>	<b>2 041</b>

2016-03-02 - 2016-12-31	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
<b>Styrelseordförande</b>					
Lennart Schuss	-	-	-	-	-
<b>Styrelseledamot</b>					
Fredrik Råsberg	-	-	-	-	-
Göran Cöster	-	-	-	-	-
<b>Verkställande direktör</b>					
Ilija Batljan	1 350	-	409	-	1 759
<b>Övriga ledande befattningshavare (3 st)</b>	2 072	-	522	-	2 594
<b>Summa</b>	<b>3 422</b>	<b>0</b>	<b>931</b>	<b>0</b>	<b>4 353</b>

#### Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön och pensionsförmåner. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 6 månader ifall uppsägningen är från bolagets sida och om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 6 månader. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner.

Pensionsförmånen för verkställande direktören är 30 % av pensionsgrundande lön.

#### Not 9 Finansiella intäkter

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Ränteintäkter	11 739	-61
Kursdifferenser	9 813	5 137
<b>Summa</b>	<b>21 552</b>	<b>5 076</b>

#### Not 10 Finansiella kostnader

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Ränta på ägarlån	6 047	13 718
Ränta på konvertibla skuldebrev	3 952	4 022
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	39 985	8 077
Övriga räntekostnader	484 589	42 035
Valutakursdifferenser	140	3 377
<b>Summa</b>	<b>534 713</b>	<b>71 229</b>



## Not 11 Skatt

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Aktuell skatt	-30 763	-14 757
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-652 152	-202 528
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-682 915</b>	<b>-217 285</b>
	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-03-02</b>
	<b>- 2017-12-31</b>	<b>- 2016-12-31</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 911 010</b>	<b>1 224 416</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (22%)	-640 422	-269 372
Skatteeffekt av:		
Andra skattesatser inom koncernen	-8 578	-
Skatt hänförlig till tidigare år	339	-
Förändring av skattesats	5 895	-
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterbolag	5 956	262 160
Övriga ej skattepliktiga intäkter	11 857	4
Ej bokförda intäkter som ska tas upp	-12	-13 547
Ej avdragsgilla kostnader	-10 573	-1 171
Ej bokförda kostnader som ska dras av	6 550	31 299
Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	4 577	-
Skattemässiga avskrivningar	-3 484	-9 622
Temporära skillnader avseende fastigheter	-55 020	-217 036
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-682 915</b>	<b>-217 285</b>
Effektiv skattesats	-23%	-18%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

### Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatt fastigheter	-919 878	-222 299
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-13 102	-3 998
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	72 394	19 892
Uppskjuten skatt derivat	835	-
Uppskjuten skatt övrigt	-7 553	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>-867 304</b>	<b>-206 405</b>

Samtliga underskottsavdrag om 320 mkr har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknads-läge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Det använda avkastningskravet i värderingen ligger i spannet 3,18 % till 9,0 % med en genomsnittlig direktavkastning om 4,80 %. I värdet för fastigheterna ingår även ett värde för byggrätter om 1 178 mkr 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 nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin, se not 15.

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Verkligt värde</b>		
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>7 572 420</b>	-
Förvärv	11 886 160	6 806 281
Investeringar	191 164	27 226
Försäljningar	-346 182	-414 200
Orealiserade värdeförändringar	2 640 894	1 196 729
Omräkningsdifferens	-310 480	-43 616
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 633 976</b>	<b>7 572 420</b>
	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-03-02</b>
<b>Värdeförändringar</b>	<b>- 2017-12-31</b>	<b>- 2016-12-31</b>
Orealiserade värdeförändringar	2 640 894	1 196 729
Realiserade värdeförändringar	4 883	22 053
<b>Summa</b>	<b>2 645 777</b>	<b>1 218 782</b>

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". De utgjordes till del av värdeskapande avseende byggrätter om 749 Mkr. Värdeförändringar avseende förvärv under året utgjorde 1 223 Mkr. Resterande del förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet

#### 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.

	2017-12-31		2016-12-31	
	Förändring	Värde- påverkan	Förändring	Värde- påverkan
Hysesvärde:	+/- 5 %	789/-789 mkr	+/- 5 %	317/-315 mkr
Kalkylränta:	+/- 0,25 %	-620/685 mkr	+/- 0,25 %	-125/128 mkr
Direktavkastningskrav:	+/- 0,25 %	-821/722 mkr	+/- 0,25 %	-212/224 mkr

	2017-01-01	2016-03-02
	- 2017-12-31	- 2016-12-31
Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter	1 206 481	186 877
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-393 134	-95 606
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-	-
<b>Resultat från förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde</b>	<b>813 347</b>	<b>91 271</b>

#### Not 13 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Inventarier</b>		
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>16 960</b>	<b>0</b>
Årets anskaffningar	5 396	16 960
Försäljningar och utrangeringar	-256	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 101</b>	<b>16 960</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-10 592</b>	<b>0</b>
Försäljningar och utrangeringar	140	
Ackumulerad avskrivning vid förvärv	-2 301	-10 081
Årets avskrivningar	-2 201	-511
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 954</b>	<b>-10 592</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 147</b>	<b>6 368</b>

#### Not 14 Andelar i intressebolag/joint ventures/övriga bolag

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>83 216</b>	<b>-</b>
Utdelning	-258	-
Årets anskaffningar	17 763	5 216
Aktieägartillskott	500	78 000
<b>Utgående redovisat värde, kapitalandel</b>	<b>101 221</b>	<b>83 216</b>

**SBB i Norden AB (publ)**

559053-5174

Innehav	Klassificering	Huvudsaklig verksamhet	Kapitalandel	Kapitalandel	Redovisat värde	Redovisat värde
			2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
BCAC-Hus Förv. AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	10%	10%	4 005	4 000
Fjällbergsvind Ek För	Övriga bolag	Vindkraft	e/t	e/t	1 186	1 186
HusBacc Utv Hold AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	78 525	78 030
HanVäst Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%		25	
Jordbro Centrum Ut Al	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%		25	
Nöthagen Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%		25	
SBB Hårstorp AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%		5 200	
Slaggborn Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%		25	
Fastighetsutv IB 68 AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%		25	
Barcode Kjolning AS	Intressebolag	Samfällighetsförening	26%		12 155	
Landsbygdsfib. i Sk. AB	Övriga bolag	Fiberanslutning	3%		6	
Svenneby Fiberf. EK	Övriga bolag	Fiberanslutning	e/t		19	
					<b>101 221</b>	<b>83 216</b>

**Upplysningar för enskilt oväsentliga innehav**

	2017-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intressebolag/joint ventures	101 221
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:	
Resultat från kvarvarande verksamheter	-
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	-
Övrigt totalresultat	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>101 221</b>
	<b>2016-12-31</b>
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intressebolag/joint ventures	83 216
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:	
Resultat från kvarvarande verksamheter	-
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	-
Övrigt totalresultat	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>83 216</b>

**Not 15 Finansiella instrument****Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2017-12-31**

Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet			Verkligt värde
	Lånefordringar och kundfordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Långfristiga fordringar	5 377		5 377	5 377
Kundfordringar	24 937		24 937	24 937
Övriga kortfristiga fordringar	125 627		125 627	125 627
Likvida medel	77 113		77 113	77 113
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>233 054</b>	<b>0</b>	<b>233 054</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		6 584 898	6 584 898	6 584 898
Obligationslån		6 601 346	6 601 346	6 601 346
Övriga långfristiga skulder		13 750	13 750	13 750
Ägarlån		73 600	73 600	73 600
Skulder till koncernföretag		1 749 370		1 749 370
Derivatinstrument	35 247		35 247	35 247
Leverantörsskulder		119 690	119 690	119 690
Övriga kortfristiga skulder		782 438	782 438	782 438
<b>Summa</b>	<b>35 247</b>	<b>0</b>	<b>15 925 092</b>	<b>14 210 969</b>

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2016-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet			Summa redovisat värde	Verkligt värde
	Lånefordringar och kundfordringar	Andra finansiella skulder			
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Långfristiga fordringar	15 100			15 100	15 100
Kundfordringar	9 544			9 544	9 544
Övriga kortfristiga fordringar	121 691			121 691	121 691
Likvida medel	506 397			506 397	506 397
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>652 732</b>	<b>0</b>	<b>652 732</b>	<b>652 732</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut			3 667 451	3 667 451	3 667 451
Obligationslån			1 153 479	1 153 479	1 153 479
Konvertibla skuldebrev			359 104	359 104	359 104
Ågarlån			434 850	434 850	434 850
Övriga långfristiga skulder			58 764	58 764	58 764
Leverantörsskulder			61 817	61 817	61 817
Övriga kortfristiga skulder			501 069	501 069	501 069
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 236 534</b>	<b>6 236 534</b>	<b>6 236 534</b>

Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde som bedöms överensstämma med dess verkliga värde.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Koncernen finansiella tillgångar och skulder bedöms enligt nivå 3

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin. Bolaget har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Räntederivat

Verkligt värde för ränteswapar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswapparna hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat värde	-	-
Nyanskaffningar	38 994	-
Värdet förändring i resultatet	-3 748	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 247</b>	<b>-</b>

## Not 16 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Förskott fastighetstransaktioner	26 000	86 545
Övrigt	99 627	35 146
<b>Redovisat värde</b>	<b>125 627</b>	<b>121 691</b>

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen intäkt	6 753	1 494
Förutbetald förvärvskostnad	5 143	17 377
Övrigt	16 029	14 476
<b>Redovisat värde</b>	<b>27 925</b>	<b>33 347</b>

## Not 18 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bank	77 113	506 397
<b>Redovisat värde</b>	<b>77 113</b>	<b>506 397</b>

## Not 19 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal preferens- aktier	Aktiekapital
Bolagets bildande 2016-03-02	50 000			500 000
Split av aktier 2016-09-30	9 950 000			
Nyemission 2016-10-05		2 436 570	707 200	157 189
Nyemission 2016-12-29	1	4 475 393	86 880	228 114
<b>Utgående värden 2016-12-31</b>	<b>10 000 001</b>	<b>6 911 963</b>	<b>794 080</b>	<b>885 302</b>
Apport/kvittningsemission 2017-01-16		2 810 567		140 528
<b>Utgående värden 2017-12-31</b>	<b>10 000 001</b>	<b>9 722 530</b>	<b>794 080</b>	<b>1 025 831</b>

### Aktiekapital

Per den 31 december 2017 uppgick aktiekapitalet till 1 025 831 kr och kvotvärdet var 0,05 kr, fördelat på 10 000 001 stamaktier av serie A, 9 722 530 stamaktier av serie B och 794 080 preferensaktier. Samtliga aktier innehas av moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie för stamaktie A och 0,1 röst per aktie för stamaktie B. Alla stamaktier har samma rätt till SBB i Nordens kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

### Preferensaktier

Preferensaktien är berättigad till en tiondels (1/10) röst. Om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning har SBBs preferensaktie företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per preferensaktie. Samtliga preferensaktier innehas av moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av SBB i Norden AB (publ)s ägare i form av aktieägartillskott samt emitterade stamaktier och preferensaktier.

### Omräkningsreserv

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Ackumulerad omräkningsdifferens redovisas i resultatet vid avyttring av den utländska verksamheten.

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Omräkningsreserv</b>		
Ingående redovisat värde	8 898	0
Årets förändring	85 190	8 898
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 088</b>	<b>8 898</b>

## Not 20 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. SBB är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i SBB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta SBB:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa SBB:s kortsiktiga betalningsförmåga.

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. SBB ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Per 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 5,4 år. Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 77 Mkr (506).

Koncernens kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

	2017-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	629 120	3 151 225	1 992 260	841 552	6 614 157
Obligationslån	672 164	1 947 552	532 143	3 512 405	6 664 264
Skulder till ägare	40 000	33 600			73 600
Skulder till koncernföretag				1 749 370	1 749 370
Övriga långfristiga skulder		13 750			13 750
Derivatskulder			441	34 806	35 247
Leverantörsskulder	119 690				119 690
Övriga kortfristiga skulder	782 438				782 438
<b>Summa</b>	<b>2 243 412</b>	<b>5 146 127</b>	<b>2 524 844</b>	<b>6 138 133</b>	<b>16 052 516</b>

	2016-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	487 330	1 062 871	1 300 565	838 337	3 689 103
Obligationslån		794 879	382 050		1 176 929
Skulder till ägare		19 800	774 154		793 954
Övriga långfristiga skulder		45 014		13 750	58 764
Leverantörsskulder	61 817				61 817
Övriga kortfristiga skulder	501 069				504 069
<b>Summa</b>	<b>1 050 216</b>	<b>1 922 564</b>	<b>2 456 769</b>	<b>852 087</b>	<b>6 284 636</b>

### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att SBBs hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

	2017-12-31	2016-12-31
Ej förfallna kundfordringar	14 717	848
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	3 795	6 477
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	6 844	261
Förfallna kundfordringar >90 dagar	7 006	1 958
<b>Redovisat värde</b>	<b>32 362</b>	<b>9 544</b>

Reservering har under året gjorts för osäkra fordringar. Dessa reserveringar har gjorts efter individuell prövning av osäkra kundfordringar.

<b>Reservering kundfordringar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående redovisat värde	-	-
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	0	-
Årets reserveringar	-7 425	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-7 425</b>	<b>-</b>

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

#### Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för SBB. Ränterisk påverkar SBB dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Med ränterisk avses i första hand risken i SBB:s löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i SBB:s samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på SBB. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränterisken ska mätas på SBB:s nettoskultsättning i kombination med derivatinstrument.

Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Vid val av ränteriskstrategi ska hänsyn tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden över en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,4 år.

#### Finansiella åtaganden

I kreditavtal med kreditinstitut och obligationsinnehavare finns ofta fastlagda gränsvärden, s.k. covenant. I de flesta avtal rör de sig om soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Gränserna i kreditavtalen avser i de flesta fall mått på koncernnivå för moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

#### Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2017-12-31. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	<b>Förändring +/-</b>	<b>Årlig resultateffekt, mkr</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 24
Hysesintäkter	1 procent	+/- 15
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 4
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 133

#### Not 21 Övriga skulder

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Latent stämpelskatt	12 210	
Skuld förvärvade fastigheter	237 259	301 953
Reverslån	293 921	150 000
Övriga poster	239 048	49 116
<b>Redovisat värde</b>	<b>782 438</b>	<b>501 069</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalkostnader	928	1 402
Upplupna driftkostnader	58 484	1 346
Upplupna räntor	45 692	21 916
Ej betald stämpelskatt	668	9 461
Förutbetalda hyror	119 468	35 392
Övriga poster	25 621	46 219
<b>Redovisat värde</b>	<b>250 860</b>	<b>115 736</b>

## Not 23 Kassaflödesanalys

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</b>		
Avskrivningar	2 061	511
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 061</b>	<b>511</b>

## Not 24 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2017-01-01	Kassaflödes- påverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner			Övrigt	2017-12-31
			Overtagen skuld vid förvärv	Förändring i utländsk valuta	Förändring i verkliga värden		
Obligationslån	1 153 479	2 470 415	3 188 344	-210 892			6 601 346
Skulder till kreditinstitut	3 667 451	2 555 305	362 142				6 584 898
Skulder till ägare	793 954	-720 354					73 600
Övriga långfristiga skulder	58 764	-45 014					13 750
<b>Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>5 673 648</b>	<b>4 260 352</b>	<b>3 550 486</b>	<b>-210 892</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 273 594</b>

## Not 25 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 358 069	3 728 456
Andelar i koncernföretag	2 056 399	1 053 106
<b>Summa</b>	<b>13 414 468</b>	<b>4 781 562</b>

## Not 26 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser i koncernen.



### **Not 27 Transaktioner med närstående**

Koncernens transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpande ränta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 7 % ränta som betalas kvartalsvis. Alla konvertibler är per 2017-12-31 lösta.

Dessutom köper koncernen tjänster från Hestia Sambygg AB som ägs till 50 % av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Tjänsterna innefattar konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Prissättningen var tom 2017-06-30 självkostnadspris plus en marginal om 7 % och fr.o.m. 2017-07-01 ett pris baserat på kvm.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 8 Anställda och personalkostnader.

### **Not 28 Händelser efter balansdagen**

- I februari genomfördes ett förvärv av tre äldreboende- och vårdfastigheter i Tammerfors området i Finland. Detta är bolagets första förvärv i Finland och gjordes till ett värde om ca 7,4 miljoner euro.
- I mars återköpte SBB obligationer till ett kvarvarande nominellt belopp om 189 mkr. Återköpet avser icke säkerställda obligationer med ett utestående belopp om 600 mkr inklusive den återköpta volymen.
- I mars förvärvades förvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB som ett led i att skapa en egen förvaltningsorganisation.
- I april avtalades om avyttring av en skolfastighet i Kristiansand i Norge till ett värde om 415,5 mkr.
- I april förvärvades tomträtten till Stockholm Vårholmen 6 med en nyproducerad byggnad med bostäder och en förskola.
- I april såldes 20 000 kvm BTA byggrätter för byggnation av hyresrätter till ett utvecklingsbolag samägt med KlaraBo. Byggrätterna är belägna i Höganäs, Karlskrona och Falun.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2017-01-01	2016-03-02
		- 2017-12-31	- 2016-12-31
Personalkostnader	4	-2 556	-7 079
Övriga rörelsekostnader	3	-14 049	-9 476
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-16 605</b>	<b>-16 555</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	5	-50	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	297 964	35 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-286 625	-35 448
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 316</b>	<b>-16 739</b>
Bokslutsdispositioner	8	45 966	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>40 650</b>	<b>-16 739</b>
Skatt	9	-9 039	3 386
<b>Årets resultat</b>		<b>31 611</b>	<b>-13 353</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2017-01-01	2016-03-02
		- 2017-12-31	- 2016-12-31
Årets resultat		31 611	-13 353
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Övrigt totalresultat för året</b>		<b>31 611</b>	<b>-13 353</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	10	909 492	623 661
Fordringar hos koncernbolag	11,13	2 476 503	1 138 776
Uppskjutna skattefordringar	12,13	-	9 039
Andra långfristiga fordringar	12,13	-	15 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 385 995</b>	<b>1 786 476</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 385 995</b>	<b>1 786 476</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	28 847	42 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 133	17 735
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 980</b>	<b>60 446</b>
Kassa och bank	13,15	46	433 022
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 026</b>	<b>493 468</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 416 021</b>	<b>2 279 944</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 026	885
		<b>1 026</b>	<b>885</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		987 127	737 423
Balanserat resultat		15 349	35 650
Årets resultat		31 611	-13 353
		<b>1 034 087</b>	<b>759 720</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 035 113</b>	<b>760 605</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	17	<b>2 370</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	13,18	1 481 901	582 000
Långfristiga skulder till ägare	13,18	33 600	793 954
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 515 501</b>	<b>1 375 954</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	13	253	17 717
Skulder till kreditinstitut	13	-	32 037
Obligationslån	13	547 945	-
Kortfristiga skulder till ägare	13	40 000	-
Skulder till koncernföretag (checkräkningskredit)	13	185 086	-
Aktuella skatteskulder	9	-	-
Övriga skulder	13	63 093	75 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	26 660	18 568
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>863 037</b>	<b>143 385</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 416 021</b>	<b>2 279 944</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkurs fond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Årets resultat			-13 353	-13 353
Årets övrigt totalresultat			-	-
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	<b>-13 353</b>	<b>-13 353</b>
Nyemission	885	757 467		758 352
Emissionskostnader		-25 697		-25 697
Skatt avseende emissionkostnader		5 653		5 653
Erhållna aktieägartillskott			35 650	35 650
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>885</b>	<b>737 423</b>	<b>35 650</b>	<b>773 958</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>885</b>	<b>737 423</b>	<b>22 297</b>	<b>760 605</b>
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>885</b>	<b>737 423</b>	<b>22 297</b>	<b>760 605</b>
Årets resultat			31 611	31 611
Årets övrigt totalresultat			0	0
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	<b>31 611</b>	<b>31 611</b>
Ny-/apport-/kvittningsemission	141	249 859		250 000
Emissionskostnader		-155		-155
Utdelning			-6 948	-6 948
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>141</b>	<b>249 704</b>	<b>-6 948</b>	<b>242 897</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>1 026</b>	<b>987 127</b>	<b>46 960</b>	<b>1 035 113</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-5 316	-16 739
Räntenetto		-11 339	184
Erlagd ränta		-273 141	-25 805
Erhållen ränta		297 964	35 264
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>8 168</b>	<b>-7 096</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		30 466	-60 446
Förändringar av rörelseskulder		-34 826	101 705
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 808</b>	<b>34 163</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i dotterbolag		-285 831	-623 661
Uppkomna fordringar hos koncernbolag		-1 337 727	-1 138 776
Förändring av andra långfristiga fordringar		15 000	-15 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 608 558</b>	<b>-1 777 437</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		249 845	732 655
Erhållna aktieägartillskott		-	35 650
Erhållna koncernbidrag		48 336	-
Utbetald utdelning		-6 948	-
Upptagna lån		1 490 809	614 037
Amortering av lån		-75 000	-
Upptagna skulder till koncernföretag		185 086	-
Upptagna skulder till ägare		73 600	823 954
Amortering av skulder till ägare		-793 954	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 171 774</b>	<b>2 176 296</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-432 976</b>	<b>433 022</b>
Likvida medel vid årets början		433 022	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>46</b>	<b>433 022</b>

## MODERBOLAGETS NOTER

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

#### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

#### Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

#### Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IAS 39 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

#### Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

### Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen.

### Not 3 Arvode till revisor

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	3 176	1 870
Annan revisionsverksamhet	-	-
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 176</b>	<b>1 870</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se not 8 för koncernen.

### Not 5 Resultat från andelar i koncernbolag

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Reavinst / reaförlust försäljning	-50	-
<b>Summa</b>	<b>-50</b>	<b>-</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Ränteintäkter	297 959	35 259
Kursdifferenser	5	5
<b>Summa</b>	<b>297 964</b>	<b>35 264</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Ränta på ägarlån	6 047	13 185
Ränta på konvertibla skuldebrev	3 952	4 022
Räntekostnader till koncernbolag	152 670	-
Övriga räntekostnader	105 468	18 221
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	18 488	20
<b>Summa</b>	<b>286 625</b>	<b>35 448</b>

### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Erhållet koncernbidrag	48 336	-
Avsättning till periodiseringsfond	-2 370	-
<b>Summa</b>	<b>45 966</b>	<b>-</b>

### Not 9 Skatt

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-9 039	9 039
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-9 039</b>	<b>9 039</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>- 2017-12-31</b>	<b>- 2016-12-31</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>40 650</b>	<b>-16 739</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (22%)	-8 943	3 683
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-96	-297
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-9 039</b>	<b>3 386</b>
Effektiv skattesats	-22%	-20%

## Not 10 Andelar i koncernbolag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	623 661	-
Förvärv/ aktieägartillskott	411 721	623 661
Försäljningar	-125 890	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>909 492</b>	<b>623 661</b>

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapital- andel	Redovisat	Redovisat
				värde 2017-12-31	värde 2016-12-31
Aktiebolaget Högkullen (Publ)	559002-5465	Stockholm	80,5%	342 955	
SamSkaraborg Fastigheter AB	556694-9847	Stockholm	100,0%	131 698	131 698
SamSkara Gräshoppa 6 AB	556695-3633	Stockholm	100,0%		
SamTidaholm Stensikten 1 AB	556810-8293	Stockholm	100,0%		
SamFalköping Bokbindaren 6 AB	556810-8186	Stockholm	100,0%		
Panirab AB	556520-8856	Stockholm	100,0%		4 623
SBB Samhäll Holding AB	559053-5182	Stockholm	100,0%	14 950	150
Samhäll Majorna AB	559059-2621	Stockholm	100,0%		
SBB Kvarnsveden AB	559094-9672	Stockholm	100,0%		
Samhäll Äldreboende Fastighets	559055-2799	Stockholm	100,0%		
Fagerhultfastigheter 1 AB	556904-9884	Stockholm	100,0%		
Samhäll 1 AB	559062-6171	Stockholm	100,0%		
Samhäll 3 AB	559062-6189	Stockholm	100,0%		
Samhäll 5 AB	559062-6197	Stockholm	100,0%		
Samhäll 7 AB	559064-1402	Stockholm	100,0%		
Samhäll 8 AB	559065-1930	Stockholm	100,0%		
Samhäll 9 AB	559065-1898	Stockholm	100,0%		
Samhäll 10 AB	559065-1906	Stockholm	100,0%		
Samhäll 11 AB	559065-1922	Stockholm	100,0%		
Samhäll 14 AB	559068-8940	Stockholm	100,0%		
Samhäll 15 AB	559068-8874	Stockholm	100,0%		
Samhäll 16 AB	559068-8882	Stockholm	100,0%		
Samhäll 17 AB	559068-8890	Stockholm	100,0%		
Samhäll 18 AB	559068-8908	Stockholm	100,0%		
Samhäll 19 AB	559068-8841	Stockholm	100,0%		
Samhäll 20 AB	559068-8833	Stockholm	100,0%		
Samhäll 21 AB	559068-8866	Stockholm	100,0%		
Samhäll 22 AB	559068-8858	Stockholm	100,0%		
Samhäll 23 AB	559068-8809	Stockholm	100,0%		
Samhäll 24 AB	559070-4481	Stockholm	100,0%		
Samhäll 25 AB	559070-4457	Stockholm	100,0%		
Samhäll 26 AB	559070-4465	Stockholm	100,0%		
Samhäll 27 AB	559070-4358	Stockholm	100,0%		
Samhäll 28 AB	559070-4366	Stockholm	100,0%		
Samhäll 29 AB	559070-4333	Stockholm	100,0%		
Samhäll 32 AB	559070-4408	Stockholm	100,0%		
Samhäll 33 AB	559070-4347	Stockholm	100,0%		
Samhäll 34 AB	559070-4382	Stockholm	100,0%		
Samhäll 35 AB	559070-4648	Stockholm	100,0%		
Samhäll 36 AB	559070-4622	Stockholm	100,0%		
Samhäll 38 AB	559070-4580	Stockholm	100,0%		
Samhäll 39 AB	559070-4721	Stockholm	100,0%		
Samhäll 43 AB	559105-3078	Stockholm	100,0%		
Samhäll 44 AB	559105-3029	Stockholm	100,0%		
Samhäll 45 AB	559105-3086	Stockholm	100,0%		
Samhäll 46 AB	559105-3037	Stockholm	100,0%		
Samhäll 47 AB	559105-3011	Stockholm	100,0%		



---

**SBB i Norden AB (publ)**559053-5174

---

Samhäll 48 AB	559105-7715	Stockholm	100,0%
Samhäll 49 AB	559108-3844	Stockholm	100,0%
Samhäll 50 AB	559108-3810	Stockholm	100,0%
Samhäll 51 AB	559115-3175	Stockholm	100,0%
Samhäll 52 AB	559115-3167	Stockholm	100,0%
Samhäll 53 AB	559115-3134	Stockholm	100,0%
Samhäll 54 AB	559115-3373	Stockholm	100,0%
Samhäll 55 AB	559115-3365	Stockholm	100,0%
Samhäll 56 AB	559115-3332	Stockholm	100,0%
Samhäll 57 AB	559124-0121	Stockholm	100,0%
Samhäll 58 AB	559124-0139	Stockholm	100,0%
Samhäll 59 AB	559126-1853	Stockholm	100,0%
Samhäll 60 AB	559126-1846	Stockholm	100,0%
Samhäll SBM Holding AB	559111-6602	Stockholm	100,0%
SBB Landsdomaren KB	916615-7579	Stockholm	100,0%
SBB Skara Stenbocken AB	556773-7159	Stockholm	100,0%
Samhäll Alfa 2 Holding AB	559079-7592	Stockholm	100,0%
SBB Vänersborg 1 Holding AB	559105-7731	Stockholm	100,0%
SBB Vänersborg 1 AB	559105-7764	Stockholm	100,0%
SBB Storfors Holding AB	559105-7749	Stockholm	100,0%
SBB Storfors AB	559105-7756	Stockholm	100,0%
SBB Rödjan Holding AB	559105-7707	Stockholm	100,0%
SBB Rödjan AB	559105-7780	Stockholm	100,0%
SBB Lasarettet AB	559105-7772	Stockholm	100,0%
SBB Blomman Holding AB	559105-7723	Stockholm	100,0%
SBB Blomman AB	559105-7806	Stockholm	100,0%
SBB Skara Samfast AB	559105-7798	Stockholm	100,0%
SBB Arlöv Holding AB	559105-7665	Stockholm	100,0%
SBB Arlöv AB	559105-7814	Stockholm	100,0%
SBB Väst Holding AB	559105-7657	Stockholm	100,0%
SBB Väst AB	559105-7897	Stockholm	100,0%
SBB Mitt Holding AB	559105-7681	Stockholm	100,0%
SBB Mitt AB	559105-7889	Stockholm	100,0%
SBB Blinkarp Holding AB	559105-7673	Stockholm	100,0%
SBB Blinkarp AB	559105-7913	Stockholm	100,0%
SBB Sinclair Holding AB	559105-7624	Stockholm	100,0%
SBB Sinclair AB	559105-7905	Stockholm	100,0%
SBB Linet Holding AB	559105-7616	Stockholm	100,0%
SBB Linet AB	559105-7921	Stockholm	100,0%
SBB Pilen Holding AB	559105-7640	Stockholm	100,0%
SBB Pilen AB	559105-7939	Stockholm	100,0%
SBB Björken Holding AB	559105-7632	Stockholm	100,0%
SBB Björken AB	559105-7947	Stockholm	100,0%
SBB Röinge Holding AB	559105-7582	Stockholm	100,0%
SBB Röinge AB	559105-7954	Stockholm	100,0%
SBB Norr Holding AB	559105-7574	Stockholm	100,0%
SBB Norr AB	559105-7962	Stockholm	100,0%
SBB Kråkhult Holding AB	559105-7608	Stockholm	100,0%
SBB Kråkhult AB	559105-7970	Stockholm	100,0%
SBB Stallet Holding AB	559105-7590	Stockholm	100,0%
Samhäll Fågelvik AB	559000-3256	Stockholm	100,0%

---

**SBB i Norden AB (publ)**559053-5174

---

SBB Västerås AB	556677-0417	Stockholm	100,0%
SBB Eldsboda AB	556742-5664	Stockholm	100,0%
SBB Alvesta AB	556962-8919	Stockholm	100,0%
IB Ångpannan AB	559108-3786	Stockholm	100,0%
SBB Anis AB	556777-8047	Stockholm	100,0%
SBB Salvia AB	556777-8302	Stockholm	100,0%
SBB Karlskrona AB	556678-7783	Stockholm	100,0%
Fastighets AB Flugsta	559108-7720	Stockholm	100,0%
SBB Huddinge AB	559116-2390	Stockholm	100,0%
SBB Gullbernahult 7 AB	556774-4957	Stockholm	100,0%
SBB Skövde AB	556650-6399	Stockholm	100,0%
Britsarvsskolan 6 i Falun AB	559105-9976	Stockholm	100,0%
Samhäll Skövde Skultorp AB	559020-5778	Stockholm	100,0%
Elitloppet Fastighet AB	556781-7191	Stockholm	100,0%
Estländaren Fastighets AB	556041-1638	Stockholm	100,0%
Borlänge Bordet Ett AB	556878-0257	Stockholm	100,0%
SBB Lästen AB	556751-7957	Stockholm	100,0%
Samhäll Kobbegården AB	559059-2613	Stockholm	100,0%
SBB Boden AB	559061-3823	Stockholm	100,0%
Vadstena Turism AB	556385-6938	Stockholm	100,0%
Motalakronan Fastigheter AB	556284-1592	Stockholm	100,0%
Sjöcronan Fastigheter AB	556746-9431	Stockholm	100,0%
Dalklockan 3 KB	969676-4332	Stockholm	100,0%
Särnaby Fastigheter KB	969676-4522	Stockholm	100,0%
Norrbacken Fastigheter KB	969676-4498	Stockholm	100,0%
Solliden Fastigheter KB	969646-4206	Stockholm	100,0%
Samhäll Syd AB	556941-3544	Stockholm	100,0%
SBB Städet AB	559751-8500	Stockholm	100,0%
Samhäll Säter AB	556062-4172	Stockholm	100,0%
SBB Bostad Invest IB AB	559058-0972	Stockholm	100,0%
SBB Bostad Holding IB AB	559059-2654	Stockholm	100,0%
IB Bostad 1 AB	559062-6247	Stockholm	100,0%
IB Bostad 3 AB	559062-6254	Stockholm	100,0%
IB Bostad 6 AB	559062-6155	Stockholm	100,0%
IB Bostad 7 AB	559065-1831	Stockholm	100,0%
IB Bostad 8 AB	559065-1823	Stockholm	100,0%
IB Bostad 9 AB	559065-1849	Stockholm	100,0%
IB Bostad 10 AB	559065-1872	Stockholm	100,0%
IB Bostad 11 AB	559065-1815	Stockholm	100,0%
IB Bostad 12 AB	559065-1880	Stockholm	100,0%
IB Bostad 13 AB	559068-8791	Stockholm	100,0%
IB Bostad 14 AB	559068-8825	Stockholm	100,0%
IB Bostad 15 AB	559068-8817	Stockholm	100,0%
IB Bostad 16 AB	559068-8767	Stockholm	100,0%
IB Bostad 17 AB	559068-8759	Stockholm	100,0%
IB Bostad 18 AB (publ)	559068-8783	Stockholm	100,0%
IB Bostad 19 AB	559068-8775	Stockholm	100,0%
IB Bostad 20 AB	559068-8742	Stockholm	100,0%
IB Bostad 21 AB	559069-1878	Stockholm	100,0%
IB Bostad 22 AB	559070-4663	Stockholm	100,0%
IB Bostad 23 AB	559070-4531	Stockholm	100,0%
IB Bostad 24 AB	559070-4515	Stockholm	100,0%
IB Bostad 25 AB	559070-4507	Stockholm	100,0%
IB Bostad 26 AB	559070-4499	Stockholm	100,0%
IB Bostad 27 AB	559070-4572	Stockholm	100,0%
IB Bostad 28 AB	559070-4564	Stockholm	100,0%
IB Bostad 29 AB	559070-4556	Stockholm	100,0%
IB Bostad 30 AB	559070-4549	Stockholm	100,0%
IB Bostad 31 AB	559070-4655	Stockholm	100,0%

50

50

**SBB i Norden AB (publ)**

559053-5174

IB Bostad 32 AB	559070-4630	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 33 AB	559070-4614	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 34 AB	559070-4598	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 35 AB	559070-4739	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 36 AB	559070-4713	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 37 AB	559070-4697	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 38 AB	559070-4671	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 39 AB	559070-4523	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 40 AB	559111-8004	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 41 AB	559111-7980	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 42 AB	559111-7964	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 43 AB	559111-7949	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 44 AB	559111-7931	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 45 AB	559115-3159	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 46 AB	559115-3142	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 47 AB	559115-8901	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 48 AB	559115-8893	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 49 AB	559129-5638	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 50 AB	559129-5646	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 51 AB	559134-4980	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 52 AB	559134-4972	Stockholm	100,0%		
Gjutpressen Fastigheter AB	559056-7615	Stockholm	100,0%		
IB Bostad Nykvarn AB	556973-7264	Stockholm	100,0%		
Letten Fastigheter KB	969664-8386	Stockholm	100,0%		
Kopparleden AB	556611-0093	Stockholm	100,0%		
Slaggvarpen AB	556810-7204	Stockholm	100,0%		
IB Bostad Oskarshamn AB	559043-2216	Stockholm	100,0%		
Vissland Fast i Motala AB	556680-9363	Stockholm	100,0%		
Kullen i Ulricehamn AB	559062-5835	Stockholm	100,0%		
Framtidens Boende i Gbg AB	556882-7165	Stockholm	100,0%		
IB Bostad Borlänge 1 AB	559079-3625	Stockholm	100,0%		
SBB Orresta AB	556751-8047	Stockholm	100,0%		
SBB IB Service AB	559070-4689	Stockholm	100,0%	6 265	2 250
IB Mitt AB	556901-7865	Stockholm	100,0%	241 141	241 141
IB Sundsvall Holding AB	556974-0367	Stockholm	100,0%		
IB Härsta Holding AB	559060-0010	Stockholm	100,0%		
IB Gångsta AB	559039-0042	Stockholm	100,0%		
IB Sundsvall AB	559023-2855	Stockholm	100,0%		
Nya Gimmel AB	559082-2580	Stockholm	100,0%	115 383	115 383
Gimmel Söderhamn AB	559004-1728	Stockholm	100,0%		
Gimmel Fastigheter i Bollnäs AB	556422-5885	Stockholm	100,0%		
SBB Fastighetsutveckling IB AB	559055-2807	Stockholm	100,0%	6 238	1 550
Samhäll 12 AB	559065-1914	Stockholm	100,0%		
Kvarnfastighetsbolaget IB AB	556710-7189	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 1 AB	559062-6163	Stockholm	100,0%		
Baccfast AB	556525-7556	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 4 AB	559065-1856	Stockholm	100,0%		
Järven 4 Fastigheter AB	556796-2393	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 6 AB	559065-1864	Stockholm	100,0%		
IB Nötknäpparen AB	556176-2112	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 8 AB	559069-1886	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 9 AB	559069-1852	Stockholm	100,0%		
SBB Haninge AB	556601-4154	Stockholm	100,0%		
Samhäll 40 AB	559070-4705	Stockholm	100,0%	50 812	5 550
SBB Flundranhälla 8 AB	559057-8943	Stockholm	100,0%		57 131
SBB Stettfast AB	559084-1366	Stockholm	100,0%		34 165
SBB Skratmåsen Fastighets AB	559085-5291	Stockholm	100,0%		29 970
SBB Raspen 1 AB	556010-4415	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 14 AB	559094-8518	Stockholm	100,0%		

---

**SBB i Norden AB (publ)**559053-5174

---

Fastighetsutveckling IB 16 AB	559094-8427	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 18 AB	559108-3828	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 19 AB	559108-3794	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 20 AB	559108-3802	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 21 AB	559108-3778	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 23 AB	559114-8563	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 24 AB	559115-3357	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 27 AB	559115-3340	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 29 AB	559115-3324	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 31 AB	559115-3308	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 32 AB	559115-3282	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 33 AB	559115-3274	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 34 AB	559115-3266	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 35 AB	559115-3258	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 36 AB	559115-3241	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 37 AB	559115-3233	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 38 AB	559115-3225	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 39 AB	559115-3217	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 40 AB	559115-3209	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 41 AB	559115-3191	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 42 AB	559115-3183	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 43 AB	559115-3738	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 45 AB	559115-3753	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 46 AB	559115-3696	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 47 AB	559115-3647	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 48 AB	559115-3670	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 49 AB	559115-6285	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 50 AB	559115-6301	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 51 AB	559115-6293	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 52 AB	559115-6475	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 53 AB	559115-6483	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 54 AB	559115-6459	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 55 AB	559115-6467	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 56 AB	559115-6517	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 57 AB	559115-6525	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 58 AB	559115-6491	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 59 AB	559115-6509	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 60 AB	559115-6392	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 61 AB	559115-6400	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 62 AB	559115-6376	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 63 AB	559115-6384	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 64 AB	559115-6434	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 65 AB	559115-6442	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 66 AB	559118-9336	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 67 AB	559118-9302	Stockholm	100,0%
Fastighetsutveckling IB 70 AB	559134-5003	Stockholm	100,0%
SBB Norway AS	917802025	Norge	100,0%
Gullhaug Holdco AS	917802076	Norge	100,0%
Gullhaug Bidco AS	914881471	Norge	100,0%
Nydalen Kontorsbygg AS	999204341	Norge	100,0%
Gullhaug Torg 4 AS	981460030	Norge	100,0%
Gullhaug Torg 4 Eiendom AS	898906582	Norge	100,0%
Start Up 412 AS	919487623	Norge	100,0%
Rasletind Holdco AS	918280162	Norge	100,0%
Rasletind Midco AS	918266526	Norge	100,0%
Rasletind Bidco AS	918056181	Norge	100,0%
Rasletind Bidco KA20 AS	919516003	Norge	100,0%
Kvartal 71 AS	813013002	Norge	100,0%
Lomslandsvei 6 AS	913013050	Norge	100,0%

**SBB i Norden AB (publ)**

559053-5174

---

Vestre Strandgate 21 AS	913012976	Norge	100,0%
Kongsgård Alle 20 AS	918293396	Norge	100,0%
Tangen Holdco AS	918480102	Norge	100,0%
Tangen Midco AS	918480145	Norge	100,0%
Tangen Naering Eiendom AS	994188054	Norge	100,0%
Tangen Naering Bidco AS	918053492	Norge	100,0%
ANS Tangenbygg	948216175	Norge	100,0%
Blådalen Holdco AS	918614605	Norge	100,0%
Blådalen Midco AS	918480137	Norge	100,0%
Blådalen Bidco AS	918480153	Norge	100,0%
Blådalen AS	912330044	Norge	100,0%
Nye Barcode 121 Bidco AS	918480129	Norge	100,0%
B121 Holding AS	914392241	Norge	100,0%
Barcode 121 Holding AS	914392128	Norge	100,0%
Nye Barcode 121 AS	917146284	Norge	100,0%
Offentlige Bygg Bidco AS	919487593	Norge	100,0%
Offentlige Bygg AS	989855328	Norge	100,0%
Andelseier AS	989855409	Norge	100,0%
Grönland 1 Hjemmel ANS	948727900	Norge	100,0%
Grönland 1 AS	917410976	Norge	100,0%
Statlige Bygg AS	917410704	Norge	100,0%
Höggullen Omsorgsfastigheter A	556763-0651	Göteborg	80,5%
Höggullen Singoalla AB	559083-6093	Göteborg	80,5%
Småland LLS AB	559033-4230	Göteborg	80,5%
KB Borgstena Gruppbestäder	916894-3836	Göteborg	80,5%
Seniorbestäder i Sverige AB	556325-5255	Göteborg	80,5%
Fjölebro Fastighetsförvaltning Af	556582-8042	Göteborg	80,5%
Lingonet i västervik Fastighets Af	556582-8042	Göteborg	80,5%
LSS Bestäder Sverige AB	559059-2241	Göteborg	80,5%
Korsaröds Fastighets AB	559002-7651	Göteborg	80,5%
Höggullen LSS Gotland AB	556933-1589	Göteborg	80,5%
Gruppb. i Sverige Förvaltnings Af	556342-1642	Göteborg	80,5%
Gruppbostäder i Sverige AB	556236-6293	Göteborg	80,5%
Gruppb. i Sverige AB&Co KB nr 1	916894-0238	Göteborg	80,5%
Gruppb. i Sverige AB&Co KB nr 2	916894-0246	Göteborg	80,5%
Gruppb. i Sverige AB&Co KB nr 3	916894-0253	Göteborg	80,5%
Gruppb. i Sverige AB&Co KB nr 4	916894-0261	Göteborg	80,5%
Gruppbostäder nr 6 KB	916895-5517	Göteborg	80,5%
Gruppbostäder nr 7 KB	916895-5525	Göteborg	80,5%
Gruppbostäder nr 8 KB	916895-5533	Göteborg	80,5%
Gruppbostäder nr 9 KB	916895-5541	Göteborg	80,5%
Höggullen Akvarell AB	559076-6142	Göteborg	80,5%
Höggullen Sätra AB	556286-6086	Göteborg	80,5%
Höggullen Oldco Fastighets AB	559003-2339	Göteborg	80,5%
Fastighetsbolaget Thamstorp AB	559069-9152	Göteborg	80,5%
Höggullen LSS Kungsbacka AB	559077-0805	Stockholm	80,5%
Höggullen LSS Sandviken AB	559108-3687	Stockholm	80,5%
Höggullen LSS Svalöv AB	559103-6610	Stockholm	80,5%
Höggullen LSS Tingsryd AB	559024-6889	Stockholm	80,5%
Sunnersta Vård Fast AB	559135-5424	Stockholm	80,5%

**Utgående redovisat värde****909 492****623 661**

### Not 11 Fordringar hos koncernbolag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående bokfört värde	1 138 776	-
Tillkommande fordringar	7 672 139	1 138 776
Avgående fordringar	-6 334 412	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 476 503</b>	<b>1 138 776</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 476 503</b>	<b>1 138 776</b>

### Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 000	-
Tillkommande fordringar	-	15 000
Avgående fordringar	-15 000	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-</b>	<b>15 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>15 000</b>

### Not 13 Finansiella instrument

#### Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2017-12-31

	Lane- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Fordringar hos koncernbolag	2 476 503		2 476 503	2 476 503
Övriga kortfristiga fordringar	28 847		28 847	28 847
Likvida medel	46		46	46
<b>Summa</b>	<b>2 505 396</b>	<b>0</b>	<b>2 505 396</b>	<b>2 505 396</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Obligationslån		2 029 846	2 029 846	2 029 846
Skulder till ägare		73 600	73 600	73 600
Skulder till koncernbolag (checkräkningskredit)		185 086	185 086	185 086
Leverantörsskulder		253	253	253
Övriga kortfristiga skulder		63 093	63 093	63 093
<b>Summa</b>		<b>0 2 351 878</b>	<b>2 351 878</b>	<b>2 351 878</b>

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2016-12-31

	Lane- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Fordringar hos koncernbolag	1 138 776		1 138 776	1 138 776
Andra långfristiga fordringar	15 000		15 000	15 000
Övriga kortfristiga fordringar	42 711		42 711	42 711
Likvida medel	433 022		433 022	433 022
<b>Summa</b>	<b>1 629 509</b>	<b>0</b>	<b>1 629 509</b>	<b>1 629 509</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		32 037	32 037	32 037
Obligationslån		582 000	582 000	582 000
Konvertibla skuldebrev		359 104	359 104	359 104
Ägarlån		434 850	434 850	434 850
Leverantörsskulder		17 717	17 717	17 717
Övriga kortfristiga skulder		75 063	75 063	75 063
<b>Summa</b>		<b>0 1 500 771</b>	<b>1 500 771</b>	<b>1 500 771</b>

Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde som bedöms överensstämma med dess verkliga värde

*Värdering till verkligt värde*

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs.

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Bolaget finansiella tillgångar och skulder bedöms enligt nivå 3

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda förvärvskostnader	1 133	17 377
Övrigt	-	358
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 133</b>	<b>17 735</b>

### Not 15 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bank	46	433 022
<b>Redovisat värde</b>	<b>46</b>	<b>433 022</b>

### Not 16 Eget kapital

Per den 2017-12-31 består aktiekapitalet av 19 722 531 stamaktier och 794 080 preferensaktier med ett kvotvärde om 0,05 kr. Se även upplysningar i koncernens not 19 Eget kapital.

### Not 17 Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond	2 370	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 370</b>	<b>-</b>

### Not 18 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Obligationslån	1 481 901	582 000
Långfristiga skulder till ägare	33 600	793 954
<b>Summa</b>	<b>1 515 501</b>	<b>1 375 954</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalkostnader	-	630
Upplupna driftkostnader	-	7 182
Upplupna räntor	23 127	9 643
Övriga poster	3 533	1 113
<b>Redovisat värde</b>	<b>26 660</b>	<b>18 568</b>



## Not 20 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	131 698	131 698
<b>Summa</b>	<b>131 698</b>	<b>131 698</b>

## Not 21 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 463 382	2 369 205
<b>Summa</b>	<b>3 463 382</b>	<b>2 369 205</b>

Borgensförbindelser i förmån för koncernföretag avser moderbolagsborgen då upplåning sker direkt i ett dotterbolag.

## Not 22 Transaktioner med närstående

### Transaktioner med närstående 2017

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Räntor	Fordran på balans- dagen	Skuld på balans- dagen
Koncernbolag			145 289	2 476 503	-
Aktieägare	-	-	9 999		73 600
	-	-	<b>155 288</b>	<b>2 476 503</b>	<b>73 600</b>

### Transaktioner med närstående 2016

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Räntor	Fordran på balans- dagen	Skuld på balans- dagen
Koncernbolag	-	-	15 943	1 138 776	-
Aktieägare/styrelseledamot	-	-	-17 207	-	793 954
	-	-	<b>-1 264</b>	<b>1 138 776</b>	<b>793 954</b>

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning från bolagets ägare och utlåning till dotterföretag och på de lånen belöpande ränta. Ägarlånen, konvertiblerna och lån inom koncernen är efterställda och löper med 7 % ränta som betalas kvartalsvis.

Dessutom köper bolaget tjänster från Hestia Sambygg AB som ägs till 50 % av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Tjänsterna innefattar konsulttjänster avseende ekonomisk förvaltning. Prissättningen var tom 2017-06-30 självkostnadspris plus en marginal om 7 % och fr.o.m. 2017-07-01 ett fast pris baserat på kvm.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se personalnot i koncernens noter.

## Not 23 Händelser efter balansdagen

För händelser efter balansdagen, se not 28 för koncernen.

**Not 24 Förslag till vinstdisposition**

**2017-12-31**

---

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond 987 127 388

Balanserat resultat 15 349 332

Årets resultat 31 610 348

---

**1 034 087 068**

Disponeras så att:

I ny räkning överföres 1 034 087 068

---

**1 034 087 068**

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningsed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 april 2018

Lennart Schuss  
Styrelseordförande

Ilija Batljan  
Styrelseledamot och VD

Oscar Lekander  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2018.

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad Revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB i Norden AB (publ), org nr 559053-5174

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBB i Norden AB (publ) för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

#### Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2017 till 21 634 Mkr och värdeförändringarna till 2 645,8 Mkr. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 12 samt not 3 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.

#### Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Koncernen har under året 2017 förvärvat förvaltningsfastigheter för ett belopp om 11 886,2 Mkr. Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av specifika villkor i de enskilda transaktionsavtalen, fastighetens prissättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångs- alternativt rörelseförvärv samt bedömning av tidpunkt för redovisning av förvärvet. Med anledning av den komplexitet och de antaganden och bedömningar som sker vid fastighetstransaktioner anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av redovisningsprinciper för förvärv av förvaltningsfastigheter framgår av avsnittet Förvärv på sida 9 not 3 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagetsprocess för bedömning av klassificering och redovisning av förvärvade förvaltningsfastigheter. Vi har granskat redovisningen av genomförda förvärv med avseende på tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor mot underliggande avtal. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- ▶ identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- ▶ skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- ▶ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ▶ drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ▶ utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- ▶ inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste

bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa

områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av SBB i Norden AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- ▶ företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- ▶ på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till SBB i Norden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 27 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan samma datum. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Stockholm den 30 april 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor