



Samhällsbyggnadsbolaget

ÅRSREDOVISNING | 2018

INNEHÅLL

DETTA ÄR SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET	3
AFFÄRSMODELL	5
VD HAR ORDET	7
TILL SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGETS AKTIEÄGARE	11
VERKSAMHETEN	
Ekonomi och fastighetsmarknad	14
Intjäningsförmåga	16
Hyresgäster	20
Värdeskapande förvaltning	21
Byggrätter	23
Regioner	26
Transaktioner	45
HÅLLBARHET	
Hållbarhetsrapport	50
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Året i korthet	58
Fastigheter	63
Finansiering	65
Aktien	69
Skatt	73
Risk och känslighet	75
Bolagsstyrning	79
Vinstdisposition	87
FINANSIELLA RAPPORTER	
Koncernens resultaträkning	89
Koncernens balansräkning	90
Koncernens förändringar i eget kapital	92
Koncernens kassaflödesanalys	93
Koncernens noter	94
Moderbolagets resultaträkning	123
Moderbolagets balansräkning	124
Moderbolagets förändringar i eget kapital	125
Moderbolagets kassaflöde	126
Moderbolagets noter	127
Revisionsberättelse	140
ÖVRIGT	
Definitioner	143
Investor relations	147

VISION

Samhällsbyggnadsbolaget ska vara det bästa nordiska fastighetsbolaget för samhällsfastigheter och bostäder.

AFFÄRSIDÉ

Samhällsbyggnadsbolaget ska göra nytta för sina aktieägare och samhället i stort genom:

- Att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden, genom att långsiktigt äga, förvalta, renovera och bygga samhällsfastigheter.
- Att i hela Sverige förvärva, utveckla, bygga nytt och förvalta bostäder.
- Att som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för bostäder.

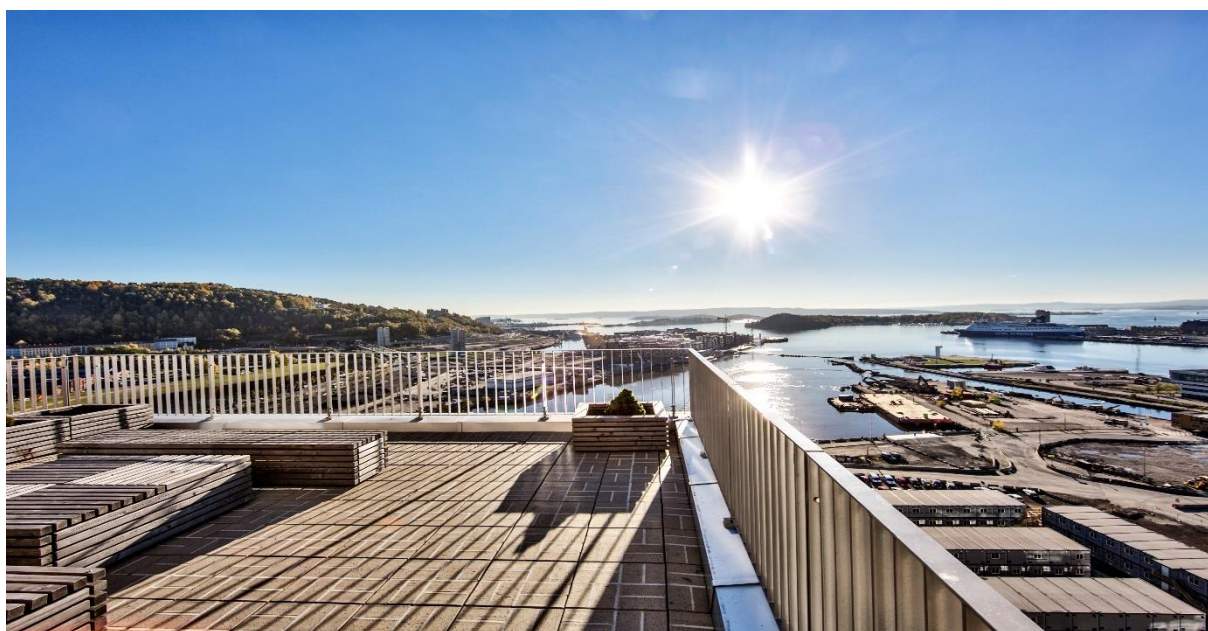
DETTA ÄR SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN

Samhällsbyggnadsbolaget (benämnt SBB alternativt koncernen eller bolaget i rapporten) grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för bostäder och samhällsfastigheter. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden och hyresrätter i Sverige samt bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder.

FASTIGHETSBESTÅND

För att bibehålla trygghet, handlingskraft och kassaflöde ska minst 80-90 procent av beståndet bestå av samhällsfastigheter i Norden med långa kontrakt samt hyresrätter i Sverige. Bolagets målsättning är att fastighetsbeståndet ska uppgå till ett värde om 40 mdkr före år 2023 under förutsättning att en Investment Grade-rating kan uppnås och bibehållas. Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa kontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra flöden från framförallt stat/kommun och från hyresrätter. Utöver att växa genom förvärv bedriver Samhällsbyggnadsbolaget värdeskapande aktiviteter i form av ombyggnationer och renoveringar i befintliga fastigheter samt utveckling av byggrätter. Fastighetsbeståndet omfattade per 2018-12-31 570 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 25,2 mdkr, varav bostäder utgjorde 6,7 mdkr, samhällsfastigheter 16,4 mdkr, och övriga fastigheter 2,1 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 1 330 000 kvm med en hyresintäkt 12-månaders rullande enligt intjäningsförmågan om 1 585 mkr.

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	451	28
LSS	171	11
Stat/kommun	688	43
Indirekt statlig hyresgäst	133	8
Övrigt	142	9
Totalt	1 585	100



Utsiktsbild från fastigheten Dronning Eufemias gate 30 i Oslo, Norge

SBB NYCKELTAL

	2018	2017
	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter, mkr	1 680	1 339
Driftnetto, mkr	1 071	877
Överskottsgrad, %	64	66
Periodens resultat, mkr	1 690	2 429
Direktavkastning, %	4,7	4,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	248	360
Marknadsvärde fastigheter, mkr	25 243	23 001
Antal fastigheter	570	749
Antal kvm, tusental	1 330	1 366
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	9 009	6 389
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	8 736	7 120
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	7 838	6 282
Avkastning på eget kapital, %	18	52
Belåningsgrad, %	53	58
Soliditet, %	41	32
Justerad soliditet, %	44	36
Resultat per stamaktie A och B, kr	2,07	3,60
Resultat per stamaktie D, kr	0,50	-
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	741 569 031	653 360 953
Genomsnittligt antal stamaktier D	918 854	-
Genomsnittligt antal preferensaktier	324 983	168 360
Antal stamaktier A och B	756 049 031	737 949 031
Antal stamaktier D	41 626 390	-
Antal preferensaktier	175 251	333 205

Se definitioner på s. 143.

AFFÄRSMODELL

ORGANISATION

Samhällsbyggnadsbolaget har en ledning med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Organisationen utgörs av en grupp medarbetare med fokus på transaktioner, fastighetsutveckling och kostnadseffektiv förvaltning. Samhällsbyggnadsbolaget 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.

TRANSAKTION

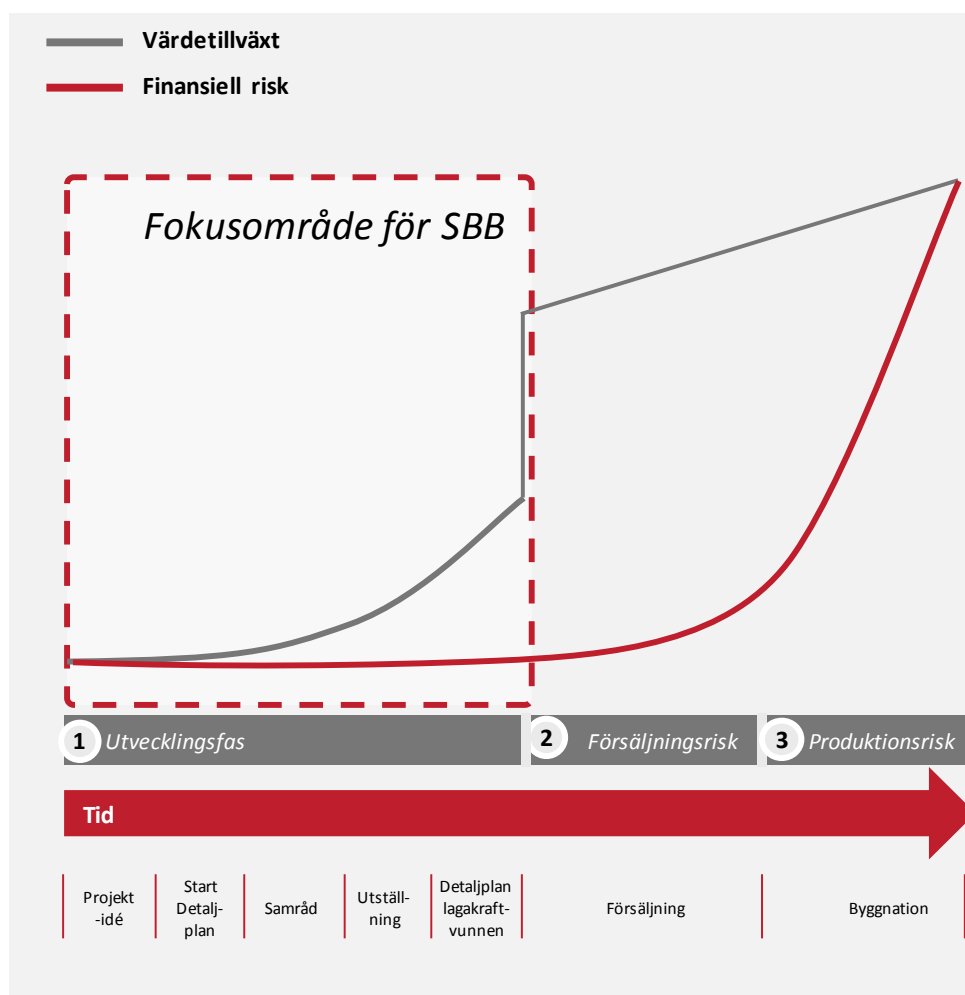
Samhällsbyggnadsbolaget bedriver en transaktionsintensiv verksamhet med syfte att skapa den bästa långsiktiga avkastningen.

FÖRVALTNING

Förvaltningen inom SBB har som fokus att utöver löpande underhåll även aktivt arbeta med värdeskapande utveckling i det befintliga beståndet. En hög överskottsgrad är ett av bolagets hållbarhetsmål och bolaget styr förvaltningsverksamheten med fokus på driftnetto. Det sker bland annat genom energibesparande investeringar. Befintliga ytor förädlas för att tillskapa nya bostäder samt genom successiv renovering av det befintliga bostadsbeståndet till modern standard. Sedan slutet av mars 2018 har SBB en egen intern förvaltningsorganisation.

FASTIGHETSUTVECKLING

Inom fastighetsutveckling arbetar SBB aktivt med att hitta fastigheter med en marknadsmässig direktavkastning som förvaltningsobjekt om cirka 5-7 procent där SBB på kort och medellång (1-5 år) sikt ser att fastigheten/området är lämpligt för utveckling i form av bostadsbyggrätter och/eller byggrätter för uppförande av samhällsfastighet. Inför förvärv stämmer SBB av med kommunen vilka förutsättningar som finns för utveckling. Omedelbart efter att SBB tillträtt aktuellt bestånd inleds ett arbete för att driva en detaljplaneändring för att skapa byggrätter. SBB gör sedan tidiga försäljningar av byggrätter, ofta innan detaljplanen är lagakraftvunnen. Försäljningarna innebär att ett momentum skapas i detaljplaneprocessen och att även kommunen får en trygghet i att när detaljplanen antas kommer även byggnation att starta. SBB strävar efter att minimera produktionsrisker och avyttrar därför byggrätter innan produktion startar, antingen till en helt extern part eller till ett joint venture där SBB:s motpart är en erfaren projektutvecklare som tar ansvar för produktionsriskerna.





VD HAR ORDET

2018 blev Samhällsbyggnadsbolagets bästa år hittills. Vid utgången på året redovisar vi ett eget kapital på 11 197 mkr. Resultat per stamaktie A och B med justering för engångskostnader blev för helåret 2018 2,31 kr, vilket motsvarar knappt en femtedel av bolagets marknadsvärde. Intäkterna ökade med 3,2 procent (jämförbart bestånd) och i våra större bostadsrenoveringsprojekt avsevärt mer. Som exempel kan nämnas Motala med ca 10 procent och Nykvarn med ca 7 procent. Belåningsgraden uppgick till 53 procent och den justerade soliditeten till 44 procent. SBB:s 12-månaders rullande intjäningsförmåga uppgår till 770 mkr. Fastighetsutveckling fortsätter att leverera med ett genomsnittligt resultat (tre års genomsnitt) om 510 mkr. SBB:s fastighetutvecklingsorganisation har under 2018 sålt fastigheter innehållandes cirka 270 000 kvm BTA byggrätt till ett värde om cirka 780 mkr. Vi har lång erfarenhet av att samarbeta med kommuner, är en aktiv samhällsbyggare och erbjöd också i år sommarjobb till ett 50-tal ungdomar i våra bostadsområden.

Den första fastighet jag köpte i SBB år 2016 var ett äldreboende i lilla Örkelljunga. Idag, tre år senare, finns nästan hälften av vårt fastighetsvärde på drygt 25 mdkr i storstäderna Stockholm och Oslo. Till vårt fastighetsbestånd har vi i år bland annat tillfört ett antal äldreboenden med långa kommunala kontrakt varav ett äldreboende på Södermalm, en nybliven skola i Vasastan och hyreslägenheter i Gubbängen och Nacka. Under första halvåret förstärkte vi vårt nordiska fokus ytterligare genom bland annat förvärv av tre äldreboenden i Tammerfors och ett i Helsingfors i

Finland, samt två vård- och omsorgsboenden i Oslo.

I slutet av året godkändes en ny detaljplan motsvarande 33 500 kvm för en av våra fastigheter i Nykvarn (en av Sveriges snabbast växande kommuner), där både äldreboende och nya bostäder ska byggas. Några veckor därefter tecknade vi ett nytt 25-årigt avtal med Nykvarns kommun i samband med tillbyggnad och ombyggnad av kommunhuset. Under fjärde kvartalet tecknade vi dessutom ett 50-årigt hyresavtal med Skellefteå kommun för det

nybyggda Kulturcentret som blir klart för inflyttning i början av 2021. Detta är troligtvis ett av de längsta hyreskontrakt som någonsin tecknats i Europa.

Ett fastighetsbestånd där nästan hälften av värdet ligger i Stockholm och Oslo, kombinerat med en snittkontraktslängd på 7 år och, givet de nytecknade kontrakten, snarare en justerad snittkontraktslängd på 10 år, betyder låg risk. Vi kan till detta lägga det faktum att 91 procent av våra totala hyresintäkter, som sett till en rullande 12-månadersperiod uppgår till 1 585 mkr, har sitt upphov i reglerade hyresrätter eller kommer direkt eller indirekt från stat och kommun genom våra samhällsfastigheter. Detta sammantaget är en exponering med låg risk som är unik i sitt slag och som inte påverkas av konjunkturen.

Ett bolags framgång bygger på medarbetarnas insatser och kompetens. Under de senaste tre åren har vi lyckats rekrytera flera kompetenta och erfarna kollegor. Det är just det som bolagsbyggande handlar om – att rekrytera talangfulla personer och ge dem förutsättningar att göra det de är bäst på. Resultatet av deras arbete kommer att kunna utläsas på sista raden under åren som kommer.

I februari bytte SBB lista till Nasdaq First North Premier. Listbytet till Nasdaq First North Premier är en kvalitetsstämpel på SBB och ett viktigt steg i arbetet med att notera bolaget på Nasdaq Stockholms huvudlista. Under det första kvartalet erhöll SBB pris som Årets Fastighetsbolag under Fastighetsgalan som arrangerades av World in Property. Årets Fastighetsbolag är ett rikstäckande pris som delas ut till det bolag som enligt juryn har stått för en osedvanligt stark utveckling inom sitt område under det gångna året.

FOKUS PÅ KONSOLIDERING OCH STÄRKT EGET KAPITAL

Arbetet med att konsolidera balansräkningen för att förbättra vår finansiella ställning har intensifierats under andra halvåret 2018. Som ett led i detta arbete har vi återbetalat ca 1,35 mdkr av vår obligation på 1,5 mdkr med förfall i april 2020. Vi har dessutom delvis återköpt vår juniorobligation avseende Barcode (DNBs huvudkontor i Oslo), återbetalt dyra bryggglån och omförhandlat ett flertal banklån till lägre ränta. Vi

har därutöver skaffat omfattande back-up-faciliteter. Engångskostnader om 205 mkr avseende refinansiering, återköp av obligationer och uppläggningsavgifter belastar årets resultat. Kortsiktigt påverkas resultatet negativt men över tid stärker detta vår finansiella position avsevärt med både lägre framtida räntekostnader och starkare finansiell ställning. Under det andra halvåret har vi sänkt våra finansiella kostnader med 111 mkr sett till rullande 12 månader. I slutet av året var vår snittränta 2,4 procent, att jämföra med 3,4 procent för ett år sedan. Refinansieringen bidrar till vår anpassning till nya regler avseende ränteavdragsbegränsningar.

Det kraftigt stärkta egna kapitalet har också bidragit till konsolideringen under andra halvåret 2018. Under den perioden har vi stärkt det egna kapitalet med ca 2,6 mdkr. Vi har under fjärde kvartalet bland annat emitterat D-aktier för 1,3 mdkr och B-aktier för 135 mkr. Under tredje kvartalet förvärvade vi alla resterande preferensaktier i Högkullen om 127 mkr och under fjärde kvartalet fortsatte vi med att återköpa preferensaktier om 156,5 mnok i Barcode och 79 mkr i SBB. Sammantaget har vi under året refinansierat lån för 7 mdkr och återköpt preferensaktier, teckningsoptioner och hybrider för 0,8 mdkr. Vi har vidare avyttrat icke-strategiska fastigheter för 2,9 mdkr under andra halvåret. Under 2019 har vi fortsatt att stärka det egna kapitalet genom registrering av ytterligare D-aktier för 126 mkr.

LÅNGSIKTIG FÖRVALTARE OCH PARTNER TILL KOMMUNER

Under andra halvåret sjösatte vi en ny förvaltningsorganisation. Vi konstaterar att kombinationen av en egen teknisk förvaltning och närhet till våra hyresgäster, där vi har hyresgästen i centrum, är viktiga faktorer för en långsiktig förvaltare. Vi vet att allt man gör, och även det man inte gör, spelar roll och är viktiga komponenter i den långsiktiga förvaltningen. Vi ser stor potential i att fortsätta utveckla vår förvaltning och att öka fokus på energieffektiviseringar. Hållbarhet är en central del i vår affärsmodell och vi har inlett stora satsningar på att minska koldioxidutsläppen med minst 400 ton per år under de närmaste fem åren. Efter årets slut har vi

framgångsrikt emitterat vår första gröna obligation på 500 mkr.

De största ägarna av samhällsfastigheter är kommuner och vi fortsätter att vara en ledande partner till kommunerna i Norden. Vår starka position kombinerat med demografiska trender som leder till stora behov av äldreboenden och skolor skapar potential för nya samarbeten och tillväxt.

STARKT DRIFTNETTO MED STARKA KASSAFLÖDEN

SBB har under året skapat värde och levererat ett starkt resultat genom investeringar i renoveringar av både hyresrätter och samhällsfastigheter, nya hyreskontrakt och förlängda hyresavtal samt en aktiv fastighetsutveckling. Vi har levererat ett driftnetto motsvarande 1 071 mkr, som justerat för engångseffekter är ca 1,1 mdkr – en ökning med 24 procent från 877 mkr under motsvarande period föregående år. Vi har dessutom satsat extra på underhåll i samband med renoveringar under fjärde kvartalet.

Givet SBB:s modell med försäljning av byggrätter och effekten av stora kostnader bolaget tagit för refinansiering skulle man kunna beräkna ett fritt kassaflöde efter justeringar till 476 mkr (se tabellen).

	mkr
Kassaflöde från den löpande verksamheten för förändringar i rörelsekapital	248
Refinansieringskostnader	205
Kassaflöde från sålda byggrätter	135
Utbetalad ränta på hybridobligationer och Utdelning på preferensaktier	-112
Justerat fritt kassaflöde	476

Vårt starka driftnetto i kombination med våra reducerade finansieringskostnader möjliggör fortsatt starka kassaflöden varför styrelsen föreslår en utdelning om 0,25 kr per aktie. Om det rapporterade förvaltningsresultatet på 321 mkr justeras för extraordinära kostnader för återköp av obligationer, uppläggningsavgifter, kostnader för refinansiering och andra engångskostnader skulle förvaltningsresultat landat på 546 mkr. Vår intjäningsförmåga på 12-månaders rullande basis var i slutet av året ca 770 mkr, vilket motsvarar en

ökning med 32 procent från 582 mkr i slutet av 2017. Detta sammantaget ger oss de bästa förutsättningar att fortsätta bygga Nordens starkaste aktör med fokus på samhällsfastigheter.

UTSIKTER

Under 2018 har vi genomfört renoveringar av 415 lägenheter, vilket är mer än tre gånger så många som under 2017 och i linje med vårt mål om 600 lägenheter för andra halvåret 2018 och första halvåret 2019. Renoveringar är en viktig del av vår affärsmodell som bidrar till både högre intäkter och mer attraktiva bostadsområden. I samband med renoveringar passar vi på att också investera i energieffektiviseringar, vilket skapar värde för både bolaget och samhället. Våra hyresrätter har ett genomsnittligt värde motsvarande drygt 13 000 kr per kvm i balansräkningen och vi ser stora möjligheter till värdetillväxt då vi startar renoveringar från låga hyresnivåer.

SBB:s trygga kassaflöden påverkas endast marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer. Våra fastigheter finns på attraktiva lägen i Nordens större städer och vårt bestånd bestående av samhällsfastigheter och hyresrätter har långa kontrakt. Jag har sagt det förut och upprepar det gärna igen - svenska hyresrätter med låga reglerade hyror är trygga och stabila tillgångar. Vårt bestånd av hyresrätter kombinerat med en hög andel hyresgäster som representeras av stat och kommun, via våra samhällsfastigheter, borgar för en stabil och långsiktig investering. Utöver detta är vi samhällsbyggare och vid utgången av fjärde kvartalet hade vi knappt 50 pågående utvecklingsprojekt i olika faser av detaljplaner. Omvandlat till potential för nybyggnation motsvarar dessa cirka 10 000 – 12 000 bostäder. Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter och stor konkurrens om både hyresrätter och samhällsfastigheter.

Våra tillgångar förtjänar en lägre finansiell risk. Det är också därför som vi i samband med kapitalmarknadsdagen i december 2018, då vi annonserade vårt nya tillväxtmål på 40 mdkr i fastighetsvärde år 2023, villkorat med att en Investment Grade rating kan nås och bibehållas. Trots att vi räknar med att leverera närmare hälften av tillväxten från 25 mdkr till 40 mdkr mellan 2018 och 2023 organiskt genom fastighetsutveckling, renoveringar,

omförhandlingar och högre hyresintäkter (det vill säga utan förvärv) vill vi vara tydliga med att vi prioriterar en stark finansiell ställning. I samma anda presenterade vi en uppdatering av två av våra finansiella mål:

- Att upprätthålla en belåningsgrad under 55 procent (från 60 procent)
- Att uppnå en räntetäckningsgrad på minst 2,5 gånger (från 1,8 gånger)

Vid slutet av året uppgick vår nettobelåningsgrad till 53 procent och vi kommer att fortsätta att skapa förutsättningar för att minska belåningsgraden ytterligare under de närmaste 12 månaderna. Vi kommer dessutom att kunna justera belåningsgraden med ca 1 mdkr som på balansräkningen är bokat som fordringar på JV-bolag, men egentligen är JV-bolagens skuld och kommer att återbetalas till SBB under de närmaste kvartalen. Vi har vidare emitterat D-aktier för 126 mkr som registrerades först efter årsskiftet. Om

man justerar belåningsgraden för dessa åtgärder ligger den på knappt 50 procent. I och med detta anser jag att vår målsättning att förstärka den finansiella positionen för att uppnå kriterierna för en Investment Grade rating under 2018 är uppfyllt. Jag ser fram emot kreditvärderingsinstitutens rapporter.

Den stärkta finansiella ställningen ger oss bra förutsättningar för att fortsätta arbetet med att skapa Nordens ledande aktör med fokus på samhällsfastigheter och hyresrätter. Jag inledde med att berätta om våra lågrisktillgångar och avslutar med vår allt lägre finansiella risk. Det är kombinationen som leder till fortsatt värdeskapande för både samhället och våra aktieägare.

Stockholm 26 mars 2019

Ilija Batljan
Verkställande direktör och grundare





”SBB:s avsevärt stärkta finansiella ställning i kombination med SBB:s fastighetsbestånd bestående av hyresrätter och samhällsfastigheter, borgar för en hög stabilitet i en orolig omvärld.”

TILL SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGETS AKTIEÄGARE

Samhällsbyggnadsbolaget har under 2018 genomgått ett händelserikt år. Fokus har bland annat utgjorts av att stärka balansräkningen samt effektivisera förvaltningsorganisationen.

SBB:s avsevärt stärkta finansiella ställning i kombination med SBB:s fastighetsbestånd bestående av hyresrätter och samhällsfastigheter, borgar för en hög stabilitet i en orolig omvärld.

STÄRKT BALANSRÄKNING

Vid utgången av året redovisade SBB ett eget kapital om 11 197 mkr, en ökning med 3 561 mkr jämfört med utgången av 2017. Bland annat har SBB framgångsrikt emitterat ett nytt aktieslag, D-aktier, för ca 1 300 mkr och hybridobligationer för ca 1 200 mkr (netto efter återköp).

Vid slutet av året uppgick belåningsgraden till 53 procent. Justerat för kommande återbetalning från JV-bolag, och vid årsskiftet ännu ej registrerade nyemissioner, sjunker belåningsgraden till under 50 procent.

LÄGRE FINANSIERINGSKOSTNADER

Som en följd av bolagets stärkta finansiella ställning, har genomsnittsräntan under året sjunkit till ca 2,4 procent, innebärande en räntesänkning med ca 1 procent. SBB:s räntekostnader har därmed på årsbasis sänkts med ca 100 mkr.

NY FÖRVALTNINGSORGANISATION

Under 2018 infördes en ny organisation för teknisk förvaltning av fastigheterna. En effektiv egen förvaltningsorganisation är viktigt för ett långsiktigt fastighetsägande samt värdeskapande ombyggnadsarbeten av våra fastigheter. Inte minst är detta viktigt avseende SBB:s värdehöjande renoveringsarbeten i bostadsbeståndet.

ÖKAD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga, baserat på fastighetsbeståndet per 31 december 2018, och beräknat för rullande 12-månader, uppgick till 770 mkr jämfört med 582 mkr ett år tidigare.

BOLAGSSTYRNING

SBB:s styrelse består fram till bolagsstämman den 29 april 2019 av sju personer. Styrelsen besitter sammantaget en gedigen kompetens inom fastighetsfrågor. Styrelsearbetet karakteriseras av hög effektivitet och förtroendefullt samarbete. Detta ger en god grund för fortsatt utveckling av SBB.

SBB:s styrelse har under 2018 haft 71 möten, varav ett konstituerande styrelsemöte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter. VDs genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar, investeringar, organisation samt finansiell rapportering.

Revisionsutskottet arbetar efter en årlig fastställd agenda och har till uppgift att bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering. Revisionsutskottet består av hela styrelsen.

Ersättningsutskottet skall bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Eva Swartz-Grimaldi (ordförande) samt Lennart Schuss.

FRAMTIDSUTSIKTER

SBB står nu på starka finansiella grunder, med stabila kassaflöden. SBB:s fastighetsbestånd av hyresrätter och samhällsfastigheter, borgar för en framtida stabil intjäning.

Avslutningsvist vill jag tacka styrelse, ledning och övriga medarbetare för ett fantastiskt genomfört 2018. Jag är övertygad om att 2019 blir minst lika spännande.

Stockholm 26 mars 2019

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande



VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

EKONOMI OCH FASTIGHETSMARKNAD	14
INTJÄNINGSFÖRMÅGA	16
HYRESGÄSTER	20
VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING	21
BYGGRÄTTER	23
REGIONER	26
TRANSAKTIONER	45

EKONOMI OCH FASTIGHETSMARKNAD

MAKROEKONOMI

Den ekonomiska tillväxten har varit god i Sverige de senaste åren med en BNP-tillväxt på 3,3 procent 2016 och 2,4 procent 2017. Tillväxten under 2018 saktade in något till 2,2 procent. Tillväxten bedöms bromsa in ytterligare under 2019 och 2020. Inbromsningen kan bland annat förklaras av en nedgång i hushållens konsumtion och dämpad investeringstakt. Den 20 december 2018 beslutade Riksbanken om att höja reporäntan från -0,50 procent till -0,25 procent och höjningen började gälla den 9 januari 2019.

Bostadspriserna stabiliserades under året efter nedgången under hösten 2017 och på kort sikt är utbudet av nya bostäder fortfarande stort då många projekt som startats under det senaste året färdigställs. Hushållens ökande skuldsättning innebär att fler är räntekänsliga, i synnerhet förstagångsköpare och pensionärer. Samtidigt bedöms hushållen överlag ha en god beredskap inför räntehöjningar.

De globala tillväxtutsikterna ser ljusa ut trots ett par orosmoment. Handelskonflikten mellan USA och Kina har svalnat och från den 1 december kom parterna överens om en "vapenvila" på 90 dagar. Det finns fortfarande många frågetecken kring Brexit. Den goda omvärldskonjunkturen tillsammans med en svag krona fortsätter att gynna svensk export. Samtidigt är den svenska ekonomin med sitt stora utlandsberoende särskilt sårbar om de ovan nämnda riskerna skulle öka påtagligt. De ökade riskerna håller redan nu i viss utsträckning tillbaka konsumtion och investeringar globalt.

SVENSK FASTIGHETSMARKNAD

Transaktionsvolymen för december månad uppgick till 21,5 miljarder kronor med 56 genomförda transaktioner (för transaktioner över 40 mkr). 2018 års transaktionsvolym till och med december uppgick till ca 153 miljarder kronor fördelat på 430 transaktioner. Detta kan jämföras med samma period 2017 där volymen ackumulerat uppgick till 151 miljarder kronor och 2016 där transaktionsvolymen uppgick till 201 miljarder kronor. För december månad 2018 var volymen lägre än samma månad föregående år, då transaktionsvolymen nådde 29,9 miljarder kronor. I december utgjorde andelen utländska investerare 12 procent av transaktionsvolymen (för transaktioner över 40 mkr) och under helåret 2018 stod utländska investerare för 27 procent av den totala volymen. Detta kan jämföras med 2017 där andelen uppgick till 23 procent.

Geografiskt dominerade Stockholm med 42 procent av transaktionsvolymen under 2018. Vidare stod Göteborg för 10 procent och Malmö för cirka 12 procent. Övriga större städer stod för 19 procent och resten av landet stod för cirka 17 procent.

Kontorssegmentet är fortsatt starkt och står nu för 23 procent av transaktionsvolymen. Till och med december månad omsatte bostäder 34 procent och handelssegmentet omsatte 13 procent. Samhällsfastigheter stod för 8 procent av transaktionsvolymen och logistik för 14 procent.

NORSK FASTIGHETSMARKNAD

Den norska transaktionsmarknaden upplevde en långsam start till följd av flera faktorer där endast en transaktion över en miljard norska kronor observerades. Fastighetsmarknaden återhämtade sig under året och totalt blev 2018 ett starkt år på den norska fastighetsmarknaden. Den totala transaktionsvolymen för helåret 2018 summerades till cirka 80 miljarder norska kronor, vilket är en minskning med cirka 9 miljarder norska kronor från föregående år men i linje med transaktionsvolymen 2016. Logistiksegmentet ökade i andel medan handelssegmentet har fortsatta svårigheter vilket delvis drivs av den ökade e-handeln. Stavanger blev under året ett mer attraktivt område för investerare i samband med att oljeindustrin fortsätter att öka. Totalt stod Stavanger för 11 procent av den totala transaktionsvolymen under 2018, vilket är en ökning med

4 procentenheter jämfört med 2017. Försäljningen av Bane NOR's huvudkontor, strax utanför CBD (Central Business District) i Oslo, skedde till ett direktavkastningskrav om 3,90 procent vilket indikerar att direktavkastningskraven på attraktiva delar i CBD ligger kvar på låga nivåer om 3,75 procent. Det begränsade intresset från utländska investerare bekräftar att de attraktivaste produkterna är för dyra för denna investerargrupp.

FINSK FASTIGHETSMARKNAD

Finland har upplevt en hög aktivitet på fastighetsmarknaden och den totala transaktionsvolymen uppgick under 2018 till 8 miljarder euro vilket är lägre än 2017 då transaktionsvolymen för helåret nådde 10,2 miljarder euro, vilket var en ny rekordnivå. 2018 års transaktionsvolym är historiskt sett den näst högsta transaktionsvolymen som observerats på den finska fastighetsmarknaden, vilket indikerar att fastighetsmarknaden är fortsatt stark. Jämfört med 2017 skedde det under året betydligt fler transaktioner avseende bostadsportföljer. Kontors- och logistiksegmenten har varit fortsatt starka under 2018 och båda segmenten nådde nya rekordnivåer under året där kontor fortsätter vara det mest handlade segmentet. Även segmentet vårdfastigheter har handlats mycket under 2018 och uppgick till 500 miljoner euro vilket är att jämföra med 410 miljoner euro under 2017. Direktavkastningskraven i de mest attraktiva områdena har fortsatt sjunkit under året och har nått historiskt låga nivåer.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader utifrån koncernens fastighetsbestånd per 2018-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar beaktad.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	MKR
Hysesintäkter	1 585
Driftkostnader	-307
Underhåll	-88
Förvaltningsadministration	-52
Fastighetsskatt	-26
Driftnetto	1 112
Centraladministration	-74
Resultat från intresseföretag/JV	65
Finansiella intäkter från JV	27
Finansiella kostnader	-360
Förvaltningsresultat	770

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2018-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2018-12-31.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter. Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

FÖRDELNING INTÄKTER

Samhällsbyggnadsbolagets hyresintäkter genereras framförallt från bostäder och offentligt finansierad verksamhet vilket medför stabila intäktsflöden, se sammanställning nedan på hyreskontraktsnivå baserad på aktuell intjäningsförmåga.

Klassificering ¹⁾	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	451	28
LSS	171	11
Stat/kommun	688	43
Indirekt statlig hyresgäst ²⁾	133	8
Övrigt	142	9
Totalt	1 585	100

1) Klassificering på kontraktsnivå

2) Hyresgäst vars verksamhet bedrivs med hjälp av statligt stöd

SBB:s fokus ligger på stabila fastigheter med långa kontrakt inom segmenten Samhällsfastigheter som utgör 65 procent av fastighetsvärdet, Bostäder som utgör 27 procent av fastighetsvärdet samt Övrigt som utgör 8 procent av fastighetsvärdet. Bolaget är idag verksamt i Sverige, som utgör cirka 70 procent av fastighetsvärdet och Norge, som utgör cirka 30 procent av fastighetsvärdet och Finland som utgör 1 procent av fastighetsvärdet. SBB utvecklar även byggrätter för bostäder och samhällsfastigheter i Sverige.

Fokuserad exponering mot de starka svenska, norska och finska ekonomierna med närvaro i regionala städer med stark fundamental efterfrågan

Inom segmentet Bostäder fokuserar SBB på Sverige. Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av strikt reglering, eftersatt bostadsbyggande och stark befolkningstillväxt, vilket har lett till ett underskott av bostäder i stora delar av Sverige. Sverige är ett av de länder med högst förväntad befolkningstillväxt de kommande åren, såväl jämfört med de övriga nordiska länderna som Europa som helhet. På regional nivå i Sverige är SBB väl positionerat och återfinns i städer med positiv befolkningstillväxt.

SBB har nordiskt fokus vad gäller segmentet Samhällsfastigheter, och finns för närvarande i Sverige, Norge och Finland. Samhällsfastigheter inkluderar skolor, äldreomsorg, LSS-boenden, myndigheter, kommunala och statliga verk samt fastigheter där hyresintäkterna till minst 75 procent av de totala intäkterna från fastigheten kommer från direkt eller indirekt statligt finansierade hyresgäster. Samtidigt som befolkningen i Norden växer starkt blir även andelen äldre större, vilket tillsammans förväntas bidra till ett ökat behov av vårdfastigheter och andra typer av samhällsfastigheter. Statliga och övriga skattefinansierade motparter innebär generellt en lägre motpartsrisk för fastighetsägare relativt andra fastighetsbolag. Till det kan tilläggas att svenska, norska och finska statsfinanser hör till de mest stabila i Europa med relativt låg statsskuld jämfört med övriga länder i Europa.

Stabilt fastighetsbestånd fokuserat på bostäder och samhällsfastigheter som kännetecknas av ett lågt hyresgästberoende, en hög uthyrningsgrad samt långa hyreskontrakt

Samhällsbyggnadsbolaget fokuserar primärt på bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Bolagets samlade fastighetsbestånd består även till den absoluta majoriteten av segmenten Bostäder och Samhällsfastigheter. Dessa båda segment utgör sammanlagt cirka 91 procent av det underliggande värdet på SBB:s samlade fastighetsbestånd. Bolaget har identifierat dessa två fastighetsslag som de mest attraktiva baserat på de förutsättningar och den relativt höga riskjusterade avkastning som dessa typer av fastigheter erbjuder. Bostäder kännetecknas av hög efterfrågan och lågt utbud, och därigenom en hög uthyrningsgrad, samt lågt hyresgästberoende. Samhällsfastigheter är ofta specialanpassade och kännetecknas även de av hög uthyrningsgrad och dessutom av långa kontrakt.

Den hyresreglering som råder i Sverige innebär att hyran ska bestämmas efter en jämförelse med likvärdiga lägenheter och ska följa kollektivt förhandlade hyresnivåer i jämförbara områden. Detta medför att hyresnivåerna i många områden i Sverige sannolikt är lägre än vad som vore marknadsmässigt. Hushållens boendeutgift understiger med andra ord den faktiska betalningsviljan. Det faktum att hyresnivåerna är reglerade och understiger marknadsmässiga nivåer har en riskminimerande effekt för hyresvärden då det, tillsammans med ett eftersatt hyresbostadsbyggande, lett till en överefterfrågan på hyresbostäder. Den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet bostäder uppgår till 96 procent.

Samhällsfastigheter karaktäriseras av relativt låg motpartsrisk då motparten typiskt bedriver skattefinansierad verksamhet och hyresavtalen normalt är längre än övriga kommersiella fastighetssegment. Dessutom är uthyrningsgraden ofta högre då lokalerna i relativt hög utsträckning är specialanpassade. Exempelvis är Samhällsbyggnadsbolagets LSS-bestånd fullt uthyrt och den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet Samhällsfastigheter uppgår till 98 procent.

Selektiva förvärv

SBB fokuserar på bostadsfastigheter och samhällsfastigheter, fastighetsslag som SBB:s ledning har lång erfarenhet av att förvärva och förvalta. Bostadsfastigheter förvärvas i Sverige och ska primärt vara belägna i kommuner med växande befolkning och låg arbetslöshet. Samhällsfastigheter förvärvas i Sverige och övriga Norden med stabila, skattefinansierade hyresgäster som motpart.

SBB har en utarbetad, initial, förvärvsanalys som består av två huvuddelar. En del är analysen av läget och de långsiktiga utsikterna för den aktuella platsen med fokus på befolkning och demografi. Den andra delen handlar om analys av den aktuella fastigheten. Dessa två faktorer i kombination måste utgöra ett tillräckligt starkt investeringsalternativ för en djupare analys och due diligence som ska utföras. Avgörande faktorer vid förvärv kan främst vara olika bedömningar av fastighetens tekniska skick efter teknisk kontroll, osäkerhet beträffande intäktsmassa där parterna inte delar åsikter eller legala risker primärt relaterat till skatterisker.

Kommersiella fastigheter förvärvas inte specifikt av SBB. Däremot kan sådana typer av fastigheter komma att förvärvas som en mindre del av ett större bestånd av bostadsfastigheter, exempelvis ett markplan med butiker, eller om det finns en tydlig potential att på sikt konvertera dessa till bostäder.

NYCKELTAL BASERAT PÅ AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

BOSTÄDER

Fastighetsvärde, mkr	6 720
Antal hyreslägenheter ¹⁾	6 942
Uthyrbar yta, tkvm	502
Hyresintäkt, mkr	488
Driftnetto, mkr	256
Genomsnittlig hyresintäkt, kr/kvm	971
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96
Direktavkastning, % ²⁾	4,0

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Fastighetsvärde, mkr	16 435
Uthyrbar yta, tkvm	649
Hyresintäkt, mkr	987
Driftnetto, mkr	799
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98
Direktavkastning, % ³⁾	5,0

1) Utöver redovisat antal äger SBB 1 700 lägenheter i två JV-bolag samt annonserat ytterligare förvärv av 1 700 lägenheter. Total antal lägenheter under förvaltning är därmed 10 342, varav cirka 1 750 i Stockholmsregionen.

2) Exkluderat byggrättsvärden om 297 mkr.

3) Exkluderat byggrättsvärden om 299 mkr.

BOENDE/OMSORGSFASTIGHETER ENLIGT LSS OCH SOL

Samhällsbyggnadsbolaget är den största privata aktören i Norden avseende boende och lokaler för personer med funktionshinder. SBB erbjuder kommuner, landsting och enskilda omsorgsföretag olika former av omsorgsboende och lokaler för daglig verksamhet och utbildning. Beståndet utgörs till största del av dotterbolaget Högekullens fastighetsbestånd.

Fastigheterna inrymmer bostadslägenheter, gemensamma utrymmen samt lokaler för daglig verksamhet och utbildning. Verksamheterna bedrivs av kommuner och enskilda omsorgsföretag utifrån två centrala lagstiftningar. Den främsta är LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade 1993:387) och den lagen reglerar hjälp och service för personer med funktionsnedsättning. LSS-boenden är oftast mindre grupp- eller serviceboenden med tillgång till professionell assistans. Den andra lagstiftningen är Sol, Socialtjänstlagen (2001:453). Bostäder med särskild service och även HVB-hem (hem för vård eller boende) omfattas av lagstiftningen. Dotterbolaget Högekullens verksamhet startade i samband med att LSS-lagstiftningen trädde i kraft och då flera gruppboestäder byggdes av landets många småhusfabrikanter.

SBB tillhandahåller olika former av bostäder med särskild service i form av gruppboestäder, serviceboestäder eller psykiatriboenden. Gruppboestäderna utformas med plats för maximalt sex boende och med tillgång till gemensamhetsutrymme, oftast i direkt anslutning till lägenheterna. Bostäderna utformas så att de uppfyller de specifika krav som ställs i LSS på individanpassat stöd med konstant bemanning under alla tider på dygnet. I dagsläget har SBB flera typer av serviceboestäder i olika typer av fastighetsformer. Antingen byggs serviceboestäderna som en egen fastighet eller som en del i annan fastighet, till exempel hyreshus. Serviceboestäderna har som regel plats för tio till tolv boende. Ett psykiatriboende kan rymma plats för 10 upp till 25 boende.

SBB:s affärsmodell är enkel och fokuserar på att hyra ut anpassade fastigheter till kommuner och privata omsorgsföretag. Eftersom LSS ställer höga krav på att kommunerna ska kunna ge tillräckligt stöd till dem som har betydande svårigheter i sin dagliga livsföring vill SBB vara en aktiv partner som gör allt för att underlätta för samtliga inblandade aktörer och driva projekt framåt tillsammans med ansvariga inom kommunen och/eller föräldrakooperativ. SBB är väl förtrogna med LSS-lagstiftningen och vilka krav den ställer utifrån olika boendeformer avseende antal i förhållande till olika LSS-beslut.

Efter att ha identifierat kundens behov bestäms vilken roll SBB ska ha och omfattningen av erbjudandet. Därefter tas förslag fram på hur bostaden ska se ut och var den ska ligga. Antingen väljer man en ny etablering på en ledig tomt eller finner ett befintligt hus som lämpar sig att bygga om och anpassa efter de krav som kunden har. Bostäderna hyrs ut på långtidskontrakt och hyresgästerna är kommuner samt offentliga och privata vårdföretag som i sin tur hyr ut i andra hand till den boende. Viktigt att notera att de boende har besittningsskydd.

HYRESGÄSTER

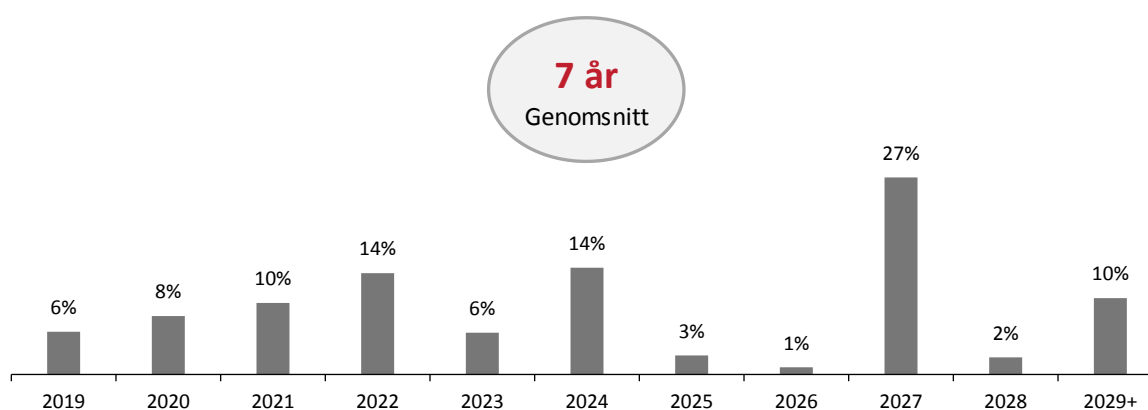
SBB:s 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER INOM SAMHÄLLSFÄSTIGHETSSEGMENTET

Hyresgäst	Hyresintäkt, mkr ¹⁾
1. DnB Bank ASA	192
2. Statsbygg	97
3. Ambea	51
4. Västra Götalands Läns Landsting	29
5. Karlskrona kommun	28
6. Lunds universitet	24
7. Landstinget Dalarna	22
8. Attendo	22
9. Stockholms stad	21
10. Academedia	20
Totalt	506

Totalt SBB Samhällsfastigheter	987
Varav de 10 största hyresgästerna står för	51,3%
Totalt SBB	1 585
Varav de 10 största hyresgästerna står för	31,9%

1) Baserat på 12 månaders rullande intjäningsförmåga per 2018-12-31

FÖRFALLOSTRUKTUR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER



VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadsbolaget jobbar med aktiv fastighetsförvaltning innebärande att förvaltningsorganisationen arbetar med att förbättra användningen av fastigheterna och att förbättra dessas driftnetton.

Fortsatt samarbete med Oskarshamns kommun

I föregående årsredovisning kunde SBB berätta om en livsmedelsbutik som byggdes om till ett LSS-boende på ett 15-årigt hyreskontrakt med Oskarshamns kommun. Under 2018 har SBB konverterat ytterligare en fastighet, Älvehult 2:18 i Påskallavik, till ett LSS-boende med 7 bostäder (6 st LSS-lägenheter och 1 akutlägenhet för kommunens särskilda behov) också detta på ett 15-årigt avtal. Det visar SBB:s förmåga att i nära samarbete med kommunen identifiera behov och tillmötesgå dessa genom förädling av det befintliga beståndet.

Energiprojekt

Under 2018 har energiprojekt startats upp i två större bostadsfastigheter i Tidaholm och ett i Skara. Energiprojektet syftar till att minska mängden köpt energi genom att återvinna värme ur frånluft kopplat till värmepumpar. Målet är en minskad energiförbrukning med 30%. Fastigheternas sammanlagda uppvärmda är ca 35000m² och en reducering av energiförbrukningen i dessa fastigheter ger utöver en god ekonomisk avkastning även en bra miljöeffekt. Under året har även planering och projektering genomförts för ytterligare energiprojekt i beståndet med motsvarande systemlösning som ovan men där vi även adderar spillvattenvärmeväxlare som energikälla till värmepumparna.

System för energiuppföljning

I syfte att bättre kunna följa upp våra fastigheters energiprestanda har SBB införskaffat ett energiuppföljningssystem, Momentum Recourse Control. Detta system underlättar insamling och analys av förbrukningssiffror och ger oss möjlighet att analysera och få fram nyckeltal på ett enkelt sätt. Med detta system kan vi få bättre information om våra fastigheters förbrukning och tidigare hitta avvikelser samt göra insatser och besparingsprojekt där potentialen är som störst.

Bostadsrenovering

En stor del av SBB:s bostadsbestånd är byggt under miljonprogramsåren och har ett stort behov att rustas upp för att möta dagens- och morgondagens hyresgästers behov av och krav på kvalitet och komfort. Detta sker genom succesiv renovering i samband med att en lägenhet blir vakant. SBB har som mål att renovera till en attraktiv standard som tilltalar både nya och befintliga hyresgäster. SBB strävar efter att alltid nå överenskommelser med hyresgästföreningen om de nya hyresnivåerna som ska gälla efter en renovering. I samband med renoveringarna görs även bedömningar om ytterligare värdeskapande förändringar kan göras. Exempelvis förtätas yttre lägenheter för att tillskapa fler rum så att beståndet i framtiden ska kunna utnyttjas bättre. SBB har också arbetat fram rutiner och instruktioner till organisationen för att integrera delar av renoveringsprocessen som en del i den löpande förvaltningen.



Förenkling av uthyrningsarbetet

Under året har SBB införskaffat ett system som förenklar uthyrningsprocessen för både uthyrningspersonal och bostadssökande. Systemet heter HomeQ och är en plattform där bolaget på ett enkelt sätt kan marknadsföra och publicera sina lediga lägenheter och där den bostadssökande enkelt kan ställa sig i kö samt lämna intresseanmälan med BankID. Nu finns alla lediga lägenheter på www.sbbnorden.se eller på www.homeq.se.

BYGGRÄTTER

SBB arbetar aktivt med fastighetsutveckling. Bolagets strategi är att 10-20 procent av fastighetsbeståndet ska utgöras av fastighetssegmentet "Övrigt", vilket innebär kassaflödesfastigheter med identifierad utvecklingspotential. Segmentet skall generera ett resultat om 250-400 mkr per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. De fastigheter som SBB förvärvar inom segmentet "Övrigt" är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential som fram till detaljplan och vidareutveckling genererar ett positivt kassaflöde. Förvärven görs oftast off-market och efter att SBB haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för stadsutveckling.

SBB:s fastighetsutvecklingsorganisation

Samhällsbyggnadsbolaget har en affärsmässig projektorganisation med gedigen erfarenhet av fastighetsutveckling och transaktioner. Organisationen har under hösten 2018 förstärkts med ytterligare fastighetsutvecklare och leds av vice VD Krister Karlsson. Organisationen utvecklar ca 930 000 kvm ljus BTA som befinner sig i olika detaljplaneskeden. SBB arbetar aktivt för att skapa flexibla byggrätter (för bostadsrätter, hyresrätter och samhällsfastigheter) och har tagit fram byggrätter som passar en bred skara investerare, såväl kooperativa bolag, börsnoterade bolag som allmännyttiga bostadsbolag. SBB har även stor erfarenhet av att inleda och genomföra försäljningar tidigt i planprocessen. SBB:s fastighetutvecklingsorganisation har under 2018 sålt fastigheter innehållandes cirka 270 000 kvm BTA byggrätt till ett värde om cirka 780 mkr.

SBB anser att hållbar samhälls- och stadsutveckling har sin utgångspunkt i läge, och framförallt det kommunikationsnära läget. SBB tror på att man i det moderna stadsnära boendet ska kunna leva utan bil och att kommunikation, närservice, vård, skola och omsorg ska finnas i närområdet. Med den här utgångspunkten har SBB gjort flertalet av sina fastighetsutvecklingsförvärv i anslutning till stationer för spårbunden trafik. Flertalet av SBB:s utvecklingsområden ligger inom utpekade prioriterade kommunikativa lägen så som pendeltåg och viktiga järnvägsstationer.

Byggrätter

SBB hade per 2018-12-31 utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt ca 930 000 kvm BTA. Detaljplaneprocessen består av 4 faser; Projektidéer (fas 1), Inför beslut planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunna detaljplaner (fas 4). Nedan redovisas i tabellform SBB:s olika projekt.

Sålt men ej frånträtt innebär att frånträde ej har skett per 2018-12-31 då samtliga frånträdesvillkor (t.ex. lagakraftvunnen detaljplan) ej uppfyllts. Försäljningarna har till del beaktats i samband med värderingen av fastigheterna och därmed påverkat de orealiserade värdeförändringarna.

SBB bedömer att värdet av byggrättsportföljen vid lagakraftvunna detaljplaner kommer att överstiga det bokförda värdet av byggrättsportföljen med 500-750 mkr.

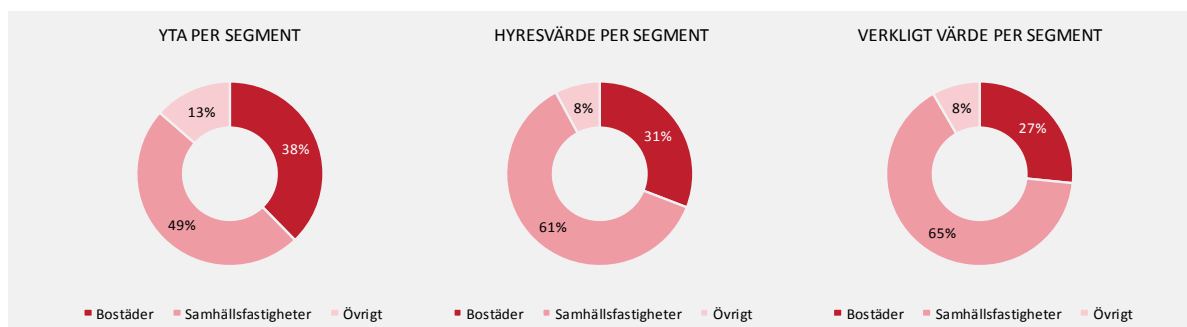
Kommun	Fastighet	BTA byggrätt
Utvecklingsprojekt med erhållet planbesked		
Nyköping	Raspen 1,2,3	156 000
Haninge	Kalvsvik 11:9, 1:4 m.fl.	135 000
Haninge	Åby 1:67 m.fl.	110 000
Falun	Falun 9:22	100 000
Nykvarn	Kaffebryggaren 1	33 500
Falun	Högbo 1:22	28 020
Norrköping	Järven 4	21 800
Bollnäs	Bro 4:4 m.fl.	15 000
Karlstad	Letten 1	12 000
Borlänge	Klövervallen 1 m.fl.	10 100
Oskarshamn	Hälsan 22	10 000
Sundsvall	Härsta 9:3 m.fl.	7 500
Ulricehamn	Krämaren 4	7 000
Karlshamn	Lasarettet 8	6 500
Lund	Landsdomaren 7	5 500
Karlskrona	Gullbernahult 1	5 000
Totalt med planbesked (BTA) (fas 3)		682 920
Projektidéer (BTA) (fas 1)		55 580
Inför beslut planbesked (BTA) (fas 2)		85 000
Lagakraftvunna ej frånträdde detaljplaner byggrätter (BTA) (fas 4)		110 140
Total byggrättsportfölj (BTA) (samtliga faser)		933 640
Varav markanvisning (BTA)		244 900
Varav sålt men ej frånträtt (BTA)		428 650
Totalt värde, sålda men ej frånträdde byggrätter (mkr)		1 522
Snittpris, sålda men ej frånträdde byggrätter (kr/kvm)		3 550

Fastighetsutveckling i JV

För att bidra till stadsutveckling och för att säkerställa produktionsresurser har SBB i flera fall ingått ett JV med köparen av byggrätterna för exploateringen av byggrätterna. SBB bedömer vinstpotentialen i dessa samarbeten till cirka 600-800 mkr efter avdrag för SBB:s egna investering i byggrätten. Denna vinstpotential tillkommer utöver tidigare beskrivna övervärden. I dessa JV:n tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra JV-parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning. Vinstpotentialen om cirka 600-800 mkr avser en femårsperiod och har inte beaktats till någon del i bokslutet.



REGIONER



	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	265	81	184	70
Malmö	212	72	139	66
Göteborg	83	30	53	64
Mellan-Sverige	339	147	192	57
Dalarna	223	96	127	57
Norra Sverige	69	23	46	67
Oslo	317	14	302	96
Kristiansand	63	4	58	93
Finland	14	5	9	64
<i>Bostäder</i>	<i>488</i>	<i>231</i>	<i>256</i>	<i>53</i>
<i>Samhällsfastigheter</i>	<i>987</i>	<i>188</i>	<i>799</i>	<i>81</i>
<i>Övrigt</i>	<i>110</i>	<i>53</i>	<i>57</i>	<i>52</i>
TOTALT	1 585	472	1 112	70

	Verkligt värde, mkr	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Stockholm	5 228	209	273	97
Malmö	3 129	184	221	96
Göteborg	1 041	114	90	92
Mellan-Sverige	4 538	386	361	94
Dalarna	2 715	228	236	95
Norra Sverige	940	71	72	96
Oslo	6 632	88	317	100
Kristiansand	885	36	63	100
Finland	134	14	14	100
<i>Bostäder</i>	<i>6 720</i>	<i>502</i>	<i>509</i>	<i>96</i>
<i>Samhällsfastigheter</i>	<i>16 435</i>	<i>649</i>	<i>1 009</i>	<i>98</i>
<i>Övrigt</i>	<i>2 088</i>	<i>179</i>	<i>128</i>	<i>86</i>
TOTALT	25 243	1 330	1 647	96

STOCKHOLM

Region Stockholm består av Stockholms län samt närliggande kommuner såsom Uppsala och Västerås kommun.

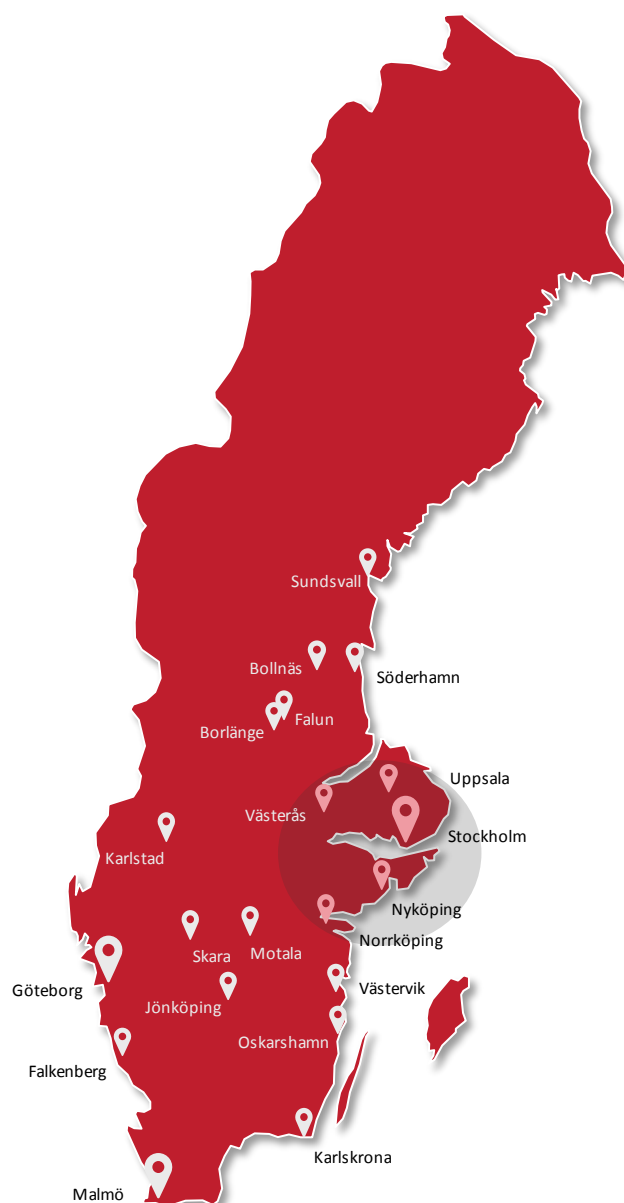
Stockholms län hade vid utgången av 2018 cirka 2,3 miljoner invånare och har under 2015-2018 haft en befolkningsökning med 5%. Stockholms län svarar för cirka 30 procent av Sveriges totala BNP, mer än var tredje av Sveriges företag är lokaliserade i regionen som, tillsammans med flera statliga institutioner, skapar Sveriges största arbetsmarknad. Totalt arbetspendlar cirka 100 000 personer dagligen till Stockholms län. I regionen finns 21 universitet och lärosäten etablerade.

I regionen som växer expansivt bedriver Samhällsbyggnadsbolaget 4 olika utvecklingsprojekt i goda kommunikationslägen i Haninge, Nyköping och Nykvarn. Totalt avser Samhällsbyggnadsbolaget tillskapa 434 500 kvm BTA byggrätter i regionen.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 114 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 209 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 650 lägenheter i regionen.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Stockholms stad, Ambea och Västerås Stad vilka representerar cirka 36 procent av den totala hyresintäkten för samhällsfastigheterna i regionen.

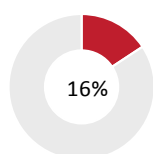




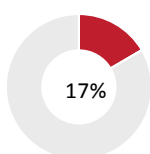
Exteriörbild från förskolefastigheten Ormen Långe 9 i Huddinge, Stockholm.

ANDEL AV SBB

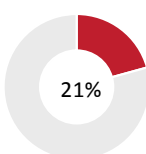
UTHYRNINGSBAR YTA



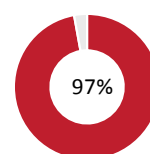
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD



Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %
Stockholms län	102	165	3 600	98
Nyköping	53	32	561	90
Västerås	15	27	405	100
Flen	28	30	352	93
Övriga	11	18	309	95
REGION STOCKHOLM	209	273	5 228	97

SBB	1 330	1 647	25 243	96
------------	--------------	--------------	---------------	-----------

MALMÖ

Region Malmö består framförallt av Malmö kommun, Lunds kommun och Karlskrona kommun samt närliggande kommuner.

I den södra delen är Malmö och Lunds kommun representerade, som även ingår i storstadsområdet Malmö-Köpenhamnsregionen. Denna kännetecknas av forskning och en expansiv affärsmiljö. Inom regionen är mer än 14 000 forskare, 190 000 studenter, 19 innovationshubber och forskningsparker samt 17 universitet och lärosäten lokaliserade. Innefattande två av Europas största forskningsanläggningar etablerade i Lund, Max-Lab IV and ESS, vilket ytterligare bidrar till att stärka attraktiviteten i regionen.

I den östra delen av regionen återfinns Karlskrona. Karlskrona har en lång marin historia och har av UNESCO klassats som ett världsarv. Staden utgör regionstad inom Blekinge län med ett aktivt näringsliv och en växande högskola. Kommunen har idag cirka 5 000 företag och arbetar aktivt för att utveckla företagandet ytterligare. Blekinge Tekniska Högskola (BTH) är en tydligt profilerad högskola där IT och innovation för hållbar tillväxt är fokusområden. BTH har cirka 6 000 registrerade studenter. Karlskrona kommun har cirka 67 000 invånare.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 72 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 184 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 751 hyreslägenheter i regionen.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Karlskrona kommun, Lunds universitet och Norlandia vilka representerar cirka 48 procent av den totala hyresintäkten för samhällsfastigheterna i regionen.

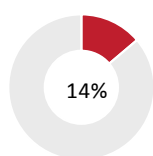




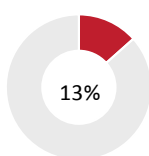
Exteriörbild från bostadsfastigheten Gullbernahult 31, Karlskrona.

ANDEL AV SBB

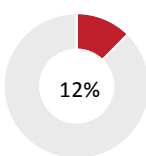
UTHYRINGSBAR YTA



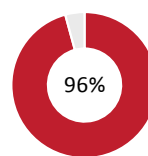
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %
Karlskrona	81	94	1 404	99
Malmö/Lund	22	35	540	100
Höganäs	23	28	438	100
Övriga	57	64	748	88
REGION MALMÖ	184	221	3 129	96
SBB	1 330	1 647	25 243	96

GÖTEBORG

Region Göteborg består av Göteborgs kommun inklusive närliggande kommuner och Falkenbergs kommun.

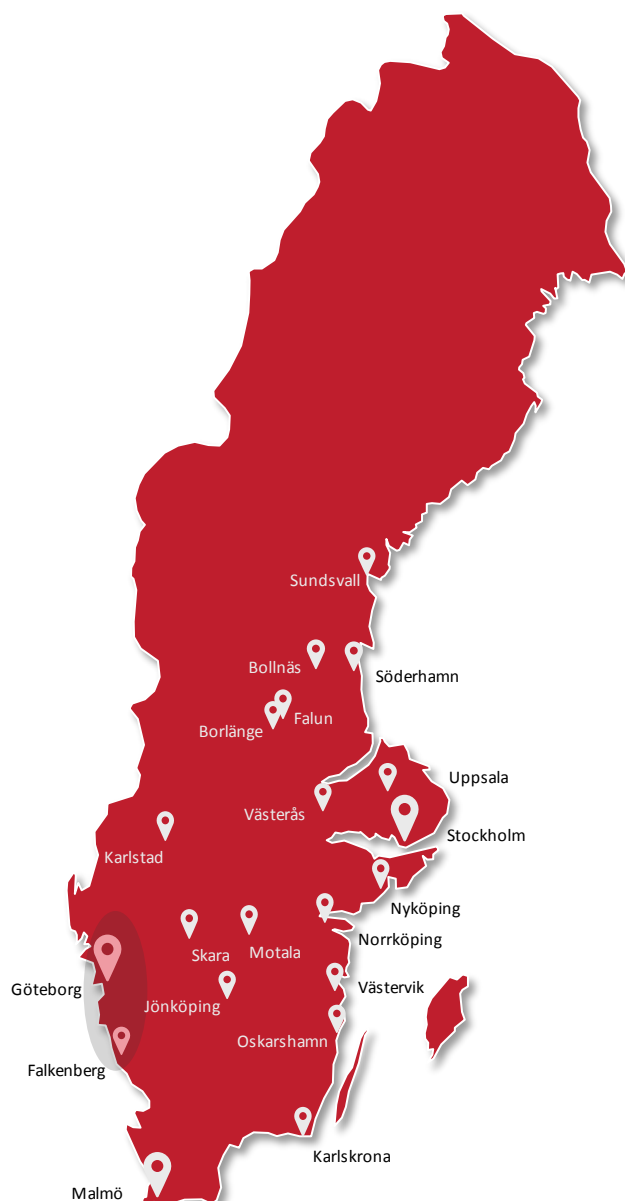
Göteborg är Sveriges näst största stad och antalet invånare i Stor-Göteborg har växt med cirka 15 % procent under 2000-talet och uppgår idag till cirka en miljon invånare, varav 572 000 i Göteborgs kommun i slutet av 2018. Prognosen för Göteborgsregionen är en ökning om cirka 10 000 invånare per år. Regionen väntas ha ytterligare 180 000 boende och 110 000 arbetsplatser år 2030. Samtliga kommuner i Västra Götaland rapporterar akut brist på bostäder, i synnerhet på hyresrätter. Kötiderna för en hyresrätt via den kommunala bostadsförmedlingen Boplats har en medelkötid på cirka 2 000 dagar för att få en bostad i Göteborgs kommun.

Göteborg har en lång historia av internationellt utbyte, och idag passerar 30 procent av svensk utrikeshandel genom Göteborg. Internationaliseringen syns även på arbetsmarknaden då flera stora globala företag är etablerade i staden, såsom Volvo Personvagnar och Astra Zeneca.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 22 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 114 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 9 lägenheter i regionen.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Västra Götalands Läns Landsting, Uddevalla kommun och Borås kommun vilka representerar cirka 71 procent av den totala hyresintäkten för samhällsfastigheterna i regionen.

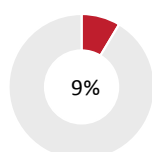




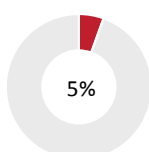
Exteriörbild från fastigheten Klöver 7, Vänersborg.

ANDEL AV SBB

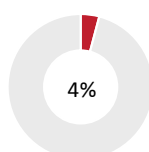
UTHYRINGSBAR YTA



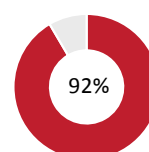
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %
Falkenberg	56	29	345	85
Uddevalla	17	19	208	98
Göteborg	15	15	196	100
Övriga	27	27	292	89
REGION GÖTEBORG	114	90	1 041	92
SBB	1 330	1 647	25 243	96

MELLAN-SVERIGE

Region Mellan-Sverige består av ett flertal kommuner mellan regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö samt Dalarna såsom Oskarshamn, Motala och Karlstad.

Skövde/Skaraborg är det största förvaltningsområdet i regionen. I området finns Högskolan i Skövde belägen vilken bedriver framstående forskning inom fem specialiseringar: Informationsteknologi, Systembiologi, Virtual Engineering, Hälsa och lärande samt Framtidens företagande.

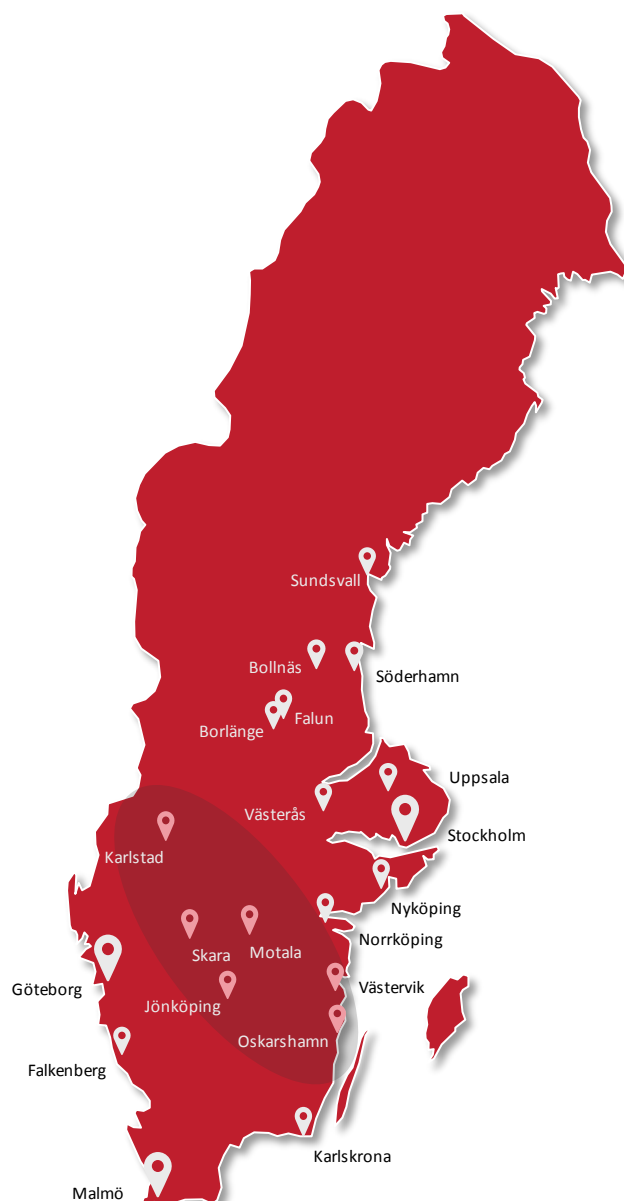
Oskarshamns kommun är den näst största kommunen i regionen. Oskarshamn är en viktig hamnstad med bland annat färjetrafik till Visby på Gotland och Byxelkrok på Öland. Oskarshamns hamn har även omfattande godstrafik både nationellt och internationellt. Staden är även en genuin industristad med många framgångsrika industrier. Bland de större industrierna kan nämnas Scania, kärnkraftverket OKG, SA FT AB (batteritillverkning) och Liljeholmens Stearinfabriks AB.

I regionen finns även Karlstad representerade som är värd för Sverige yngsta universitet med cirka 16 000 studenter som studerar till bland annat lärare, civilingenjör, civilekonom och sjuksköterska. Här finns också ett stort centralsjukhus och ett flertal myndigheter representerade, som till exempel Konsumentverket och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 224 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 386 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 3 165 lägenheter i regionen.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Ambea, Skara kommun och Västra Götalands Läns Landsting vilka representerar cirka 28 procent av den totala hyresintäkten för samhällsfastigheterna i regionen.

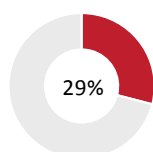




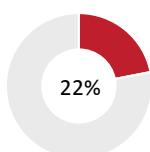
Exteriörbild från bostadsområdet Rud, Karlstad.

ANDEL AV SBB

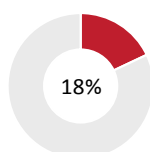
UTHYRINGSBAR YTA



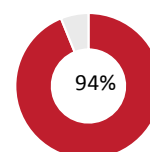
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %
Oskarshamn	102	96	1 158	97
Karlstad	20	23	398	96
Motala	36	32	380	87
Övriga	228	210	2 601	93
REGION MELLAN-SVERIGE	386	361	4 538	94
SBB	1 330	1 647	25 243	96

DALARNA

Region Dalarna består av Dalarnas län, i huvudsak av Falun, Borlänge samt Ludvika kommun.

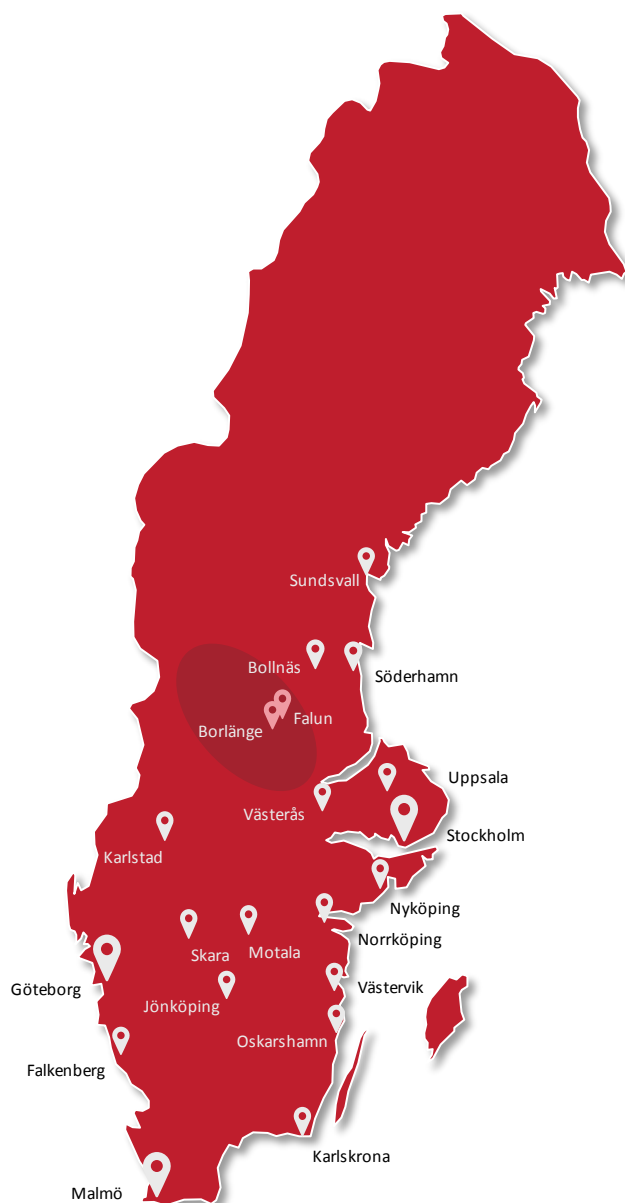
Traditionellt sätt har Borlänge karakteriserats som en påtaglig industristad med främst stål- och pappersindustri. Den är idag främst dominerad av SSAB Tunnbräda Borlänge och Stora Enso Kvarnsveden. Under de senaste årtionden har industridominansen minskat och idag har Borlänge även en väl utbyggd privat och offentlig tjänstesektor. I Borlänge finns ett av Högskolan Dalarnas två campusområden och både Trafikverket och Transportstyrelsen har sina huvudkontor i kommunen. Borlänge är också centrumet för länets parti- och detaljhandel, landsväg och järnvägs- och flygtransporter. Befolkningsutvecklingen i Borlänge har gått stadigt uppåt och beräknas fortsätta så till 2025 då man förutspår ett invånarantal på cirka 54 500 personer.

Falun är residensstad för Dalarnas län. Staden är uppbyggd runt koppargruvan som drevs i Falun och som i århundraden var Sveriges främsta näringsverksamhet. Folkmängden i Falun uppgick år 2018 till 58 923 vilket utgör cirka 20,5 procent av befolkningen i länet. Befolkningen i Falun ökade med 3,3 procent mellan 2015–2018. Falun är det andra av Högskolan Dalarnas campusområde.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 90 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 228 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 1 768 lägenheter i regionen.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Landstinget Dalarna, Borlänge kommun och Transportstyrelsen vilka representerar cirka 58 procent av den totala hyresintäkten för samhällsfastigheterna i regionen.

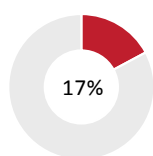




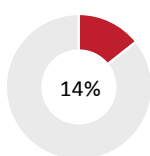
Exteriörbild från kommunhuset i Borlänge, Dalarna.

ANDEL AV SBB

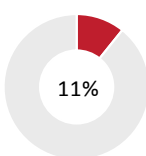
UTHYRINGSBAR YTA



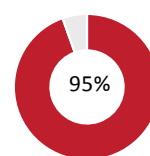
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %
Borlänge	48	63	926	98
Falun	61	63	922	95
Säter	52	46	283	89
Övriga	67	65	644	96
REGION DALARNA	228	236	2 775	95

SBB	1 330	1 647	25 243	96
------------	--------------	--------------	---------------	-----------

NORRA SVERIGE

Region Norra-Sverige består av samtliga kommuner norr om Dalarnas län.

Sundsvall befinner sig i en expansiv fas med siktet inställt på 100 000 invånare 2021. Kommunen har ingående planer på utveckling av upp till 10 000 nya bostäder för att möta både den förväntade befolkningstillväxten och den rådande bostadsbristen. I planerna tydliggörs att bostadsbyggande till stor del ska ske genom förtätning. Bygget av Sundsvallsbron, som möjliggjorde flytten av E4, har frigjort stads- och havsnära mark för utveckling av nya verksamhets-, bostads- och rekreationsområden. Sundsvall har ett strategiskt läge för väg-, järnvägs-, båt- och flygtrafik. Den första etapputbyggnaden för dubbelspår på järnvägssträckan Sundsvall-Gävle kommer att innebära stora möjligheter att attrahera nya invånare och företagsetableringar.

Bollnäs är den näst största kommunen i regionen. Kommunen har cirka 27 000 invånare och har under den senaste treårsperioden haft en befolkningsökning om cirka 1,5 procent.

Samhällsbyggnadsbolaget har ingått en avsiktsförklaring med Bollnäs kommun om att uppföra en ny bandyhall i Bollnäs med ett 25-årigt hyresavtal.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 22 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 71 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 390 lägenheter i regionen.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Sundsvalls kommun, Luleå kommun och Ambea vilka representerar cirka 57 procent av den totala hyresintäkten för samhällsfastigheterna i regionen.

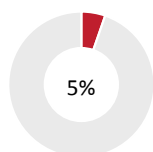




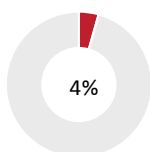
Exteriörbild från fastigheten Härsta 9:5, Sundsvall.

ANDEL AV SBB

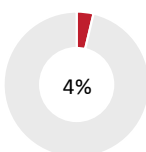
UTHYRINGSBAR YTA



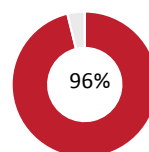
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %
Sundsvall	25	24	382	96
Söderhamn	17	17	183	91
Luleå	10	12	155	99
Övriga	19	19	160	99
REGION NORRA SVERIGE	71	72	880	96
SBB	1 330	1 647	25 243	96

OSLO



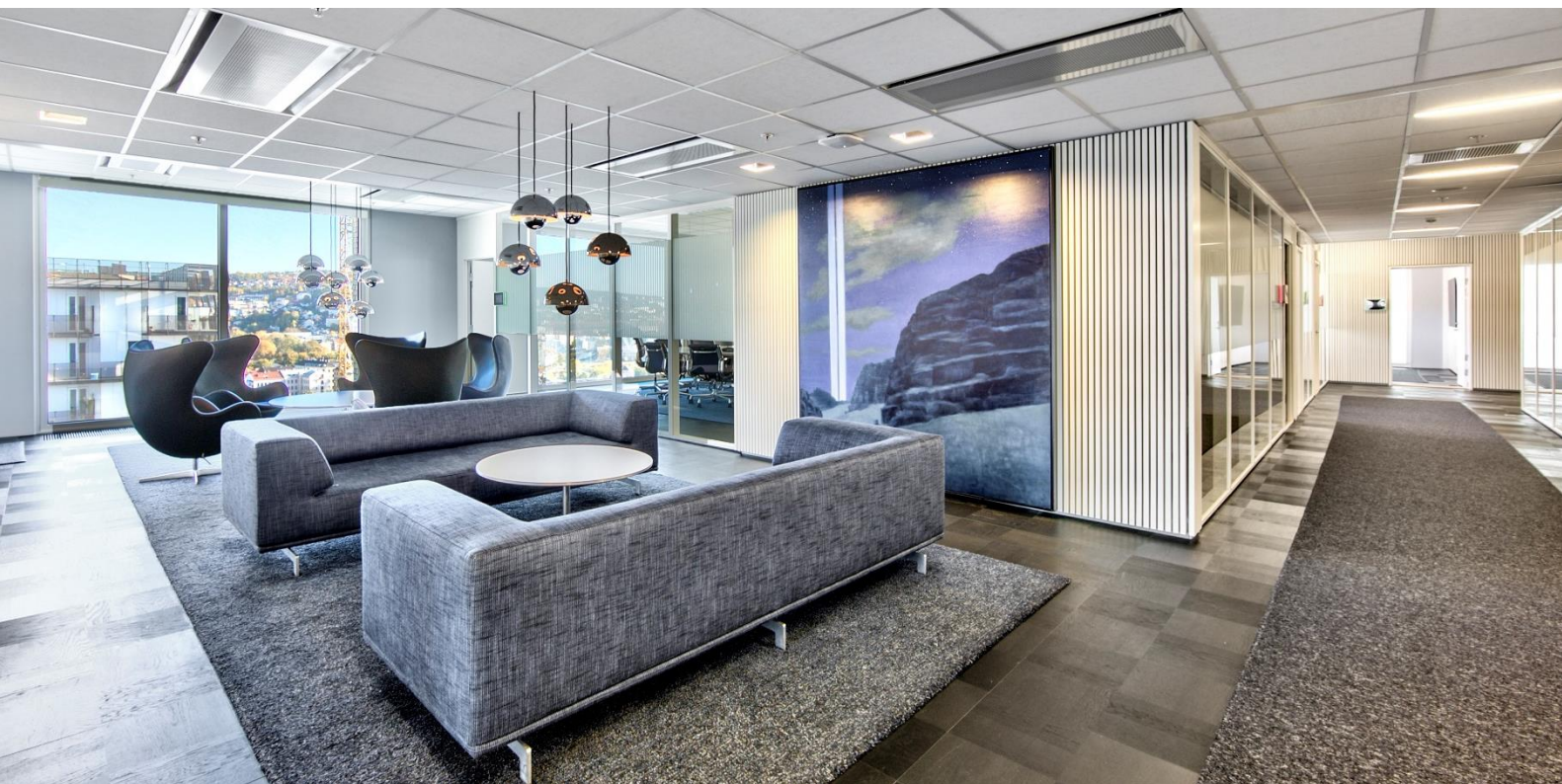
Region Oslo består av Oslo samt närliggande kommuner.

Region Oslo är det politiska och ekonomiska centrumet i Norge. Regionen har en befolkning om 1,5 miljoner invånare, befolkningsökningen i Oslo under 2018 var cirka 1 procent. Oslo har haft en stark ekonomisk utveckling de senaste decennierna bland annat till följd av stora oljeutvinningar som gjorts sedan sent 1960-tal. Staden placeras idag i den översta kategorin i FN:s välbefindbarometer tillsammans med städer som London, Zurich och Tokyo.

Stor-Oslo är Norges och en av Nordens mest expansiva del. Folkmängden i Oslo stad har ökat med över ca 154 000 personer sedan 2002, motsvarande en ökning på 30 procent. Den starka befolkningsökningen bedöms fortsätta under den kommande tioårsperioden.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 12 fastigheter i regionen med en total uthyrbarhet om 88 tkvm.

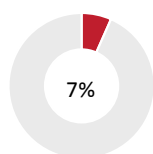
De 3 största hyresgästerna i regionen är DNB, Justitiedepartementet och Attendo vilka representerar cirka 93 procent av den totala hyresintäkten för samhällsfastigheterna i regionen.



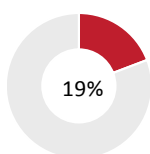
Interiörbild från DNB:s huvudkontor i Barcode-området, Oslo.

ANDEL AV SBB

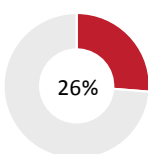
UTHYRINGSBAR YTA



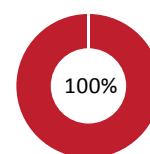
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %
Oslo	70	282	6 044	100
Drammen	5	12	238	100
Tønsberg	6	13	197	100
Övriga	7	10	154	100
REGION OSLO	88	317	6 632	100
SBB	1 330	1 647	25 243	96

KRISTIANSAND



Region Kristiansand består av Kristiansand samt närliggande kommuner.

Den största delen av regionen utgörs av Kristiansand, som är regionstad i Vest-Agders fylke, i södra Norge. Kristiansand är Norges femte största stad och sjätte största kommun. Kristiansand präglas av det flertal forsknings- och utbildningsinstitutioner som finns i regionen. Kristiansand har även en internationell hamn som förser norska oljeindustrin och industrin inom förnybar energi med service, personal och utrustning.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 9 fastigheter i regionen med en total uthyrbaryta om 36 tkvm.

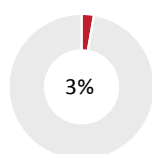
De 3 största hyresgästerna i regionen är Vest Agder Fylkeskommune, NAV Vest Agder (norska Arbetsförmedlingen) och Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder vilka representerar cirka 62 procent av den totala hyresintäkten för samhällsfastigheterna i regionen.



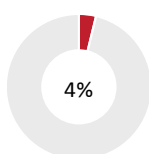
Exteriörbild från fastigheten Vestre Strandgate 21 där Tullmyndigheten i Kristiansand är hyresgäst.

ANDEL AV SBB

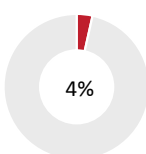
UTHYRINGSBAR YTA



HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



Kommun	Uthyringsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrings- grad, %
Kristiansand	33	56	780	100
Arendal	3	6	106	100
REGION KRISTIANSSAND	36	63	885	100
SBB	1 330	1 647	25 243	96

FINLAND

Region Finland består av Helsingfors, Tammerfors och närliggande kommuner.

Helsingfors är Finlands huvudstad, största stad samt landets kulturella och politiska centrum. Av den totala bruttonationalprodukten i Finland bidrar Helsingfors med ca 40 %. 69 % av de noterade bolagen i Finland har sin hemvist i Helsingfors. Huvudstaden har en befolkning om cirka 650 000 och i regionen bor ca 1,2 miljoner invånare. Befolkningen i Helsingforsregionen förväntas öka med 10,4 % fram till 2030. I Helsingforsregionen ingår Vantaa som ligger precis utanför centrala Helsingfors. Vantaa har cirka 225 000 invånare och är Finlands fjärde största stad sett till antal invånare.

Tammerfors är Finlands näst största region sett till invånarantal. Med en befolkning om cirka 230 000 invånare i staden och cirka 334 000 invånare i regionen. Tammerfors har en lång akademisk tradition och i början av 2019 slogs stadens högskolor samman till Tammerfors Universitet där nu cirka 30 000 studenter är verksamma.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 5 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 14 tkvm.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Luhatuuli Oy, Mehiläinen Hoivapalvelut och Esperia Care Oy vilka representerar cirka 93 procent av den totala hyresintäkten för samhällsfastigheterna i regionen.

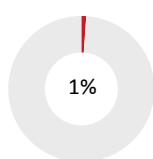




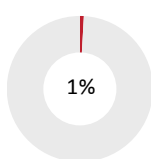
Exteriörbild från fastigheten Hyrkin Puisto care home i Sastamala där Luhatuuli Oy är hyresgäst.

ANDEL AV SBB

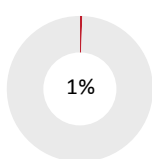
UTHYRINGSBAR YTA



HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %
Vantaa	4	6	52	100
Sastamala	6	6	43	100
Ikaalinen	4	3	38	100
REGION FINLAND	14	14	134	100
SBB	1 330	1 647	25 243	96

TRANSAKTIONER

Under perioden har Samhällsbyggnadsbolaget förvärvat 98 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 211 tkvm. Under perioden undertecknades försäljningar omfattande byggrätter om 267 tBTA, byggrätterna frånträds vid lagakraftvunnen detaljplan. Vidare frånträddes 280 kassaflödesfastigheter med en uthyrningsbar yta om 272 tkvm.

FÖRVÄRV

Kommun	Fastighetsbeteckning	Kategori	Hyresintäkter, tkr	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde
Sastamala	Hyrkin Puisto Care Home	Samhällsfastighet	3 077	3 268	Q1
Sastamala	Liekolakoti Care Home	Samhällsfastighet	1 496	1 300	Q1
Ikaalinen	Luhalahti Home Care	Samhällsfastighet	2 933	4 093	Q1
Stockholm	Vårholmen 6	Bostad	11 243	5 119	Q2
Nacka	Lännersta 112:14	Bostad	727	362	Q2
Nacka	Orminge 60:2	Bostad	3 480	2 077	Q2
Nacka	Orminge 62:1	Bostad	2 270	1 095	Q2
Nacka	Sicklaön 126:10	Bostad	1 137	560	Q2
Nacka	Sicklaön 126:12	Bostad	3 082	1 696	Q2
Stockholm	Skrubbyveln 4	Bostad	1 489	926	Q2
Vantaa	Tanhurinne 4	Samhällsfastighet	5 702	4 320	Q2
Falun	Lilla Näs 3:41, 3:43, 3:42	Bostad	2 703	2 751	Q2
Falun	Korsnäs 2:26	Bostad	607	737	Q2
Falun	Korsnäs 7:1	Bostad	1 897	1 940	Q2
Falun	Korsnäs 8:1	Bostad	689	755	Q2
Falun	Korsnäs 2:13	Bostad	416	496	Q2
Karlskrona	Monsunen 1	Bostad	6 643	6 637	Q2
Karlskrona	Dahlberg 3 & 4	Övrigt	437	702	Q2
Karlskrona	Stora vörta 1:62 & 1:63	Samhällsfastighet	359	333	Q2
Karlskrona	MO 1:95	Samhällsfastighet	0	333	Q2
Karlskrona	Af Klint 21	Samhällsfastighet	10 663	7 438	Q2
Karlskrona	Mo 1:2	Samhällsfastighet	7 139	6 080	Q2
Karlskrona	Kvarnhöjden 1	Bostad	6 000	6 179	Q2
Karlskrona	Verkö 3:118	Bostad	6 841	6 549	Q2
Avesta	Kråkan 1	Bostad	6 535	6 530	Q2
Avesta	Majsen 3	Bostad	13 692	13 781	Q2
Avesta	Horndals Bruk 2:23	Bostad	2 978	3 416	Q2
Avesta	Horndals Bruk 2:24	Bostad	2 231	2 321	Q2
Avesta	Ingeborgbo 1:15	Bostad	578	630	Q2
Avesta	Ingeborgbo 1:31	Bostad	111	323	Q2
Avesta	Ingeborgbo 2:51	Bostad	879	1 052	Q2
Avesta	Ingeborgbo 3:24	Bostad	299	293	Q2
Avesta	Ingeborgbo 3:37	Bostad	955	1 034	Q2
Avesta	Ingeborgbo 43:2	Bostad	1 232	1 134	Q2
Avesta	Ingeborgbo 5:19	Bostad	288	320	Q2
Avesta	Ingeborgbo 63:13	Bostad	200	210	Q2
Oskarshamn	Ingefäran 3	Bostad	1 934	1 958	Q2
Oskarshamn	Backus 19	Bostad	638	805	Q2
Oskarshamn	Backus 13	Bostad	691	836	Q2
Oskarshamn	Verkstaden 7	Bostad	572	606	Q2
Oskarshamn	Verkstaden 8	Bostad	434	542	Q2
Oskarshamn	Älvhult 1:216	Bostad	416	598	Q2
Oskarshamn	Vile 1	Bostad	170	198	Q2
Oskarshamn	Bryggaren 19	Bostad	271	256	Q2
Oskarshamn	Njord 5	Bostad	1 542	1 512	Q2
Oskarshamn	Ador 10	Bostad	962	1 139	Q2
Oskarshamn	Ekorren 7	Bostad	670	843	Q2
Oskarshamn	Norrtnorn 82	Bostad	3 618	3 858	Q2
Oskarshamn	Fisken 2	Bostad	3 115	4 212	Q2
Oskarshamn	Frej 6	Bostad	3 681	4 172	Q2
Oskarshamn	Wiola 7	Bostad	2 543	2 788	Q2
Oskarshamn	Fårbo 8:13	Bostad	717	808	Q2
Oskarshamn	Fårbo 12:3	Bostad	644	1 017	Q2
Oskarshamn	Måsen 2	Bostad	518	709	Q2
Oskarshamn	Ador 11	Bostad	551	883	Q2

Oskarshamn	Ador 9	Bostad	773	923	Q2
Oskarshamn	Fårbo 30:2	Bostad	594	557	Q2
Oskarshamn	Tornadon 7 / Orkanen 31	Bostad	1 179	1 576	Q2
Oskarshamn	Orion 4	Bostad	1 888	2 172	Q2
Vimmerby	Fabrikören 29	Samhällsfastighet	5 650	6 120	Q2
Stockholm	Kulltorp 3	Samhällsfastighet	13 361	5 922	Q3
Göteborg	Kobbegården 6:55	Samhällsfastighet	2 510	1 290	Q3
Tønsberg	Rylikkeveien 33	Samhällsfastighet	5 427	2 655	Q3
Tønsberg	Nesalléen 69	Samhällsfastighet	6 977	2 459	Q3
Tønsberg	Rylikkeveien 27, 29 & 31 och Østerveien 6	Samhällsfastighet	148	149	Q3
Enköping	Villbergaby 6:64	Samhällsfastighet	1 047	400	Q3
Gagnef	Skogen 3:72	Samhällsfastighet	939	602	Q3
Upplands Väsby	Övra Runby 2:343	Samhällsfastighet	490	323	Q3
Jönköping	Rogberga-Vissmålen 1:9	Övrigt	2 408	9 706	Q3
Gotland	Visby S:t Gertrud 12	Bostad	0	255	Q3
Luleå	Porsön 1:403	Samhällsfastighet	11 822	9 555	Q4
Oskarshamn	Måsen 1	Bostad	618	707	Q4
Mullsjö	Sjöröd 1:192	Samhällsfastighet	102	90	Q4
Höganäs	Thor 8	Bostad	2 433	2 102	Q4
Höganäs	Höganäs 34:69	Bostad	2 318	2 221	Q4
Höganäs	Hotellet 1	Bostad	846	933	Q4
Höganäs	Triangeln 6	Bostad	2 541	2 367	Q4
Höganäs	Lyrån 20	Bostad	1 655	1 506	Q4
Höganäs	Ceres 20	Bostad	2 247	1 863	Q4
Höganäs	Vattumannen 13	Bostad	2 594	2 274	Q4
Höganäs	Lyrån 18	Bostad	838	606	Q4
Höganäs	Lerberget 49:710	Samhällsfastighet	4 701	2 950	Q4
Höganäs	Noshörningen 14	Samhällsfastighet	2 788	2 211	Q4
Sundbyberg	Grönskogen 7	Samhällsfastighet	5 777	2 825	Q4
Karlskrona	Gullbernahult 23	Samhällsfastighet	3 750	3 100	Q4
Stockholm	Kadetten 29	Samhällsfastighet	5 791	10 100	Q4
Falun	Högbo 1:22	Samhällsfastighet	5 744	5 699	Q4
TOTALT			234 647	210 747	

FÖRSÄLJNING BYGGRÄTTER

Kommun	Fastighetsbeteckning	Volym BTA	Belopp, tkr	Avtalstecknande	Kommentar
Nykvarn	Tillbringaren 2	4 000	-	Q1	Frånträdd
Karlskrona	Gullbernahult 1 m.fl.	27 100	81 300	Q2/Q4	
Höganäs	Sjöcrona 5	4 000	16 000	Q2	
Falun	Falun 9:22	14 700	41 280	Q2	
Nykvarn	Kaffebyrggaren 1	17 000	85 000	Q2	
Haninge	Åby 1:67 m.fl.	43 000	203 000	Q2	
Nyköping	Raspen 1	22 850	79 550	Q2/Q3	
Kävlinge	Rödjan 7	20 000	65 000	Q2	
Karlstad	Letten 1	10 000	28 000	Q2	
Karlshamn	Lasarettet 8	5 000	7 500	Q2	
Motala	Tellus 1	5 000	7 500	Q2	
Sundsvall	Härsta 9:3	5 000	14 500	Q2	
Borlänge	Kvarnsveden 3:196-197	5 000	7 500	Q2	
Uppsala	Flogsta 22:3	45 000	22 500	Q2	Frånträdd
Västerås	Ångpannan 12	25 000	50 000	Q2	Frånträdd
Malmö	Skrattmåsen 4	1 000	8 000	Q4	Frånträdd
Drammen	Grønland 1	10 000	59 420	Q4	Frånträdd
Olika	Utveckling för egen förvaltning	3 500	8 000	-	
TOTALT		267 150	784 050		

AVYTTRINGAR

Kommun	Fastighetsbeteckning	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträde
Oskarshamn	Ratten 14	Övrigt	205	Q1
Kristiansand	Kongsgård Allé 20	Samhällsfastighet	16 391	Q2
Klippan	Apollo 15	Samhällsfastighet	2 547	Q2
Klippan	Skvadronen 9	Samhällsfastighet	987	Q2
Västerås	Ångpannan 12	Övrigt	4 292	Q2
Uppsala	Flogsta 22:3	Övrigt	2 037	Q2
Göteborg	Del av Lindholmen 6:9	Bostad	4 056	Q3
Karlskrona	Gullbernahult 7	Bostad	2 547	Q3
Falun	Byggmästaren 1	Bostad	709	Q3
Falun	Disponenten 2	Bostad	950	Q3
Bergen	Blådalen 39	Samhällsfastighet	4 790	Q3
Hörby	Överum 1	Samhällsfastighet	760	Q3
Hedemora	Älgen 1	Samhällsfastighet	2 006	Q3
Ludvika	Grängesbergs Gruvallmänning 1:253	Övrigt	2 603	Q3
Ludvika	Grängesbergs Gruvallmänning 1:266	Bostad	206	Q3
Ovanåker	Ovanåkers Prästbord 1:64	Bostad	90	Q3
Malung	Norrbäcken 1:18	Samhällsfastighet	1 372	Q3
Motala	Basaren 7	Bostad	7 164	Q3
Motala	Platen 8	Övrigt	5 904	Q3
Tomelilla	Brösarp 12:22	Samhällsfastighet	784	Q3
Älvdalen	Särnaby 122:1	Samhällsfastighet	6 383	Q3
Hedemora	Långsbyn 6:9	Samhällsfastighet	4 357	Q3
Flen	Städet 16	Samhällsfastighet	1 799	Q3
Karlskrona	Psilander 60	Övrigt	14 470	Q3
Karlskrona	Gullbernahult 82	Samhällsfastighet	7 253	Q3
Karlstad	Alstrum 6:3	Samhällsfastighet	3 347	Q3
Hudiksvall	Iggesund 14:269	Samhällsfastighet	3 169	Q3
Svalöv	Blinkarp 1:9	Övrigt	2 700	Q3
Norrköping	Blomman 12	Samhällsfastighet	4 074	Q3
Skövde	Heimdal 17	Övrigt	5 052	Q3
Oskarshamn	Biet 16	Övrigt	837	Q3
Västervik	Borgaren 4	Övrigt	1 559	Q3
Oskarshamn	Bryggaren 14	Övrigt	882	Q3
Oskarshamn	Elefanten 29	Övrigt	1 987	Q3
Oskarshamn	Frej 1	Bostad	1 283	Q3
Oskarshamn	Lejonet 11	Övrigt	801	Q3
Oskarshamn	Lejonet 15	Övrigt	3 718	Q3
Oskarshamn	Lejonet 16	Övrigt	1 914	Q3
Oskarshamn	Myran 24	Övrigt	1 503	Q3
Västervik	Paradiset 18	Övrigt	6 184	Q3
Oskarshamn	Ratten 9	Övrigt	1 132	Q3
Oskarshamn	Svalan 11 och 15	Övrigt	1 676	Q3
Oskarshamn	Vesta 12	Övrigt	300	Q3
Västervik	Västerås 9	Övrigt	2 033	Q3
Hagfors	Sörby 1:169	Samhällsfastighet	278	Q3
Torsby	Västanvik 1:672	Samhällsfastighet	441	Q3
Torsby	Västanvik 1:690	Samhällsfastighet	395	Q3
Helsingborg	Karl XI Södra 18	Samhällsfastighet	7 732	Q3
Karlskrona	Dahlberg 3 & 4	Övrigt	702	Q4
Ludvika	Lisselmågtorpet 10:14	Samhällsfastighet	120	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:1	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:10	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:11	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:12	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:13	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:14	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:15	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:16	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:2	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:3	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:4	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:5	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:6	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:7	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:8	Bostad	272	Q4
Ludvika	Skälkenstorp 17:9	Bostad	272	Q4
Ludvika	Öraberget 10:39	Bostad	2 104	Q4

Ludvika	Öraberget 11:20	Bostad	190	Q4
Ludvika	Öraberget 11:80	Bostad	949	Q4
Ludvika	Öraberget 11:81	Bostad	745	Q4
Ludvika	Öraberget 11:82	Bostad	1 121	Q4
Ludvika	Öraberget 11:83	Bostad	930	Q4
Ludvika	Öraberget 11:84	Bostad	245	Q4
Ludvika	Öraberget 11:88	Bostad	535	Q4
Ludvika	Öraberget 11:91	Bostad	196	Q4
Ludvika	Öraberget 11:92	Bostad	245	Q4
Ludvika	Öraberget 11:93	Bostad	196	Q4
Ludvika	Öraberget 16:1	Bostad	823	Q4
Ludvika	Öraberget 59:2	Bostad	1 993	Q4
Ludvika	Örntorp 1:29	Bostad	251	Q4
Ludvika	Örntorp 1:33	Bostad	251	Q4
Ludvika	Örntorp 1:34	Bostad	251	Q4
Ludvika	Örntorp 1:35	Bostad	251	Q4
Ludvika	Örntorp 3:19	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 3:20	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 3:21	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 3:22	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 3:23	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 3:24	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 3:25	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 3:26	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 3:27	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 3:28	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 3:4	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 3:5	Bostad	26	Q4
Ludvika	Örntorp 4:29	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 4:30	Bostad	206	Q4
Ludvika	Örntorp 4:7	Bostad	252	Q4
Ludvika	Örntorp 5:32	Bostad	222	Q4
Ludvika	Örntorp 5:34	Bostad	251	Q4
Ludvika	Örntorp 5:35	Bostad	251	Q4
Smedjebacken	Borgen 9	Bostad	1 547	Q4
Smedjebacken	Hagbacken 4	Bostad	402	Q4
Smedjebacken	Kugghjulet 5	Bostad	1 090	Q4
Smedjebacken	Mataren 1	Bostad	201	Q4
Smedjebacken	Posten 10	Bostad	1 180	Q4
Smedjebacken	Posten 11	Bostad	1 107	Q4
Smedjebacken	Skakbordet 1	Bostad	402	Q4
Smedjebacken	Skakbordet 2	Bostad	201	Q4
Sundsvall	Härsta 9:3	Bostad	19 270	Q4
Sundsvall	Gångsta 1:2	Bostad	10 972	Q4
Bollnäs	Häggesta 4:21	Bostad	392	Q4
Bollnäs	Säversta 7:75	Bostad	1 586	Q4
Bollnäs	Häggesta 7:101	Bostad	18 625	Q4
Bollnäs	Ren 30:204-351	Bostad	13 951	Q4
Bollnäs	Ren 30:353	Bostad	5 087	Q4
Bollnäs	Annexet 2	Bostad	1 387	Q4
Bollnäs	Balder 2, 3 och 4	Bostad	912	Q4
Bollnäs	Gnistan 2	Bostad	1 683	Q4
Bollnäs	Ren 30:17, 49, 67	Bostad	1 730	Q4
Malmö	Skrattmåsen 4	Bostad	2 543	Q4
Malmö	Hälleflundran 8	Bostad	3 693	Q4
Borlänge	Sigge 5	Samhällsfastighet	3 942	Q4
Borlänge	Skräddaren 2	Samhällsfastighet	3 072	Q4
Borlänge	Kvarnsveden 3:196 & 3:197	Bostad	9 063	Q4
TOTALT			271 813	



VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORT

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort. Detta utgör SBB:s hållbarhetsrapport och omfattar koncernens samtliga bolag.

SBB:s affärsmodell är att äga och förvalta hyresrätter i Sverige och samhällsfastigheter i Norden långsiktigt och utvecklas i samarbete med kommuner runt om i Norden. Det långsiktiga utdelningsmålet skall uppgå till 40% av det utdelningsgrundande resultatet. Belåningsgraden ska inte överstiga 55%.

HÅLLBARHETSARBETE

SBB arbetar med hållbarhetsarbete utifrån ett antal fokusområden för att ge en tydlig prioritering och bättre effekt av våra insatser.

- Ekonomisk hållbar utveckling, etik (inklusive förebyggande arbete mot korruption) och affärsmässighet.
- Standardhöjande åtgärder och samhällsengagemang: socialt ansvar och satsning på standardhöjande åtgärder samt en bosocial förvaltning.
- Minskad miljöpåverkan: el, vatten och värmeanvändning, avfallshantering, miljöfarliga ämnen, energieffektivisering, klimatpåverkan med CO₂-utsläpp, miljöförbättringar vid fastighetsrenoveringar
- Attraktiv arbetsgivare: utvecklande arbetsmiljö för medarbetare

Hållbarhetsstrategi och mål

SBB:s hållbarhetsstrategi och mål tar sin utgångspunkt i visionen, affärsidén och bolagets värderingar om långsiktighet, utveckling och pålitlighet. Hållbarhet genomsyrar allt arbete inom bolaget. Konkreta mål inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs under respektive avsnitt.

Intressenter

SBB har många roller där SBB vill vara en förtroendefull part bland annat som hyresvärd, arbetsgivare, samhällsaktör och regional utvecklare. För att vara långsiktigt framgångsrika och nå målen behöver SBB förstå vad dessa intressenter förväntar sig av bolaget. Därför lägger SBB stor vikt vid att lyssna på de förväntningar och behov som finns hos SBB:s intressenter. Förutom den dagliga kontakten med bland annat hyresgäster har SBB som mål att under 2019 genomföra en förenklad kundundersökning. Informationen från den kommer ge SBB värdefull kunskap om vilka utvecklingsområden som bör prioriteras.

Styrning och ansvar

SBB:s styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna. Den fastställer årligen policyer inom hållbarhetsområdet (hållbarhetspolicy och uppförandekod) samt mål för hållbarhetsarbetet.

RISK OCH HANTERING

Hållbarhetsrisk – Hållbar utveckling och hållbart företag kräver en långsiktigt vinstdrivande affärsmodell och strategi. Risk för att felaktiga beslut kan leda till minskad intjäning och negativa kundrelationer kan skada förtroende och varumärke. Risker hanteras genom SBB:s tydliga affärsmodell där hållbarhetsmål utgör en viktig del. För en djupare beskrivning av affärsmodellen se sid 5.

Miljörisk – Miljöpåverkan genom fastighetsförvaltning och renovering. Miljörisken hanteras genom att tillämpa bolagets miljöpolicy, energieffektivisering, miljöutredningar i samband med förvärv, radonmätningar, saneringar och provtagningar (t ex asbest och PCB, se även sid 53).

Risk inom etik och affärsmässighet – Tydliga riktlinjer och policys fastställda för att säkerställa etiskt beteende. (Anti-korruption).

Sociala förhållanden och personal – Risk för ohälsa och olycksfall bland personal, omgivande samhälle kan påverkas av buller och andra störningar på orter där bolaget är verksamt. Riskerna hanteras genom ett aktivt personalarbete och dialog med omgivande samhälle.

Mänskliga rättigheter – Risker kan finnas i leverantörskedjan och hos andra företag som SBB har affärsrelationer med. För att hantera dessa risker arbetar SBB med av bygg- och fastighetsbranschens gemensamt framtagna standardmallar vid beställning av varor och tjänster. Det kan också finnas risk för diskriminering bland den egna personalen. För att minimera denna risk har bolaget bl.a. policys mot sexuella trakasserier och kränkande särbehandling.

Hållbar affär

SBB förvärvar fastigheter i områden med en långsiktig utvecklingspotential. Stora investeringar görs för att rusta upp och utveckla beståndet i form av renoveringar av lägenheter, lokaler, gemensamma utrymmen och fasader. Även utemiljöer såsom lekparkar och grönytor rustas upp och ny utebelysning tillförs för att få bort mörka och otrygga platser. Miljön och bostaden blir mer trivsamt för den enskilde och området som helhet blir tryggare. I en del områden där SBB har sitt fastighetsbestånd är trygghetsfrågan ett prioriterat fokusområde. Därför är en viktig del av affärsmodellen att göra investeringar i att förbättra områdenas sociala förutsättningar och på så sätt bidra till en positiv och socialt hållbar utveckling. Detta görs bland annat genom att skapa meningsfulla aktiviteter för ungdomar boende i områdena samt genom samarbetsprojekt med lokala organisationer som på olika sätt arbetar med att förbättra den sociala miljön.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH ANTI-KORRUPTION

Respekt för mänskliga rättigheter

Risker kan finnas i leverantörskedjan och hos andra företag som SBB har affärsrelationer med. För att hantera dessa risker arbetar SBB med av bygg- och fastighetsbranschens gemensamt framtagna standardmallar vid beställning av varor och tjänster. SBB har också infört riktlinjer för hur personal inom företaget kan slå larm internt om eventuella missförhållanden.

Etik och anti-korruption

SBB:s uppförandekod och ett antal policydokument med tydligt definierade riktlinjer ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteende. Uppförandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compact som innehåller tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och anti-korruption. Bolaget har en fastställd affärsetisk policy. Den fungerar vägledande vid händelser och inkluderar bland annat god affärssed inom branschen, vad som anses vara mutor, tillbörliga och otillbörliga förmåner samt policy kring studieresor, mässbesök eller liknande inbjudning av externa kontakter. För att säkerställa att chefer och medarbetare agerar i enlighet med etiska riktlinjer samt för att fånga upp eventuella avvikelser infördes en visselblåstjänst i december 2017. Tjänsten hanteras externt. Vid utgången av året 2018 hade visselblåstjänsten inte utnyttjats.

Svartkontrakt och rutin för förmedling

SBB har en policy att alltid erbjuda lediga lägenheter via vår digitala uthyrningsplattform, där befintliga hyresgäster har företräde till lediga lägenheter inom hela beståndet. Handel med svartkontrakt är vanligt förekommande i Sverige, speciellt i Stockholmsområdet med långa kötider. SBB har rutiner för att motverka den typen av kontraktshandel. Vid uthyrning kontrolleras den sökande via Bank-ID.

Fokus för 2019

Det finns flera planerade aktiviteter för att medarbetarna skall uppfylla ett ansvarsfullt och etiskt beteende för 2019.

- Antal incidenter relaterade till korruption och oetiskt beteende dokumenteras och mäts
- Utbildningar kommer att genomföras inom området arbetsmiljö för våra medarbetare

Utfallet från dessa aktiviteter kommer att redovisas i kommande Hållbarhetsrapport.

BRETT SAMHÄLSENGAGEMANG

Grundläggande för verksamheten är att löpande utveckla fastigheterna och boendemiljön, vilket leder till trivsel och trygghet samt positiv platsidentitet.

- Regelbundna nöjd-kundmätningar för kontinuerlig förbättring av vår förvaltning
- Erbjuder sommarjobb till ungdomar boende i våra bostadsområden
- Bidra till Mentor Sveriges arbete

Fokus för 2019

Det finns flera planerade aktiviteter inom området och många av dessa har redan implementerats.

- Fortsatt bidra till Mentor Sveriges arbete
- Genomföra trivseldagar för hyresgäster tillsammans med andra fastighetsbolag och kommuner
- Erbjuder barn och ungdomar till boende i våra bostadsområden att sommarjobba. Målet är att vi ska erbjuda minst 100 sommarjobb per år

MINSKAD MILJÖPÅVERKAN

Bolaget äger och förvaltar fastigheter med hänsyn tagen till hållbar utveckling. SBB ska erbjuda en sund och trivsam yttre och inre miljö där vi ständigt följer upp och förbättrar miljöarbetet för att minska miljöbelastningen. Den största miljöpåverkan sker genom el-, vatten- och värmeanvändning i bolagets fastighetsbestånd vilket främst leder till utsläpp av koldioxid, kväveoxid och svavel där koldioxid är en växthusgas som bidrar till den globala uppvärmningen. Avfall från våra hyresgäster utgör också en stor miljöpåverkan då endast en del återanvänds medan den största delen skickas till förbränning. Även materialval som används vid renoveringar och upprustning är en viktig del av vår miljöpåverkan och bidrar till en hög resursförbrukning.

Genom aktiva val av förnybara energislag och löpande energieffektiviseringar säkerställs minskade utsläpp av växthusgaser inom fastighetsbeståndet. Det pågår projekt där vi installerar bergvärme och river en oljepanna i Sundsvall, vi tittar på ett pilotprojekt med solceller på en fastighet i Skara samt installerar spillvärmewattenväxlare för att ta hand om energi i avloppsvattnet. Vidare säkerhetsställer vi att farliga kemikalier inte byggs in genom att i möjligaste mån välja miljömärkta produkter samt att en stor del av produkterna byggvarudeklaras. Vid upphandling av entreprenörer ingår miljö som en del i utvärderingskriterierna. I de flesta av våra områden erbjuder vi våra hyresgäster källsortering samt möjlighet till att lämna grovsopor.

Prioritera spårbunden trafik i fastighetsutveckling

SBB:s fastighetsutvecklingsarbete arbetar fokuserat på att minimera belastning på miljön. Därför är det viktigt att följa upp antalet kvm ljus BTA under utveckling i kollektivtrafiknära områden. Per 30 december 2018 har bolaget 490,800 kvm ljus BTA i vår fastighetsutvecklingsportfölj.

El- och värmeanvändning

Fastigheter står för nära 40 procent av det totala energibehovet i Sverige. Att minska energianvändningen i fastigheterna är därför en högt prioriterad miljöfråga. SBB:s bestånd av hyresrätter består till största delen av byggnader som är uppförda mellan 1950- och 1980-talet. Många av byggnaderna uppfördes innan den stora oljekrisen 1973, vilket innebär att de ofta är dåligt isolerade med stora värmeförluster som resultat. SBB har som övergripande energimål att minska fastigheternas miljöbelastning genom att kontinuerligt öka verksamhetens energieffektivisering. Målsättningen är att vi över en femårsperiod ska minska energi för uppvärmning i vår gröna fastighetsportfölj med 30 procent (2018 - 2023). Den gröna fastighetsportföljen består i huvudsak av bostadsfastigheter byggda mellan 1950- och 1970-talet. Målet nås genom att i så hög utsträckning som möjligt återvinna energi i ventilationsluften, utnyttja miljöanpassad och förnybar energi samt på andra sätt effektivisera energiförbrukningen. Vi har tecknat ett avtal med Svensk Naturenergi för all framtida elhandel och våra avtal håller successivt på att flyttas över till Svensk Naturenergi. Svensk Naturenergi erbjuder förnyelsebar energi, och vi har tecknat avtal för vindkraft. Nedan listas exempel på åtgärder som genomförts under 2018 för att öka fastighetsbeståndets energieffektivitet:

- Installation av frånluftsvärmepumpar i två fastigheter i Skara och Tidaholm där ventilation- och värmesystemet samtidigt justeras.
- Upphandling av ett projekt i Motala där vi installerar återvinning av frånluft och även kompletterar med spillvattenvärmeväxlare.
- Upphandling av ett projekt i Sundsvall som omfattar bergvärme där vi stöttar med solfångare och spillvattenvärmeväxlare för att göra fastigheten oberoende av befintlig oljepanna.
- I samband med renovering av våra lägenheter tar vi bort badkar och installerar snålspolande vattenarmaturer.

Avfallshantering

Avfall ger upphov till en stor miljöpåverkan från våra fastigheter och är därför en prioriterad fråga i miljöarbetet. SBB satsar på att hålla områdena rena och snygga. I en del av fastigheterna finns så kallade miljöhus eller miljörum för sopsortering, markbehållare för hushållssopor och hantering av grovsopor. Miljöhusen och miljörummen är ibland placerade så att inte stora sopbilar behöver köra inne i områdena. Vi har också en målsättning att det ska finnas tillräckligt många miljöhus för att underlätta för våra hyresgäster att på ett enkelt sätt kunna sortera. Hittills har ingen uppföljning av mängder avfall från respektive region gjorts.

Material och miljöfarliga ämnen

Flera av våra fastigheter är byggda mellan 1950 och 1980-talet vilket innebär att man byggt in material som idag klassas som miljöfarligt såsom asbest och PCB. Vad det gäller PCB så har hela vårt bestånd inventerats.

Asbest är ett material som blir skadligt först vid hantering och rivning i materialet vilket innebär att vi t.ex. vid lägenhetsrenoveringar alltid utför en provtagning och riskbedömning innan rivning påbörjas. Rivning och sanering av asbest görs alltid utifrån gällande lagkrav och med certifierade saneringsentreprenörer.

Vid renoveringar görs aktiva materialval utifrån given budget där vi i möjligaste mån väljer miljömärkta produkter. I de lägenhetsrenoveringar som görs ersätts exempelvis plastmattor, som ofta kan innehålla farliga kemikalier, med golv i naturmaterial (parkett och klinker). I upphandlingar av entreprenader ingår att val av material ska göras utifrån byggvarubedömningar.

Radon i förhöjda nivåer förekommer i flera av våra fastigheter. SBB arbetar därför aktivt med åtgärder och uppföljande mätningar för att säkerhetsställa nivåer under riktvärdet på 200 Bq.

Miljörisker

I våra fastigheter finns miljögifter, där främst asbest och PCB är vanligt förekommande. Det finns även risk för att radon förekommer i fastigheterna då en del av beståndet består av blåbetong. Tidigare verksamheter som funnits i våra fastigheter skulle kunna ha bidragit till föroreningar i mark och vatten, vilket kan bli fastighetsägarens ansvar om inte den aktuella verksamheten finns kvar.

Även idag förekommer flera kemikalier i produkter som i framtiden kan komma att visa sig vara farliga för människor eller miljö. Andra miljörelaterade risker är ökad risk för översvämningar på grund av ökad andel extremväder i och med den globala uppvärmningen. Det finns också risk för ökade skatter och kostnader på energi.

För att hantera dessa risker arbetar SBB aktivt med radonmätningar och åtgärder mot radon i vårt bestånd. PCB-sanering är genomförd i samtliga våra fastigheter, med undantag för en del dispenser som kommer att saneras i samband med framtida fasadrenoveringar. I samband med våra renoveringar görs kontinuerliga provtagningar avseende asbest och eventuella saneringar utförs av godkända leverantörer innan våra byggtreprenörer går in och gör renoveringsarbeten. I samband med förvärv av nya fastigheter genomförs alltid en riskvärdering med avseende på miljöfrågor. Bland annat med avseende på förekomst av farliga ämnen samt eventuella markföroreningar. För att möta risk för framtida höjningar av energikostnader jobbar vi kontinuerligt med energibesparingsåtgärder i vårt bestånd.

Fokus för 2019

SBB kommer sätta upp nya delmål för 2019 för att minska utsläpp av CO₂ mellan 2018 - 2023 med 400 ton per år. Under 2019 kommer SBB bl.a. påbörja en satsning på förnyelsebar el i form av installation av solenergi på ett antal fastigheter. Vi kommer fortsatt att installera värmepumpar i våra bestånd, samt förbättra byggnadernas klimatskal. I flera av våra områden har vi fått bidrag från Boverket för att förbättra utemiljöerna. Målet för förbättrade utemiljöer, är att de ska stimulera till aktivitet och social gemenskap. Vi kommer fortsatt att jobba med att minska andelen avfall som inte sorteras från våra hyresgäster genom en rad planerade åtgärder, exempelvis genom ökad information till hyresgästerna och genom samarbeten med lokala föreningar. Vidare kommer vi att jobba på att förbättra miljökraven som ställs i samband med inköp.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Under de senaste åren har SBB vuxit genom ett antal förvärv. Antalet medarbetare ökade med 70 personer under 2018 genom övertagande av personal och nyrekryteringar till olika befattningar. Med en växande organisation ökar behoven av samordning och högre krav ställs på kommunikation och ledarskap. Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare.

Organisation

SBB har en organisation som är strukturerad för att klara av att förvalta, utveckla och renovera bolagets fastigheter. Bolagets heltäckande förvaltningsorganisation bedöms vara strategiskt viktig för att garantera en bra boende- samt arbetsmiljö. Även lokal förankring hos de anställda är viktigt. Därför anställer bolaget ungdomar som under loven arbetar i de bostadsområden där de själva bor. Ett personligt engagemang som leder till kontinuerlig utveckling av boendemiljön och samtidigt ger goda sociala sidoeffekter.

Ledning och styrning

Företagets personalpolicy har antagits av ledningen och beskriver hur företaget vill ta tillvara på medarbetarnas färdigheter och kunskaper för att uppnå företagets vision och mål samt för att erbjuda en utveckling av

medarbetarna. Policyn klargör att alla ska ges samma möjligheter att utveckla sin kompetens. Styrelsen har antagit etiska riktlinjer för bolagets uppträdande och dessa sammanfattar vårt förhållningssätt som affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör. Uppförandekoden är baserad på våra grundläggande värderingar, hög etik, helhetssyn och en humanistisk grundsyn. Företagets systematiska arbete för att utveckla arbetsmiljön och för att minimera eventuella risker i arbetsmiljön har starkt fokus under 2019.

Kultur och kompetens

Företagskulturen på SBB kännetecknas idag av engagemang, öppenhet och utveckling. Under 2019 skall vi arbeta fram värdeord som beskriver vårt sätt att vara, vad som är viktigt för oss, vad vi vill stå för, hur vi är och inte minst, hur vi ska förhålla oss till våra kunder, medarbetare, samarbetspartners och omvärld.

Varje medarbetare ska få möjligheter att utifrån sin förmåga utvecklas på bästa sätt i sitt arbete och i sin personlighet för organisationens och individens framgång. Detta är utgångspunkten även när vi ser på begreppen jämställdhet, mångfald och likabehandling, som för oss innebär att alla människor har samma värde och ska bemötas med respekt och värdighet oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Alla medarbetare är skyldiga att medverka till en, i alla avseenden, jämlik och tolerant arbetsplats, men ett särskilt ansvar vilar på våra chefer och arbetsledare.

SBB attraherar och behåller kompetenta medarbetare genom:

- Marknadsmässiga anställningsvillkor
- Kompetensutveckling
- God arbetsmiljö
- Optionsprogram och andra incitamentsprogram för att motivera och belöna medarbetare
- Personlig utveckling och kompetenslyft
- Medarbetarna omfattas av sjukförsäkring och tjänstepension

Arbetsmiljö

Det systematiska arbetsmiljöarbetet beskrivs i arbetsmiljöpolicyn och riktlinjerna för systematiskt arbetsmiljöarbete. Arbetet med att ständigt utveckla och förbättra arbetsmiljön pågår kontinuerligt. Under 2019 kommer vi att ha fokus på att implementera och utbilda våra medarbetare i arbetsmiljöfrågor.

Tillgänglighet vid semester och helg

Det är viktigt att våra kunder har möjlighet att komma i kontakt med oss och våra företrädare under alla tider. Det är också viktigt att våra anställda har en bra balans mellan arbete och fritid. Vi har därför avtal med jourföretag som hanterar akuta ärenden vid helger och längre ledigheter. Detta i kombination med en noggrann semester-/ledighetsplanering för personalen gör att vi på ett tillfredställande sätt kan tillgodose på hyresgästers behov av kontakt med oss som våra medarbetares rätt till ledighet.

Medarbetarsamtal

Under 2019 kommer vi att i samband med incitamentsprogrammet starta rutinen med regelbundna medarbetarsamtal.

Uppföljning avseende olycksfall på arbetsplatserna

Alla tillbud och skador som sker i organisationen rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring. Företaget har varit förskonat från svåra olyckor. Vi kommer under 2019 att förstärka och tydliggöra rutiner för anmälan av arbetsskador och tillbud. Vi kommer från och med 2019 att implementera ett systematiskt arbetsmiljöarbete. I detta arbete ingår en uppföljning av olycksfall på arbetsplatsen.

Mångfald och jämställdhet

Hyresgästernas mångfald är en tillgång och att spegla den i organisationen är en självklarhet för SBB. Vi uppmuntrar mångfald och tar avstånd från alla former av diskriminering. Vår policy och våra riktlinjer mot kränkande särbehandling finns lättillgänglig i vår Arbetsmiljöhandbok. I våra rekryteringsprojekt eftersträvar vi mångfald i alla avseenden. Bolagets ambition är att ha en jämn könsfördelning. Vid årsskiftet hade SBB 132 anställda, varav 30 procent (39) kvinnor. Andel kvinnliga chefer uppgår till 22 procent (4). Andel kvinnor i företagsledningen, som består av 7 personer, uppgick till 29 procent (2). I bolagets styrelse var 29 procent (2) kvinnor.

Fokus för 2019

- Vi ska utveckla arbetsmiljön genom att utbilda våra medarbetare inom alla delar av arbetsmiljö
- Vi ska kartlägga våra medarbetares kompetens
- Vi strävar efter att ha en låg sjukfrånvaro.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

ÅRET I KORTHET	58
FASTIGHETER	63
FINANSIERING	65
AKTIEN	69
SKATT	73
RISK OCH KÄNSLIGHET	75
BOLAGSSTYRNING	79
VINSTDISPOSITION	87

ÅRET I KORTHET

Årsredovisningen avser Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org, nr 556981-7660, nedan benämnt SBB eller Samhällsbyggnadsbolaget alternativt koncernen eller bolaget.

ÅRET I KORTHET

- Hysesintäkterna ökade till 1 680 mkr (1 339).
 - Driftsöverskottet ökade till 1 071 mkr (877).
 - Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 248 mkr (360).
 - Resultat före skatt blev 1 904 mkr (3 131), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 321 mkr (338). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade finansieringskostnader om -205 mkr.
 - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive byggrätter ingår med 1 340 mkr (2 041).
 - Orealiserade värdeförändringar som resultat av byggrätter ingår med 177 mkr (749).
 - Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter ingår med 58 mkr (7).
 - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med 8 mkr (-4).
 - Periodens resultat var 1 690 mkr (2 429) efter avdrag för uppskjuten skatt om -212 mkr (-662) och aktuell skatt om -2 mkr (-40), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 2,07 kr (3,60) före utspädning.
 - Fastighetsportföljens värde ökade med 2,2 mdkr under året till 25,2 mdkr (23,0).
 - Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ökade till 8 736 mkr (7 120), motsvarande 11,55 kr (9,65) per aktie.
 - Styrelsen föreslår utdelning om 0,25 kr (0,10) per stamaktie A och B, utdelning om 2 kr per stamaktie D och utdelning om 35 kr (35) per preferensaktie.
-

SBB NYCKELTAL

	2018	2017
	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter, mkr	1 680	1 339
Driftnetto, mkr	1 071	877
Överskottsgrad, %	64	66
Periodens resultat, mkr	1 690	2 429
Direktavkastning, %	4,7	4,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	248	360
Marknadsvärde fastigheter, mkr	25 243	23 001
Antal fastigheter	570	749
Antal kvm, tusental	1 330	1 366
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	9 009	6 389
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	8 736	7 120
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	7 838	6 282
Avkastning på eget kapital, %	18	52
Belåningsgrad, %	53	58
Soliditet, %	41	32
Justerad soliditet, %	44	36
Resultat per stamaktie A och B, kr	2,07	3,60
Resultat per stamaktie D, kr	0,50	-
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	741 569 031	653 360 953
Genomsnittligt antal stamaktier D	918 854	-
Genomsnittligt antal preferensaktier	324 983	168 360
Antal stamaktier A och B	756 049 031	737 949 031
Antal stamaktier D	41 626 390	-
Antal preferensaktier	175 251	333 205

Se definitioner av nyckeltal på s. 143.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

- I början på januari meddelade SBB uppdatering av två av sina finansiella mål: Att upprätthålla en belåningsgrad under 60 procent (från 65 procent) och att ha en räntetäckningsgrad på minst 1,8 gånger (från 1,5 gånger).
- Standard & Poor's Global Ratings meddelade att Samhällsbyggnadsbolaget har erhållit en BB rating med stabila utsikter i januari.
- I januari emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 750 mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 29 januari 2021.
- SBB fick priset som Årets fastighetsbolag under Fastighetsgalan som arrangerades av World in Property i slutet på januari. Årets fastighetsbolag är ett rikstäckande pris som delas ut till ett bolag som enligt juryn har stått för en osedvanligt stark utveckling inom sitt område under det gångna året.
- 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 7,4 miljoner euro.
- I februari emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr som löper med en fastränta om 290 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 20 december 2019.
- Fr.o.m. den 16 februari 2018 handlas bolagets stamaktie av serie B och preferensaktie på Nasdaq First North Premier.
- Under kvartal 1 återköpte SBB obligationer till ett kvarvarande nominellt belopp om 249 mkr. Återköpet gäller icke säkerställda obligationer utgivna av dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) med

ett utestående nominellt belopp om 600 mkr inklusive den av SBB återköpta volymen. Obligationerna löper med en rörlig ränta motsvarande Stibor 3m plus 6,25 procents marginal och förfaller i juni 2018. Därutöver har SBB återköpt ett nominellt belopp om 90 mkr av icke säkerställda obligationer utgivna av dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) med ett utestående nominellt belopp om 1,5 mdkr inklusive den av SBB återköpta volymen som förfaller i april 2020.

- I mars emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 250 mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 365 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 17 maj 2021.
- I mars uppdaterade SBB villkoren för bolagets hybridobligation efter godkännandet av investerarna, vilket ledde till att S&P i kreditvärderingen räknar 50 procent av hybriden till bolagets eget kapital.
- I mars emitterade SBB ytterligare hybridobligationer om 300 mkr inom befintlig ram om 1 mdkr. De har emitterats till en kurs om 106,1 procent av nominellt belopp, vilket motsvarar en räntemarginal om 600 räntepunkter. Efter emissionen är hela rambeloppet fullt utnyttjat.
- Lars Thagesson anställdes som vice VD och COO och Jonny Göthberg som förvaltningschef under första kvartalet.
- I mars förvärvades förvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB som ett led i att skapa en egen förvaltningsorganisation.
- I april såldes en skolfastighet i Kristiansand i Norge till ett värde om 415,5 miljoner NOK. Fastigheten har genererat en avkastning på eget kapital om 83 miljoner NOK sedan den förvärvades av SBB i maj 2017.
- I april förvärvades tomträtten till fastigheten 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.
- Marika Dimming anställdes i april som ansvarig för investerarrelationer och hållbarhet.
- I april förvärvades ett äldreboende i Helsingfors som därmed innebär en utökning av SBB:s fastighetsbestånd i Finland.
- I april förvärvade SBB sex bostadsfastigheter med 135 lägenheter i Stockholm.
- I maj upprättade SBB ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Under kvartalet emitterades företagscertifikat om 700 mkr till en ränta om 0,3 - 0,5 procent.
- I maj påbörjades ett samarbete avseende nyproduktion av två LSS-fastigheter om vardera sex lägenheter i Malmö-regionen. Därutöver förvärvades ett LSS-boende i Höganäs.
- SBB erhöll en BB rating med positiva utsikter från Fitch i maj.
- SBB förvärvade i juni 158 hyreslägenheter i Falun från det kommunala bostadsbolaget Kopparstaden AB.
- I juni förvärvades två samhällsfastigheter med vård- och äldreboende samt två bostadsfastigheter från allmännyttan i Karlskrona. I en annan transaktion förvärvades sex bostadsfastigheter med 114 lägenheter i Karlskrona.
- SBB avyttrade i juni i tre separata affärer byggrätter med en beräknad volym om 63 500 kvm BTA för ett totalt fastighetsvärde om 180 mkr, vilket bedöms ge en resultateffekt om 50 mkr för 2018.
- SBB inledde i juni ett JV-samarbete med Magnolia om utveckling av 17 000 kvm hyresrätter i Nykvarn och Västerhaninge.
- I juni upprättade SBB ett grönt ramverk för att framöver kunna emittera gröna obligationer. Ramverket är i linje med de s.k. Green Bond Principles enligt ICMA och har värderats av CICERO.
- SBB ingick ett avtal med Erik Penser Bank avseende tjänsten som Certified Adviser. Erik Penser Bank tillträder som certifierad adviser den 1 juli.
- I juni sålde SBB en byggrätt om 4 700 kvm BTA motsvarande 40 lägenheter till det kommunala bostadsbolaget Kopparstaden AB.
- SBB utökade JV-samarbetet med K2A med två projektfastigheter belägna i Uppsala och Västerås i juni.
- Under juni förvärvades även en portfölj innehållandes 35 bostadsfastigheter i Oskarshamn och Avesta samt en samhällsfastighet i Vimmerby.
- SBB tecknade i juli tillsammans med Offentliga Hus och Amasten avtal om försäljning av sina studentbostadsfastigheter till det nybildade bolaget Studentbostäder i Sverige AB. SBB kommer initialt att äga 23,1 % i bolaget.
- I juli förvärvades en samhällsfastighet med ett äldreboende. Fastigheten är belägen i Stockholm.
- SBB initierade ett emittentbyte avseende dotterbolaget SBB i Norden ABs utestående obligation med

symbol SBBIN 002 innebärande att moderbolaget träder in som emittent av obligationen.

Emittentbytet verkställdes den 11 juli.

- I juli förvärvades två vård- och omsorgsboenden i Tönsberg i Osloregionen.
- SBB upprättade ett EUR företagscertifikatsprogram i Finland med ett rambelopp om EUR 200 000 000 i juli.
- SBB löste i juli in samtliga utestående preferensaktier i dotterbolaget AB Högkullen (publ).
- I augusti ingicks en avsiktsförklaring om att investera över 1 mdkr i Skellefteås kommande kulturhus inkl. hotell. Fastigheten kommer att hyras ut på ett 50-årigt kontrakt till Skellefteå kommun. Efter periodens slut har avtal tecknats.
- I september avyttrade SBB tre icke-strategiska fastigheter i Bergen och i Falun med ett underliggande fastighetsvärde om 138,5 mkr.
- SBB emitterade en ny hybridobligation med en volym om 1 mdkr under ett ramverk om 1,5 mdkr i september. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en intal rörlig ränta om 3m Stibor + 635 räntepunkter.
- I september avyttrades 13 000 kvm byggrätter för bostadsändamål i Nyköping till Backastad.
- SBB genomförde återköp av vissa obligationer i slutet av september till en volym om 1,2 mdkr. I samband med återköpet emitterades nya icke säkerställda obligationer om 1 mdkr med likviddag i oktober.
- SBB sålde fastigheter till ett fastighetsvärde om 1 153 mkr till ett JV-samarbete samägt med Property AD till 50 procent i slutet av september.
- SBB lämnade i början av oktober ett partiellt offentligt uppköpserbudande med aktievederlag till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) för att verka för möjligheten att använda fastigheten för skolverksamhet. Förvärvet genomfördes mot betalning i nyemitterade stamaktier av serie D.
- Ytterligare hybridobligationer om 100 mkr emitterades under det existerande ramverket om 1,5 mdkr i oktober. Emissionspriset uppgick till 101,35 procent, motsvarande en marginal om 606 räntepunkter. Därefter har ytterligare en emission gjorts om 100 mkr till ett emissionspris om 101,8 procent, motsvarande en marginal om 597 räntepunkter.
- SBB ingick i oktober ett avtal med Phoenix Insurance Company, som innehar 35 000 000 teckningsoptioner i bolaget, som innebar att SBB återköpte 17 500 000 teckningsoptioner för en köpeskilling om 93,07 mkr. Enligt avtalet betalades 85,75 mkr av köpeskillingen kontant och resterande del genom nyemission av 600 000 stamaktier av serie B i bolaget. Phoenix Insurance Company ansökte dessutom om teckning avseende resterande 17 500 000 teckningsoptioner till ett justerat teckningspris på 7,30 kr.
- I november förvärvade SBB två samhällsfastigheter, i vilka det bedrivs utbildning respektive LSS-boende, och åtta bostadsfastigheter i Höganäs till ett totalt fastighetsvärde om 289 mkr.
- SBB:s dotterbolag i Norge B121 Holding AS har i början av november återköpt juniorobligationer till ett nominellt belopp om 130 mnok av totalt 390 mnok utestående. Juniorobligationerna löper med en fast ränta om 5,75 procent med förfall i december 2020.
- I november tillträdde Adrian Westman som Head of Investor Relations för att fortsätta SBB:s arbete mot en notering på Nasdaq Stockholms huvudlista.
- I november förvärvades två samhällsfastigheter, ett äldreboende i Sundbyberg samt en skolfastighet i Luleå till ett överenskommet fastighetsvärde om 238 mkr.
- SBB och Phoenix tecknade i december ett avtal om en riktad nyemission av 10 209 678 stamaktier av serie D som tillför SBB en bruttolikvid om cirka 316,5 mkr av vilka SBB avser använda för återköp av hybridobligationer till ett nominellt belopp om 300 mkr.
- Under sista kvartalet emitterade SBB totalt 41 626 390 D-aktier, genom riktade nyemissioner, som tillfört bolaget en bruttolikvid om 1 290 mkr.
- I december tecknade SBB ett avtal om förvärv av 1 363 lägenheter fördelade på 50 fastigheter i Södertälje, Enköping, Sigtuna, Tierp, Tranås, Vaggeryd, Söderhamn och Nässjö till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 305 mkr.
- SBB sålde i december 1 600 lägenheter fördelade på sex orter i Sverige till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 375 mkr till ett JV-samarbete samägt med KlaraBo Sverige AB samt en kontorsfastighet i Drammen, Norge, till ett överenskommet fastighetsvärde om 220 mnok. Köpare av fastigheten i Drammen var Union Eiendomsutvikling. Tillträde kommer att ske under början av 2019.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- SBB beslutade att upphöra med rating från Moody's Investors Service. SBB anser att engagemang med två internationella kreditvärderingsinstitut är tillräckligt för att uppfylla bolagets långsiktiga finansiella och operationella mål.
- I januari emitterade SBB totalt 4 064 516 D-aktier, genom riktad nyemission, som tillfört bolaget en bruttolikvid om 126 mkr.
- Ett frivilligt återköpserbjudande av utestående 2018/2019 SEK-obligationer resulterade i att obligationer till ett nominellt värde om 262 mkr återköptes och efterföljdes av att SBB genomförde en utökning av ramen om 224 mkr i ett av SBB:s befintliga obligationslån med förfall i maj 2021.
- SBB sålde efter årets slut en utvecklingsfastighet i Kristiansand i Norge om 200 mnok till ett JV-bolag tillsammans med Martin Mæland.
- SBB investerar i ett energiprojekt för att minska koldioxidutsläppen med 75 procent i ett bostadsområde med 476 lägenheter i Motala. Detta skall göras genom solceller och minskning av befintlig energianvändning genom energiåtervinning åtgärder.
- I februari ingick Nykvarns kommun ett nytt 25-årigt hyresavtal med SBB avseende om- och tillbyggnad av Nykvarns kommunhus. Kommunhuset kommer att genomgå en om- och tillbyggnad om ca 2 000 kvm till totalt 3 900 kvm kontor för kommunens anställda inklusive kommunens befintliga bibliotek.
- I februari emitterade SBB sin första gröna icke-säkerställda obligation och nådde ytterligare en milstolpe inom sitt arbete med hållbarhet. Obligationen om 500 mkr har en löptid om 5 år med löpande ränta om Stibor 3m + 3,30 procent, vilket fortsatt reducerar bolagets finansiella riskprofil, och övertecknades mer än två gånger emitterad volym.
- I februari emitterade även SBB en obligation om 200 mkr med en löptid om 5 år samt löpande ränta om Stibor 3m + 3,25 procent, som ett led i att ytterligare fortsätta minska bolagets finansiella risk.
- I februari tecknades fem nya 15-årsavtal för LSS-boenden i Södra Sverige. LSS-boendena kommer att uppföras under 2019 varav tre på egenutvecklade byggrätter.
- Standard & Poor's höjde i februari utsikterna för SBB till en BB rating med positiva utsikter.
- I februari vann en detaljplan för 400 bostäder och en vård- och omsorgsfastighet i Nykvarn laga kraft. Detaljplanen har arbetats fram tillsammans med Nykvarns kommun. Projektering av området startas omgående.
- SBB anlät i februari ABG Sundal Collier som likviditetsgarant för bolagets D-aktie. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq Stockholm AB:s regler kring likviditetsgaranti och innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 15 000 kronor med en spread om maximalt 4 % mellan köp- och säljkurs.
- SBB tecknade avtal om förvärv av två fastighetsbestånd med bostäder och samhällsfastigheter om totalt 367 lägenheter varav 257 lägenheter i Rinkeby/Tensta och 48 lägenheter i Vallentuna. I affären ingår också en LSS-fastighet i Täby och två bostadsfastigheter i Eskilstuna.

FASTIGHETER

Samhällsbyggnadsbolaget hade vid utgången av 2018 totalt 570 registerfastigheter (749) belägna i 131 kommuner (128). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 25 243 mkr (23 001), den uthyrningsbara ytan var 1 330 tkvm (1 366) och hyresvärdet uppgick till 1 647 mkr (1 641). Ökningen av fastigheternas värde berodde på förvärv om 3 597 mkr (13 466), försäljningar om 3 359 mkr (695), investeringar om 311 mkr (209) samt orealiserade värdeförändringar uppgående till 1 517 mkr (2 760). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 96 procent (97).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna uppgick till 1 680 mkr (1 339) under 2018. Intäktsökningen är framförallt driven av förvärv, investeringar och nytecknade hyresavtal. Vid utgången av perioden hade Samhällsbyggnadsbolaget hyresintäkter om 1 585 mkr (1 588) per rullande 12 månaders intjäningsförmåga. Av dessa utgjorde samhällsfastigheter 987 mkr, motsvarande 62 procent av total hyresintäkt, bostäder utgjorde 488 mkr, motsvarande 31 procent av total hyresintäkt. Genomsnittshyran för bostadsfastigheter uppgår till 971 kr/kvm och samhällsfastigheter 1 520 kr/kvm enligt aktuell intjäningsförmåga.

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -610 mkr (-462). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Årsutfallet för driftskostnadsposterna värme, el och snöröjning överstiger normalt utfall med ca 20 mkr. Dels beror det högre utfallet på extra kall och lång vinter och dels på en ytterligare belastning pga den stora snömängden som kom under första tertiet.

DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott uppgick till 1 071 mkr (877). Ökning beror på framförallt ett större bestånd men även på investeringar och driftsoptimering. Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 64 procent (66).

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Den 31 december 2018 uppgick det verkliga värdet av Samhällsbyggnadsbolagets 570 fastigheter till 25 243 mkr (23 001). Vid samma tidpunkt var den genomsnittliga direktavkastningen för fastighetsportföljen, exklusive byggrätter, 4,7 procent (4,8).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 575 mkr (2 797). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 58 mkr (7) och orealiserade värdeförändringar om 1 517 mkr (2 790) varav byggrätter utgör 177 mkr (749). Värdeförändringar avseende förvärv under året utgjorde 519 mkr (1 223). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav. Vid utgången av 2018 uppgick den genomsnittliga direktavkastningen till 4,4 procent inklusive byggrätter, 4,7 procent exklusive byggrätter.

VÄRDERINGSMODELL

Samhällsbyggnadsbolaget redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Varje kvartal värderas 100 procent av fastigheterna. Enligt värderingspolicyn värderas 100 procent av externa värderare varje hel- och halvår medan resterande kvartal värderas genom interna värderingar. Under 2018 värderades 100 procent av fastigheterna varje kvartal av externa värderare. Fastighetsbeståndets värde per 2018-12-31 har baserats på 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. Det använda avkastningskravet i värderingarna ligger i intervallet 2,35 procent till 8,5 procent med ett medelvärde om 5,22 procent. I värdet för fastigheterna ingår ca 1 331 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

VÄRDERINGSUNDERLAG

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Ingående verkligt värde 2018-01-01	23 001
Förvärv	3 597
Investeringar	311
Försäljningar	-3 359
Omräkningsdifferens	176
Orealiserade värdeförändringar	1 517
Verkligt värde vid periodens slut	25 243

INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

SBB:s engagemang i intressebolag och joint ventures består av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2018-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 213 mkr (110) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 574 mkr (-). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt som beskrivs närmare på s. 24 medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter.

FINANSIERING

FINANSIERING

SBB:s nyckeltal förbättrades under 2018. Förändringen avser en sänkt nettobelåningsgrad från 58 procent till 53 procent, en högre soliditet från 32 procent till 41 procent och en högre justerad soliditet på 44 procent (36). I januari 2018 erhöll SBB en BB rating med stabila utsikter från Standard & Poor's Global Ratings ("S&P") och i maj 2018 erhöll SBB en BB rating med positiva utsikter från Fitch Ratings ("Fitch"). Ratinginstitutens analys och bedömning av bolaget har medfört att fokus under 2018 intensifierats på konsolidering av bolaget samt att strukturera om i skuldportföljens sammansättning. Detta för att sänka de finansiella kostnaderna samt för att diversifiera upplåningen. Lån löstes bort och obligationer köptes tillbaka i tillägg till detta minskades andelen säkerställda obligationer i Norge för att uppnå lägre finansieringskostnader.

FINANSIELLA MARKNADSUTVECKLINGEN

Den internationella konjunkturen börjar mattas av. Världshandeln växer långsammare än under 2017 och produktivitetstillväxten förblir låg i stora delar av världen. Sverige påverkas negativt, dels av omvärldens efterfrågan, dels av inhemska faktorer. Utrikeshandeln har reviderats ner till följd av osäkerhet kring utökande av tullar och tariffer på vissa marknader. Dessutom påverkar osäkerheten kring vilket Brexit avtal som kommer att tecknas och vilka de ekonomiska konsekvenserna blir. Den svenska ekonomin har befunnit sig i högkonjunktur sedan 2016. Toppen är nu nådd och tillväxttakten kommer att sakta in framöver. Det är främst bostadsinvesteringarna som tynger tillväxten. Boprisfallet under 2018 och de utökade amorteringskraven gör att nybyggnationen stannar av. Riksbankens försiktiga räntehöjningar tillsammans med stort försiktighetssparande hos hushållen gör att den privata konsumtionen saktar in. Utvecklingen på de finansiella marknaderna har framförallt under hösten 2018 präglats av stigande osäkerhet, vilket bl.a. visat sig i ökad volatilitet, fallande börskurser och ökade kreditmarginaler. Den stigande osäkerheten kan delvis kopplas till en mer splittrad konjunkturbild där USA visar styrka medan tillväxttakten i Europa och Kina fallit tillbaka.

Den starka utvecklingen i USA har bidragit till att den amerikanska centralbanken ("Federal Reserve") höjt styrräntan till intervallet 2,25-2,50 procent. Samtidigt har Federal Reserve signalerat två ytterligare räntehöjningar under 2019. Från Europeiska centralbanken ("ECB") väntas en första räntehöjning först under hösten 2019, men från och med årsskiftet 2018/2019 har ECB upphört med obligationsnettoköpen. I december 2018 genomförde Riksbanken en första höjning av reporäntan, från minus 0,50 procent till minus 0,25 procent, med motiveringen att det finns goda förutsättningar att inflationen är kvar nära inflationsmålet två procent.

Den svenska obligationsmarknaden mattades av under 2018 jämfört med samma period 2017. Totalt emitterades ca 32,6 mdkr under 2018 jämfört med 40,9 mdkr under 2017. Avmattningen skedde främst under det fjärde kvartalet 2018. Detta berodde till stor del på ett sämre marknadssentiment runtom Europa där marginalerna på obligationsmarknaden ökade från 350 bps tidigt i oktober 2018 till 530 bps mot slutet av året 2018. Sedan årsskiftet 2018/2019 har marknadssentimentet förbättrats och kreditmarginaler har gått tillbaka till ca 450 bps.

FINANSFUNKTIONEN

Finansfunktionen ska stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för kapital på lång sikt. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ta upp nya lån för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och begränsa de finansiella riskerna. Arbetet styrs av bolagets finanspolicy som fastställts av styrelsen en gång om året. Finanspolicyn reglerar rapportering, uppföljning och kontroll. Alla finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

KAPITALANSKAFFNING

Att driva ett fastighetsbolag är kapitalintensivt. Bolaget finansieras med eget kapital och skulder i form av banklån, obligationer, hybridobligationer samt företagscertifikat. Fördelningen mellan de olika tillgångsslagen beror på faktorer såsom kostnaden för de olika finansieringsformerna, fastighetsportföljens inriktning samt

aktieägarnas, investerarnas och kreditgivarnas riskaversion. För att diversifiera upplåningen så har bolaget under året ökat antal icke säkerställda obligationer.

EGET KAPITAL

Den 31 december 2018 uppgick SBB:s egna kapital till 11 197 mkr (7 636). Soliditeten var 41 procent (32) medan den justerade soliditeten uppgick till 44 procent (36). Under året har en del av ett hybridobligationslån köpts tillbaka om 300 mkr och en ny hybridobligation om 1 200 mkr samt D-aktier om 1 290 mkr och B-aktier om 135 mkr emitterats. Då hybridobligationslånen är eviga och inlösen enbart kan påkallas av bolaget klassificeras det redovisningsmässigt som ett eget kapital-instrument. Hybridobligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Avkastningen på eget kapital utgörs av periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Avkastningen som visar bolagets förräntning av det egna kapitalet var 18 procent (52).

SKULDER

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 14 675 mkr (13 909) varav 5 909 mkr (7 233) avsåg skulder till kreditinstitut, 6 925 mkr (6 601) obligationslån och 1 840 mkr (-) avsåg företagscertifikat (i SEK och EUR). Under året har lån till ägare om 74 mkr lösts. Nettobelåningsgraden uppgick till 53 procent. Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per 2018-12-31 bedöms överensstämma med redovisat värde.

Av bolagets krediter utgjorde andel krediter med rörlig ränta 40 procent och krediter med fast ränta 60 procent. Den genomsnittliga räntebindningen var 2,59 år (3,37). De rörliga räntebärande skulderna på 5 849 mkr har Stibor ränta som bas, vilket i regel ger en möjlighet att förändra kapitalstrukturen utan att behöva betala ränteskillnadsersättning. En del rörliga krediter har räntegolv, vilket innebär att bolaget inte fått ta del av den negativa räntan på marknaden. Vid årsskiftet 2018 hade bolaget två räntederivat i NOK med ett marknadsvärde om 12 mkr (35). I övrigt har räntan bundits genom fasträntelån. Detta innebär att bolagets ränterisk är låg, men bolaget kommer framgent se över möjligheterna att räntesäkra genom derivat.

Under året 2018 har nya krediter upptagits i samband med fastighetsförvärv och en andel av krediterna har refinansierats till lägre marginaler. Dessutom så har bolaget under 2018 emitterat icke säkerställda obligationslån om 2 350 mkr. Under 2018 satte SBB upp ett företagscertifikat program i SEK och ett företagscertifikatprogram i EUR. Utöver befintliga lån hade SBB vid årsskiftet utnyttjade kreditlinor, checkkrediter och likviditet på 2 305 mkr. Outnyttjat låneutrymme är fördelat på sex kreditgivare och förfaller till omförhandling 2019-2021. Finansiering har gjorts i svenska, norska kronor och Euro.

De övriga skulderna utgörs av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, aktuella skatteskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt övriga skulder bl.a. kopplade till förvärv av fastigheter.

KREDITGIVARE OCH SÄKERHETER

Skulder till kreditinstitut var redovisade till 5 909 mkr per 2018-12-31. Låneportföljen är fördelad på 14 kreditinstitut varav Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, SBAB, Swedbank, DNB, och ett flertal sparbanker utgör de största långivarna.

Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar ställts om 10 970 mkr. Därutöver har SBB lämnat pant i form av aktier i fastighetsägende bolag om 1 790 mkr samt moderbolagsborgen om 4 713 mkr från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs av företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer som bolaget har emitterat.

ALTERNATIVA FINANSIERINGSFORMER

Bankerna fortsätter att vara konservativa vad gäller belåningsgrader, dvs andelen lån i förhållande till

fastigheternas värde. Merparten av nyupptagna banklån ligger därför kring en belåningsgrad runt 60 procent. För att optimera bolagets kapitalstruktur finns därför ett behov att kontinuerligt söka alternativa finansieringsformer som exempelvis företagscertifikat och obligationer. SBB har följt trenden i Sverige och i Europa genom att i stället för att refinansiera och låna upp nytt kapital på bankmarknaden emittera företagscertifikat och icke säkerställda obligationer. Efter SBB:s erhållna rating från S&P och Fitch har kreditmarginalen och därmed räntekostnaden minskat markant för bolaget.

OBLIGATIONER

Obligationslån hade ett redovisat värde om 6 925 mkr per 2018-12-31. Under 2018 emitterade SBB icke-säkerställda obligationer om 2 300 mkr. Av den totala utestående obligationsvolymen per 2018-12-31 utgjorde 4 579 mkr icke-säkerställda obligationer. Under 2018 köpte bolaget tillbaka icke säkerställda obligationer och hybrid obligationer i SEK om 1 702 mkr. I Norge återköpte bolaget säkerställda obligationer om 145 mnkr under 2018.

UTESTÅENDE ICKE SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER I SEK (INKLUSIVE HYBRIDOBIGATIONER) 2018-12-31

ISIN-kod	Valuta	Nominellt belopp, mkr	Varav återköpt av SBB, mkr	Slutdatum	Ränta, %
SE0010869123	SEK	300	-	dec-19	FXD 2,90
SE0009805468	SEK	1 500	1 354	apr-20	FRN 6,00
SE0010414581	SEK	750	-	jan-21	FRN 3,90
SE0010985713	SEK	250	48	maj/2021	FRN 3,65
SE0011725514	SEK	1 000	-	mar-22	Ej golv FRN 3,60
SE0011642776	SEK	1 200	-	Hybrid	Ej golv FRN 6,35
SE0010414599	SEK	1 000	300	Hybrid	FRN 7,00

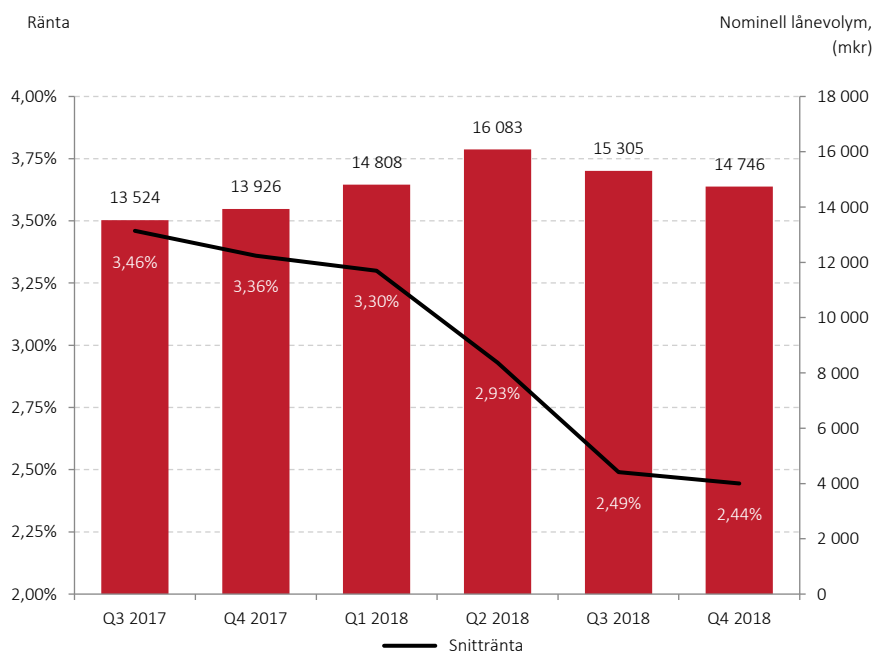
UTESTÅENDE SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER I SEK OCH NOK 2018-12-31

ISIN-kod	Valuta	Nominellt belopp, mkr	Varav återköpt av SBB, mkr	Slutdatum	Ränta, %
NO001075406.2	NOK	390	145	dec-20	FXD 5,75
NO963342624	SEK	683	-	dec-21	FXD 1,85
NO0010777691 (amortering) ¹⁾	NOK	200	-	okt-23	FXD 4,50
NO0010777683	NOK	620	-	nov/2023	FXD 3,00

1) Per 2018-12-31 är utestående belopp 142 857 142 mnkr.

GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING

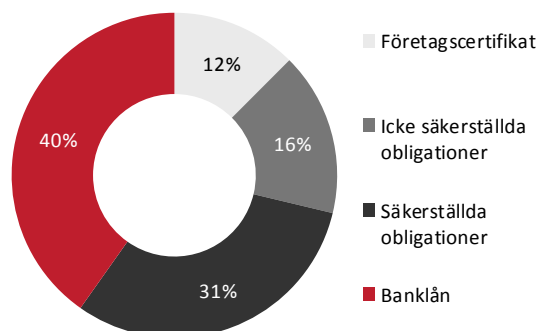
Vid årets slut uppgick SBB:s genomsnittliga ränta till 2,44 (3,36) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet var 2,59 (3,37) år och genomsnittlig kapitalbindning 4,59 år. I diagrammet nedan framgår bolagets utveckling av den genomsnittliga räntan (snitträntan).



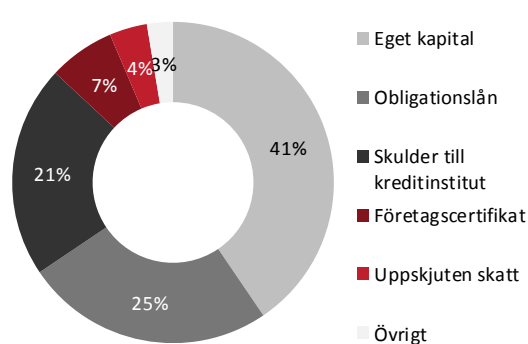
COVENANTER OCH RISKTAGANDE

SBB:s finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade covenant, just för de tre nyckeltalen. I början av december 2018 kommunicerade SBB nya mål enligt följande: soliditet minimum 35 (30) procent, LTV under 55 (60) procent och ICR 2,5 (1,8). Vid årsskiftet 2018 uppfyller bolaget bankernas covenantkrav i respektive kreditfacilitet samt de covenantkrav som finns i respektive obligation.

FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULDER



KAPITALSTRUKTUR



AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets stamaktier av serie B och serie D samt preferensaktie är noterade på Nasdaq First North Premier.

Per 2018-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 546 071 540 st och serie D till 41 626 390 st. Preferensaktierna uppgick till 175 251 st och därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 10,68 kr, serie D var 29,50 kr och för preferensaktien var kursen 583,20 kr per 2018-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 8 075 mkr, serie D var 1 228 mkr och för preferensaktien 102,2 mkr.

B-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅNADERNA



HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ FIRST NORTH

	Betalkurs, kr	
	31 dec 2018	31 dec 2017
B-aktier	10,68	6,20
D-aktier ¹⁾	29,50	-
Preferensaktier	583,20	505,00

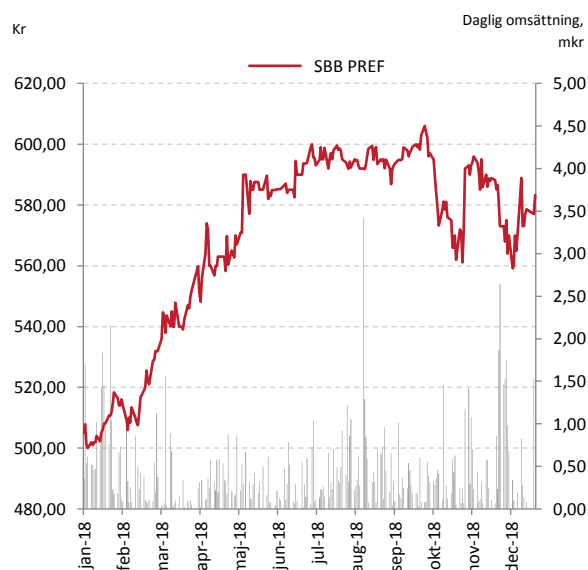
	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-dec 2018	jan-dec 2017
B-aktier ²⁾	3,4	1,7
D-aktier ¹⁾	0,6	-
Preferensaktier ³⁾	0,4	0,7

1) Kursdata saknas för tiden innan notering, vilken skedde 14 december 2018.

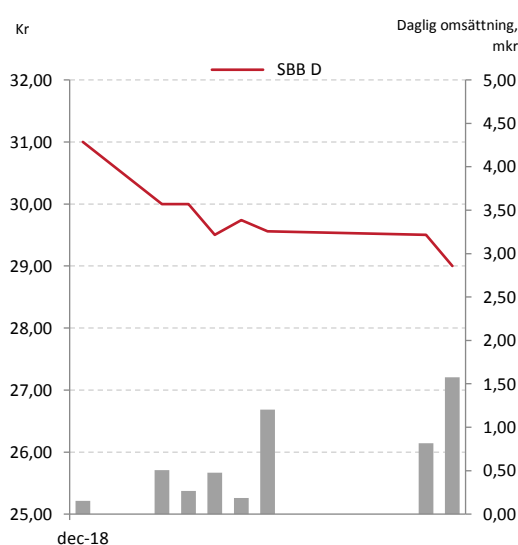
2) Kursdata utgörs från och med 17 januari 2017.

3) Kursdata saknas för tiden innan notering, vilken skedde 12 oktober 2017.

PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅNADERNA



D-AKTIENS KURSUTVECKLING SEDAN NOTERING



AKTIESLAG

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden har fyra olika aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Det finns skillnader mellan aktieslagen vad det gäller röstvärde och rätt i bolagets tillgångar och vinst. Bestämmelserna kring rösträtt och vinstutdelning beslutas av bolagsstämman och återfinns i bolagsordningen.

STAMAKTIER

SBB:s stamaktier av serie A är inte noterade. SBB:s stamaktier av serie B och D är noterade på Nasdaq First North Premier Stockholm. En stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst till skillnad från en stamaktie av serie B och D som berättigar till en tiondels (1/10) röst. Ägare till stamaktier av serie A kan när som helst begära omvandling (omstämpling) till stamaktier av serie B. Om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning har SBB:s stamaktier av serie D rätt till en årlig utdelning om fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två kronor per aktie och år.

PREFERENSAKTIER

Preferensaktier finns på tre nivåer i SBB-koncernen; i moderbolaget, i dotterbolaget Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) och dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS.

SBB:s preferensaktie noterades i oktober 2017 på Nasdaq First North och första handelsdag var 12 oktober. Fr.o.m. 18 februari 2018 handlas preferensaktien på Nasdaq First North Premier. En preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Det totala antalet utestående preferensaktier var 175 251 stycken per 2018-12-31. Under året har 157 954 preferensaktier lösts in. Om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning har SBB:s preferensaktier företrädesrätt framför stamaktierna, till en årlig utdelning om 35,00 kr per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 8,75 kr per preferensaktie. Preferensaktien medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Utbetalningsdagar för vinstutdelning ska vara 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Om vinstutdelning sker med ett belopp som understiger den fastställda utdelningen ackumuleras mellanskillnaden och räknas upp med en årlig räntesats om 10 procent till dess att full utdelning har lämnats. Även vinstutdelning av inestående belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning. Om bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts innan utskiftning sker till ägare av stamaktier.

Preferensaktien i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) var t.o.m. 2019-01-25 noterad på Nasdaq First North. En preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Det totala antalet utestående preferensaktier var 2 230 000 stycken per 2018-12-31 varav SBB:s innehav uppgick till 2 102 878 preferensaktier, dvs. 94 procent av preferensaktierna. Om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna, till en vinstutdelning motsvarande det sammanlagda beloppet av erlagda betalningar eller aktieägartillskott avseende preferensaktier samt en årlig ränta om 7 % per år. Innan slutavräkning av planerat projekt skett berättigar inte preferensaktierna någon vinstutdelning.

Preferensaktien i Nye Barcode 121 Bidco AS är inte noterad och berättigar till en tiondels (1/10) röst. Det totala antalet utestående preferensaktier var 4 700 stycken per 2018-12-31. SBB har under året förvärvat 1 565 st preferensaktier. Om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning har preferensaktier företrädesrätt till utdelning framför andra utdelningar, till en årlig utdelning om 7 000 NOK per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 1 750 NOK per preferensaktie. Efter femte året ökas den årliga utdelningen med 500 NOK tills utdelningen är 9 500 NOK per år. Preferensaktien medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Utbetalningsdagar för vinstutdelning ska vara 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober. Om vinstutdelning sker med ett belopp som understiger den fastställda utdelningen ackumuleras mellanskillnaden och räknas upp med en årlig räntesats om 9 procent till dess att full utdelning har lämnats. Även vinstutdelning av inestående belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning. Om bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per

preferensaktie motsvarande teckningskursen för preferensaktierna med tillägg för eventuellt inestående belopp avseende vinstutdelning.

UTDELNINGSPOLICY

SBB har som målsättning att utdelningen (på stamaktier och preferensaktier) långsiktigt ska uppgå till 40 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Utdelning får dock enbart ske i den mån övriga finansiella mål upprätthålls.

HYBRIDOBIGATION

SBB har emitterat hybridobligationer uppgående till 1,9 mdkr. Hybridobligationerna har en evig löptid med en ränta om Stibor 3m plus 6,1 till 7 procents marginal fram till första inlösendag som infaller 5,5 år efter emissionsdagen. Inlösen kan endast ske av emittenten. Emittenten har också möjligheten att skjuta upp räntebetalningar. Bedömningen har därför gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Ränta som löper på hybridobligationerna redovisas direkt mot eget kapital.

HANDEL I SBB:s AKTIER

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie handlas på Nasdaq First North Premier, Stockholm. Aktiens kortnamn är SBB B. ISIN-kod är SE0009554454. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Samhällsbyggnadsbolagets D-aktie handlas på Nasdaq First North Premier, Stockholm. Aktiens kortnamn är SBB D. ISIN-kod är SE0011844091. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie handlas på Nasdaq First North, Stockholm. Aktiens kortnamn är SBB PREF. ISIN-kod är SE0009580715. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Erik Penser Bank AB är Certified Adviser för Samhällsbyggnadsbolaget.

EPRA NYCKELTAL

	2018-12-31	2017-12-31
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), mkr	320	298
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,43	0,46
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), mkr	8 736	7 120
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr/aktie	11,55	9,65
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), mkr ¹⁾	7 838	6 282
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), kr/aktie	10,37	8,51
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	3,4	3,2

1) Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till 5,5 procent.

ÄGARNA

Största aktieägare är Ilija Batljan som direkt och indirekt innehar 13,8 procent av kapitalet och 40,6 procent av rösterna.

Aktieägare	Antal stamaktier A	Antal stamaktier B	Antal stamaktier D	Antalet Preferensaktier	Andel av kapitalet, %	Andel röster
Ilija Batljan Invest AB	63 495 701				8	23,6
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	45 558 167	1 137 606			5,9	17
AB Arvid Svensson	26 000 000	26 666 667			6,6	10,7
Compactor Fastigheter AB	21 997 977	25 405 525			5,9	9,1
Backahill AB	13 919 159	14 605 317			3,6	5,7
Dragfast AB	7 322 229	28 100 000	50 000		4,4	3,8
Meteva AS		77 029 772			9,7	2,9
Investmentaktiebolaget Cyclops	6 349 570	2 666 666			1,1	2,5
Assindia AB	4 762 186	2 928 164			1	1,9
AktFast Förvaltnings AB	4 762 186	2 237 814			0,9	1,9
Stiftelsen för Strategisk Forskning		42 651 810			5,3	1,6
Lennart Schuss (privat och genom bolag)	2 634 957	15 424 060			2,3	1,6
Postens Pensionsstiftelse		40 551 810			5,1	1,5
HighHill Intressenter AB		40 701 897			5,1	1,5
Oscar Lekander	3 174 785	292 700			0,4	1,2
Krister Karlsson	3 174 785				0,4	1,2
Övriga	6 825 789	225 671 732	41 576 390	175 251	34,4	12,5
Totalt	209 977 491	546 071 540	41 626 390	175 251	100,0	100,0

Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2018 utsett följande personer; Mia Batljan (ordförande), Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson och Lennart Schuss att utgöra valberedning för tiden intill dess att en ny valberedning utsetts enligt mandat från årsstämma 2019.



SKATT

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 22 procent i Sverige med undantag för uppskjuten skatt som beräknas utifrån ny skattesats på 20,6 procent, 23 procent i Norge och 20 procent i Finland.

AKTUELL SKATT

Aktuell skatt i resultaträkningen beräknas på det skattemässiga resultatet utifrån en nominell skattesats om 22 % efter eventuellt utnyttjande av underskottsavdrag. Aktuell skatt kan också inkludera skatt på grund av omtaxering från tidigare år. Med det skattemässiga resultatet avses årets resultat efter påverkan av bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och skattemässiga direktavdrag för vissa investeringar. Skattemässiga avskrivningar baseras på Skatteverkets anvisade procentsatser; Byggnad 2-5 procent beroende på fastighetstyp, markanläggning 5 procent och byggnadsinventarier 20 procent. Mark skrivs inte av. Med skattemässiga direktavdrag för investeringar syftas bl.a. på ombyggnationer inom det s.k. utvidgade reparationsbegreppet som direktavdrag kan göras för även om de är värdehöjande och aktiveras i redovisningen. Utgifter för reparationer och underhåll dras av omedelbart. Aktuell skatt är den skatt som betalas och är därmed, till skillnad från uppskjuten skatt, kassaflödespåverkande.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt betalas för en andel av koncernens fastigheter. Dock är s.k. specialfastigheter såsom exempelvis utbildnings- och vårdbyggnader undantagna från beskattning av fastighetsskatt i Sverige. I det kriteriet inräknas en stor del av SBB:s samhällsfastigheter. För bostäder betalas det lägre av en fastighetsavgift som för 2018 uppgick till 1 337 kr per bostadslägenhet och fastighetsskatt om 0,3 procent av taxeringsvärdet. För övriga fastigheter är fastighetsskatten 1 procent av taxeringsvärdet. I Norge beslutas nivån på fastighetsskatten av kommunen.

UPPSKJUTEN SKATT

Med uppskjuten skatt avses en reservering för en eventuell framtida skatt. Den uppskjutna skatten innehåller uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna nettoredovisas under uppskjuten skatteskuld i balansräkningen och den uppskjutna skatten i resultaträkningen motsvaras av förändringen i balansräkningens post uppskjuten skatteskuld.

Uppskjuten skattefordran utgörs av den beräknade skatten avseende underskottsavdrag. Underskottsavdragen kan utnyttjas för att reducera det framtida skattemässiga resultatet. Skattefordran realiseras i takt med att underskottsavdragen används. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen kan vara begränsade beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna mellan koncernbolag.

Uppskjuten skatteskuld utgörs av skatteeffekten på skillnaden mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och skattemässiga värde (temporära skillnader). Förvärvade temporära skillnader vid bolagsförvärv hanteras olika beroende på om det är ett tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Vid ett tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld på de temporära skillnaderna. Om förvärvet klassas som ett rörelseförvärv bokas uppskjuten skatteskuld på hela den temporära skillnaden. Skatteskulden realiseras när, och om, en fastighet säljs.

SKATT UNDER 2018

Uppskjuten skatt beräknas fr.o.m. halvårsskiftet med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2018-12-31 till 1 047 mkr (863) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och

underskottsavdrag.

Som en följd av de nya skattereglerna vilka börjar gälla fr.o.m. 2019-01-01 har uppskjuten skatt i den svenska verksamheten omvärderats till 20,6 procent. Regeringen har beslutat att sänka skattesatsen i två steg, först till 21,4 procent år 2019 och därefter till 20,6 procent år 2021. SBB har beslutat att beräkna de uppskjutna skatteskulderna till 20,6 procent då de inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020. Resultatet av ändrad skattesats från 22 procent till 20,6 procent är 48 mkr under 2018.

Total skatt i resultatet var -213,8 mkr (701,7) varav -1,4 mkr (-39,7) avsåg aktuell skatt och -212,4 mkr (-662,0) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag.

SKATTETVISTER

SBB hade under 2017 ett skatteärende avseende moms i dotterbolaget AB Högkullen (publ). Skatteverket har beslutat att även ägarrelaterade kostnader kopplade till bolagets noteringsprocess under 2016 som sedermera avbröts skulle ha ingått som en del i management fee och fakturerats till övriga bolag inom Högkullen-koncernen. Beslutet innebär ett ändringsbelopp om 6,4 mkr och skattetillägg om 1,3 mkr. AB Högkullen (publ) har överklagat beslutet hos Förvaltningsrätten.

RISK OCH KÄNSLIGHET

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Risk

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringar påverkas dels av fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftkostnader och dels av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, tillväxt, arbetslöshetsnivåer, takten på produktion av nya fastigheter, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om värdet på fastigheterna minskar med värdenedskrivning som följd kan det resultera i ett antal konsekvenser såsom brister i åtaganden i lånen, vilket i sin tur kan leda till att sådana lån accelereras innan de förfaller till betalning. En väsentlig sänkning av marknadsvärdet på fastigheterna kan också ha en negativ påverkan på möjligheten att avyttra sina fastigheter utan att ådra sig förluster, vilket sin tur kan ha en väsentlig negativ påverkan koncernens finansiella ställning och resultat.

Hantering

SBB:s fastighetsportfölj har en god geografisk spridning med bostäder och samhällsfastigheter i Sverige, Norge och Finland. 58 procent av fastighetsbeståndet finns i storstadsregionerna. SBB äger, förvaltar och förädlar bostäder i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. SBB:s fastighetsportfölj med kombinationen av samhällsfastigheter och bostäder utgör sammanfattningsvis tillgångar där risken för värdenedgångar är låg.

FINANSIERING

Risk

Förutom eget kapital är koncernens verksamhet huvudsakligen finansierad genom obligationslån och genom lån från kreditinstitut. Som en följd av detta är SBB exponerat för finansierings- och ränterisker.

Finansieringsrisk är risken för att SBB vid någon tidpunkt inte ha tillgång till eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Vidare innehåller vissa låneavtal och obligationsvillkor villkor som kan begränsa koncernens förmåga att ingå nya skuldförbindelser. Om koncernen inte kan erhålla medel för refinansiering eller nyupptagande av lån eller endast till sämre villkor än nuvarande villkor, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning.

Ränterisk beskrivs som risken att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter som är en av koncernens huvudsakliga kostnadsposter. Ränteutgifter påverkas huvudsakligen av, förutom omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och strategin avseende räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärdet och kassaflöde såväl som fluktueringar i koncernens resultat.

Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyn att sträva efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långgivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Per 2018-12-31 uppgick den genomsnittliga återstoden löptiden på låneportföljen till 4,59 år. Vid samma tidpunkt fanns totalt inkl. likvida medel 2 305 mkr i lånelöften och outnyttjade kreditlinor. Målsättningen med SBB:s ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt

uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning och hänsyn ska tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden under en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,59 år och andelen av låneportföljen med fast räntebindning genom räntederivat eller fasträntelån var 60 procent.

MILJÖ

Risk

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling har en miljöpåverkan. Miljöbalken (1998:808) stadgar att envar som har bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening också är ansvarig för att sanera fastigheten. Om den ansvariga personen inte kan genomföra eller betala för saneringen av den förorenade fastigheten, är personen som förvärvat fastigheten ansvarig för att sanering sker, så länge den personen vid tidpunkten för förvärvet kände till eller bort ha upptäckt föroreningen. Det innebär att anspråk, under vissa villkor, kan riktas mot koncernen för marksanering eller för sanering avseende faktisk eller misstänkt förorening av mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att försätta fastigheten i ett skick motsvarande kraven i Miljöbalken. Sådana anspråk kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster. Det finns också en risk att framtida miljörisker kan påverka koncernens verksamhet eller finansiella ställning negativt. Vidare kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter på miljöområdet resultera i ökade kostnader för koncernen avseende renhållning eller sanering avseende befintliga fastigheter eller fastigheter som förvärvas i framtiden. Sådana förändringar kan också resultera i ökade kostnader eller förseningar för att koncernen ska kunna genomföra sin fastighetsutveckling som de önskar.

Hantering och exponering

Som ett led i förvärvsprocessen görs en grundlig analys av eventuella miljörisker inför varje förvärv. SBB bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd, men fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering kan medföra miljöpåverkan. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att riktas mot SBB.

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Risk

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

Hantering

SBB:s strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden, dvs. en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Fastighetsbeståndet kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa kontrakt. Bostäder är belägna i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheterna var 7 år per 2018-12-31. Uthyrningsgraden var 96,2 procent.

I SBB:s uthyrningspolicy finns krav fastställda för att hantera risker vid uthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror

betalas i förskott. Vad gäller bostäder görs vid uthyrning en kreditupplysning för att kontrollera eventuella betalningsanmärkningar och inkomsten hos den potentiella hyresgästen. Dessutom görs en prövning att den potentiella hyresgästens ekonomiska situation möjliggör betalning av hyran samtidigt som Konsumentverkets krav på skälig levnadsstandard uppfylls.

SKATTER

Risk

SBB:s självklara intention är att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. För det fall SBB:s tolkning av skattelagstiftning, traktat och förordningar eller deras tillämpning är felaktig, om en eller flera statliga myndigheter framgångsrikt gör negativa skattejusteringar eller om de tillämpliga lagarna, traktaten, förordningarna eller statens tolkning av dem eller administrativ praxis avseende dem förändras, även med retroaktiv effekt, kan koncernens tidigare eller nuvarande beskattning ifrågasättas. För det fall skattemyndigheter skulle ha framgång med sådana anspråk, kan det leda till en ökad skattekostnad, samt skattetillägg och ränta vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster.

Den 14 juni 2018 godkände Sveriges riksdag ett lagförslag från den svenska regeringen (Nya skatteregler för företagssektorn) avseende ett nytt och tillkommande förslag till en generell regel för begränsning av interna och externa ränteavdrag i bolagssektorn. Enligt det antagna lagförslaget ska som huvudregel avdrag för negativt avdragsgillt räntenetto begränsas till 30 procent av skattemässig EBITDA. Reglerna gäller fr.o.m. 1 januari 2019 och ska gälla för räkenskapsår som startar efter 31 december 2018. Vidare sänks bolagsskatten i två steg – 21,4 % från och med 2019 för att från och med 2021 sänkas till 20,6 %. De nya reglerna kommer att få viss effekt på bolagets betalda skatt. Dock gör kombinationen av tidigare skattemässiga underskott som får nyttjas, minskade räntekostnader och sänkt bolagsskatt att denna effekt inte bedöms få stor påverkan i närtid.

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, troligen skulle påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget avser ändringar av den rådande inkomstskatten, liksom stämpelskattegränserna och kapitalvinstbeskattningen. Under sommaren 2017 skickades lagförslaget på remiss för yttranden. Dessa yttranden, och förslaget i stort, analyseras och förbereds just nu av den svenska regeringen innan lagstiftningsförfarandet kan fortsätta. Förslaget innefattar bland annat den latent skatteskulden som är hänförlig till skillnaden mellan det skattemässiga och marknadsvärdet på fastigheter kommer beskattas när det bestämmande inflytandet av ett fastighetsägande bolag förändras. Den indirekta fastighetsförsäljningen föreslås bli belagd med stämpelskatt. Om lagförslaget implementeras i dess rådande formulering skulle detta kunna innebära att skatt ska betalas på koncernens samtliga framtida avyttringar av fastighetsägande bolag.

Eftersom lagar, traktat och andra förordningar på beskattningsområdet, såväl som andra skatteavgifter, skattetillägg och ränta på obetalda skatter historiskt sett har varit föremål för frekventa ändringar, förväntas ytterligare ändringar ske i framtiden inom de jurisdiktioner som koncernen bedriver sin verksamhet, möjligtvis med retroaktiv verkan. En sådan förändring kan ha en väsentlig påverkan på koncernens skattebörda.

Hantering

SBB ser till att löpande följa utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut inom skatteområdet och anlitar skatteexpertis från flera olika välrenommerade firmor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Risk

Hyresgäster som hyr samhällsfastigheter har vanligtvis relativt långtgående ansvar för drift och underhåll. Driftskostnader är huvudsakligen kostnader som är tariffbaserade, såsom kostnader för el, städning, vatten och värme. Flera av dess varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket också kan påverka priset. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran, eller en ökning av hyran

genom en omförhandling av hyresavtalet, kan det få en väsentlig negativ påverkan på SBB:s finansiella ställning och resultat. Vid händelse av lediga uthyrningsobjekt kommer resultatet huvudsakligen påverkas av förlust av intäkter.

Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov av fastigheterna kan få en väsentlig negativ påverkan på SBB:s inkomster och kassaflöde.

Hantering

SBB har en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsförvaltning som har en god kontroll på fastigheterna. Förvaltningsorganisationen arbetar ständigt med kostnadsoptimering. Fastighetportföljen kännetecknas av fastigheter med långa kontrakt och hög uthyrningsgrad och därmed är förekomsten av lediga uthyrningsobjekt låg. Standarden på fastigheterna är hög och det finns inga större omfattande renoveringsbehov i beståndet.

FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsutvecklingsprojekt (inklusive nybyggnation och ombyggnation av byggnader eller ändrad användning) är föremål för tillstånd och beslut av myndigheter såtillvida sådana inte redan existerar. Sådana tillstånd och beslut kan inte alltid beviljas vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och till och med äventyra förverkligandet av ett projekt. Vidare, förändrad kommunal planering kan leda till att detaljplaner inte godkänns vilket orsakar förseningar och ökade kostnader hänförliga till nödvändiga omstruktureringar av projektet. Om nödvändiga tillstånd eller godkännanden inte erhålls kan förseningar orsakas, kostnader öka eller även äventyra förverkligandet av projektet, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat.

Hantering

I SBB:s organisation finns stor kunskap och lång erfarenhet av att bedriva fastighetsutvecklingsprojekt. SBB:s affärsmodell är att förvärva fastigheter som genererar ett positivt kassaflöde fram till detaljplan och vidareutveckling. Förvärven görs ofta off-market och efter att SBB har haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för stadsutveckling. I de fall SBB har ingått ett joint venture med en annan part för utveckling av fastigheten tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning.

ÖVRIGA RISKER

Operationell

Operationell risk är risken för att ådra sig förluster på grund av bristfälliga förfaranden och/eller oegentligheter. Tillräcklig intern kontroll, administrativa system som är anpassade för sitt syfte, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskutvärderingsmodeller utgör en god grund för att säkerställa en operativ säkerhet. Brister, bristfälliga förfaranden och/eller oegentligheter i den operativa säkerheten kan ha en väsentlig negativ påverkan på SBB:s verksamhet. SBB arbetar löpande med att säkerställa bolagets säkerhet och interna kontroll.

Medarbetare

Kunskapen, erfarenheten och engagemanget hos SBB:s anställda är viktiga för koncernens framtida utveckling. Om SBB inte lyckas behålla medlemmarna i ledningen och annan nyckelpersonal, eller lyckas rekrytera nya medlemmar till ledningen eller annan nyckelpersonal för att ersätta de som lämnar, kan det få en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. SBB arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare, bl.a. har ett incitamentsprogram upprättats.

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (nedan benämnt "SBB" eller "bolaget") syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan ledningen och styrelsen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. En sådan effektiv och transparent bolagsstyrning resulterar i att beslut kan fattas effektivt vilket möjliggör för SBB att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges.

SBB är ett svenskt publikt aktiebolag vars stam B-aktier, stam D-aktier och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier. SBB har även emitterat obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i SBB utgår från lag, bolagsordning, Nasdaq Stockholms regelverk för First North (Nasdaq First North Nordic – Rulebook), Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument, samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. SBB är därmed inte skyldigt att följa Koden men strävar efter att i allt väsentligt tillämpa Koden. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för SBB:s bolagsstyrning under räkenskapsåret 2018. Årets bolagsstyrningsrapport strävar efter att undvika upprepning av information om vad som följer av tillämpliga regelverk och fokuserar på att redogöra för bolagsspecifika omständigheter för SBB.

BOLAGSSTÄMMA

SBB:s årsstämma 2019 äger rum den 29 april 2019 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast den 11 mars 2019. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på bolagets hemsida, www.sbbnorden.se. SBB eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman. Bolagsstämma är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 7 - 9. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägars rätt att delta vid bolagsstämman anges i SBB:s bolagsordning att föransmälan till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning i Dagens Nyheter om att kallelse har skett. Bolagsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte, d.v.s. Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

På SBB:s årsstämma 2018 fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier. Detta bemyndigande utnyttjades av styrelsen en gång under 2018 genom emission av 600 000 nya Stam B-aktier.

Vid extra bolagsstämma den 5 november 2018 beslutades om införande i bolagsordningen av möjlighet att utge Stam D-aktier samt bemyndigades styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om emission av nya aktier av serie D, dock att sådana emissioner inte får medföra att bolagets registrerade aktiekapital eller antal aktier i bolaget ökas

med mer än vad som ryms inom den vid var tid gällande bolagsordningen. Detta bemyndigande utnyttjades av styrelsen åtta gånger under 2018 genom emission av sammanlagt 42 531 826 nya Stam D-aktier.

Vid extra bolagsstämma den 20 november 2018 beslutades bl.a. om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för vid var tid gällande bolagsordning, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av högst 6 664 100 stamaktier av serie D i bolaget till innehavare av inlösenfordran med betalning genom kvittning av inlösenfordran. Detta bemyndigande utnyttjades av styrelsen en gång under 2018 genom emission av sammanlagt 3 159 080 nya Stam D-aktier.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Antalet aktier i bolaget uppgick den 31 december 2018 till 797 850 672 fördelade på fyra aktieslag, 209 977 491 stam A-aktier, 546 071 540 stam B-aktier, 41 626 390 stam D-aktier och 175 251 preferensaktier. Stam A-aktier kan på innehavarens begäran omvandlas till stam B-aktier. Stam D-aktierna har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stam A-aktierna och stam B-aktierna, dock högst två (2) kronor per aktie och år. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 35 kronor per aktie och år med kvartalsvis utbetalning samt omfattas av inlösenbestämmelse. Stam A-aktierna berättigar till en röst per aktie och stam B-aktierna, stam D-aktierna och preferensaktierna berättigar till 1/10 röst per aktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 79 785 067,20 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,1 krona. Största aktieägare är Ilija Batljan som direkt och indirekt innehar 13,8 procent av andelarna och 40,6 procent av rösterna samt AB Arvid Svensson som innehar 6,6 procent av andelarna och 10,7 procent av rösterna.

BOLAGSORDNING

SBB:s bolagsordning som fastställdes vid extra bolagsstämma den 5 november 2018 återfinns i sin helhet på www.sbbnorden.se. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen ska bestå av 3 – 10 ledamöter med högst 5 suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

VALBEREDNING

Vid årsstämman i SBB den 27 april 2018 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen, som ska bestå av styrelsens ordförande samt upp till tre representanter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 30 september 2018, har enligt instruktionerna till uppgift att bereda och till årsstämman lämna förslag till ordförande vid årsstämman, val av ordförande och övriga ledamöter i Bolagets styrelse, styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter samt principerna för eventuell ersättning för utskottsarbete, val och arvodering av revisor och revisorssuppleant (i förekommande fall) samt beslut om principer för utseende av ny valberedning.

SBB:s valberedning inför årsstämman 2019 består av Mia Batljan (Ilija Batljan och Ilija Batljan Invest AB), Sven-Olof Johansson (Compactor Fastigheter AB), Rikard Svensson (AB Arvid Svensson) samt Lennart Schuss (styrelseordförande). Mia Batljan är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2019 haft ett protokollfört möte.

I sitt arbete har valberedningen att tillämpa den mångfaldspolicy som fastställts av styrelsen. Punkt 4.1 i Koden utgör grunden för denna mångfaldspolicy. Styrelsen i SBB ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfarenhet, kön, ålder, utbildning och yrkesbakgrund.

STYRELSE

SBB:s styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst 5 suppleanter. Vid årsstämman den 27 april 2018 omvaldes Lennart Schuss (styrelseordförande), Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Hans Runesten, Anne-Grete Strøm-Erichsen och Ewa Swartz Grimaldi samt nyvaldes Fredrik Svensson till styrelseledamöter i bolaget. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i SBB, se avsnittet ”Information om styrelseledamöterna” nedan.

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policys, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet. Här ingår bland annat finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, IT-policy, policy för närståendetransaktioner, instruktioner för finansiell rapportering, whistleblower-policy samt etiska riktlinjer för bolagets uppträdande (uppförandekod). Alla dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar och när behov annars föreligger.

Enligt Kodex ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då sex av de sju stämموvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Bolagets VD, Ilija Batljan, har inte bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Fyra av sju ledamöter har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid årsstämman den 27 april 2018 omvaldes Lennart Schuss till styrelseordförande.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2018

Bolagets styrelse har under 2018 haft 71 möten, varav ett konstituerande möte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VDs genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2018 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har dessutom beslutat om utgivande av stam B-aktier, stam D-aktier och preferensaktier i enlighet med bemyndigande från bolagsstämman.

Namn	Invald år	Född år	Oberoende av bolag och ledning	Oberoende av större aktieägare	Närvaro styrelsemöte
Lennart Schuss	2017	1952	Ja	Ja	71/71
Ilija Batljan	2017	1967	Nej	Nej	71/71
Sven-Olof Johansson	2017	1945	Ja	Nej	71/71
Hans Runesten	2014	1956	Ja	Ja	71/71
Fredrik Svensson	2018	1961	Ja	Nej	58/59
Ewa Swartz Grimaldi	2017	1956	Ja	Ja	71/71
Anne-Grete Strøm-Erichsen	2017	1949	Ja	Ja	71/71
Seth Lieberman ¹	2017	1961	Ja	Ja	9/12

UTVÄRDERING AV STYRELSEN OCH DEN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2018 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär.

¹ Seth Lieberman lämnade styrelsen vid årsstämman 2018.

Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

UTSKOTT

Styrelsen har för närvarande två utskott; ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskottens ledamöter utses för ett år i taget vid det konstituerande styrelsemötet och arbetet samt utskottens bestämmanderätt regleras av de årligen fastställda utskottsinstruktionerna.

Utskotten har en beredande och handläggande roll. De frågor som har behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

REVISIONSUTSKOTT

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämman beslut om revisorsval.

Enligt Koden ska revisionsutskottet bestå av minst tre ledamöter, varav majoriteten ska vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen och minst en oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Revisionsutskottet består av hela styrelsen varvid utskottsmöten utgjort en integrerad del i styrelsearbetet.

ERSÄTTNINGSGRUPP

Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman. Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller i lag, börsregler och Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Eva Swartz Grimaldi (ordförande) och Lennart Schuss vilka bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Under 2018 har ersättningsutskottet haft två möten. Ledamöterna i utskottet har närvarat vid samtliga möten. Vid mötena har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till VD och andra ledande befattningshavare.

INFORMATION OM STYRELSELEDAMÖTERNA

Lennart Schuss, född 1952

Styrelseordförande

Styrelseordförande i bolaget sedan 2017 samt ledamot i ersättningsutskottet. Styrelseordförande inom koncernen sedan 2016.

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Rådgivare till Genesta Fastighetsfonder samt ordförande för Swedish Society of Friends of the Weizmann Institute of Science. Lennart är medgrundare av Gimmel Fastigheter, Catella Corporate Finance, Partner Fondkommission och Stockholm Fondkommission.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

2 000 000 A- stamaktier och 14 924 059 B- stamaktier. Öberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Ilja Batljan, född 1967

Styrelseledamot och VD

Styrelseledamot och VD för Bolaget sedan 2017. Grundare av bolaget, VD- och styrelseuppdrag inom koncernen sedan 2016.

Utbildning: Ph.D. i demografi och planering för äldreomsorg, Stockholms Universitet. Kandidat i Ekonomi, Stockholms Universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Ilja Batljan Invest AB, Health Runner AB och Cryptzone Group AB (tidigare noterat på First North).

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

109 053 868 A- stamaktier och 1 137 606 B- stamaktier. Ej öberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Är bolagets största ägare.

Sven-Olof Johansson, född 1945

Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.

Utbildning: Pol.mag. från Stockholms universitet och Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Grundare och verkställande direktör i FastPartner AB (publ), styrelseordförande och verkställande direktör i Compactor Fastigheter AB samt styrelseledamot i Autoropa Aktiebolag och STC Interfinans AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

21 997 977 A- stamaktier och 25 405 525 B- stamaktier. Öberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Beroende i förhållande till bolagets större ägare.

Hans Runesten, född 1956

Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Effnetplattformen AB (publ).

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

4 376 946 B- stamaktier och 30 309 D- stamaktier. Öberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Eva Swartz Grimaldi, född 1956

Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017. Ordförande i ersättningsutskottet.

Utbildning: Kandidatexamen i språk (italienska, spanska och franska) samt från Kulturvetarlinjen.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Doberman AB, Apotea AB och Norstedts förlagsgrupp samt styrelseledamot i Stockholms universitet, Stockholms konserthus, Stiftelsen Forget och Kungliga Patriotiska sällskapet.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

51 724 B- stamaktier. Öberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Anne-Grete Strøm-Erichsen, född 1949

Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.

Utbildning: B.A. i Computer Science från Bergen Technical School (University of Bergen), South Dakota School of Mines & Technology 1980-1981, further education.

Övriga uppdrag: Senior Advisor hos Rud Pedersen Public Affairs Norge AS. Styrelseordförande i Dips AS

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

0. Öberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Fredrik Svensson, född 1961

Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2018.

Utbildning: Civilekonom från Linköpings universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Balder AB. Styrelseordförande i Arvid Svensson Invest AB. Verkställande direktör i Aktiebolaget Arvid Svensson.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

26 000 000 A-aktier och 26 666 667 B-aktier. Öberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Beroende i förhållande till bolagets större ägare.

ERSÄTTNING

Vid årsstämman den 27 april 2018 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 450 000 kronor till styrelseordföranden och 300 000 kronor till var och en av de övriga styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 30 000 kronor per ledamot i respektive utskott.

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion. VD fungerar som ledningsgruppens ordförande och fattar beslut i samråd med den övriga ledningsgruppen. Denna består, förutom av Ilija Batljan (VD), av sex personer: Krister Karlsson (Vice VD, fastighetsutvecklingschef), Lars Thagesson (Vice VD och COO), Eva-Lotta Stridh (CFO), Rosel Ragnarsson (Finanschef), Oscar Lekander (Affärsutvecklingschef) och Adrian Westman (IR-chef).

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 27 april 2018 valdes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB, till revisor för perioden fram till årsstämman 2019. Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig. Revisorns uppgift är att granska bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och koncernen.

Revisorn ska rapportera till revisionsutskottet om inte obetydliga fel inom redovisningsområdet och vid misstankar om oegentligheter. Revisorn ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorn deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young under 2018 anlitats för ytterligare tjänster, främst skatte- och redovisningsfrågor men även frågor relaterade till emission av aktier. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

INTERN KONTROLL ÖVER FINANSIELL RAPPORTERING OCH RISKHANTERING

SBB:s interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav på SBB som noterat bolag efterlevs. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen av bolaget avseende finansiell rapportering. SBB följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework", som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

KONTROLLMILJÖ

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för styrelsen och bolaget styrande interna dokument såsom;

- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till VD
- Delegationsordning
- Attestordning
- Övriga interna styrdokument (till exempel ekonomihandbok)

Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när behov annars föreligger.

RISKBEDÖMNING

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, samt revisionsutskottet, en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in att på styrelsemöte och till revisionsutskottet redogöra för sin rapport över den interna kontrollen. De väsentliga riskerna SBB har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, kreditrisker, refinansieringsrisker, ränterisker, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

KONTROLLAKTIVITETER

Då bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmateknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenten finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget har identifierat. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

INFORMATION OM KOMMUNIKATION

SBB har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenten klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Ledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av ledningsgruppen avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering. Bolagets informationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt. Samtliga anställda i SBB har vid olika genomgångar fått vara med och påverka utformningen av relevanta interna policys och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument.

UPPFÖLJNING

Såsom har redogjorts för ovan så sker uppföljning löpande i samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisor personligen direkt till styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Av särskild betydelse är styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

UTVÄRDERING AV BEHOVET AV EN SEPARAT INTERNREVISIONSFUNKTION

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom SBB. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

SBB är inte bundet av men har frivilligt beslutat sig för att följa Kodens. Kodens bygger som nämnts på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett företag som tillämpar Kodens kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen redovisas. SBB följde under 2018 Kodens utan avvikelser.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	7 210 984 637
Balanserat resultat	-70 363 479
<u>Årets resultat</u>	<u>5 190 867</u>
	7 145 812 025

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas (0,25 kr per stamaktie A + B)	189 012 258
Till aktieägare utdelas (2,00 kr per stamaktie D)	91 381 812
Till aktieägare utdelas (35 kr per preferensaktie)	6 133 785
<u>I ny räkning överföres</u>	<u>6 859 284 170</u>
	7 145 812 025

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen får härmed avge följande yttrande i enlighet med 18 kap 4§ aktiebolagslagen (2005:551). Nedan är styrelsens motivering till att den föreslagna vinstutdelningen är förenlig med bestämmelserna i 17 kap 3§ 2 och 3 st aktiebolagslagen.

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och årsredovisningen. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per 2018-12-31 framgår av årsredovisningen. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i noterna på s. 94-122 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 0,25 kronor per stamaktie A och B, motsvarande 189 012 258 kr, 2 kr per stamaktie D, motsvarande 91 381 812 kr och 35 kr per preferensaktie, motsvarande 6 133 785 kr. Sammanlagt motsvarar föreslagen utdelning 280 394 070 kr, vilket utgör 3,9 procent av moderbolagets egna kapital och 2,5 procent av koncernens egna kapital. Koncernens soliditet var 41 procent per 2018-12-31. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick per 2018-12-31 till 7 145 812 025 kr.

Den föreslagna utdelningen äventyrar inte de investeringar som planerats eller fullgörandet av övriga förpliktelser. Bolagets ekonomiska bedömning ger inte upphov till någon annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att förslaget om utdelning är försvarligt enligt 17 kap 3 § 2 och 3 st aktiebolagslagen med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	89
KONCERNENS BALANSRÄKNING	90
KC:s FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	92
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	93
KONCERNENS NOTER	94
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	123
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	124
MB:s FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	125
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	126
MODERBOLAGETS NOTER	127

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2018	2017
Hyresintäkter	4,5	1 680 376	1 338 677
Driftskostnader	4,6	-386 481	-302 518
Underhåll	4,6	-99 527	-62 471
Förvaltningsadministration	4,6	-92 065	-73 981
Fastighetsskatt	4,6	-31 520	-22 502
Driftnetto	4	1 070 783	877 205
Centraladministration	6,7,8	-101 599	-75 838
Resultat från intresseföretag/JV		12 940	-
Resultat före finansiella poster		982 124	801 367
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 211	12 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-537 623	-476 067
Kostnader förtidslösen lån	10	-127 297	-
Förvaltningsresultat		321 415	337 582
Värdeförändringar fastigheter	13	1 574 780	2 796 844
Värdeförändringar derivat	16	7 522	-3 748
Resultat före skatt		1 903 717	3 130 678
Skatt	11	-213 759	-701 696
ÅRETS RESULTAT		1 689 958	2 428 982

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TKR	Not	2018	2017
Periodens resultat		1 689 958	2 428 982
Omräkningsdifferenser		-4 584	-94 088
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 685 374	2 334 894
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	21	2,07	3,60
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	21	2,03	3,60
Resultat per stamaktie D ²	21	0,50	-

² Stamaktie D har ingen utspädning.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	12	23 679	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		23 679	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	25 242 538	23 000 726
Inventarier, verktyg och installationer	14	4 507	10 376
Summa materiella anläggningstillgångar		25 247 045	23 011 102
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	15	213 175	110 691
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	582 990	-
Andra långfristiga fordringar	16	73 472	10 554
Summa finansiella anläggningstillgångar		869 637	121 245
Summa anläggningstillgångar		26 140 361	23 132 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16,22	30 337	26 271
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16,29	991 255	-
Övriga fordringar	16,17	290 043	277 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,18	32 315	39 472
Summa kortfristiga fordringar		1 343 950	343 641
Likvida medel	16,19	156 629	92 749
Summa omsättningstillgångar		1 500 579	436 390
SUMMA TILLGÅNGAR		27 640 940	23 568 737

Belopp i TKR	Not	2018	2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER	20		
Aktiekapital		79 785	73 828
Övrigt tillskjutet kapital		4 344 715	3 040 479
Reserver		-99 837	-84 684
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		4 684 829	3 359 165
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		9 009 492	6 388 788
Hybridobligation		1 872 838	668 387
Reserver		-7 733	-18 302
Innehav utan bestämmande inflytande		322 344	597 184
Summa eget kapital		11 196 941	7 636 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16,22	5 897 706	6 595 568
Obligationslån	16,22	6 598 455	5 941 057
Derivat	16,22	11 532	35 247
Långfristiga skulder till ägare	16,22	-	33 600
Uppskjutna skatteskulder	11	1 046 914	863 105
Övriga långfristiga skulder	16,22	25 423	13 750
Summa långfristiga skulder		13 580 030	13 482 327
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16,22	11 513	637 176
Företagscertifikat	22	1 840 417	-
Obligationslån	16,22	326 812	660 289
Leverantörsskulder	16,22	87 901	134 826
Kortfristiga skulder till ägare	16,22	-	40 000
Aktuella skatteskulder	11	19 152	53 839
Övriga skulder	16,22,23	279 159	653 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16,24	299 015	270 413
Summa kortfristiga skulder		2 863 969	2 450 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 640 940	23 568 737

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TKR								
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Hybrid- obligation	Reserver	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	723	767 582	-8 898	1 007 131	-	-	-	1 766 538
Ny/Appt/kvittningsemission	73 105	2 270 798					469 962	2 813 865
Emission hybridobligation					668 387			668 387
Emission teckningsoptioner		2 099						2 099
Utdelning					-12 658		-64 290	-76 948
Förvärvade minoritetsandelar							315 000	315 000
Inlösta minoritetsandelar							-187 778	-187 778
Årets resultat				2 352 034	12 658		64 290	2 428 982
Årets övriga totalresultat			-75 786			-18 302		-94 088
Utgående eget kapital 2017-12-31	73 828	3 040 479	-84 684	3 359 165	668 387	-18 302	597 184	7 636 057
Ingående eget kapital 2018-01-01	73 828	3 040 479	-84 684	3 359 165	668 387	-18 302	597 184	7 636 057
Apport-/kvittnings-/nyemission	5 973	1 419 515						1 425 488
Emissionskostnader		-45 621			-12 000			-57 621
Emission hybridobligation					1 516 451			1 516 451
Emission teckningsoptioner		9 370						9 370
Utdelning				-100 152	-86 405		-38 389	-224 946
Inlösta preferensaktier	-16	-79 028		-18 888				-97 932
Återköpta hybridobligationer				-16 500	-300 000			-316 500
Inlösta teckningsoptioner				-93 070				-93 070
Förvärvade minoritetsandelar							12 712	12 712
Inlösta minoritetsandelar				-10 890			-287 552	-298 442
Årets resultat				1 565 164	86 405		38 389	1 689 958
Övrigt totalresultat			-15 153			10 569		-4 584
Utgående eget kapital 2018-12-31	79 785	4 344 715	-99 837	4 684 829	1 872 838	-7 733	322 344	11 196 941

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TKR	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		321 415	337 582
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	25	1 393	2 144
Räntenetto		660 709	463 785
Erlagd ränta		-738 556	-415 585
Erhållen ränta		4 211	12 282
Betald skatt		-1 425	-39 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		247 747	360 483
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-6 325	-180 535
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-402 189	330 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-160 766	510 074
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter ¹⁾		-3 907 891	-13 674 013
Försäljning av fastigheter		3 417 516	737 071
Investeringar/försäljning inventarier		4 476	-6 152
Investeringar i intresseföretag/joint ventures		-102 142	-27 963
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-23 679	-
Förändring av fordringar hos intresseföretag/joint ventures		-1 574 245	-
Förändring av andra långfristiga fordringar	16	-62 918	3 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten Finansieringsverksamheten		-2 248 883	-12 972 926
Apport-/kvittnings-/nyemission ¹⁾		1 379 867	2 832 167
Emission hybridobligation		1 504 450	668 387
Inlösta preferensaktier		-97 932	-
Återköpta hybridlån		-316 500	-
Inlösta teckningsoptioner		-93 070	-
Emission teckningsoptioner		9 370	2 099
Utbetald utdelning		-185 770	-70 845
Förvärvade minoritetsandelar		12 712	315 000
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾		-298 442	-187 778
Upptagna lån		7 516 067	11 101 893
Amortering av lån		-6 894 886	-1 846 342
Upptagna skulder till ägare		-	73 600
Amortering av skulder till ägare		-73 600	-793 954
Upptagna skulder till intressebolag/joint ventures		-	-
Förändring övriga långfristiga skulder		11 673	-45 014
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26	2 473 940	12 049 213
Periodens kassaflöde		64 290	-413 639
Likvida medel vid periodens början		92 749	506 397
Valutakursändring i likvida medel		-410	-9
Likvida medel vid periodens slut	19	156 629	92 749

1) I beloppet apport/kvittningsemissioner ingår även de emissioner som inte skett genom tillförande av kontanta medel. I investeringar av fastigheter ingår även de förvärv som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660 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. Bolaget har namnändrats från Effnetplattformen (publ).

Styrelsen har den 26 mars 2019 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 29 april 2019.

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 orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Intressebolag och joint ventures

Som intressebolag 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.

Intressebolag 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 intressebolag eller joint venture överstiger innehavet i detta intressebolag 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 intressebolag 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 intressebolag 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.

Omvänt förvärv

Ett omvänt förvärv sker när det företag som emitterar värdepapper (den legala förvärvaren) identifieras som det förvärvade företaget i redovisningssyfte. Det företag vars eget kapitalandelar förvärvas (det legala förvärvade företaget) måste vara förvärvaren i redovisningssyfte för att transaktionen ska betraktas som ett omvänt förvärv. Koncernredovisningar som upprättas efter ett omvänt förvärv utfärdas i det legala moderföretagets namn (redovisande förvärvat företag) men beskrivs i noterna som en fortsättning av det legala dotterföretagets finansiella rapporter (redovisande förvärvare) med en justering, nämligen en retroaktiv justering av den redovisande förvärvarens aktiekapital så att det återspeglar det redovisande förvärvade företagets aktiekapital.

Jämförande information som presenteras i koncernredovisningen justeras också retroaktivt för att återspegla det legala moderföretagets aktiekapital (redovisande förvärvat företag). Bolagets förvärv av SBB i Norden AB (publ), org. nr 559053-5174, per 2017-01-16 har klassificerats som ett s.k. omvänt förvärv. Det betyder att koncernen redovisas som en fortsättning av SBB i Norden AB-koncernen och jämförelsetalen innan förvärvet, dvs. 2016, utgörs av SBB i Norden AB-koncernen.

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 kontraktsperioden. 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.

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.

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 anställda. 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 räntebindningstiden 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.

Resultat per aktie

Resultat per stamaktie A och B före utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare med avdrag för utdelning till preferensaktieägare och innehavare av stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer divideras med viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B under året.

Resultat per stamaktie A och B efter utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare med avdrag för utdelning till preferensaktieägare och innehavare av stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer divideras, i tillämpliga fall justerat, med summan av det viktade genomsnittliga antalet stamaktier av serie A och B och potentiella aktier som kan ge upphov till utspädningseffekt. Utspädningseffekt av potentiella aktier redovisas endast om en omräkning till aktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning.

BALANSRÄKNING

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

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. 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 företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kredit-institut, obligationslån, ägarlån, övriga kortfristiga skulder samt låneskulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. 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. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kredit-förluster.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar i dagsläget inga sådana egetkapitalinstrument.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkrings-instrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat".

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 16 Finansiella instrument.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkrings-instrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat".

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 16 Finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisnings-tillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löp-tiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlust-reserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåt-blickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Säkringsredovisning

Koncernen tillämpar IFRS 9 säkringsredovisning för finansiella instrument som syftar till att säkra finansiella risker relaterade till nettoinvesteringar i utlandsverksamhet.

Koncernen bedömer, utvärderar och dokumenterar effektivitet såväl vid säkringens början som löpande. Säkringens effektivitet bedöms utifrån en analys av det ekonomiska sambandet mellan säkrad post och säkringsinstrument, och effekten av kreditrisk får inte dominera värdeförändringar i under-liggande post och instrument. Härutöver ska säkringskvoten i det ekonomiska sambandet vara den som används i säkringsförhållandet.

Säkringar av nettoinvesteringar i utlandsverksamhet: Koncernen använder företagscertifikat i utländsk valuta samt övriga lån som säkringsinstrument. Förändringar i verkligt värde för säkringsinstrumentet redovisas i "Övrigt totalresultat" i den mån säkringen är effektiv och de ackumulerade förändringarna i verkligt värde redovisas som en separat komponent i eget kapital. Vinst eller förlust som härrör från den del av säkringen som inte är effektiv redovisas omedelbart i årets resultat. Vid avyttring av utlandsverksamheter omförs den vinst eller förlust som ackumulerats i eget kapital till årets resultat, vilket därmed ökar eller minskar resultatet för avyttringen.

Redovisning vid upphörande av säkring: Säkringsredovisning kan inte avslutas enligt beslut. Säkrings-redovisning upphör när:

- när säkringsinstrumentet förfaller eller säljs, avvecklas eller löses in,
- när det inte längre finns ett ekonomiskt samband mellan säkrad post och säkringsinstrument, eller kreditrisk dominerar värdeförändringar som följer av det ekonomiska sambandet, och
- när säkringsredovisning inte längre uppfyller målen med riskhantering.

Vid avyttring av utlands-verksamhet omklassificeras vinsterna eller förlusterna från eget kapital till resultatet.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kredit-förluster.

Jämförelseåret enligt IAS 39

Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017.

IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9. Klassificeringskategorierna enligt IAS 39 medförde ändå motsvarande redovisning till upplupet anskaffningsvärde respektive till verkligt värde i resultatet.

IAS 39 hade en annan metod för reservering för kreditförluster, som innebar att reservering skedde vid konstaterad kredithändelse, till skillnad från metoden enligt IFRS 9 där reservering sker för förväntade kreditförluster. I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna. Övergångs-effekter från IAS 39 till IFRS 9 redovisas i ingångsbalansräkningen för 2018 inom eget kapital. Den första tillämpningen av IFRS 9 har inte haft någon effekt på koncernens eget kapital per den 1 januari 2018, se not 16 Finansiella instrument.

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 kapitalandel. 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 skuldebreven löstes i sin helhet under 2017. SBB har gjort bedömningen att räntorna på konvertibellånen om 7 procent 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.

Hybridobligation

Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

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.

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 Uppllysning om nya och kommande standarder

Nya standarder

IFRS 9 Finansiella instrument

Koncernen tillämpar sedan den 1 januari 2018 IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden ersätter 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. SBB har identifierat en effekt vid övergången till IFRS 9 som är kopplad till säkringsredovisning. SBB har identifierat möjligheten till säkringsredovisning för valutalån i NOK mot nettoinvesteringar i Norge och i Euro mot nettoinvesteringar i Finland. De principer som finns i standarden avseende reservering för kreditförluster får ingen större effekt då kundfordringar endast finns i begränsad omfattning.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Koncernen tillämpar sedan den 1 januari 2018 IFRS 15 Intäkter som ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter från kundkontrakt. 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 har övergången en begränsad effekt på SBB:s redovisning.

Kommande standarder

IFRS 16 Leasingavtal

Denna standard trädde i kraft 1 januari 2019 och ersatte då IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare 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. SBB har under 2018 gjort en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på koncernens finansiella ställning. Under analysarbetet har följande väsentliga leasingavtal identifierats; tomträttsavtal samt leasingavtal för fordon och lokaler. De väsentliga leasingavtalen redovisas vid övergången till IFRS 16 per 1 januari 2019 som en leasingtillgång respektive en leasingskuld i balansräkningen. Leasingtillgången/skulden beräknas till 93 mkr. Resultaträkningen kommer att påverkas av att tomträttsavgälder redovisas som en räntekostnad istället för en driftskostnad. SBB tillämpar standarden från 1 januari 2019 utan retroaktiv omräkning.

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 marknadens 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. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent i Sverige, 23 procent i Norge och 20 % i Finland. Beräkningar av uppskjuten skatt i Norge och Finland har gjorts utifrån samma nominella skattesats som för aktuell skatt. För Sverige beräknas uppskjuten skatt fr.o.m. halvårsskiftet med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. 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.

SBB har emitterat hybridobligationer om 1,9 mdkr. Hybridobligationen har en evig löptid med en rörlig kupongränta. SBB har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5,5 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

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 eller andra skattefinansierade operatörer bedriver sin verksamhet.
- Övriga fastigheter utgörs primärt av kommersiella fastigheter för vilka avsikten finns att bedriva detaljplaneprocess för att utveckla fastigheterna.

					Koncernge- mensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Räkenskapsår 2018-01-01 – 2018-12-31	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Summa segment		
Hysesintäkter	565 074	982 464	132 838	1 680 376		1 680 376
Fastighetskostnader	-294 283	-238 696	-76 613	-609 593		-609 593
Driftnetto	270 791	743 768	56 225	1 070 783		1 070 783
Centraladministration					-101 599	-101 599
Resultat från intresseföretag/joint venture					12 940	12 940
Resultat före finansiella poster						982 124
Ränteintäkter och liknande resultatposter					4 211	4 211
Räntekostnader och liknande resultatposter					-664 920	-664 920
Förvaltningsresultat						321 415
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	833 829	680 656	60 295	1 574 780		1 574 780
Värdeförändringar derivat					7 522	7 522
Resultat före skatt						1 903 717
Skatt					-213 759	-213 759
Årets resultat						1 689 958
Förvaltningsfastigheter	6 720 330	16 434 582	2 087 626	25 242 538		25 242 538
Investeringar	159 326	111 885	39 653	310 864		310 864

					Koncernge- mensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Räkenskapsår 2017-01-01 – 2017-12-31	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Summa segment		
Hysesintäkter	473 888	740 903	123 887	1 338 677		1 338 677
Fastighetskostnader	-241 150	-158 122	-62 201	-461 472		-461 472
Driftnetto	232 738	582 781	61 686	877 205		877 205
Centraladministration					-75 838	-75 838
Resultat från intresseföretag/joint venture						-
Resultat före finansiella poster						801 367
Ränteintäkter och liknande resultatposter					12 282	12 282
Räntekostnader och liknande resultatposter					-476 067	-476 067
Förvaltningsresultat						337 582
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	698 477	1 540 608	557 759	2 796 844		2 796 844
Värdeförändringar derivat					-3 748	-3 748
Resultat före skatt						3 130 678
Skatt					-701 696	-701 696
Årets resultat						2 428 982
Förvaltningsfastigheter	5 858 913	14 582 853	2 558 960	23 000 726		23 000 726
Investeringar	80 016	87 238	41 358	208 612		208 612

Intäkter från svenska kunder utgör 77 procent (79) av koncernens totala intäkter. Resterande del av intäkterna avser intäkter från kunder i Norge och Finland. Av anläggningstillgångar (som inte är finansiella instrument eller uppskjutna skattefordringar) är 70 procent (68) 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 11 % av intäkterna och ingår i segmentet Samhällsfastigheter.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 680 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.

	2018-01-01 - 2018 12 31	2017-01-01 - 2017-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	1 100 871	976 163
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	3 212 536	3 117 498
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	2 461 030	2 061 272
Summa	6 774 437	6 154 932

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2018-01-01 - 2018 12 31	2017-01-01 - 2017-12-31
Fastighetskostnader	609 593	461 472
Övriga externa kostnader	32 073	40 131
Avskrivningar	1 393	2 650
Personalkostnader	68 133	33 057
Summa	711 192	537 310

Not 7 Arvode till revisor

	2018-01-01 - 2018 12 31	2017-01-01 - 2017-12-31
Ernst & Young AB, Ernst & Young AS, Ernst & Young Oy		
Revisionsuppdraget	7 373	5 803
Annan revisionsverksamhet	952	1 024
Skatterådgivning	210	-
Övriga tjänster	2 896	-
Summa	11 431	6 827

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2018-01-01 – 2018-12-31		2017-01-01 – 2017-12-31	
Medelantalet anställda	Medelantal anställda	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav män, Procent %
Dotterbolag i Sverige	88	74 %	30	63 %
Totalt dotterbolag	88	74 %	30	63 %
Moderbolag	11	73 %	7	71 %
Totalt i koncernen	99	73 %	37	65 %

	2018-12-31		2017-12-31	
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män, procent %	Antal på balansdagen	Varav män, Procent %
Styrelseledamöter	6	67 %	7	29 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	7	71 %	6	33 %
Totalt i koncernen	13	69 %	13	31 %

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Personalkostnader		
Moderbolaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	10 073	7 832
Sociala avgifter	3 244	3 024
Pensionskostnader	3 150	1 452
Summa	16 467	12 308
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	5 350	995
Sociala avgifter	1 766	388
Pensionskostnader	769	92
Summa	7 884	1 475
Dotterbolag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-	1 177
Sociala avgifter	-	471
Pensionskostnader	-	864
Summa	-	2 512
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	35 740	12 420
Sociala avgifter	11 833	3 959
Pensionskostnader	2 572	766
Summa	50 145	17 145
Summa personalkostnader	74 497	33 439

I redovisningen har vissa personalkostnader omklassificerats till driftskostnader och aktiverats i projekt när reglerna har kunnat tillämpas. Av den anledningen kommer inte personalkostnaderna i denna not att överensstämma med kostnadsslagen i not 6.

2018-01-01 – 2018-12-31	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnader	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	480	-	-	-	480
Styrelseledamot					
Sven-Olof Johansson	300	-	-	-	300
Hans Runesten	300	-	-	-	300
Fredrik Svensson	300	-	-	-	300
Eva Swartz Grimaldi	330	-	-	-	330
Anne-Grete Strøm-Erichsen	441	-	-	-	441
Verkställande direktör					
Ilija Batljan	3 211	-	928	-	4 139
Övriga ledande befattningshavare (6 st)	6 862	-	1 607	-	8 468
Summa	12 223	-	2 535	-	14 758

2017-01-01 – 2017-12-31	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnader	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	480	-	-	-	480
Styrelseledamot					
Sven-Olof Johansson	300	-	-	-	300
Hans Runesten	304	-	-	-	304
Seth Lieberman	330	-	-	-	330
Eva Swartz Grimaldi	330	-	-	-	330
Anne-Grete Strøm-Erichsen	-	-	-	-	-
Fredrik Råsberg	-	-	-	-	-
Göran Cöster	-	-	-	-	-
Göran E Larsson	6	-	-	-	6
Erik Nerpin	2	-	-	-	2
Verkställande direktör					
Ilija Batljan	2 917	-	1 155	-	4 072
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	4 340	-	1 161	-	5 501
Summa	9 009	-	2 316	-	11 325

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 procent av pensionsgrundande lön.

Not 9 Finansiella intäkter

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	3 820	3 276
Ränteintäkter från kundfordringar	220	-
Valutakursdifferenser, finansiella poster *)	-	9 006
Övrigt	171	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	4 211	12 282
*) Ej beräkning enligt effektivräntemetoden		

Not 10 Finansiella kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Skulder värderade till verkligt värde i resultatet		
Räntekostnader, räntederivat	3 901	-
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	3 901	-
	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader ägarlån	3 125	6 047
Räntekostnader, konvertibla skuldebrev	-	3 952
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	69 718	40 161
Överkurs återköpta obligationer	97 573	-
Räntekostnader övriga finansiella skulder	490 603	425 768
Valutakursdifferenser, finansiella poster *)	-	140
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	661 019	476 067
*) Ej beräkning enligt effektivräntemetoden		

Under året har 19 242 tkr (12 282) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där en räntenivå om 5,0 % (5,0) använts.

Not 11 Skatt

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 22 procent i Sverige med undantag för uppskjuten skatt som beräknas utifrån ny skattesats på 20,6 procent, 23 procent i Norge och 20 procent i Finland.

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Aktuell skatt	-1 459	-39 725
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-212 300	-661 972
Redovisad skatt	-213 759	-701 696

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	1 903 717	3 130 678
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (22 %)	-418 818	-688 749
<u>Skatteeffekt av:</u>		
Andra skattesatser inom koncernen	4 256	-8 578
Skatt hänförlig till tidigare år	12 070	339
Förändring av skattesats	42 075	5 895
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterbolag	20 582	27 672
Övriga ej skattepliktiga intäkter	10 375	19 355
Ej bokförda intäkter som ska tas upp	-	-20
Ej avdragsgilla kostnader	-1 450	-8 897
Ej bokförda kostnader som ska dras av	-	6 550
Utnyttjade av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	7 191	4 583
Skattemässiga avskrivningar	-	-3 484
Temporära skillnader avseende fastigheter	109 960	-56 362
Redovisad skatt	-213 759	-701 696
Effektiv skattesats	-11 %	-22 %

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat. Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt fastigheter	-1 129 298	-913 996
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-13 277	-18 079
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	101 365	75 688
Uppskjuten skatt derivat	-725	835
Uppskjuten skatt övrigt	-4 979	-7 553
Redovisad skatt	-1 046 914	-863 105

Not 12 Goodwill

Goodwill	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	-	-
Förvärv	23 679	-
Utgående balans	23 679	-

SBB förvärvade per 2018-03-29 bolaget Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning i Sverige AB (f.d. Hestia Sambygg AB) samt dess dotterbolag SBB Förvaltning AS (f.d. Hestia Sambygg AS) med 70 anställda. Bolaget har enbart utfört tjänster åt SBB. Goodwillposten som uppstod vid förvärvet är kopplat till en fungerande verksamhet i form av de anställda och deras kompetens.

Nedskrivningsprövning har gjorts baserat på beräkning av nyttjandevärdet av kassagenerande enheter. Kassagenerande enheter utgörs av anställda och deras kompetens i Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB inkl. dotterbolag. Det beräknade nyttjandevärdet överstiger redovisat värde.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Koncernen delar upp sitt fastighetsbestånd på tre olika kategorier, bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter.

Fastighetsbeståndets värde har baserats på 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 förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,35 procent till 8,5 procent med ett medelvärde om 5,22 procent. I värdet för fastigheterna ingår ca 1 331 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. För beskrivning av nivåer i verkligt värdehierarkin, se not 16 Finansiella instrument.

Verkligt värde	2018-12-31	2017-12-31
Ingående redovisat värde	23 000 726	7 572 420
Förvärv	3 597 027	13 469 965
Investeringar	310 864	208 612
Försäljningar	-3 359 343	-729 984
Orealiserade värdeförändringar	1 516 607	2 790 193
Omräkningsdifferens	176 657	-310 480
Utgående redovisat värde	25 242 538	23 000 726
Värdeförändringar	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Orealiserade värdeförändringar	1 516 607	2 790 193
Realiserade värdeförändringar	58 173	6 651
Summa	1 574 780	2 796 844

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 177 mkr (749). Värdeförändringar avseende förvärv under året utgjorde 519 mkr (1 223). Resterande del förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

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.

	2018-12-31		2017-12-31	
	Förändring	Värdepåverkan	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	1 181/-1 181 mkr	+/- 5 %	991/-992 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-314/323 mkr	+/- 0,25 %	-651/717 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-756/786 mkr	+/- 0,25 %	-917/833 mkr
	2018-01-01 - 2018-12-31		2017-01-01 - 2017-12-31	
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter	1 680 376		1 338 677	
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-609 593		-461 472	
Resultat från förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde	1 070 783		877 205	

Not 14 Inventarier

Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 532	16 960
Årets anskaffningar	1 511	11 071
Försäljningar och utrangeringar	-10 642	-499
Omklassificeringar	-7 595	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 806	27 532
Ingående avskrivningar	-17 156	-10 592
Försäljningar och utrangeringar	4 991	152
Ackumulerade avskrivningar vid förvärv	-107	-3 934
Årets avskrivningar	-1 345	-2 783
Omklassificeringar	7 318	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 299	-17 156
Utgående redovisat värde	4 507	10 376

Not 15 Andelar i intressebolag/joint ventures/övriga

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	110 691	83 216
Andel av resultat	12 940	-
Årets anskaffningar	175	27 233
Aktieägartillskott	104 258	500
Årets försäljningar/utrangeringar	-14 645	-
Omräkningsdifferens	-244	-258
Utgående redovisat värde, kapitalandel	213 175	110 691

Innehav	Klassificering	Huvudsaklig verksamhet	Kapitalandel 2018-12-31	Kapitalandel 2017-12-31	Redovisat värde 2018-12-31	Redovisat värde 2017-12-31
BCAC-Hus Förv. AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	10 %	10 %	3 869	4 005
Fjällbergsvind Ek För	Övriga bolag	Vindkraft	e/t	e/t	1 186	1 186
HusBacc Utv Hold AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	50 %	78 511	78 525
HanVäst Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	50 %	21	25
Jordbro Centrum Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	50 %	24	25
Nöthagen Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	50 %	25	25
SP Tidningshuset N AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	-	50 %	-	9 445
SBB Hårstorp AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	-	50 %	-	5 200
Tillbringaren 2 H AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	49 %	49 %	9 717	25
Slaggborn Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	50 %	27 895	25
Fastighetsutv IB 68 AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50 %	50 %	174	25
Klarsam Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	40 %	-	7 798	-
Cronsjö Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	30 %	-	726	-
Varpslagg Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	40 %	-	1 819	-
Gullbern Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	40 %	-	1 206	-
Fastighetsutv IB 85 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	-	25	-
Studentbostäder i Sv AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	23 %	-	64 063	-
Klarabo Förv AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	49 %	-	4 135	-
Valerum Fast AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50 %	-	25	-
Bryggkaffe Fast Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	-	20	-
Barcode Kjøling AS	Intressebolag	Samfällighetsförening	26 %	26 %	11 911	12 155
Landsbygdsfib. i Sk AB	Övriga bolag	Fiberanslutning	3 %	3 %	6	6
Svenneby Fiberf. EK	Övriga bolag	Fiberanslutning	e/t	e/t	19	19
					213 175	110 691

Upplysning om väsentliga innehav

De innehav i joint ventures och intressebolag som anses väsentliga för koncernen specificeras nedan.

Valerum Fastighets AB	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar	1 542 018	-
Likvida medel	7 210	-
Övriga omsättningstillgångar	100 421	-
Långfristiga finansiella skulder	-329 024	-
Årets anskaffningar	-1 277 722	-
Kortfristiga finansiella skulder	-11 700	-
Övriga kortfristiga skulder	-31 153	-
Nettotillgångar	50	-
Nettoomsättning	-	-
Avskrivningar	-	-
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	-	-
Övriga finansiella poster	-	-
Skatt	-	-
Årets resultat	-	-
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-	-
Avstämning mot redovisade värden		
Ingående nettotillgångar	-	-
Årets anskaffningar	50	-
Årets resultat	-	-
Årets totalresultat	-	-
Utgående nettotillgångar	50	-
Koncernens andel i %	50 %	-
Koncernens andel i tkr	25	-
Justering till verkligt värde	-	-
Redovisat värde	25	-
KlaraBo Förvaltning AB	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar	1 978 358	-
Likvida medel	250	-
Övriga omsättningstillgångar	2 637	-
Långfristiga finansiella skulder	-636 474	-
Årets anskaffningar	-1 289 352	-
Kortfristiga finansiella skulder	-22 750	-
Övriga kortfristiga skulder	-24 231	-
Nettotillgångar	8 438	-
Nettoomsättning	-	-
Avskrivningar	-	-
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	-	-
Övriga finansiella poster	-	-
Värdeförändringar fastigheter	10 564	-
Skatt	- 2 176	-
Årets resultat	8 388	-
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	8 388	-
Avstämning mot redovisade värden		
Ingående nettotillgångar	-	-
Årets anskaffningar	50	-
Årets resultat	8 388	-
Årets totalresultat	-	-
Utgående nettotillgångar	8 438	-
Koncernens andel i %	49 %	-
Koncernens andel i tkr	4 135	-
Justering till verkligt värde	-	-
Redovisat värde	4 135	-

Upplysningar för enskilt oväsentliga innehav	2018-12-31	2017-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intressebolag/joint venture	209 015	110 691
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	8 830	-
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	-	-
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	8 830	-

Not 16 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. Koncernens finansiella tillgångar och skulder för jämförelseåret 2017 presenteras enligt IAS 39 klassificeringskategorier.

Den första tillämpningen av IFRS 9 har inte haft någon effekt på koncernens eget kapital per den 1 januari 2018. Övergången till IFRS 9 har inte heller föranlett några förändringar i värdering av finansiella instrument annat än benämningen av klassificeringskategorierna: Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder under IAS 39 klassificeras och värderas under IFRS 9 till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen föregående år fortsätter under IFRS 9 att klassificeras och värderas till verkligt värde via resultatet. Koncernen har inte identifierat några finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Effekten av den första tillämpningen av förväntade kreditförluster har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Av den anledningen har ingen ytterligare reservering gjorts vid övergången, varför redovisade värden för tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ej har påverkats.

TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		1 574 245	1 574 245	1 574 245
Långfristiga fordringar	62 312	11 160	73 472	73 472
Kundfordringar		30 337	30 337	30 337
Övriga kortfristiga fordringar		290 043	290 043	290 043
Likvida medel		156 629	156 629	156 629
Summa	62 312	2 062 414	2 124 726	2 124 726
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut		5 909 219	5 909 219	5 909 219
Obligationslån		6 925 267	6 925 267	6 925 267
Övriga långfristiga skulder		25 423	25 423	25 423
Derivatinstrument	11 532		11 532	11 532
Leverantörsskulder		87 901	87 901	87 901
Övriga kortfristiga skulder		279 159	279 159	279 159
Summa	11 532	13 226 969	13 238 501	13 238 501

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

TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Lånefordringar och kundfordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Långfristiga fordringar		10 554		10 554	10 554
Kundfordringar		26 271		26 271	26 271
Övriga kortfristiga fordringar		277 898		277 898	277 898
Likvida medel		92 749		92 749	92 749
Summa	-	407 472	-	407 472	407 472
Finansiella skulder					
Skulder till kreditinstitut			7 232 744	7 232 744	7 232 744
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
Derivatinstrument	35 247			35 247	35 247
Leverantörsskulder			134 826	134 826	134 826
Övriga kortfristiga skulder			653 810	653 810	653 810
Summa	35 247	-	14 710 076	14 745 323	14 745 323

Tillgångarna och skulderna är med undantag för finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet redovisade till upplupet anskaffningsvärde som bedöms överensstämma med dess verkliga värde.

Kreditriskexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

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

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående redovisat värde	35 247	-
Nyanskaffningar	-	31 615
Avyttringar	-16 503	-
Värdeförändringar i resultatet	-7 522	3 748
Omräkningsdifferens	311	-116
Utgående redovisat värde	11 532	35 247

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 ränteswappar 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.

Not 17 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar fastighetstransaktioner	234 620	26 000
Övrigt	55 423	251 898
Redovisat värde	290 043	277 898

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen intäkt	4 150	8 284
Förutbetalda förvärvskostnad	-	5 464
Övrigt	28 165	25 724
Redovisat värde	32 315	39 472

Not 19 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	156 629	92 749
Redovisat värde	156 629	92 749

Not 20 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Antal preferens- aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2017-01-01	-	7 230 434	-	-	723 043
Apport/kvittningsemission 2017-01-16	154 736 229	179 723 539			33 445 977
Apport/kvittningsemission 2017-02-22	62 860 746	219 133 832		103 500	28 209 808
Apport/kvittningsemission 2017-03-22		84 929 772			8 492 977
Apport/kvittningsemission 2017-04-27		26 666 667			2 666 667
Apport/kvittningsemission 2017-08-04		2 523 472		157 108	268 058
Apport/kvittningsemission 2017-08-18		144 340		38 562	18 290
Apport/kvittningsemission 2017-12-15				34 035	3 404
Utgående värden 2017-12-31	217 596 975	520 352 056	-	333 205	73 828 224

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Antal preferens- aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2018-01-01	217 596 975	520 352 056	-	333 205	73 828 224
Omvandling aktier 2018-08-21	-7 619 484	7 619 484			-
Apport/kvittningsemission 2018-10-19		600 000			60 000
Nyemission 2018-10-19		17 500 000			1 750 000
Inlösen preferensaktier 2018-12-12				-157 954	-15 795
Apport/kvittningsemission 2018-12-12			3 159 080		315 908
Apport/kvittningsemission 2018-12-14			6 376 342		637 634
Apport/kvittningsemission 2018-12-21			8 134 515		813 452
Apport/kvittningsemission 2018-12-27			13 746 775		1 374 678
Apport/kvittningsemission 2018-12-28			10 209 678		1 020 968
Utgående värden 2018-12-31	209 977 491	546 071 540	41 626 390	175 251	79 785 067

Aktiekapital

Per den 31 december 2018 uppgick aktiekapitalet till 79 785 067 kr och kvotvärdet var 0,1 kr, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 546 071 540 stamaktier av serie B, 41 626 390 stamaktier av serie D och 175 251 preferensaktier. Största aktieägare är Ilija Batljan som direkt och indirekt innehar 13,8 % av andelarna och 40,6 % av rösterna. Innehavare av stamaktier av serie A och B är berättigade till utdelning som fastställs efter hand. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie för stamaktie av serie A och 0,1 röst per aktie för stamaktie av serie B och stamaktie av serie D. Alla stamaktier har samma rätt till Samhällsbyggnadsbolaget 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

Preferensaktier finns på tre nivåer i SBB-koncernen; i moderbolaget, i dotterbolaget Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) och i dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS. Moderbolagets preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning har SBB:s preferensaktie företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per preferensaktie. För ytterligare beskrivning av villkoren se s. 69.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Hybridobligation

SBB har emitterat hybridobligationer uppgående till 1,9 mdkr. Hybridobligationen har en evig löptid med en rörlig kupongränta. SBB har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5,5 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

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.

Omräkningsreserv	2018-12-31	2017-12-31
Ingående redovisat värde	-102 986	-8 898
Årets förändring	-4 584	-94 088
Utgående redovisat värde	-107 570	-102 986

Teckningsoptioner

Programmet avseende teckningsoptioner är riktat till bolagets nuvarande och framtida anställda. Det omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget.

Per 2018-12-31 var 16 407 000 teckningsoptioner tecknade av bolagets anställda. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsmässigt värde. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av bolagets B-aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

Not 21 Resultat per aktie

Nedan framgår beräkning av resultat avseende stamaktie av serie A och B. Enligt bolagsordningen har preferensaktierna företrädesrätt till 35 kr/aktie och stamaktierna av serie D en utdelning om maximalt 2 kr/aktie i årlig utdelning. Därutöver utgår ränta avseende hybridlån. Beräkningen av resultat per stamaktie A och B har baserats på årets resultat med avdrag för utdelning avseende preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridlån. Resultatet har fördelats på genomsnittligt antal stamaktier av serie A och B uppgående till 741 569 031 st (653 360 953).

Resultat per aktie före utspädning	2018	2017
Årets resultat	1 689 958	2 428 982
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	-47 287	-64 290
Avgår resultat hänförligt till innehavare av stamaktier av serie D	-20 813	-
Avgår resultat hänförligt till hybridlån	-86 405	-12 658
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	1 535 453	2 352 034
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	741 569 031	653 360 953
Resultat per aktie före utspädning	2,07	3,60
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie D	918 854	-
Resultat per aktie (stamaktie D har ingen utspädning)	0,50	-
Resultat per aktie efter utspädning	2018	2017
Årets resultat	1 689 958	2 428 982
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	-47 287	-64 290
Avgår resultat hänförligt till innehavare av stamaktier av serie D	-20 813	-
Avgår resultat hänförligt till hybridlån	-86 405	-12 658
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	1 535 453	2 352 034
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	741 569 031	653 360 953
Effekt av potentiella stamaktier avseende optioner	2 352 117	-
Resultat per aktie efter utspädning	2,06	3,60

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Dessa potentiella stamaktier är hänförliga till de teckningsoptioner som bolagets anställda tecknade under 2017 och 2018. Per 2017-12-31 var teckningsoptionerna inte utspädande eftersom lösenkursen översteg periodens genomsnittliga börskurs.

Av utdelningen avser 14,3 mkr (5,8) utdelning avseende preferensaktier och 20,8 mkr (-) utdelning avseende stamaktier av serie D samt 4,1 mkr (-) ränta avseende hybridobligationen som ännu ej betalats ut.

Not 22 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. Finanspolicyn 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

Ytterligare information om finansiering och kapitalstruktur finns på s. 65-68.

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 2018 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 4,6 år. Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 157 mkr (93). Totalt inkl. likvida medel fanns 2 305 mkr i lånelöften och outnyttjade kreditlinor.

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

Löptidsanalys	2018-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	119 343	2 221 012	1 849 391	2 056 882	6 246 628
Obligationslån	562 736	2 445 577	1 973 346	2 979 682	7 961 341
Företagscertifikat	1 843 875	-	-	-	1 843 875
Övriga långfristiga skulder	-	23 356	433	1 634	25 423
Derivatskulder	2 418	4 582	15 788	7 839	30 627
Leverantörsskulder	87 901	-	-	-	87 901
Övriga kortfristiga skulder	279 159	-	-	-	279 159
Summa	2 895 432	4 694 527	3 838 958	5 046 037	16 474 954

2017-12-31

Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	736 778	3 342 448	2 313 015	1 162 567	7 554 808
Obligationslån	845 338	2 183 283	781 492	3 742 946	7 553 059
Skulder till ägare	41 000	35 952	-	-	76 952
Övriga långfristiga skulder	-	13 750	-	-	13 750
Derivatskulder	2 826	4 627	4 792	44 486	56 731
Leverantörsskulder	134 826	-	-	-	134 826
Övriga kortfristiga skulder	653 810	-	-	-	653 810
Summa	2 414 578	5 580 060	3 099 299	4 949 999	16 043 936

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 SBB:s 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.

Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparterna har kreditriskbetyget AA- och A.

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

	2018-12-31	2017-12-31
Ej förfallna kundfordringar	3 429	14 850
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	19 857	3 840
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	2 311	7 510
Förfallna kundfordringar >90 dagar	14 173	8 634
Redovisat värde	39 771	34 834

Reservering kundfordringar	2018-12-31	2017-12-31
Ingående redovisat värde	-8 564	-
Nedskrivningar	-3 808	-8 609
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	2 938	45
Utgående redovisat värde	-9 434	-8 564

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. SBB skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. För 2017 gjordes reservering vid konstaterad kredithändelse enligt IAS 39.

Ovan visas de finansiella tillgångar för vilka koncernen har reserverat förväntade kreditförluster. Utöver detta bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel, och för moderbolaget också interna fordringar. SBB tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Redovisning i moderföretaget avseende kreditrisk

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad (Loan to Value) samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

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 2,6 år. Nedan framgår ränteförfallostrukturen.

Ränteförfallostruktur (nominella belopp)

Förfalloår	Ränteförfall	Andel %
Rörligt	4 008 150	27 %
2019	4 964 777	34 %
2020	987 710	7 %
2021	485 837	3 %
2022	280 268	2 %
2023	781 528	5 %
2024	3 238 091	22 %
Summa	14 746 361	100 %

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. SBB:s egna mål för soliditet är över 35 %. Kreditavtalen har i regel en gräns på 25 % som nedre gräns. SBB:s mål är att räntetäckningsgraden ska vara minst 2,5 ggr, medan gränsen i kreditavtalen ofta är 1,5 ggr. SBB har ett mål att belåningsgraden ska vara högst 55 %. I kreditavtalen är gränsen 70-80 %. För 2018 var soliditeten 41 % och belåningsgraden 53 %.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2018-12-31. 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.

	Förändring +/-	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 16
Hysesintäkter	1 procent	+/- 16
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 5
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 147

Säkringsinstrument och säkringsredovisning

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelar sig per den 31 december 2018 på följande underliggande belopp och förfallotider.

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2018

Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas (Belopp i SEK tusental)	inom 3 mån	3 mån - 1 år	1 - 3 år	Totalt
Skuld i Euro - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	122 132	-	-	122 132
Summa skuld, nominellt belopp (balansdagens värde)	122 132	-	-	122 132

Säkringsredovisning påbörjades under 2018. Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt IFRS 9 avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Lånen värderas till balansdagens valutakurs. Till den del ett effektivt säkringsförhållande föreligger redovisas valutakursförändringen på lånen i övrigt totalresultat, och möter härmed valutakurs-förändringar på nettoinvesteringar i utlandsverksamheten. Valutakursförändringar för ineffektiv andel av ett säkringsförhållande redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Då transaktionen ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom målet för riskhanteringen och strategin.

Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, det vill säga, det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde avseende valutakurser i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Om ändrade förhållanden påverkar säkringsförhållandet så att kritiska villkor inte längre matchar använder koncernen kvantitativa metoder (hypotetiska derivat-metoden) för att utvärdera effektiviteten. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att säkrad volym i säkringsinstrument skulle överstiga nettoinvesteringen. Koncernen stämmer löpande av valutaexponeringen i nettoinvesteringarna och säkringsredovisning tillämpas enbart för en andel av total exponering, varför risken för ineffektivitet bedöms låg.

Koncernen fastställer säkringskvoten mellan säkringsinstrument och säkrad post baserat på de säkringskvoter som föreligger i de faktiska säkringarna. säkringskvoten är 1:1.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2018			Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Säkrings-instrument	Säkrad post
<i>Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet</i>					
Skuld i Euro	-122 132	-122 132	Företagscertifikat	259	259

Säkringskvoten är 1:1 för samtliga av koncernens säkringar.

Koncernen har inte redovisat någon ineffektivitet under perioden.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat	
Avstämning av valutaomräkningsreserv TKR	2018 Valutaomräkningsreserv
Ingående bokfört värde	-102 986
<i>Tillkommande poster under perioden</i>	
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	31 484
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	-36 068
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	-107 570
Utgående bokfört värde	-107 570
varav fortlöpande säkringar	-107 570

Not 23 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Latent stämpelskatt	-	12 210
Skulder fastighetstransaktioner	231 790	237 259
Reverslån	-	293 921
Övriga poster	47 369	110 421
Redovisat värde	279 159	653 810

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna personalkostnader	7 663	3 091
Upplupna driftkostnader	91 813	61 782
Upplupna räntor	60 202	46 726
Ej betald stämpelskatt	-	668
Förutbetalda hyror	136 313	129 546
Övriga poster	3 024	28 601
Redovisat värde	299 015	270 413

Not 25 Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde		
Avskrivningar	1 393	2 144
Redovisat värde	1 393	2 144

Not 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2018-01-01	Kassaflödes- påverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2018-12-31
			Övertagen skuld vid förvärv	Förändring i utländsk valuta	
Obligationslån	6 601 346	203 939		119 982	6 925 267
Skulder till kreditinstitut	7 232 744	-1 423 175		99 650	5 909 219
Företagscertifikat		1 840 417			1 840 417
Skulder till ägare	73 600	-73 600			-
Övriga långfristiga skulder	13 750	11 673			25 423
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	13 921 440	559 254	-	219 632	14 700 326

	2017-01-01	Kassaflödes- påverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2017-12-31
			Övertagen skuld vid förvärv	Förändring i utländsk valuta	
Obligationslån	1 153 479	2 470 415	3 188 344	-210 892	6 601 346
Skulder till kreditinstitut	3 667 451	3 203 151	362 142		7 232 744
Skulder till ägare	793 954	-720 354			73 600
Övriga långfristiga skulder	58 764	-45 014			13 750
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	5 673 648	4 908 198	3 550 486	-210 892	13 921 440

Not 27 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar Sverige	8 963 839	7 450 317
Fastighetsinteckningar Norge *)	17 799 275	4 720 128
Andelar i koncernföretag	1 790 315	2 056 399
Summa	28 553 429	14 226 844

*) Fastighetsinteckningarna i Norge är säkerhet för lån om 5,8 mdkr (4,9).

Not 28 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser i koncernen.

Not 29 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 5 % ränta som betalas kvartalsvis. Samtliga ägarlån har återbetalats.

SBB förvärvade bolaget Hestia Sambygg AB per 2018-03-26, som tidigare ägdes till 49 procent av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Erlagt köpeskilling till Ilija Batljan Invest AB var 1 kr. Fram till förvärvet köpte SBB tjänster från bolaget innefattande konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Prissättningen för tjänsterna var baserat på ett marknadsmässigt kvadratmeterpris. Efter förvärvet är dessa tjänster koncerninterna.

SBB har ett incitamentsprogram för bolagets nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av bolagets B-aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

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

Not 30 Händelser efter balansdagen

- SBB beslutade att upphöra med rating från Moody's Investors Service. SBB anser att engagemang med två internationella kreditvärderingsinstitut är tillräckligt för att uppfylla bolagets långsiktiga finansiella och operationella mål.
- I januari emitterade SBB totalt 4 064 516 D-aktier, genom riktad nyemission, som tillfört bolaget en bruttolikvid om 126 mkr.
- Ett frivilligt återköpserbjudande av utestående 2018/2019 SEK-obligationer resulterade i att obligationer till ett nominellt värde om 262 mkr återköptes och efterföljdes av att SBB genomförde en utökning av ramen om 224 mkr i ett av SBB:s befintliga obligationslån med förfall i maj 2021.
- SBB sålde efter årets slut en utvecklingsfastighet i Kristiansand i Norge om 200 mnok till ett JV-bolag tillsammans med Martin Mæland.
- SBB investerar i ett energiprojekt för att minska koldioxidutsläppen med 75 procent i ett bostadsområde med 476 lägenheter i Motala. Detta skall göras genom solceller och minskning av befintlig energianvändning genom energiåtervinnande åtgärder.
- I februari ingick Nykvarns kommun ett nytt 25-årigt hyresavtal med SBB avseende om- och tillbyggnad av Nykvarns kommunhus. Kommunhuset kommer att genomgå en om- och tillbyggnad om ca 2 000 kvm till totalt 3 900 kvm kontor för kommunens anställda inklusive kommunens befintliga bibliotek.
- I februari emitterade SBB sin första gröna icke-säkerställda obligation och nådde ytterligare en milstolpe inom sitt arbete med hållbarhet. Obligationen om 500 mkr har en löptid om 5 år med löpande ränta om Stibor 3m + 3,30 procent, vilket fortsatt reducerar bolagets finansiella riskprofil, och övertecknades mer än två gånger emitterad volym.
- I februari emitterade även SBB en obligation om 200 mkr med en löptid om 5 år samt löpande ränta om Stibor 3m + 3,25 procent, som ett led i att ytterligare fortsätta minska bolagets finansiella risk.
- I februari tecknades fem nya 15-årsavtal för LSS-boenden i Södra Sverige. LSS-boendena kommer att uppföras under 2019 varav tre på egenutvecklade byggrätter.
- Standard & Poor's höjde i februari utsikterna för SBB till en BB rating med positiva utsikter.
- I februari vann en detaljplan för 400 bostäder och en vård- och omsorgsfastighet i Nykvarn laga kraft. Detaljplanen har arbetats fram tillsammans med Nykvarns kommun. Projektering av området startas omgående.
- SBB anlät i februari ABG Sundal Collier som likviditetsgarant för bolagets D-aktie. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq Stockholm AB:s regler kring likviditetsgaranti och innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 15 000 kronor med en spread om maximalt 4 % mellan köp- och säljkurs.
- SBB tecknade avtal om förvärv av två fastighetsbestånd med bostäder och samhällsfastigheter om totalt 367 lägenheter varav 257 lägenheter i Rinkeby/Tensta och 48 lägenheter i Vallentuna. I affären ingår också en LSS-fastighet i Täby och två bostadsfastigheter i Eskilstuna.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2018	2017
Nettoomsättning		-	-
Personalkostnader	4	-23 913	-13 486
Övriga rörelsekostnader	3	-42 847	-29 192
Rörelseresultat		-66 760	-42 678
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	6 706	3 062
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	240 008	64 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-248 889	-4 908
Resultat efter finansiella poster		-68 935	19 622
Bokslutsdispositioner	8	73 242	-2 090
Resultat före skatt		4 307	17 532
Skatt	9	884	-3 340
PERIODENS RESULTAT		5 191	14 192

Belopp i TKR	Not	2018	2017
Periodens resultat		5 191	14 192
Övrigt totalresultat		-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		5 191	14 192

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	3 699 596	3 441 984
Fordringar hos koncernföretag	11,12	7 948 005	1 600 341
Fordringar hos intresseföretag	12	155 844	-
Uppskjutna skattefordringar	9	884	-
Andra långfristiga fordringar	12	63 137	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 867 466	5 042 325
Summa anläggningstillgångar		11 867 466	5 042 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	1 029	183
Övriga fordringar	12	9 917	5 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 107	10 357
Summa kortfristiga fordringar		13 053	15 540
Kassa och bank	12,14	5 865	3 372
Summa omsättningstillgångar		18 918	18 912
SUMMA TILLGÅNGAR		11 886 384	5 061 237
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	15		
Aktiekapital		79 785	73 828
Överkursfond		7 210 985	4 937 220
Balanserat resultat		-70 364	8 514
Årets resultat		5 191	14 192
Summa eget kapital		7 225 597	5 033 754
Obeskattade reserver	16	2 090	2 090
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	150 000	-
Obligationslån	12	2 460 647	-
Övriga långfristiga skulder	12	87 630	-
Summa långfristiga skulder		2 698 277	-
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	12	1 840 417	-
Leverantörsskulder	12	15 767	9 799
Aktuella skatteskulder	9	1 381	1 381
Övriga skulder	12	46 260	10 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	56 595	3 912
Summa kortfristiga skulder		1 960 420	25 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 886 384	5 061 237

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TKR				
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	723	21 877	3 514	26 114
Apport/kvittningsemission	73 105	4 270 799		4 343 904
Emission hybridobligation		668 387		668 387
Emission teckningsoptioner			5 000	5 000
Utdelning		-23 843		-23 843
Årets resultat			14 192	14 192
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2017-12-31	73 828	4 937 220	22 706	5 033 754
Ingående eget kapital 2018-01-01	73 828	4 937 220	22 706	5 033 754
Ny/apport/kvittningsemission	5 973	1 419 263		1 425 236
Emissionskostnader		-57 621		-57 621
Emission hybridobligation		1 516 722		1 516 722
Utdelning		-190 183		-190 183
Inlösta preferensaktier	-16	-97 916		-97 932
Återköp hybridlån		-316 500		-316 500
Inlösta teckningsoptioner			-93 070	-93 070
Årets resultat			5 191	5 191
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2018-12-31	79 785	7 210 985	-65 173	7 225 597

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 10 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -66,8 mkr (-42,7).

Under året emitterade SBB ett hybridobligationslån om 1 mdkr inom befintlig ram om 1,5 mdkr. Under året har emissioner genomförts. Antalet aktier uppgår till 797 850 672 antal aktier och aktiekapitalet till 79 785 068 kr.

En justering har gjorts i moderbolagets finansiella rapporter jämfört med de rapporter som publicerades i bolagets bokslutskommuniké per 2019-02-20. Justeringen avser ett erhållet koncernbidrag om 73,2 mkr vilket har gett ett högre resultat och därmed också en justering av uppskjuten skatt mot vad som tidigare har publicerats.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i TKR	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-68 935	19 622
Räntenetto		8 881	-59 238
Erlagd ränta		-248 889	-4 908
Erhållen ränta		240 008	64 146
Skatt		-	-3 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-68 935	16 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 487	-12 125
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		94 610	18 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 162	23 108
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag ¹⁾		-257 612	-3 440 251
Uppkomna fordringar hos koncernföretag		-6 347 664	-1 580 993
Förändring av fordringar hos intresseföretag		-155 844	-
Förändring av andra långfristiga fordringar		-63 137	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 824 257	-5 021 244
Finansieringsverksamheten			
Apport/kvittningsemission ¹⁾		1 379 615	4 346 708
Emission hybridobligation		1 504 722	668 387
Återköpta hybridobligationer		-316 500	-
Emission teckningsoptioner		-	2 099
Inlösta teckningsoptioner		-93 070	-
Inlösta preferensaktier		-97 932	-
Erhållna koncernbidrag		73 242	-
Utbetald utdelning		-190 183	-17 643
Upptagna lån/lösta lån		4 538 694	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 798 588	4 999 551
Periodens kassaflöde		2 493	1 415
Likvida medel vid periodens början		3 372	1 957
Likvida medel vid periodens slut	14	5 865	3 372

1) I beloppet ingår även de emissioner som inte skett genom tillförande av kontanta medel. I investeringar i dotterföretag ingår även de investeringar som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.

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 provas 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 IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare i not 22 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

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

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	835	537
Annan revisionsverksamhet	712	716
Skatterådgivning	156	-
Övriga tjänster	2 837	-
Summa	4 540	1 253

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

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Erhållna utdelningar	6 706	3 062
Summa	6 706	3 062

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Ränteintäkter till koncernbolag	228 867	64 140
Övriga ränteintäkter	971	6
Kursdifferenser *)	10 170	-
Summa	240 008	64 146

*) Ej beräkning enligt effektivräntemetoden

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Räntekostnader till koncernbolag	50 604	4 392
Övriga räntekostnader	188 183	63
Kursdifferenser *)	8 989	1
Övriga finansiella kostnader	1 113	452
Summa	248 889	4 908

*) Ej beräkning enligt effektivräntemetoden

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Erhållet koncernbidrag	73 242	-
Avsättning till periodiseringsfond	-	-2 090
Summa	73 242	-2 090

Not 9 Skatt

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Aktuell skatt	-	-3 340
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	884	-
Redovisad skatt	884	-3 340

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	4 307	17 532
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (22 %)	-948	-3 857
<u>Skatteeffekt av:</u>		
Ej skattepliktiga intäkter	1 475	-
Ej avdragsgilla kostnader	-66	517
Aktivering av underskott	884	-
Övrigt	-461	-
Redovisad skatt	884	-3 340
Effektiv skattesats	21 %	-19 %

	2018-12-31	2017-12-31
Avstämning uppskjuten skattefordran		
Ingående redovisat värde	-	-
Underskottsavdrag	884	-
Utgående redovisat värde	884	-

	2018-12-31	2017-12-31
Avstämning uppskjuten skatteskuld		
Ingående redovisat värde	1 381	-
Skatt redovisad i resultaträkningen	-	3 340
Skatt redovisad mot eget kapital	-	-1 959
Utgående redovisat värde	1 381	1 381

Not 10 Andelar i koncernbolag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 441 984	1 733
Förvärv/aktieägartillskott	257 612	3 441 984
Försäljningar	-	-1 733
Omstruktureringar	-	-
Utgående redovisat värde	3 699 596	3 441 984

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

Bolag	Org.nr	Säte	Aktier	Kapital- andel %	Redovisat värde	
					2018-12-31	2017-12-31
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)	556981-7660	Stockholm				
SBB i Norden AB (publ)	559053-5174	Stockholm	20 516 611	100%	2 280 617	2 280 617
SamSkaraborg Fastigheter AB	556694-9847	Stockholm	50 000	100%		
SamFalköping Bokbindaren 6 AB	556810-8186	Stockholm	50 000	100%		
SamSkara Gräshoppan 6 AB	556695-3633	Stockholm	100 000	100%		
SamTidaholm Stensiken 1 AB	556810-8293	Stockholm	50 000	100%		
Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB	559053-5182	Stockholm	50 000	100%		
Arlöv Projekt AB	559089-3268	Stockholm	50 000	100%		
Baccfast AB	556525-7556	Stockholm	10 000	100%		
Borlänge Bordet Ett AB	556878-0257	Stockholm	500	100%		
Elitloppet Fastighet AB	556781-7191	Stockholm	1 000	100%		
Estländaren Fastighet AB	556041-1638	Stockholm	21 600	100%		
Fagerhultfastigheter 1 AB	556904-9884	Stockholm	500	100%		
Fastighetsutveckling IB 33 AB	559115-3274	Stockholm	50 000	100%		
Fastighetsutveckling IB 34 AB	559115-3266	Stockholm	50 000	100%		

Fastighetsutveckling IB 35 AB	559115-3258	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 36 AB	559115-3241	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 37 AB	559115-3233	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 38 AB	559115-3225	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 39 AB	559115-3217	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 40 AB	559115-3209	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 45 AB	559115-3753	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 46 AB	559115-3696	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 49 AB	559115-6285	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 50 AB	559115-6301	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 51 AB	559115-6293	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 52 AB	559115-6475	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 53 AB	559115-6483	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 54 AB	559115-6459	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 55 AB	559115-6467	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 56 AB	559115-6517	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 57 AB	559115-6525	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 58 AB	559115-6491	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 59 AB	559115-6509	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 60 AB	559115-6392	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 61 AB	559115-6400	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 62 AB	559115-6376	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 63 AB	559115-6384	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 64 AB	559115-6434	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 65 AB	559115-6442	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 80 AB	559159-7488	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 81 AB	559159-7454	Stockholm	50 000	100%
Framtidens Boende i Göteborg AB	556882-7165	Stockholm	1 000	100%
Förvaltningsbolaget Kulltorp 3 KB	969601-3896	Stockholm		100%
Göta Utveckling AB	559070-4390	Göteborg	50 000	100%
Höggkullen LSS Kungsbacka AB	559077-0805	Stockholm	50 000	100%
Höggkullen LSS Sandviken AB	559108-3687	Stockholm	50 000	100%
Höggkullen LSS Svalöv AB	559103-6610	Stockholm	50 000	100%
Höggkullen LSS Tingsryd AB	559024-6889	Stockholm	500	100%
Höggkullen LSS Uppsala AB	559135-5424	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 10 AB	559065-1872	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 11 AB	559065-1815	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 12 AB	559065-1880	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 28 AB	559070-4564	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 29 AB	559070-4556	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 30 AB	559070-4549	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 46 AB	559115-3142	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 47 AB	559115-8901	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 48 AB	559115-8893	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 51 AB	559134-4980	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 52 AB	559134-4972	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 53 AB	559154-7657	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 54 AB	559154-7582	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 55 AB	559154-7590	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 64 AB	559161-5660	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 65 AB	559161-5678	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 73 AB	559162-1437	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 74 AB	559162-1452	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 9 AB	559065-1849	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad Oskarshamn AB	559043-2216	Stockholm	50 000	100%
IB Gångsta AB	559039-0042	Stockholm	50 000	100%
IB Sundsvall Holding AB	556974-0367	Stockholm	50 000	100%
Panirab AB	556520-8856	Stockholm	1 000	100%
Samhäll 1 AB	559062-6171	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 11 AB	559065-1922	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 14 AB	559068-8940	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 15 AB	559068-8874	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 16 AB	559068-8882	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 17 AB	559068-8890	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 18 AB	559068-8908	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 19 AB	559068-8841	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 20 AB	559068-8833	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 21 AB	559068-8866	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 22 AB	559068-8858	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 23 AB	559068-8809	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 24 AB	559070-4481	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 25 AB	559070-4457	Stockholm	50 000	100%

Samhäll 26 AB	559070-4465	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 27 AB	559070-4358	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 28 AB	559070-4366	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 29 AB	559070-4333	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 3 AB	559062-6189	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 32 AB	559070-4408	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 33 AB	559070-4374	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 34 AB	559070-4382	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 36 AB	559070-4622	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 38 AB	559070-4580	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 39 AB	559070-4721	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 43 AB	559105-3078	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 44 AB	559105-3029	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 45 AB	559105-3086	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 46 AB	559105-3037	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 47 AB	559105-3011	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 48 AB	559105-7715	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 49 AB	559108-3844	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 5 AB	559062-6197	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 50 AB	559108-3810	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 51 AB	559115-3175	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 52 AB	559115-3167	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 53 AB	559115-3134	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 55 AB	559115-3365	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 57 AB	559124-0121	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 58 AB	559124-0139	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 59 AB	559126-1853	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 60 AB	559126-1846	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 61 AB	559089-3391	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 62 AB	559152-5299	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 64 AB	559153-7880	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 66 AB	559153-7864	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 67 AB	559157-9833	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 68 AB	559157-9841	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 69 AB	559157-9858	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 7 AB	559064-1402	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 70 AB	559157-9866	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 71 AB	559162-1338	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 72 AB	559162-1221	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 73 AB	559162-1296	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 74 AB	559162-1304	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 75 AB	559162-1320	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 76 AB	559162-1346	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 77 AB	559162-1353	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 78 AB	559164-8851	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 79 AB	559184-9723	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 8 AB	559065-1930	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 9 AB	559065-1898	Stockholm	50 000	100%
Samhäll Alfa2 Holding AB	559079-7592	Stockholm	50 000	100%
Samhäll Fågelvik AB	559000-3256	Stockholm	1 000	100%
Samhäll Kobbegården AB	559059-2613	Stockholm	50 000	100%
Samhäll Majorna AB	559059-2621	Stockholm	50 000	100%
Samhäll SBM Holding AB (publ)	559111-6602	Stockholm	500 000	100%
Samhäll Skövde Skultorp AB	559020-5778	Stockholm	500	100%
Samhäll Syd AB	556941-3544	Stockholm	50 000	100%
Samhäll Säter AB	556062-4172	Stockholm	2 000	100%
Samhäll Äldreboende Fastighets AB	559055-2799	Stockholm	50 000	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Haninge AB	556601-4154	Stockholm	2 000	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Låsten AB	556751-7957	Stockholm	1 000	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Orresta AB	556751-8047	Stockholm	1 000	100%
SBB Anis AB	556777-8047	Stockholm	1 000	100%
SBB Arlöv AB	559105-7814	Stockholm	50 000	100%
SBB Arlöv Holding AB	559105-7665	Stockholm	50 000	100%
SBB Björken AB	559105-7947	Stockholm	50 000	100%
SBB Björken Holding AB	559105-7632	Stockholm	50 000	100%
SBB Blinkarp Holding AB	559105-7673	Stockholm	50 000	100%
SBB Blomman Holding AB	559105-7723	Stockholm	50 000	100%
SBB Eldsoda AB	556742-5664	Stockholm	1 000	100%
SBB Flundranhälle 8 AB	559057-8943	Stockholm	500	100%
SBB GEUP AB	556455-4060	Stockholm	1 000	100%
SBB Grönskogen AB	559087-5794	Stockholm	50 000	100%
SBB Helsingborg AB	556748-4174	Stockholm	100 000	100%

SBB Huddinge AB	559116-2390	Stockholm	50 000	100%
SBB Hårstorp AB	559094-9664	Stockholm	50 000	100%
SBB Högans Samhällsfastigheter AB (f.d. SBB Fabrikatören AB)	559094-9698	Stockholm	50 000	100%
SBB i Boden AB	559061-3823	Stockholm	500	100%
SBB i Vimmerby AB	556451-6713	Stockholm	1 000	100%
SBB Karlskrona AB	556678-7783	Stockholm	1 000	100%
SBB Karlskrona IB2 AB	556586-2199	Stockholm	1 000	100%
SBB Kobbegården Kommanditbolag	969695-3547	Göteborg		100%
SBB Kråkhult AB	559105-7970	Stockholm	50 000	100%
SBB Kvarnsveden AB	559094-9672	Stockholm	50 000	100%
SBB Landsdomaren KB	916615-7579	Stockholm		100%
SBB Lasarettet AB	559105-7772	Stockholm	50 000	100%
SBB Linet AB	559105-7921	Stockholm	500	100%
SBB Linet Holding AB	559105-7616	Stockholm	50 000	100%
SBB Luleå Porsön AB	556541-4546	Stockholm	40 000	100%
SBB Luxpol AB	556966-5804	Stockholm	50 000	100%
SBB Mitt Holding AB	559105-7681	Stockholm	50 000	100%
SBB Norr AB	559105-7962	Stockholm	50 000	100%
SBB Pilen AB	559105-7939	Stockholm	50 000	100%
SBB Pilen Holding AB	559105-7640	Stockholm	50 000	100%
SBB Rödjan AB	559105-7780	Stockholm	50 000	100%
SBB Rödjan Holding AB	559105-7707	Stockholm	50 000	100%
SBB Röinge AB	559105-7954	Stockholm	500	100%
SBB Röinge Holding AB	559105-7582	Västerås	50 000	100%
SBB Salvia AB	556777-8302	Stockholm	1 000	100%
SBB Sinclair AB	559105-7905	Stockholm	50 000	100%
SBB Sjöcrona 2 AB	556615-1584	Stockholm	1 000	100%
SBB Skara Samfast AB	559105-7798	Stockholm	50 000	100%
SBB Skara Stenbocken AB	556773-7159	Stockholm	1 000	100%
SBB Skratmåsen Fastighets AB	559085-5291	Malmö	500	100%
SBB Stallet Holding AB	559105-7590	Stockholm	50 000	100%
SBB Stettfast AB	559084-1366	Stockholm	500	100%
SBB Storfors AB	559105-7756	Stockholm	50 000	100%
SBB Storfors Holding AB	559105-7749	Stockholm	50 000	100%
SBB Verkö AB	559146-6056	Stockholm	500	100%
SBB Vänersborg 1 AB	559105-7764	Stockholm	50 000	100%
SBB Vänersborg 1 Holding AB	559105-7731	Stockholm	50 000	100%
SBB Väst AB	559105-7897	Stockholm	50 000	100%
SBB Väst Holding AB	559105-7657	Stockholm	50 000	100%
SBB Västerås AB	556677-0417	Stockholm	500 000	100%
Sjöcronan Fastigheter AB	556746-9431	Stockholm	1 000	100%
Slaggvarpen AB	556810-7204	Stockholm	2	100%
Solliden Fastigheter KB	969646-4206	Västerås		100%
SP Guldsmeden 10 AB	556913-0338	Stockholm	500	100%
SP Järnhandlaren 6 AB	556913-0460	Stockholm	500	100%
Svettpärlans Hus AB	556634-5384	Karlskrona	5 000	100%
Urban Cribs Holding Sverige AB	559063-9240	Kungsbacka	1 020	100%
Urban Cribs Utveckling Lindholmen AB	559070-4341	Göteborg	50 000	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB	559058-0972	Stockholm	50 000	100%
Britsarvsskolan 6 i Falun AB	559105-9976	Västerås	500	100%
Gjutpressen Fastigheter AB	559056-7615	Stockholm	500	100%
IB Bostad 1 AB	559062-6247	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 13 AB	559068-8791	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 14 AB	559068-8825	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 15 AB	559068-8817	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 16 AB	559068-8767	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 17 AB	559068-8759	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 18 AB (publ)	559068-8783	Stockholm	500 000	100%
IB Bostad 19 AB	559068-8775	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 20 AB	559068-8742	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 21 AB	559069-1878	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 22 AB	559070-4663	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 23 AB	559070-4531	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 24 AB	559070-4515	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 25 AB	559070-4507	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 26 AB	559070-4499	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 27 AB	559070-4572	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 3 AB	559062-6254	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 31 AB	559070-4655	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 32 AB	559070-4630	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 33 AB	559070-4614	Stockholm	50 000	100%

IB Bostad 34 AB	559070-4598	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 35 AB	559070-4739	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 36 AB	559070-4713	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 37 AB	559070-4697	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 38 AB	559070-4671	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 39 AB	559070-4523	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 43 AB	559111-7949	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 45 AB	559115-3159	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 49 AB	559129-5638	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 50 AB	559129-5646	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 56 AB	559154-7558	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 57 AB	559154-7541	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 58 AB	559154-7533	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 59 AB	559153-7906	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 6 AB	559062-6155	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 60 AB	559153-7922	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 61 AB	559153-7914	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 62 AB	559159-7504	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 63 AB	559159-7470	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 66 AB	559162-1361	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 67 AB	559162-1379	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 68 AB	559162-1387	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 69 AB	559162-1395	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 70 AB	559162-1403	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 8 AB	559065-1823	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad Borlänge 1 AB	559079-3625	Stockholm	500	100%
IB Bostad Nykvarn AB	556973-7264	Stockholm	2 000	100%
IB Vissland AB	556680-9363	Stockholm	1 000	100%
Klövern Högboberget AB	556663-3979	Stockholm	1 000	100%
Kopparleden AB	556611-0093	Stockholm	1 000	100%
Kullen i Ulricehamn AB	559062-5835	Stockholm	500	100%
Letten Fastigheter KB	969664-8386	Västerås		100%
Miscere AB	556851-0902	Stockholm	500	100%
Samhäll 63 AB	559152-5307	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 65 AB	559153-7872	Stockholm	50 000	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB	559059-2654	Stockholm	50 000	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB	559058-0972	Stockholm	50 000	100%
SBB Bolunden AB	556723-4488	Stockholm	100 000	100%
SBB Gullbernahult 7 AB	556774-4957	Stockholm	1 000	100%
SBB Korsnäs-Hosjö AB	559149-4827	Stockholm	500	100%
SBB Nacka 2 AB	556686-3493	Stockholm	1 000	100%
SBB Nacka 3 AB	556707-4504	Stockholm	1 001	100%
SBB Nackagubb AB	556810-8517	Stockholm	500	100%
SBB Vårberg AB	559039-2212	Stockholm	1 000	100%
IB Mitt AB	556901-7865	Stockholm	100 000	100%
IB Bostad 71 AB	559162-1411	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 72 AB	559162-1429	Stockholm	50 000	100%
IB Härsta Holding AB	559060-0010	Stockholm	50 000	100%
IB Sundsvall AB	559023-2855	Stockholm	50 000	100%
Nya Gimmel AB	559082-2580	Stockholm	50 000	100%
Bollnäs Bandy Fastighets AB	559147-1452	Stockholm	500	100%
Gimmel Söderhamn AB	559004-1728	Söderhamn	500	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB	559055-2807	Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Flugsta	559108-7720	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 1 AB	559062-6163	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 14 AB	559094-8518	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 16 AB	559094-8427	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 18 AB	559108-3828	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 19 AB	559108-3794	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 20 AB	559108-3802	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 21 AB	559108-3778	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 23 AB	559114-8563	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 27 AB	559115-3340	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 29 AB	559115-3324	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 31 AB	559115-3308	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 32 AB	559115-3282	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 4 AB	559065-1856	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 41 AB	559115-3191	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 42 AB	559115-3183	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 43 AB	559115-3738	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 47 AB	559115-3647	Stockholm	50 000	100%

Fastighetsutveckling IB 48 AB	559115-3670	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 6 AB	559065-1864	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 66 AB	559118-9336	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 67 AB	559118-9302	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 70 AB	559134-5003	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 72 AB	559154-7608	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 74 AB	559154-7574	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 76 AB	559153-7948	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 78 AB	559159-7520	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 8 AB	559069-1886	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 82 AB	559160-9507	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 83 AB	559160-9499	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 84 AB	559162-1270	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 85 AB	559162-1288	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 86 AB	559162-1312	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 87 AB	559162-1213	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 88 AB	559162-1247	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 9 AB	559069-1852	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 92 AB	559174-5947	Stockholm	50 000	100%
Fastighetsutveckling IB 93 AB	559174-5848	Stockholm	50 000	100%
IB Bostad 7 AB	559065-1831	Stockholm	50 000	100%
IB Nötknäpparen AB	556176-2112	Stockholm	15 000	100%
Järven 4 Fastigheter AB	556796-2393	Stockholm	1 000	100%
Klarsam Fastighetsutveckling AB	559162-1239	Stockholm	50 000	100%
Kvarnfastighetsbolaget IB AB	556710-7189	Stockholm	100 000	100%
Projekt Arlövsgården AB	559115-3357	Stockholm	50 000	100%
Samhäll 12 AB	559065-1914	Stockholm	50 000	100%
SBB Alvesta AB	556962-8919	Stockholm	500	100%
SBB Huskvarna AB	559082-8439	Stockholm	500	100%
SBB Raspen 1 AB	556010-4415	Stockholm	15 000	100%
Slaggborn Västerås AB	559108-3786	Stockholm	50 000	100%
SP Tillbringaren 2 AB	556950-7691	Stockholm	50 000	100%
Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB	559070-4689	Stockholm	50 000	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB	559055-8648	Stockholm	50 000	100%
SBB Förvaltnings AS	918659641	Trondheim	1 000	100%
Samhäll 40 AB	559070-4705	Stockholm	50 000	100%
SBB Norway AS	917802025	Trondheim	1 000	100%
Nye Barcode 121 Bidco AS	918480129	Trondheim	12 532	100%
B121 Hodling AS	914392241	Trondheim	1 000	100%
Barcode 121 Holding AS	914392128	Trondheim	200	100%
Nye Barcode 121 AS	917146284	Trondheim	4 975	100%
Blådalen Holdco AS	918614605	Trondheim	1 000	100%
Blådalen Midco AS	918480137	Trondheim	1 000	100%
Blådalen Bidco AS	918480153	Trondheim	1 000	100%
Tangen Næring Holdco AS	918480102	Trondheim	1 000	100%
Tangen Næring Midco AS	918480145	Trondheim	1 000	100%
Tangen Næring Bidco AS	918053492	Trondheim	1 000	100%
Tangen Næring Eiendom AS	994188054	Trondheim	1 000	100%
ANS Tangenbygg	948216175	Trondheim		100%
Rasletind Holdco AS	918280162	Trondheim	1 000	100%
Rasletind Midco AS	918266526	Trondheim	1 000	100%
Rasletind Bidco KA20 AS	919516003	Trondheim	1 000	100%
Rasletind Bidco AS	918056181	Trondheim	1 000	100%
Kvartal 71 AS	813013002	Trondheim	1	100%
Vestre Strandgate 21 AS	913013050	Trondheim	1	100%
Lømslandsvei 6 AS	913012976	Trondheim	1	100%
Gullhaug Holdco AS	917802076	Trondheim	1 000	100%
Gullhaug Bidco AS	914881471	Trondheim	1 000	100%
Nydalen Kontorbygg AS	999204341	Trondheim	13 742 000	100%
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS	919487623	Trondheim	30 000	100%
Offentlige Bygg Bidco AS	919487593	Trondheim	30 000	100%
Offentlige Bygg AS	989855328	Trondheim	2 000	100%
Andelseier AS	989855409	Trondheim	100	100%
Statlige Bygg AS	917410704	Trondheim	100	100%
Grønland 1 AS	917410976	Trondheim	100	100%
Grønland 1 Hjemmel ANS	948727900	Trondheim		100%
SBB Tønsberg Bidco AS	920492630	Trondheim	30 000	100%
Maribu Eiendom AS	913298500	Trondheim	10 080	100%
Marie Treschow Eiendom AS	913298543	Trondheim	15 120	100%
Ryllikveien Bolig AS	920782086	Trondheim	10 080	100%
SBB Finland AB	559146-5363	Stockholm	50 000	100%
Tampere Holdco Oy	2905125-8	Helsinki	1 000	100%

SBB Vantaa Oy	2913100-4	Helsinki	1 000	100%		
AVH-Kiinteistöholding Oy	2485653-2	Ikaalinen	100	100%		
Aktiebolaget Högkullen (publ)	559002-5465	Stockholm	10 000 000	100%	334 309	333 822
Fastighetsbolaget Thamstorp AB	559069-9152	Göteborg	500	100%		
Fjöllebro Fastighetsförvaltning AB	556582-8042	Göteborg	1 000	100%		
Gruppbofästader i Sverige AB	556236-6293	Göteborg	1 000	100%		
Gruppbofästader i Sverige AB & Co KB nr 1	916894-0238	Göteborg		100%		
Gruppbofästader i Sverige AB & Co KB nr 2	916894-0246	Göteborg		100%		
Gruppbofästader i Sverige AB & Co KB nr 3	916894-0253	Göteborg		100%		
Gruppbofästader i Sverige AB & Co KB nr 4	916894-0261	Göteborg		100%		
Gruppbofästader i Sverige Förvaltnings AB	556342-1642	Göteborg	1 000	100%		
Gruppbofästader nr 6 KB	916895-5517	Göteborg		100%		
Gruppbofästader nr 7 KB	916895-5525	Göteborg		100%		
Gruppbofästader nr 8 KB	916895-5533	Göteborg		100%		
Gruppbofästader nr 9 KB	916895-5541	Göteborg		100%		
Höggkullen LSS Gotland AB	556933-1589	Göteborg	50 000	100%		
Höggkullen Oldco Fastighets AB	559003-2339	Göteborg	500	100%		
Höggkullen Omsorgsfastigheter AB	556763-0651	Göteborg	11 000	100%		
Höggkullen Singoalla AB	559083-6093	Göteborg	500	100%		
Höggkullen Sättra AB	556286-6086	Göteborg	1 000	100%		
KB Borgstena Gruppbofästader	916894-3836	Borås		100%		
LSS Bostäder i Sverige AB	559059-2241	Göteborg	500	100%		
Seniorbostäder i Sverige AB	556325-5255	Göteborg	5 010	100%		
Småland LSS AB	559033-4230	Ljungby	500	100%		
SBB Option AB	559062-6262	Stockholm	50 000	100%	6 515	6 515
Kuststaden Holding AB	556875-2173	Oskarshamn	26 735 251	100%	623 020	618 020
BoVillan AB	556717-9824	Oskarshamn	1 000	100%		
Byggnadsfirman Nils Persson AB	556036-2088	Oskarshamn	100	100%		
KB Svalan	916442-8519	Oskarshamn		100%		
Kuststaden Bostäder AB	556849-6920	Oskarshamn	500	100%		
Kuststaden Bostäder i Nybro AB	559054-2659	Oskarshamn	500	100%		
Kuststaden Fastigheter i Döderhult AB	556656-4422	Oskarshamn	1 000	100%		
Kuststaden Fastigheter i Kalmar AB	559054-2675	Oskarshamn	500	100%		
Kuststaden Fastigheter i Oskarshamn AB	556567-6987	Oskarshamn	20 000	100%		
Kuststaden Fastigheter i Västervik AB	556963-7597	Oskarshamn	500	100%		
Kuststaden Kommersiella Fastigheter AB	556741-3207	Oskarshamn	1 000	100%		
Stenkulan i Saltvik HB	916528-4275	Oskarshamn		100%		
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Stockholm	1 000	100%	203 010	203 010
SP Grytan 6 AB	556949-0666	Stockholm	50 000	100%		
SP Minuthandlaren 17 AB	556907-3454	Stockholm	500	100%		
Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)	559084-4352	Stockholm	15 102 878	99%	252 125	-
Silvercup 14 AB	559082-4537	Stockholm	50 000	100%		
Silvercup 16 AB	559082-4453	Stockholm	50 000	100%		
Silvercup 17 AB	559083-9840	Stockholm	50 000	100%		
Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 77 i Stockholm	769633-2639	Stockholm		100%		
Karlbergsvägen 77 Projekt AB	556975-8245	Stockholm	500	100%		
Redovisat värde i moderföretaget					3 699 596	3 441 984

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående bokfört värde	1 600 341	19 348
Tillkommande fordringar	13 348 432	1 600 341
Omklassificeringar	-56 616	-
Avgående fordringar	-6 944 152	-19 348
Utgående redovisat värde	7 948 005	1 600 341

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31

TKR	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	7 948 005	7 948 005
Fordringar hos intresseföretag	155 844	155 844
Andra långfristiga fordringar	63 137	63 137
Kundfordringar	1 029	1 029
Övriga kortfristiga fordringar	9 917	9 917
Likvida medel	5 865	5 865
Summa	8 183 797	8 183 797
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	150 000	150 000
Obligationslån	2 460 647	2 460 647
Övriga långfristiga skulder	87 630	87 630
Företagscertifikat	1 840 417	1 840 417
Leverantörsskulder	15 767	15 767
Övriga kortfristiga skulder	46 260	46 260
Summa	4 600 721	4 600 721

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

TKR	Lånefordringar och kundfordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	1 600 341		1 600 341	1 600 341
Andra långfristiga fordringar	183		183	183
Övriga kortfristiga fordringar	5 000		5 000	5 000
Likvida medel	3 372		3 372	3 372
Summa	1 608 896	-	1 608 896	1 608 896
Finansiella skulder				
Leverantörsskulder		9 799	9 799	9 799
Övriga kortfristiga skulder		10 301	10 301	10 301
Summa	-	20 100	20 100	20 100

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 (dvs. icke observerbara indata)
- Bolaget finansiella tillgångar och skulder bedöms enligt nivå 3

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övrigt	2 107	10 357
Redovisat värde	2 107	10 357

Not 14 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	5 865	3 372
Redovisat värde	5 865	3 372

Not 15 Eget kapital

Per den 2018-12-31 består aktiekapitalet av 797 675 421 stamaktier och 175 251 preferensaktier med ett kvotvärde om 0,1 kr. Se även upplysningar i koncernens not 20 Eget kapital.

Not 16 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond	2 090	2 090
Redovisat värde	2 090	2 090

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna personalkostnader	2 576	1 182
Upplupna driftkostnader	-	828
Upplupna räntor	19 954	272
Övriga poster	34 065	1 630
Redovisat värde	56 595	3 912

Not 18 Ställda säkerheter

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

Not 19 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	4 713 456	3 065 546
Redovisat värde	4 713 456	3 065 546

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

Not 20 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående 2018

TKR Finansiella tillgångar	Inköp av varor/tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	-	178 263	7 948 005	-
Summa	-	178 263	7 948 005	-

Transaktioner med närstående 2017

TKR Finansiella tillgångar	Inköp av varor/tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	-	59 748	1 600 341	-
Summa	-	59 748	1 600 341	-

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 5 procent ränta som betalas kvartalsvis.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se personalnot i koncernens not 8.

Not 21 Händelser efter balansdagen

För händelser efter balansdagen, se not 30 för koncernen.

Not 22 Förslag till vinstdisposition

	2018-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	7 210 984 637
Balanserat resultat	-70 363 479
Årets resultat	5 190 867
	7 145 812 025
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (0,25 kronor per stamaktie A + B)	189 012 258
Till aktieägare utdelas (2,00 kronor per stamaktie D)	91 381 812
Till aktieägare utdelas (35 kronor per preferensaktie)	6 133 785
I ny räkning överföres	6 859 284 170
	7 145 812 025

Styrelsens yttrande över utdelningen finns på s. 87.

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 redovisningssed 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 26 mars 2019

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm-Erichsen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2019.

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981–7660

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79-86. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 57-142 i detta dokument.

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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79-86. 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 kompilerade rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse 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 revisionssed 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	Hur detta område beaktades i revisionen
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2018 till 25 242,5 Mkr och värdeförändringarna till 1 516,6 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 avsnittet Fastigheternas värde på sidan 63-64 och not 13 samt not 3 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.	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.

Förvärv av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Koncernen har under året 2018 förvärvat förvaltningsfastigheter för ett belopp om 3 597,0 Mkr. Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av specifika villkor i de enskilda transaktionsavtalen, fastighetens prissättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångsalternativt 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 sidan 18 samt 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 granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-56 och 143-148. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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. Risker 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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2018 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 revisorssed 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 försummelser 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 överträdelser 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79-86 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 27 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 28 mars 2017.

Stockholm den 27 mars 2019

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent.

Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.
Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

EPRA

European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bl.a. sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

EPRA Earnings, kr

Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.
Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Genomsnittligt antal preferensaktier

Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat.

Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Nettoskuld, kr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

Resultat per stamaktie A och B, kr

Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare och innehavare av D-aktier samt ränta på hybridobligationen i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier A och B för perioden.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

BTA

Bruttoarea

Direktavkastning, %

Driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden. I beräkningen tas hänsyn till fastigheternas innehavstid.

Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettet i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr

Avser Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av Hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

Nyckeltalet beräknas i enlighet med EPRA:s definition, vilket möjliggör jämförelse med andra bolag.

EPRA Earnings, kr

Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster och hyresrabatter.

Hysesvärde, kr

Avser kontrakterade hyror med tillägg för vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av Hysesintäkterna för perioden.

Nyckeltalet visar hur stor andel av Hysesintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

INVESTOR RELATIONS

Samhällsbyggnadsbolagets IR-verksamhet ska genom tydlig informationsgivning, lyhördhet och hög tillgänglighet verka för goda relationer med kapitalmarknadens aktörer, skapa förtroende för bolaget och därmed bidra till kostnadseffektiv finansiering i form av att bolaget får en rättvisande värdering av marknaden. IR-verksamheten och därmed tillhörande informationsgivning ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Finansinspektionens vägledning för börs- och MTF-bolag, Svensk kod för bolagsstyrning och SBB:s riktlinjer för kommunikation.

AKTIEANALYTIKER

Bolag: ABG Sundal Collier
 Analytiker: Tobias Kaj/Philip Hallberg
 Email: tobias.kaj@abgsc.se/philip.hallberg@abgsc.se
 Telefon: +46 8 566 286 21/+46 8 566 286 95

Bolag: Arctic Securities
 Analytiker: Anna-Karin Hempel
 Email: akh@arctic.com
 Telefon: +47 21 01 32 76

Bolag: Kepler Cheuvreux
 Analytiker: Jan Ihrfelt
 Email: jihrfelt@keplercheuvreux.com
 Telefon: +46 8 723 51 14

Bolag: Erik Penser Bank
 Analytiker: Rikard Engberg
 Email: rikard.engberg@penser.se
 Telefon: +46 8 463 80 00

Bolag: Nordea
 Analytiker: Niklas Höglund
 Email: niclas.hoglund@nordea.com
 Telefon: +46 10 156 59 74

Pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisningar publiceras och kan laddas ner, på såväl svenska som engelska (inte alla), på Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens webbplats (www.sbbnorden.se). Där finns även fortlöpande information om bolaget, aktien och finansiell statistik samt möjlighet att prenumerera på pressmeddelanden och rapporter.

KALENDARIUM

Delårsrapport jan-mars 2019	2019-04-29
Årsstämma 2018	2019-04-29
Delårsrapport jan-juni 2019	2019-07-10
Delårsrapport jan-sept 2019	2019-10-29
Bokslutskommuniké 2019	2020-02-19

KONTAKTPERSONER

Ilija Batljan, VD
ilija@sbbnorden.se

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



Samhällsbyggnadsbolaget