



Inbjudan till teckning av stamaktier av serie D i
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) med
anledning av utbyteserbjudandet



Samhällsbyggnadsbolaget



VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s, org.nr 556981-7660, erbjudande till innehavare av preferensaktier i bolaget om frivillig inlösen av preferensaktier med återbetalning genom inlösenfordran samt efterföljande teckning av stamaktier av serie D i bolaget med betalning genom kvittning av inlösenfordran i enlighet med de villkor som anges i detta Prospekt ("Utbyteserbjudandet"). Med "Samhällsbyggnadsbolaget", "SBB", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Se avsnittet "Definitioner" för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt.

De siffror som redovisas i detta Prospekt har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges och "TSEK", "MSEK" samt "MDSEK" indikerar tusen, miljoner respektive miljarder kronor. Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga.

RESTRIKTIONER

Distribution av detta Prospekt och andra dokument hänförliga till Utbyteserbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av detta Prospekt skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar detta Prospekt (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iakttä, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. Samhällsbyggnadsbolaget avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Utbyteserbjudandet lämnas inte, och detta Prospekt får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Sydafrika eller USA eller något annat land där Utbyteserbjudandet, distribution av detta Prospekt eller godkännande av accept av Utbyteserbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare prospekt upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Detta Prospekt innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i detta Prospekt som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs, i uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. Potentiella investerare ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena här, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Verksamhetsbeskrivning" och "Kommentarer till den finansiella utvecklingen och framtidsutsikter", vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Bolaget lämnar inte några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs här eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att framtida händelser som nämns i detta Prospekt inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i detta Prospekt och vilka härrör från tredje mans undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden, exempelvis till följd av: förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, i synnerhet de ekonomiska förhållandena på de marknader där Bolaget bedriver verksamhet, förändringar som påverkar räntenivåer, förändringar som påverkar valutakurser, förändringar i konkurrensnivåer samt regulatoriska förändringar.

Efter dagen för detta Prospekt tar Bolaget inget ansvar för att uppdatera något framtidsinriktat uttalande eller för att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av gällande lagar och bestämmelser.

BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor. Samhällsbyggnadsbolaget känner inte till några uttömmande bransch- eller marknadsrapporter som omfattar eller vänder sig till marknaden för Samhällsbyggnadsbolagets tjänster. Samhällsbyggnadsbolaget anser att informationen om marknadsstorlekar och marknadsandelar i Prospektet utgör rättvisande och ändamålsenliga uppskattningar av storleken på de marknader där Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt och på ett rättvisande sätt speglar Bolagets konkurrensmässiga ställning på dessa marknader. Informationen har dock inte blivit bekräftad av någon oberoende part och Samhällsbyggnadsbolaget kan inte garantera att en tredje part som använder andra metoder för insamling, analys eller sammanställning av marknadsinformation skulle komma fram till samma resultat. Viss information bygger också på uppskattningar av Samhällsbyggnadsbolaget.

Branschpublikationer eller branschrapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller branschrapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Utöver vad som anges ovan har varken Bolaget eller dess rådgivare vidtagit några ytterligare åtgärder för att kontrollera riktigheten i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i detta Prospekt.

INNEHÅLL

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	13
Utbyteserbjudandet	21
Bakgrund och motiv	23
Villkor och anvisningar	24
Marknadsöversikt	26
Verksamhetsbeskrivning	32
Värderingsintyg	40
Aktuell intjäningsförmåga	57
Finansiell information i sammandrag	59
Operationell och finansiell översikt	69
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	73
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	77
Bolagsstyrning	83
Aktiekapital och ägarförhållanden	87
Bolagsordning	93
Legala frågor och kompletterande information	96
Skattefrågor i Sverige	99
Dokument införlivade genom hänvisning	101
Definitionslista	102
Fastighetsförteckning	103
Adresser	109

UTBYTESERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Innehavare av preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget erbjuds frivillig inlösen av preferensaktier med återbetalning genom inlösenfordran samt efterföljande inbjudan till teckning av stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget med betalning genom kvittning av inlösenfordran.

Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder 20 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget som löses in.

Acceptfrist

1 juli–12 augusti 2019

Redovisning av utfall

15 augusti 2019

Utbetalning av vederlag

Omkring den 22 augusti 2019

Stamaktie av serie B

Kortnamn (ticker): SBB B, ISIN-kod: SE000955445

Stamaktie av serie D

Kortnamn (ticker): SBB D, ISIN-kod: SE0011844091

Preferensaktie

Kortnamn (ticker): SBB PREF, ISIN-kod: SE0009580715

VISSA DEFINITIONER

Samhällsbyggnadsbolaget, SBB, Bolaget eller Koncernen

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

EUR

Euro.

Euroclear Sweden

Euroclear Sweden AB.

Koden

Svensk kod för bolagsstyrning.

MDSEK

Miljarder svenska kronor.

MEUR

Miljoner euro.

MNOK

Miljoner norska kronor.

MSEK

Miljoner svenska kronor.

Nasdaq First North Premier

Den handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.

NOK

Norska kronor.

Oberoende Värderarna

Savills Sweden AB, Newsec Advice AB och Jones Lang LaSalle Holding AB.

Prospektet

Detta Prospekt.

SBB i Norden

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

SEK

Svenska kronor.

TSEK

Tusen svenska kronor.

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden januari–juni 2019, Q2

10 juli 2019

Delårsrapport för perioden januari–september 2019, Q3

29 oktober 2019

Bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2019

19 februari 2020

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen ställs upp efter informationskrav i form av ett antal "punkter" som ska innehålla viss information. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som ska ingå i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte behöver ingå, kan det finnas luckor i numreringen av punkterna. Även om en viss punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent kan det förekomma att det inte finns någon relevant information att ange beträffande sådan punkt. I sådant fall innehåller sammanfattningen en kort beskrivning av aktuell punkt tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende information i ett prospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet, eller om den inte, läst tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2	<i>Samtycke till finansiella mellanhänders användning av Prospektet</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.1	<i>Företagsnamn och handelsbeteckning</i>	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660.
B.2	<i>Emittentens säte och bolagsform</i>	Samhällsbyggnadsbolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Beskrivning av emittentens verksamhet</i>	Samhällsbyggnadsbolaget grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för bostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2019 av 644 fastigheter med ett redovisat värde om totalt 27,2 MDSEK, baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 31 mars 2019, hämtad från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (ej reviderad). Bolagets fokus ligger på stabila fastigheter med långa kontrakt inom segmenten Samhällsfastigheter (62 procent av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga"), Bostäder (31 procent av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga") samt Övrigt (7 procent av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga"). Per den 31 mars 2019 svarade Samhällsfastigheter i Norge för 28 procent av Bolagets fastighetsvärde och 1 procent av Bolagets fastighetsvärde utgjordes av Samhällsfastigheter i Finland. 64 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 7 procent är fastigheter i Sverige där Bolaget bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. Detta gör Samhällsbyggnadsbolaget till en riktig samhällsbyggare i dessa tider av bostadsbrist.
B.4a	<i>Trender</i>	Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott, vilket illustreras av fortsatt höga transaktionsvolymer under 2018 på den svenska, norska respektive finska fastighetsmarknaden. Bolaget bedömer att investerarintresset för fastigheter kommer att hålla i sig bland annat tack vare fortsatt låga räntor och stabil makroekonomisk utveckling i Sverige, Norge och Finland. Uthyrningsgraden inom de segment Bolaget är verksamt i, är fortsatt högt vilket illustreras av Bolagets uthyrningsgrad om 96,6 procent per den 31 mars 2019. Bolaget bedömer att uthyrningsgraden kommer att fortsätta vara hög i framtiden främst drivet av en fortsatt stark efterfrågan. Bolagets hyresintäkter har sitt upphov främst i svenska reglerade hyresrätter eller från nordiska stater och kommuner genom samhällsfastigheter. Bolaget bedömer därför att dess intäkter påverkas marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer och därför kommer att fortsätta att utvecklas stabilt framöver.
B.5	<i>Beskrivning av Koncernen och Bolagets plats i Koncernen</i>	Koncernen omfattar moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och 536 direkt och indirekt ägda dotterbolag.

B.6

Större aktieägare, kontroll över Bolaget och anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll

Tabellen nedan beskriver Bolagets aktieägare vars innehav översteg 5 procent av aktierna eller rösterna per den 31 mars 2019. Totalt hade Bolaget 7 966 aktieägare per samma datum.

Aktieägare vars innehav översteg 5 procent av aktierna eller rösterna per den 31 mars 2019

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal D-aktier	Antal prefe-rensaktier	% av kapitalet	% av rösterna
Ilija Batljan (direkt och indirekt genom bolag)	109 053 868 ¹⁾	1 137 606	–	–	13,7	40,6
AB Arvid Svensson ²⁾	26 000 000	26 666 667	–	–	6,6	10,6
Compactor Fastigheter AB ³⁾	21 997 977	25 405 525	–	–	5,9	9,1
Backahill AB	13 919 159	14 605 317	–	–	3,6	5,7
Meteva AS	–	77 029 772	–	–	9,6	2,9
Stiftelsen för Strategisk Forskning	–	42 651 810	–	–	5,3	1,6
Highhill Intressenter AB	–	40 701 897	–	–	5,1	1,5
Postens Pensionsstiftelse	–	40 551 810	–	–	5,1	1,5

1) Varav 63 495 701 A-aktier, motsvarande 7,9 procent av kapitalet och 23,6 procent av rösterna, innehas av Ilija Batljan Invest AB.

2) Närmaste till styrelseledamoten Fredrik Svensson.

3) Närmaste till styrelseledamoten Sven-Olof Johansson.

B.7

Utvald finansiell information i sammandrag

Koncernens resultaträkning

	1 januari – 31 mars		2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31	2016-03-02 – 2016-12-31
Belopp i MSEK	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad	2018-12-31 Reviderad	2017-12-31 Reviderad	2016-12-31 Reviderad
Hysesintäkter	429	390	1 680	1 339	187
Driftskostnader	–134	–114	–386	–303	–51
Underhåll	–26	–16	–100	–62	–18
Förvaltningsadministration	–21	–19	–92	–74	–24
Fastighetsskatt	–8	–8	–31	–23	–3
Driftnetto	240	233	1 071	877	91
Centraladministration	–27	–21	–102	–76	–19
Resultat från intresseföretag/JV	12	–	13	–	–
Resultat före finansiella poster	225	212	982	801	72
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	2	4	12	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	–107	–141	–538	–476	–71
Kostnader förtidslösen lån	–25	–	–127	–	–
Tomträttsavgälder	0	–	–	–	–
Förvaltningsresultat	106	73	321	337	6
Värdeförändringar fastigheter	252	73	1 575	2 797	1 219
Värdeförändringar derivat	–9	5	8	–4	–
Resultat före skatt	349	151	1 904	3 131	1 224
Skatt	–133	–38	–214	–702	–217
Årets/periodens resultat	216	113	1 690	2 423	1 007

Koncernens rapport över totalresultat

	1 januari – 31 mars		2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31	2016-03-02 – 2016-12-31
Belopp i MSEK	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad	2018-12-31 Reviderad	2017-12-31 Reviderad	2016-12-31 Reviderad
Periodens resultat	216	113	1 690	2 423	1 007
Omräkningsdifferenser	142	129	–4	–94	–9
Årets totalresultat	358	242	1 685	2 335	998

B.7

Utvald finansiell information
i sammandrag, forts

Koncernens balansräkning

	31 mars		2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i MSEK	2019	2018			
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	24	25	24	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar	25	25	24	–	–
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	27 201	23 816	25 243	23 001	7 572
Nyttjanderätt tomträtter	52	–	–	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	4	11	5	10	6
Summa materiella anläggningstillgångar	27 257	23 827	25 248	23 011	7 578
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i intresseföretag/joint ventures	226	102	213	111	83
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	970	–	583	–	–
Andra långfristiga fordringar	73	16	73	11	15
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 269	118	869	122	98
Summa anläggningstillgångar	28 550	23 970	26 141	23 132	7 677
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	31	24	30	26	10
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	631	–	991	–	–
Övriga fordringar	355	227	290	278	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	42	32	39	33
Summa kortfristiga fordringar	1 044	293	1 343	343	165
Kassa och bank	398	292	157	93	506
Summa omsättningstillgångar	1 442	585	1 500	436	671
SUMMA TILLGÅNGAR	29 992	24 555	27 641	23 569	8 348
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	81	74	80	74	1
Övrigt tillskjutet kapital	4 602	3 041	4 345	3 040	768
Balanserade vinstmedel	4 897	3 477	4 585	3 274	998
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 580	6 592	9 010	6 389	1 767
Hybridobligation	1 872	983	1 872	668	–
Innehav utan bestämmande inflytande	330	607	315	579	–
Eget kapital	11 782	8 182	11 197	7 636	1 767
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	6 494	6 465	5 898	6 596	3 180
Obligationslån	7 423	7 374	6 598	5 941	1 153
Derivat	20	32	12	35	–
Skuld finansiell leasing	52	–	–	34	794
Uppskjutna skatteskulder	1 159	903	1 047	863	206
Övriga långfristiga skulder	131	16	25	14	59
Summa långfristiga skulder	15 279	14 790	13 580	13 482	5 393
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	22	443	12	637	487
Företagscertifikat	1 928	–	1 840	–	–
Obligationslån	67	418	327	660	–
Leverantörsskulder	79	36	88	135	62
Kortfristiga skulder till ägare	–	40	–	40	–
Aktuella skatteskulder	12	42	19	54	23
Övriga skulder	514	344	279	654	501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	309	260	299	270	116
Summa kortfristiga skulder	2 931	1 583	2 864	2 450	1 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 992	24 555	27 641	23 569	8 348

B.7

Utvald finansiell information i sammandrag, forts

Koncernens kassaflöde

1 januari–31 mars

2019

2018

2018-01-01 – 2018-12-31

2017-01-01 – 2017-12-31

2016-03-02 – 2016-12-31

Orevide-rad

Orevide-rad

Reviderad

Reviderad

Reviderad

Belopp i MSEK

Den löpande verksamheten

Förvaltningsresultat

Justering för ej kassaflödespåverkande poster

Avskrivningar

Räntenetto

Erlagd ränta

Erhållen ränta

Betald skatt

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar

Ökning (–)/Minskning (+) av rörelseskulder

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Investeringsverksamheten

Investering i fastigheter¹⁾

Försäljning av fastigheter

Investeringar/försäljning i inventarier

Investeringar i intresseföretag/joint ventures

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

Förändring av fordringar hos intresseföretag/joint ventures

Förändring av andra långfristiga fordringar

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott

Apport/kvittnings-/nyemission²⁾

Emission hybridobligation

Inlösta preferensaktier

Återköpta hybridlån

Inlösta preferensaktier

Emission teckningsoptioner

Utbetald utdelning

Förvärvade minoritetsandelar

Inlösta minoritetsandelar³⁾

Upptagna lån

Amortering av lån

Upptagna skulder till ägare

Amortering av skulder till ägare

Upptagna skulder till intressebolag/joint ventures

Förändring övriga långfristiga skulder

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Periodens kassaflöde

Likvida medel vid periodens början

Valutakursändring i likvida medel

Likvida medel vid periodens slut

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

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

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

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

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

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

B.7	Utvald finansiell information i sammandrag, forts	Väsentliga händelser under perioden för den historiska finansiella informationen • Mars 2016: Ilija Batljan grundar SBB i Norden. • Maj 2016: SBB i Norden förvärvar första stora fastighetsbeståndet om cirka 730 bostadslägenheter genom förvärv av bolaget Bygg-Fast Fastigheter AB. Eva-Lotta Stridh blir CFO. • Juli 2016: SBB i Norden realiserar byggrätter motsvarande ett värde om cirka 70 MSEK. Krister Karlsson tillträder som Vice VD och fastighetsutvecklingschef, Oscar Lekander tillträder som affärsutvecklingschef och Joakim Bill tillträder som transaktionsansvarig. • Augusti 2016: SBB i Norden förvärvar portföljer för drygt 1,0 MDSEK. Carl Lundh tillträder som projektutvecklingschef. • September 2016: SBB i Norden genomför nyemission av B-aktier, preferensaktier och konvertibler om 633,5 MSEK. SBB i Norden förvärvar cirka 300 lägenheter i Oskarshamn och Nykvarn. SBB i Norden gör sin första affär med en svensk kommun genom förvärvet av en fastighet i centrala Ulricehamn från kommunala bostadsbolaget Stubo AB. • Oktober 2016: SBB i Norden förvärvar Gimmel Fastigheter AB genom en apportemission av B-aktier om 326,6 MSEK. Sven-Olof Johansson och Erik Paulsson blir genom förvärvet av Gimmel Fastigheter AB delägare i Samhällsbyggnadsbolaget och deltar även i en nyemission av aktier av serie B om 27,6 MSEK. SBB i Norden förvärvar sin första fastighet i Oslo för 1,2 MDSEK med norska staten som hyresgäst. • November 2016: SBB i Norden genomför en riktad nyemission av B-aktier om 122,6 MSEK. • December 2016: SBB i Norden avtalar om förvärv av AB Högkullen (publ) med ett fastighetsvärde om 1,9 MDSEK innebärande en apportemission av B-aktier om 250 MSEK. SBB i Norden avtalar om förvärv av 35 fastigheter motsvarande ett fastighetsvärde om 1,5 MDSEK från Hemsö. Samhällsbyggnadsbolaget offentliggör förvärv av SBB i Norden (inkl. AB Högkullen (publ)) med ett fastighetsvärde om 9,0 MDSEK, Kuststaden, med ett fastighetsvärde om 1,2 MDSEK, samt Sörmlandsporten, med ett fastighetsvärde om 0,5 MDSEK. SBB i Norden avtalar om förvärv, genom ett flertal affärer, av bostads- och samhällsfastigheter i Borlänge, Säter och Karlskrona uppgående till sammanlagt 1,6 MDSEK. SBB i Norden genomför obligationsemission om 600 MSEK. • Januari 2017: Samhällsbyggnadsbolaget genomför förvärven av SBB i Norden, Kuststaden och Sörmlandsporten. Samma dag genomför SBB i Norden förvärvet av AB Högkullen (publ). Samhällsbyggnadsbolaget avtalar om förvärv av fem samhällsfastigheter i Norge motsvarande ett fastighetsvärde om 1 207 MSEK och genomför försäljning av tre kommersiella fastigheter i Nyköping i Sverige över bokfört värde för ett fastighetsvärde motsvarande 60 MSEK. • Mars 2017: Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar DNB Bank ASA:s huvudkontor med ett fastighetsvärde motsvarande 4,5 MDSEK genom en riktad emission av B-aktier om 490 MSEK till säljaren Meteva AS. Samtidigt genomför det förvärvande dotterbolaget en riktad preferensaktieemission om 490 MSEK till institutionella investerare. Den 31 mars 2017 godkänns Samhällsbyggnadsbolaget för notering på Nasdaq First North och observationsstatus upphör. • April 2017: Samhällsbyggnadsbolaget genomför riktad nyemission av B-aktier om 160 MSEK i samband med att dotterbolaget SBB i Norden förvärvar fastigheter i Västerås för 334 MSEK. Dotterbolaget SBB i Norden genomför en obligationsemission om 1 350 MSEK. Effnetplattformen AB (publ) byter namn till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). B-aktien handlas från samma dag i namnet Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) med kortnamnet SBB B. • Juli 2017: Samhällsbyggnadsbolaget genomför emission av hybridobligation om 300 MSEK. Dotterbolaget SBB i Norden emitterar ytterligare 150 MSEK på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 MDSEK som emitterades tidigare under året. Styrelsen beslutar om emission av 35 000 000 teckningsoptioner, varje teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget. Phoenix Insurance Company tecknar samtliga. • Oktober 2017: Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie noteras på Nasdaq First North Premier. Första handelsdag är den 12 oktober 2017. Samhällsbyggnadsbolaget erhåller sin första publika kreditrating, B1 med stabila utsikter från Moody's. • December 2017: Nyemission av 34 035 nya preferensaktier, för vilken betalning skedde genom apport av 485 000 preferensaktier i AB Högkullen (publ). Samhällsbyggnadsbolaget kontrollerar efter apportemissionen 80,45 procent av aktierna och 96,54 procent av rösterna i AB Högkullen (publ). • Januari 2018: Samhällsbyggnadsbolaget genomför emission av ett icke-säkerställt obligationslån om 750 MSEK som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 punkter. • Februari 2018: Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar sina första fastigheter i Finland. Transaktionen består av tre äldreboenden och tre vårdfastigheter och uppgår till ett värde om 7,4 MEUR. • April 2018: Samhällsbyggnadsbolaget utökar sitt fastighetsbestånd i de nordiska storstadsregionerna med förvärv av äldreboende i Helsingfors och sex bostadsfastigheter med 135 lägenheter i Stockholm. En skolfastighet i Kristiansand i Norge säljs till ett värde om 415,5 MNOK. • Juni 2018: Samhällsbyggnadsbolaget inleder ett JV-samarbete med Magnolia Bostad om utveckling av 17 000 kvm hyresrätter i Nykvarn samt samarbete avseende utveckling av Västerhaninge centrum. • September 2018: Samhällsbyggnadsbolaget emitterar en ny hybridobligation med en initial volym om 1 MDSEK (ramverk 1,5 MDSEK). Hybridobligationerna redovisas som eget kapital. Samhällsbyggnadsbolaget säljer fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 153 MSEK till ett joint venture samägt med Property AD.
-----	---	---

B.7	<i>Utvald finansiell information i sammandrag, forts</i>	• Oktober 2018: Samhällsbyggnadsbolaget lämnar ett partiellt offentligt uppköpserbjudande med aktievederlag till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) i syfte att skapa möjlighet att använda fastigheten för skolverksamhet. Förvärvet genomförs mot betalning i nyemitterade stamaktier av serie D. Vidare emitteras ytterligare hybridobligationer om 100 MSEK under det existerande ramverket om 1,5 MDSEK. Emissionspriset uppgick till 101,35 procent, motsvarande en marginal om 606 räntepunkter. Därefter har ytterligare en emission genomförts om 100 MSEK till ett emissionspris om 101,8 procent, motsvarande en marginal om 597 räntepunkter. Samhällsbyggnadsbolaget ingår avtal om återköp av 17 500 000 av de 35 000 000 teckningsoptioner som emitterades i juli 2017 till ett totalt belopp om 93,07 MSEK, där Phoenix Insurance Company åtar sig att ansöka om teckning av B-aktier i Bolaget avseende resterande 17 500 000 teckningsoptioner samt teckna ytterligare 600 000 B-aktier som en del av ersättningen för återköpet. • November 2018: Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar två samhällsfastigheter, i vilka det bedrivs utbildning respektive LSS-boende, och åtta bostadsfastigheter i Höganäs till ett totalt fastighetsvärde om 289 MSEK. Två samhällsfastigheter förvärvas, ett äldreboende i Sundbyberg samt en skolfastighet i Luleå till ett överenskommet fastighetsvärde om 238 MSEK. • December 2018: Under fjärde kvartalet emitterar Samhällsbyggnadsbolaget totalt 41 626 390 D-aktier, genom riktade nyemissioner, som tillför Bolaget en bruttolikvid om 1 290 MSEK. Samhällsbyggnadsbolaget tecknar 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 MSEK. Samhällsbyggnadsbolaget säljer 1 600 lägenheter fördelade på sex orter i Sverige till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 375 MSEK 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 sker under första kvartalet 2019. Bolagets stamaktie av serie D upptas till handel på Nasdaq First North Premier. • Januari 2019: Bolaget beslutar om att upphöra med rating från Moody's Investors Service. Bolaget anser att engagemang med två internationella kreditvärderingsinstitut är tillräckligt för att uppfylla Bolagets långsiktiga finansiella och operationella mål. • Februari 2019: Samhällsbyggnadsbolaget emitterar sin första gröna icke-säkerställda obligation och uppnår ytterligare en milstolpe inom arbetet med hållbarhet. Obligationen om 500 MSEK har en löptid om 5 år med löpande ränta om Stibor 3m + 3,30 procent, vilket fortsatt reducerar Bolagets finansiella riskprofil, och övertecknas mer än två gånger emitterad volym. Samhällsbyggnadsbolaget erhåller kreditrating BB med positiva utsikter från S&P. Detaljplan för cirka 400 bostäder i samarbete med Nykvarns kommun vinner laga kraft och projektering av området initieras omgående. S&P Global Ratings meddelar att SBB erhåller kreditrating BB med positiva utsikter. Højningen är den andra publika ratingen från ett ledande kreditvärderingsinstitut. SBB har tillsammans med Nykvarns kommun arbetat fram en ny detaljplan för cirka 400 bostäder och en vård- och omsorgsfastighet. Detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering av området inleds omedelbart. • Mars 2019: Bolaget förvärvar två fastighetsbestånd med bostäder och samhällsfastigheter om totalt 367 lägenheter varav 257 lägenheter i Rinkeby/Tensta och 48 lägenheter i Vallentuna. I affären ingår även en LSS-fastighet i Täby och två bostadsfastigheter i Eskilstuna. Bolaget förvärvar fastighetsbestånd om 122 lägenheter i Höganäs från AB Höganäshem. Bolaget genomför en riktad nyemission av stamaktier av serie D om cirka 285 MSEK och återköper samtidigt 254 MNOK av preferensaktier i Barcode. Väsentliga händelser efter den 31 mars 2019 • April 2019: Samhällsbyggnadsbolaget genomför en riktad nyemission av stamaktier av serie D om cirka 600 MSEK för att stödja ambitionen att nå investment grade-rating genom att optimera kapitalstrukturen samt för att erhålla ytterligare rörelsekapital. • Samhällsbyggnadsbolaget förlänger räntebindningen på sin upplåning genom köp av swapar motsvarande 4,5 MDSEK med löptider mellan 4 år och 7 år. Snittlöptiden är 5,4 år. Detta tillsammans med tidigare säkrade lån betyder att cirka 85 procent av Samhällsbyggnadsbolagets lån idag är säkrade med en snittlöptid på cirka 5 år. • Samhällsbyggnadsbolaget emitterar en evig hybridobligation om 300 MEUR på den europeiska kapitalmarknaden. Hybridobligationen har en löptid till första inlösen om 5,25 år med en fast kupong på 4,625 procent. • Samhällsbyggnadsbolaget ingår avtal om försäljning av DNB Banks huvudkontor i Oslo till DNB Liv. Försäljningen till ett överenskommet nettofastighetsvärde om 4 897 MSEK (4 487,5 miljoner NOK) överstiger nettofastighetsvärdet i samband med Samhällsbyggnadsbolagets förvärv med cirka 473 miljoner NOK. Likviden från försäljningen, tillsammans med hybridobligationsemissionen under april, avses användas till att refinansiera säkerställd skuld samt till investeringar i äldreboenden, LSS-fastigheter, skolor samt hyresrätter i Sverige. Försäljningen var ett viktigt steg i Samhällsbyggnadsbolagets avsikt att aktivt förvalta sin portfölj så att balansen skiftas mer mot social infrastruktur (äldreomsorg, LSS-fastigheter och skolor) och hyresrätter med inriktning på målet att uppnå och behålla en BBB- rating.
-----	---	---

SAMMANFATTNING

B.7	<i>Utvald finansiell information i sammandrag, forts</i>	- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar äldreboenden, förskolor och vårdfastigheter i Finland för 142 MEUR. - Samhällsbyggnadsbolaget erhåller BBB- rating med stabila utsikter från Fitch och S&P Global Ratings. - Samhällsbyggnadsbolaget etablerar ett EMTN-program (Euro Medium Term Note Programme) med en låneram om 2,5 miljarder EUR. EMTN-programmet kommer att komplettera Samhällsbyggnadsbolagets nuvarande långa finansiering och är avsett för att emittera obligationer på den internationella kapitalmarknaden. Maj 2019: Samhällsbyggnadsbolaget emitterar en icke säkerställd obligation om 500 MEUR på den europeiska kapitalmarknaden, under ovan nämnda EMTN-program. Obligationen har förfallodatum den 14 januari 2025 med en fast kupong om 1,750 procent. - Samhällsbyggnadsbolaget tecknar avsiktsförklaringar avseende förvärv av samhällsfastigheter i Danmark till ett fastighetsvärde om cirka 540 MSEK. - Samhällsbyggnadsbolaget tecknar avtal om förvärv av tre LSS-portföljer i Norge om 30 fastigheter och en bostadsfastighet i Göteborg med en total uthyrbar area om cirka 18 000 kvm. Det totala hyresvärdet för portföljerna uppgår till cirka 29,2 MSEK med ett driftnetto på cirka 22,9 MSEK. - Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar 24 samhällsfastigheter i Linköping för 950 MSEK. Juni 2019: Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar 48 000 kvm bostäder och samhällsfastigheter i Skåne. - Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar sju äldreboenden i Boden som totalt omfattar ca 61 900 kvm uthyrningsbar yta. - Samhällsbyggnadsbolaget emitterar icke säkerställda obligationer om 50 MEUR samt icke säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK. - Samhällsbyggnadsbolaget genomför förvärv i de nordiska storstadsregionerna. Fastigheterna ligger i Stockholmsregionen, Köpenhamnsregionen, Osloregionen och Århusregionen och omfattar totalt cirka 47 000 kvm uthyrningsbar yta.
B.8	<i>Proformaredovisning</i>	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte någon proformaredovisning.
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämplig. Bolaget offentliggör inte någon resultatprognos.
B.10	<i>Anmärkingar i revisionsberättelsen</i>	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkingar i revisionsberättelserna.
B.11	<i>Rörelsekapital</i>	Det är Samhällsbyggnadsbolagets styrelses bedömning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden. Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPERN

C.1	<i>Slag av värdepapper</i>	Stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, ISIN-kod: SE0011844091.
C.2	<i>Valuta</i>	Aktierna är denominerade i SEK.
C.3	<i>Totalt antal aktier i Bolaget</i>	Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat totalt 829 622 618 aktier, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 546 071 540 stamaktier av serie B, 73 398 336 stamaktier av serie D samt 175 251 preferensaktier, med ett aktiekapital uppgående till 82 962 261,80 SEK. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,1 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</i>	Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, medan varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie D samt varje preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt enligt vad som framgår av bolagsordningen. De nyemitterade stamaktierna av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats vid Bolagsverket. Om Samhällsbyggnadsbolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt vad som framgår av bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettioen (31) SEK per aktie. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt följande. Vinstutdelning på stamaktier Alla stamaktier i Samhällsbyggnadsbolaget ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning beslutas ska följande gälla: • Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) SEK per aktie och år. • Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) SEK ska utdelningsbegränsningen om två (2) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) SEK. • Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars. • Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars 2019. Vinstutdelning på preferensaktier Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning per preferensaktie av ett belopp om trettiofem (35) SEK ("Preferensutdelning"), med kvartalsvis utbetalning om åtta komma sjuttiofem (8,75) SEK per preferensaktie, med utbetalningsdagar enligt nedan. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske kvartalsvis i efterskott i SEK varvid en fjärdedel av Preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar för vinstutdelning på preferensaktier skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall utbetalningsdagen vara närmast föregående bankdag. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar var vid tidpunkten för antagandet av Bolagets bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton). Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning. För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktien berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig. Aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Ej tillämplig. Aktierna avses ej tas upp till handel på en reglerad marknad. Samhällsbyggnadsbolaget har däremot för avsikt att verka för att de nyemitterade aktierna av serie D upptas till handel på Nasdaq First North Premier.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Samhällsbyggnadsbolaget 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.

AVSNITT D – RISKER

D.1	Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet	Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som helt eller delvis ligger utanför Samhällsbyggnadsbolagets kontroll och som kan komma att påverka Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Samhällsbyggnadsbolagets framtida utveckling. Dessa risker inkluderar bl.a. följande huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker: • Förändringar i makroekonomiska faktorer kan påverka Bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärde av tillgångar och finansiering: Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser för kommersiella fastigheter. Bolagets verksamhet påverkas därmed av såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna – omständigheter som ligger utanför Bolagets kontroll. • Skillnader i de ekonomiska förutsättningarna mellan de olika geografiska marknader som Bolaget är verksamt på kan leda till skillnader mellan Bolagets olika marknadsområden: Såväl mellan som inom Sverige, Norge och Finland kan skillnader mellan olika regioner leda till skillnader mellan de ekonomiska förutsättningarna på de regionala fastighets- och hyresmarknaderna. Följaktligen kan ekonomiska nedgångar eller fluktuationer få olika effekter inom Bolagets olika marknadsområden. • Bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter kan påverka Bolagets verksamhet negativt: Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott eller störningar i verksamheten. • Tekniska skador på fastigheter kan leda till ökade kostnader för Bolaget: Fastighetsverksamhet medför tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. • En ökad vakansgrad eller hyresgästers bristande fullgörelse av sina förpliktelser kan leda till minskade hyresintäkter: Hyresintäkter utgör Samhällsbyggnadsbolagets huvudsakliga löpande intäkter. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal kan detta leda till minskade hyresintäkter. • Skulle Samhällsbyggnadsbolagets större hyresgäster inte förnya eller förlänga sina hyresavtal kan det leda till minskade hyresintäkter: Samhällsbyggnadsbolagets största hyresgäst motsvarar närmare 6 procent av Bolagets hyresintäkter. Det finns en risk att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. • Bolagets tillväxt och resultat kan hämmas om integrationen av bolag, fastigheter och verksamheter som förvärvas av Bolaget inte blir framgångsrik: Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsportfölj kan variera över tid och förvärv och försäljning av fastigheter är en del av Samhällsbyggnadsbolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet och risk. Detta innebär att Bolaget kan komma att avyttra attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag eller att mindre attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag förvärvas. • Det finns en risk att Bolaget inte kan uppta lån på förmånliga villkor eller uppta lån överhuvudtaget: Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhålllet kapital. Kapitalkostnaden utgör därför en av Samhällsbyggnadsbolagets största kostnader. Det finns en risk att långivarna inte kommer att förlänga Samhällsbyggnadsbolagets krediter vid krediternas slutförfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter kommer att erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget. • Värdet på Bolagets fastigheter kan förändras: Samhällsbyggnadsbolaget redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Skulle värdet på Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter minska, och Bolaget därmed är tvunget att skriva ned värdet på dessa, skulle det kunna få ett flertal konsekvenser, till exempel skulle det kunna innebära överträdelse av kovenanter i Bolagets låneavtal, vilket i sin tur kan medföra att lån förfaller till betalning och därmed påverkar Bolagets likviditet. De huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker som beskrivits ovan kan ha en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Härutöver är Bolaget föremål för ytterligare risker som beskrivs i Prospektet samt risker som inte är kända för Bolaget eller som Bolaget inte uppfattar som väsentliga i nuläget och som kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.
-----	---	---

D.3	Huvudsakliga risker avseende värdepapperen	Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Samhällsbyggnadsbolagets aktier faller avsevärt och investerare riskerar att förlora hela eller delar av sin investering. Riskfaktorerna som avser Samhällsbyggnadsbolagets stamaktier av serie D inkluderar följande huvudsakliga risker: • Aktiekursen kan vara volatil eller sjunka och likviditeten i Bolagets stamaktier av serie D kan vara begränsad: Aktienkursen kan till exempel påverkas negativt till följd av marknadsvolatilitet, av att aktier i Bolaget eventuellt avyttras på marknaden i osedvanlig utsträckning eller till följd av en förväntan om att sådan avyttring kommer att ske. Begränsad likviditet i Bolagets stamaktier av serie D kan vidare bidra till att förstärka fluktuationer i aktiekursen. Begränsad likviditet i Bolagets stamaktier av serie D kan även medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier. • Handel på en oreglerad marknad: Nasdaq First North Premier är en handelsplattform som inte är föremål för ett lika strikt regelverk som en reglerad marknad, och därmed är en investering i aktier som handlas på en handelsplattform typiskt sett förknippat med högre risk än en investering i aktier som handlas på en reglerad marknad, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på likviditeten och aktiekursen för stamaktien av serie D. • Befintliga aktieägars försäljning av stamaktier av serie D kan få kursen för aktien att sjunka: Kursen för Bolagets stamaktier av serie D kan sjunka om det sker omfattande försäljning av stamaktier av serie D i Bolaget, särskilt försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare eller när ett större antal aktier säljs. • Bolagets största aktieägare kommer efter Utbyteserbjudandet att fortsättningsvis ha betydande inflytande över Bolaget och kan försena eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget: Nuvarande större aktieägare har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande. Deras intressen kan avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägars intressen och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse. • Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Bolagets framtida intjäning, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, utgifter för investeringar och andra faktorer: Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Bolaget kanske inte heller kommer att ha tillräckligt utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte beslutar att utdelning ska utbetalas i framtiden. • Valutakursdifferenser kan ha en väsentligt negativ inverkan på värdet på aktieinnehav eller betalda utdelningar: Eventuella utdelningar kommer att betalas i SEK. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskar i värde mot den aktuella valutan..
-----	--	--

AVSNITT E – ERBJUDANDET

E.1	Emissionsintäkter och emissionskostnader	Eftersom de aktier i Samhällsbyggnadsbolaget som emitteras i samband med Utbyteserbjudandet ges ut i utbyte mot preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget kommer inte Samhällsbyggnadsbolaget att erhålla några intäkter till följd av Utbyteserbjudandet. Samhällsbyggnadsbolagets kostnader hänförliga till Utbyteserbjudandet beräknas uppgå till omkring 5 MSEK.
E.2a	Motiv till Utbyteserbjudandet	Samhällsbyggnadsbolaget har sedan 2017 kompletterat internt genererande medel och räntebärande skulder med preferensaktiekapital för att finansiera Bolagets expansion. Under 2016 respektive 2017 har Samhällsbyggnadsbolagets dotterbolag respektive Samhällsbyggnadsbolaget emitterat obligationer i såväl SEK som NOK. Sedan 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget emitterat certifikat i SEK och EUR. Sedan 2019 har Samhällsbyggnadsbolaget även emitterat obligationer i EUR. Styrelsens bedömning är att den diversifiering som åstadkommit är gynnsam och att en fortsatt närvaro på obligations- och certifikatmarknaderna är önskvärd. En officiell rating i kategorin <i>investment grade</i> har tidigare bedömts och fortsätter att bedömas vara tillgodo för Bolaget då det innebär en lägre refinansieringsrisk och en lägre finansieringskostnad. Per dagen för Prospektet har Bolaget erhållit <i>investment grade</i> rating (BBB-) från Fitch och S&P Global Ratings. Såväl preferensaktier som stamaktier av serie D riktar sig till investerare som värdesätter en förhållandevis förutsägbar löpande avkastning. Enligt ratinginstitutens kriterier utgör stamaktier av serie D uteslutande eget kapital. Preferensaktierna anses däremot utgöra till lika delar eget kapital och räntebärande skuld. Ett utbyte av befintliga preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D skapar därmed bättre förutsättningar för Bolaget att, över tid, erhålla och behålla, såsom tillämpligt, <i>investment grade</i> rating. En sådan rating bedöms minska bolagets finansiella risk och förväntas samtidigt förbättra förvaltningsresultatet till följd av lägre finansieringskostnader.

E.3	<i>Villkor</i>	SBB erbjuder 20 stamaktier av serie D i SBB för varje preferensaktie i SBB som löses in. Utbyteserbjudandet är baserat på 824 848 424 utestående aktier i Samhällsbyggnadsbolaget, varav 209 977 491 stamaktier av serie A, 546 071 540 stamaktier av serie B, 68 624 142 stamaktier av serie D och 175 251 preferensaktier. Utbyteserbjudandet omfattar samtliga preferensaktier. Deltagande i Utbyteserbjudandet är frivilligt. För att genomföra Utbyteserbjudandet föreslog Samhällsbyggnadsbolagets styrelse att extra bolagsstämma beslutar om minskning av aktiekapitalet genom inlösen av preferensaktier för återbetalning till aktieägarna. För varje preferensaktie betalas en inlösenfordran på Bolaget om nominellt 644 SEK. Inlösenfordran kommer att användas, och kan endast användas, till att betala för tecknade stamaktier av serie D genom kvittning. Inlösenfordran förfaller i samband med tidpunkten för betalning av tecknade aktier i sådan kvittningsemission. Fullföljande av Utbyteserbjudandet var villkorat av att Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare på extra bolagsstämma den 24 juni 2019 beslutade att genomföra Utbyteserbjudandet, inklusive beslut om frivillig inlösen av preferensaktier samt beslut om att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av inlösenfordran. Samhällsbyggnadsbolaget förbehöll sig rätten att återkalla Utbyteserbjudandet för det fall det stod klart att ovanstående villkor inte uppfyllts eller kunde uppfyllas. Extra bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget som hölls 24 juni 2019 beslutade i enlighet med alla lagda förslag för att möjliggöra emission av vederlagsaktierna. Acceptperioden för Utbyteserbjudandet löper från och med 1 juli 2019–12 augusti 2019. Anmälan är bindande och preferensaktier anmälda för inlösen apportreserveras i Euroclear-systemet vid anmälan om inlösen. Samhällsbyggnadsbolaget förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden för Utbyteserbjudandet.
E.4	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	Vinge är legal rådgivare i Utbyteserbjudandet. De har inte ett väsentligt motstående intresse i Utbyteserbjudandet och de kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Utbyteserbjudandet.
E.5	<i>Säljande aktieägare/ Lock up-avtal</i>	Ej tillämplig. Det säljs inga aktier i Utbyteserbjudandet och, såvitt Bolaget känner till har inga lock up-avtal ingåtts.
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	Vid full anslutning i Utbyteserbjudandet innebär Utbyteserbjudandet en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 0,40 procent av aktiekapitalet och 0,12 procent av rösterna genom nyemission av 3 505 020 stamaktier av serie D och inlösen av 175 251 preferensaktier.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämplig. Courtage utgår ej.

RISKFAKTORER

En investering i Samhällsbyggnadsbolagets aktier är förknippad med olika risker. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, både direkt och indirekt. Nedan beskrivs, utan någon särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer och betydande omständigheter som anses vara väsentliga för Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet och framtida utveckling. De risker som beskrivs nedan är inte de enda riskerna som Samhällsbyggnadsbolaget och dess aktieägare kan exponeras för. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Samhällsbyggnadsbolaget, eller som Samhällsbyggnadsbolaget för närvarande anser är oväsentliga, kan också ha en negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Sådana risker kan också leda till att Samhällsbyggnadsbolagets aktiekurser sjunker betydligt, och investerare riskerar att förlora hela eller del av sin investering.

Utöver detta avsnitt ska investerare även ta hänsyn till den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet. Prospektet innehåller också framåtriktade uttalanden som påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Samhällsbyggnadsbolagets verkliga resultat kan skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden på grund av många faktorer, däribland de risker som beskrivs nedan och i andra delar av Prospektet.

Risker relaterade till Bolaget

Förändringar i makroekonomiska faktorer kan påverka Samhällsbyggnadsbolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärde av tillgångar och finansiering

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser för fastigheter. Samhällsfastigheter inkluderar skolor, äldreomsorg, LSS-boenden, myndigheter, kommunala och statliga verk samt fastigheter där hyresgästerna minst till 30 procent är ägda eller finansierade av någon av de nordiska välfärdsstaterna. Fokus ligger på fastigheter i attraktiva städer med underliggande tillväxt inom den nordiska marknaden.

Bolagets verksamhet påverkas därmed av såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna – omständigheter som ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt (BNP), inflation, räntenivåer, befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Trender i de makroekonomiska förutsättningarna på de svenska och norska fastighetsmarknaderna påverkar Bolagets resultat genom att påverka efterfrågan på kommersiella fastigheter och därmed Bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärdet av dess tillgångar samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skilnader i de ekonomiska förutsättningarna mellan de olika geografiska marknader som Bolaget är verksamt på kan leda till skilnader mellan Bolagets olika marknadsområden

Såväl mellan som inom Sverige, Norge och Finland kan skilnader mellan olika regioner leda till skilnader mellan de ekonomiska förutsättningarna på de regionala fastighets- och hyresmarknaderna. Följaktligen kan ekonomiska nedgångar eller fluktuationer få olika effekter inom Bolagets olika mark-

nadsområden. En nedgång eller svängning i tillväxt på de lokala marknader där Bolaget är verksamt kan påverka hyresnivåer och uthyrningsgrad, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets resultat för dess operativa segment och kan negativt påverka Bolagets övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även efterfrågan på Bolagets fastigheter kan minska på de flesta, eller samtliga, geografiska marknader, vilket kan medföra en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter kan påverka Bolagets verksamhet negativt

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott eller störningar i verksamheten. Detta kräver operationell säkerhet såsom god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att garantera Samhällsbyggnadsbolagets administrativa säkerhet och kontroll. Brister i den operationella säkerheten kan påverka Bolagets verksamhet negativt.

Tekniska skador på fastigheter kan leda till ökade kostnader för Bolaget

Fastighetsverksamhet medför tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om tekniska problem uppstår kan de medföra betydligt ökade kostnader för Bolaget och därmed även påverka Samhällsbyggnadsbolagets resultat och finansiella ställning negativt.

En ökad vakansgrad eller hyresgästers bristande fullgörelse av sina förpliktelser kan leda till minskade hyresintäkter

Hyresintäkter utgör Samhällsbyggnadsbolagets huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Om

hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal kan detta leda till minskade hyresintäkter. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt.

Samhällsbyggnadsbolagets hyresintäkter, som till övervägande del fullgörs, direkt eller indirekt, av stat, kommun, landsting eller från hyresreglerade svenska hyresrätter är på lång sikt bland annat exponerade mot demografiska förändringar och betalningsförmågan hos sådana samhällsinstitutioner i Sverige, Norge och Finland. Hyresintäkter påverkas även på lång sikt av bland annat utbud och efterfrågan på de marknader där Samhällsbyggnadsbolaget är verksam. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturnedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

Skulle Samhällsbyggnadsbolagets större hyresgäster inte förnya eller förlänga sina hyresavtal kan det leda till minskade hyresintäkter

Samhällsbyggnadsbolagets största hyresgäst motsvarar närmare 6 procent av Bolagets hyresintäkter. Det finns en risk att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om de större hyresgästerna möter finansiella svårigheter eller på annat vis blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser under något avtal skulle det kunna medföra betydande konsekvenser för Samhällsbyggnadsbolaget då Samhällsbyggnadsbolagets intäkter skulle kunna bli väsentligt lägre än beräknat. Om Samhällsbyggnadsbolaget misslyckas med att behålla sina större hyresgäster, eller om de större hyresgästerna blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser, kan det leda till uteblivna hyresintäkter vilket i förlängningen skulle kunna få betydande negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning.

Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, eller en oväntad prisökning för inköpta tjänster, kan leda till ökade driftskostnader för Bolaget

I vissa fall ansvarar Samhällsbyggnadsbolaget för drift- och underhållskostnader, samt även för kostnader för el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, inklusive att renoveringar och byggnationer inte renderar i planerade ekonomiska fördelar eller inte kan färdigställas inom viss tid, kan också påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning negativt.

Bolaget är exponerat mot risker förknippade med fastighetsutveckling

Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt, vilket innefattar ny-, till- och ombyggnation av fastigheter. Möjligheten att genomföra ekonomiskt lönsamma utvecklingsprojekt är beroende av ett antal faktorer, såsom Samhällsbyggnadsbolagets förmåga att anlita och förvärva nödvändig expertis eller beslutsunderlag inom områden som planprocess och annan användning, byggkonstruktion, ingenjörsvetenskap, produktion och försäljning samt förmåga att erhålla nödvändiga tillstånd och tillse att Bolaget erhåller förmånliga avtal med externa utvecklare.

Bolagets utvecklingsverksamhet går även ut på att identifiera lämpliga geografiska områden för utvecklingsprojekt. I arbetet med att identifiera lämpliga geografiska områden kan Samhällsbyggnadsbolaget komma att ta del av information från tredje man avseende detaljplanprocesser och framtida markanvändning, vilken Bolaget använder till grund för investerings- och projektbeslut. Sådan information kan visa sig vara felaktig och kommuner eller beslutsfattare kan komma att avvika från sådan information, vilket i förlängningen kan innebära att Samhällsbyggnadsbolaget genomför projekt på ogynnsamma geografiska platser. Goda kommunrelationer är viktiga i samband med de olika detaljplanprocesser som Samhällsbyggnadsbolaget driver.

Större projekt kan innefatta betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina förpliktelser att betala hyra och Bolaget inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna, eller om efterfrågan eller priset på fastigheter generellt förändras under projektets gång. Dessutom kan projekt försenas eller fördröjas, vilket kan resultera i ökade kostnader eller minskade intäkter.

Därutöver kan projektrelaterade problem i samband med Bolagets utvecklingsprojekt innebära att ledningens uppmärksamhet avleds från Samhällsbyggnadsbolagets befintliga verksamhet, men också ökade kostnader som kanske inte går att få ersättning eller kompensation för. Om någon av de ovan nämnda riskerna skulle materialiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolagets tillväxt och resultat kan hämmas om integrationen av bolag, fastigheter och verksamheter som förvärvas av Bolaget inte blir framgångsrik

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsportfölj kan variera över tid och förvärv och försäljning av fastigheter är en del av Samhällsbyggnadsbolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet och risk. Detta innebär att Bolaget kan komma att avyttra attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag eller att mindre attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag förvärvas.

Bolagets strategi innefattar både organisk tillväxt och tillväxt genom förvärv. Förvärv kan utsätta Bolaget för risker, främst relaterade till integration, såsom oförmåga att behålla nyckelpersoner, svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna med förvärven samt innebära väsentligt högre kostnader än beräknat.

Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Samhällsbyggnadsbolaget bedömer att Bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och även för att integrera dessa i förvaltningsverksamheten. Trots detta finns en risk att ovanstående risker materialiseras, eller att Bolaget behöver anlita extern kompetens i samband med vissa transaktioner, vilket skulle kunna påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning negativt.

Vid försäljning av fastigheter utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till priset samt garanti- eller andra ersättningsanspråk. En köparens betalningsvilja beror på ett antal olika faktorer, bland annat hur väl fastigheterna motsvarar marknadens krav, generella pristrender på fastighetsmarknaden, samt tillgången till och kostnaden för andra fastigheter. Betalningsförmågan påverkas av bland annat makroekonomiska trender, såsom den generella löneutvecklingen, tillgång till finansiering och möjligheten att göra ränteavdrag. Dessa faktorer påverkar köpviljan hos köpare och även Bolagets vilja att sälja fastigheter. Beroende på hur dessa faktorer utvecklas kan det leda till att fastigheter avyttras till ett pris väsentligt lägre än vad som förväntats och kan därmed påverka Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat negativt.

Samhällsbyggnadsbolaget riskerar att bli indraget i rättsliga och administrativa förfaranden

Bolagets verksamhet regleras av och måste uppfylla kraven i ett flertal lagar och regleringar (bland annat aktiebolagslagen (2005:551), jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900)), detaljplaner, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter, etc. Det finns en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt eller kan ändras i framtiden. Bolaget kan även komma att behöva ansöka om olika tillstånd och registreringar hos kommuner eller myndigheter för att kunna bedriva sin verksamhet. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga tillstånd eller beslut för att bedriva sin verksamhet eller att sådana beslut överklagas, eller på annat sätt är förenade med villkor, vilket kan leda till ökade kostnader och förseningar för planerade utvecklingsprojekt för fastigheter eller i övrigt ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och utveckling och därmed ha en negativ inverkan på Bolagets kassaflöden, finansiella ställning och resultat. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser som Bolaget måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästers verksamhet, kan komma att ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadestandsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skade-

ständsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Förberedelser inför, bestridanden av samt utfallet av initierade förfaranden kan bli långvariga och kostsamma. Utfallet av sådana förfaranden är svåra att förutse. Vid negativt utfall i ett större rättsligt eller administrativt förfarande, oavsett om det grundas på en dom eller en förlikning, kan Samhällsbyggnadsbolaget åläggas ett betydande betalningsansvar. Dessutom kan kostnader i samband med tvister och skiljedomsförfaranden bli betydliga. Om utfallet i pågående eller framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir negativt för Bolaget kan det komma att få väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på en konkurrensutsatt marknad och Bolaget kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt

Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Samhällsbyggnadsbolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Bolaget om hyresgäster bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, kontorsspecifikationer, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Bolagets renommé.

Samhällsbyggnadsbolagets konkurrenter kan ha större resurser än Samhällsbyggnadsbolaget och kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera mer effektivt, bättre behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Samhällsbyggnadsbolaget komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Bolaget inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle kunna minska. Om någon av de ovan nämnda riskerna skulle materialiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Det finns en risk att Bolaget inte kan uppta lån på förmånliga villkor eller uppta lån överhuvudtaget

Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör därför en av Samhällsbyggnadsbolagets största kostnader. Som en följd av detta är Bolaget exponerat mot finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långivare. Bolaget har per dagen för detta Prospekt utestående räntebärande derivatinstrument uppgå-

ende till sammanlagt cirka 5 162 MSEK¹⁾. Därutöver har Bolaget för närvarande inga utestående räntebärande derivatinstrument eller andra säkringsarrangemang utöver fasta räntor på upptagna lån. Om Bolagets räntekostnader ökar kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Per den 31 mars 2019 uppgick Koncernens räntebärande skulder, vilket är ett nyckeltal som ej är definierat enligt IFRS och för definition hänvisas till avsnittet "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner", till 15 934 MSEK, varav 2 017 MSEK (inklusive certifikat) (motsvarande 13 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 1 215 MSEK (motsvarande 8 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år och 8 048 MSEK (motsvarande 51 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till fem år. Det finns en risk att långivarna inte kommer att förlänga Samhällsbyggnadsbolagets krediter vid krediternas slutförfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter kommer att erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget. Vidare innehåller vissa av Koncernens låneavtal villkor som kan komma att begränsa Koncernens framtida möjligheter att ta upp nya lån. Skulle någon av dessa risker materialiseras kan det få en väsentligt negativ påverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet och finansiella ställning.

Samhällsbyggnadsbolaget har lämnat finansiella åtaganden i låneavtal

Om Samhällsbyggnadsbolaget eller andra bolag i Koncernen bryter mot ett eller flera finansiella eller andra åtaganden i ett låneavtal skulle det kunna leda till att lånet sägs upp till omedelbar betalning eller att kreditinstitutet tar säkerheter i anspråk. Om ett lån sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i vissa låneavtal innebära att även andra förpliktelser förfaller till betalning. Uppsägning av ett eller flera lån upptagna av Bolaget eller andra bolag i Koncernen eller ianspråktagande av ställda säkerheter skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Utdelningsbegränsningar i villkoren för Koncernens utgivna obligationer

Samhällsbyggnadsbolaget har per den 31 mars 2019 emitterat icke säkerställda obligationer till ett totalt värde om 6 924 MSEK. Obligationsvillkoren för dessa obligationer innehåller vissa begränsningar avseende hur utdelning får lämnas, t.ex. innebärande att emittenterna inte får lämna utdelning om inte en viss soliditetsgrad består efter en eventuell utdelning, eller överhuvudtaget. Vissa av obligationerna innehåller även utdelningsbegränsningar avseende emittentens moderbolag. Det finns en risk att sådana åtaganden begränsar möjligheten att flytta likvida medel inom Koncernen och därmed försvårar möjligheterna till planerlig renovering av ett fastighetsbestånd. Om planerlig renovering av Bolagets fastighetsbestånd inte kan ske skulle det kunna ha en negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

Vissa av Bolagets avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen över Bolaget

I vissa av Koncernens avtal, främst avseende de utställda obligationslånen samt Bolagets låneavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Samhällsbyggnadsbolaget eller annat aktuellt Koncernbolag, samt i vissa fall moderbolag till sådana bolag. En ägarförändring enligt obligationslånen uppstår bl.a. för det fall någon eller några som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till mer än 50 procent av aktierna och rösterna i Samhällsbyggnadsbolaget eller har rätt att utse samtliga eller en majoritet av styrelsen ledamöter. Vid sådana förändringar i kontrollen kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Koncernen, inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta finansiering. Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdet på Bolagets fastigheter kan förändras

Samhällsbyggnadsbolaget redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning även om inte Bolagets kassaflöde påverkas.

Samhällsbyggnadsbolagets möjligheter att skapa vinster vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den regionala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna.

Skulle värdet på Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter minska, och Bolaget därmed bli tvunget att skriva ned värdet på dessa, skulle det kunna få ett flertal konsekvenser, till exempel skulle det kunna innebära överträdelse av kovenanter i Bolagets låneavtal, vilket i sin tur kan medföra att lån förfaller till betalning och därmed påverkar Bolagets likviditet. En minskning i värdet på Bolagets fastigheter kan även påverka Bolagets möjligheter att avyttra fastigheterna till förväntade prisnivåer, vilket kan få en negativ effekt på Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat.

Samhällsbyggnadsbolagets försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att skydda Bolaget mot samtliga förpliktelser som skulle kunna uppstå i verksamheten

Samhällsbyggnadsbolaget har försäkrat sin verksamhet mot sedvanliga förluster och/eller potentiellt ansvar i förhållande till krav från tredje part. De risker som omfattas inkluderar bland annat egendom och maskiner, förvaltning- och serviceverksamhet, miljöansvar för byggherre, hyresförluster,

1) Baserat på en valutakurs NOK/SEK om 1,090942 per den 27 juni 2019 för de instrument som är utgivna i NOK.

rättsskydd och VD- och styrelseansvar. Vissa typer av förluster täcks generellt inte av försäkringar eftersom de inte anses vara möjliga att försäkra eller är exkluderade i de aktuella försäkringarna. Detta kan exempelvis gälla skada som orsakats med anledning av krig eller terrorism samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det har förekommit vårdslöshet, uppsåt eller kriminella handlingar. Vidare begränsas de flesta av Bolagets försäkringar (de försäkrade summorna) till vissa högsta belopp per skada, serie av skador och sammanlagt under en viss försäkringsperiod. Ersättning är dessutom generellt beroende av att den försäkrade har betalat överskjutande belopp eller självrisk och att det maximala beloppet under försäkringen inte redan har utbetalats. I händelse av en förlust som inte täcks av försäkring, en förlust som överstiger beloppsbegränsning eller uppkomst av följdförluster, skulle Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat kunna påverkas negativt.

Förändrade redovisningsregler kan skapa en osäkerhet i Bolagets finansiella rapportering och interna kontroll

Bolaget påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsstandarder. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll samt kan även påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Samhällsbyggnadsbolagets skattesituation kan för-sämras om Bolagets tidigare eller nuvarande hantering av skattefrågor med framgång ifrågasätts eller om det sker förändringar i skattelagstiftningar

Bolaget bedriver genom ett antal dotterbolag verksamhet i Sverige, Norge och Finland. Hanteringen av skattefrågor inom Koncernen är baserad på tolkningar av gällande skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter i de berörda länderna samt ställningstaganden från berörda skattemyndigheter. Vidare inhämtar Bolaget regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Bolaget och dess dotterbolag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till tidigare genomförda förvärv och fusioner av bolag, aktietransaktioner med anställda, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för förbättringsutgifter på annans fastighet. Om Bolagets tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan,

kan Bolagets tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skattemässiga underskott kan begränsas eller falla bort till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt nuvarande regler, som ett resultat av ägarförändringar som innebär att en eller flera aktieägare enligt en särskild beräkning sammantaget innehar aktier som förvärvats över viss tid och som representerar mer än 50 procent av rösterna. Vid en sådan ägarförändring faller historiska underskott bort till den del de överstiger 200 procent av utgiften för att förvärva det bestämmande inflytandet (där tillskott och andra värdeöverföringar kan komma att reducera utgiften på visst sätt). Om Bolagets skattemässiga underskott faller bort eller reduceras kan det få en betydande inverkan på Bolagets skat-tebelastning, potentiellt medföra skattetillägg, och ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

De jurisdiktioner inom vilka Bolaget är verksamt har internprissättningsregler som kräver att transaktioner med närstående företag sker på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan Koncernens bolag, såsom managementtjänster och koncerninterna lån, görs enligt Bolaget på affärsmässiga grunder. Koncernen saknar emellertid dokumenterade principer för att säkerställa att pris vid närståendetransaktioner fastställs enligt OECD:s riktlinjer och nationella regelverk för internprissättning. Om skattemyndigheter i de jurisdiktioner i vilka Koncernen är verksam anser att internprissättning inte sker på marknadsmässiga villkor och med framgång invänder mot sådan prissättning, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Den 14 juni 2018 antog Sveriges riksdag ny samt justerad skattelagstiftning avseende begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn. Lagstiftningen innebär bland annat att avdrag för negativt räntenetto som huvudregel ska begränsas till 30 procent av skattemässig EBITDA. Reglerna trädde i kraft den 1 januari 2019 och tillämpas första gången för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2018. Om Bolagets och dess dotterbolags negativa räntenetto, efter det att lagstiftning baserad på regeringens förslag blir tillämplig, utgör en betydande del i förhållande till verksamhetens skattemässiga EBITDA, eller någon annan ytterligare begränsning i avdragsrätten för räntor införs i Sverige, kan Koncernens skattekostnad öka och detta kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017: 27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget, som skickades på remiss under sommaren 2017 och nu bereds av den svenska regeringen, avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänförs till skillnaden mellan skat-

temässigt restvärde och marknadsvärdet på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till skatt som ska betalas på samtliga Bolagets framtida avyttringar av fastighetsägande företag, vilket kan påverka Bolagets och Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Eftersom lagar, avtal och andra föreskrifter avseende beskattning, liksom andra fiskala avgifter, historiskt har varit föremål för upprepade förändringar och justeringar, är ytterligare förändringar att vänta framöver i de jurisdiktioner där Koncernen är verksam, eventuellt med retroaktiv verkan. Sådana förändringar kan få en betydande inverkan på Koncernens skattebelastning samt en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skadas Bolagets renommé kan det leda till förlorade intäkter eller förlorade tillväxtmöjligheter för Bolaget

Samhällsbyggnadsbolaget är beroende av sitt renommé. Ett fastighetsföretags renommé är särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Till exempel kan operativa problem eller problem med hur Bolaget bemöter sina kunder eller problem med underhåll leda till att Samhällsbyggnadsbolagets renommé skadas och kan därigenom leda till svårigheter med att behålla befintliga hyresgäster eller attrahera nya hyresgäster. Skadas Samhällsbyggnadsbolagets renommé kan det leda till förlorade intäkter och/eller förlorade tillväxtmöjligheter, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Oförmåga att behålla och rekrytera kvalificerad personal och ledande befattningshavare kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet

Att kunna attrahera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Samhällsbyggnadsbolagets framtida verksamhet och affärsplan. Samhällsbyggnadsbolaget är särskilt beroende av dess ledande befattningshavare. Bolagets ledande befattningshavare har den erfarenhet som krävs för att de ska vara attraktiva för konkurrenter, vilket gör det särskilt utmanande för Bolaget att behålla sådan personal. Om Samhällsbyggnadsbolaget inte i framtiden förmår attrahera och behålla kvalificerad personal kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Samhällsbyggnadsbolaget är exponerat mot ränterisk som skulle kunna komma att få marknadsvärdet, finansiella intäkter och kostnader, kassaflöde och/eller vinster att variera till följd av förändringar i marknadsräntor

Med ränterisk avses risken för att finansiella intäkter och kostnader, samt värdet på finansiella instrument, fluktuerar på grund av förändrade marknadsräntor. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärden och kassaflöden samt fluktuationer i Bolagets vinst. Per den 31 mars 2019 har Kon-

cernen räntebärande skulder, vilket är ett nyckeltal som ej är definierat enligt IFRS och för definition hänvisas till avsnittet *"Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner"*, uppgående till 15 934 MSEK och skulle räntenivån öka med 1 procent skulle effekten på Bolagets räntekostnader öka med cirka 43 MSEK baserat på räntebärande skulder per den 31 mars 2019. Skulle någon av dessa risker materialiseras kan det få en väsentligt negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet och finansiella ställning.

Bolaget kanske inte kan vidmakthålla sina inarbetade immateriella rättigheter

Samhällsbyggnadsbolaget är till viss del beroende av Bolagets förmåga att vidmakthålla sina inarbetade immateriella rättigheter och att försvara framtida immateriella rättigheter. Det finns en risk att nuvarande eller framtida beviljade registreringar och inarbetade immateriella rättigheter inte kommer att kunna vidmakthållas eller inte kommer att utgöra ett tillräckligt skydd för Bolagets rättigheter. Vidare finns det en risk såväl för att Samhällsbyggnadsbolaget blir utsatt för intrång från andra parter som för att krav riktas mot Bolaget för intrång i annans parts immateriella rättigheter. Om någon av dessa risker materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolagets verksamhet är utsatt för miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt gällande svensk miljölagstiftning har den som bedriver en verksamhet som bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot Samhällsbyggnadsbolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av gällande miljölagstiftning. Sådana krav kan påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

Bolaget är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering av asbest och sanering samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att regeringen utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Bolagets verksamhet, som kan vara påtagliga.

Föroreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, och särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder som hänför sig till sådana föroreningar är en del av Samhällsbyggnadsbolagets pågående verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, få en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolagets verksamhet är beroende av ett välfungerande IT-system och eventuella avbrott kan påverka verksamheten negativt

Samhällsbyggnadsbolaget använder IT främst för administration och kommunikation samt för marknadsföring och marknadskommunikation. Bolaget använder ett flertal IT-system för bland annat hantering av hyresavisering, bokföring, e-post, lagring och bearbetning av elektroniska dokument samt kommunikation med mäklare och andra aktörer på fastighetsmarknaden. Samhällsbyggnadsbolagets förmåga att på ett effektivt sätt driva och kontrollera dess organisation är därför beroende av ett välfungerande IT-system som integrerats i hela organisationen. En väsentlig brist eller ett avbrott i Samhällsbyggnadsbolagets IT-miljö kan innebära att Bolaget är oförmöget att på ett effektivt sätt sköta och förvalta verksamheten. En väsentlig brist eller avbrott skulle kunna skada Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, kundrelationer, renommé, riskhantering och lönsamhet vilket kan medföra en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till aktierna

Aktiekursen kan vara volatil eller sjunka och likviditeten i Bolagets stamaktier av serie D kan vara begränsad

En investerare bör notera att en investering i Bolagets stamaktier av serie D är förknippad med risker. Aktienkursen kan till exempel påverkas negativt till följd av marknadsvolatilitet, av att aktier i Bolaget eventuellt avyttras på marknaden i osedvanlig utsträckning eller till följd av en förväntan om att sådan avyttring kommer att ske. Det finns således inte någon garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets stamaktier av serie D, varför värdet på investeringen kan öka såväl som minska. Begränsad likviditet i Bolagets stamaktier av serie D kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekursen. Begränsad likviditet i Bolagets stamaktier av serie D kan även medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier. Det finns en risk att stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris, eller överhuvudtaget, vid någon tidpunkt.

Handel på en oreglerad marknad

Nasdaq First North Premier är en handelsplattform som inte är föremål för ett lika strikt regelverk som en reglerad marknad, och därmed är en investering i aktier som handlas på en handelsplattform typiskt sett förknippat med högre risk än en investering i aktier som handlas på en reglerad marknad, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på likviditeten och aktiekursen för stamaktien av serie D."

Befintliga aktieägares försäljning av stamaktier av serie D kan få kursen för aktien att sjunka

Kursen för Bolagets stamaktier av serie D kan sjunka om det sker omfattande försäljning av stamaktier av serie D i Bolaget, särskilt försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande

befattningshavare och större aktieägare eller när ett större antal aktier säljs. Försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, samt försäljningar av stora mängder aktier, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en negativ inverkan på aktiekursen.

Bolagets största aktieägare kommer efter Utbyteserbjudandet att fortsättningsvis ha betydande inflytande över Bolaget och kan försena eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget

Nuvarande större aktieägare har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, av Bolagets tillgångar. Dessutom kommer nuvarande större aktieägare att ha ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet.

Deras intressen kan avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan nuvarande större aktieägares intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstudelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Såvitt Samhällsbyggnadsbolaget känner till finns det inga överenskommer mellan de större aktieägarna. Oavsett detta kan de större aktieägarnas intressen avvika väsentligt från eller konkurrera med Samhällsbyggnadsbolagets intressen eller andra aktieägares intressen och de större aktieägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Samhällsbyggnadsbolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.

Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Bolagets framtida intjäning, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, kostnader för investeringar och andra faktorer

Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Bolaget kanske inte heller kommer att ha tillräckligt utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte beslutar att utdelning ska utbetalas i framtiden.

Valutakursdifferenser kan ha en väsentligt negativ inverkan på värdet på aktieinnehav eller betalda utdelningar

Eventuella utdelningar kommer att betalas i SEK. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskar i värde mot den aktuella valutan.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner.

Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i vissa länder kan dock omfattas av begränsningar som hindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller på andra sätt försvårar eller begränsar deras deltagande. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att teckna nya aktier om aktierna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt Securities Act, eller om inget undantag från registreringskraven i Securities Act är tillämp-

ligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna och de nya aktierna som erbjuds inte har registrerats hos eller godkänts av de behöriga myndigheterna i dessa jurisdiktioner. Bolaget har ingen skyldighet att inlämna något registreringsdokument enligt Securities Act eller söka liknande godkännanden enligt lagarna i någon annan jurisdiktion utanför Sverige såvitt avser teckningsrätter och aktier, och att göra detta i framtiden kan bli opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Bolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida företrädesemissioner skulle deras ägande i Bolaget kunna spädas ut eller minska.



UTBYTESERBJUDANDET

Den 24 maj 2019 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget om att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D. Utbyteserbjudandet innebär att Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder 20 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget som löses in.¹⁾

Utbyteserbjudandet

Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder 20 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget som löses in. I förhållande till stängningskursen för Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie den 23 maj 2019 om 642 SEK och stängningskursen för Samhällsbyggnadsbolagets stamaktie av serie D den 23 maj 2019 om 32,2 SEK motsvarar Utbyteserbjudandet ett värde om 644 SEK per befintlig preferensaktie i SBB, och en premie om cirka 0,31 procent. Extra bolagsstämman den 24 juni 2019 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att fastställa en emissionskurs för de nyemitterade stamaktierna av serie D om 32,2 SEK.

Utbyteserbjudandet är baserat på 824 848 424 utestående aktier i SBB, varav 209 977 491 stamaktier av serie A, 546 071 540 stamaktier av serie B, 68 624 142 stamaktier av serie D och 175 251 preferensaktier. Utbyteserbjudandet omfattar samtliga preferensaktier. Deltagande i Utbyteserbjudandet är frivilligt.

För att genomföra Utbyteserbjudandet föreslog Samhällsbyggnadsbolagets styrelse extra bolagsstämman den 24 juni 2019 att besluta om minskning av aktiekapitalet genom inlösen av preferensaktier för återbetalning till aktieägarna. För varje preferensaktie betalas en inlösenfordran på Bolaget om nominellt 644 SEK. Betalning med Inlösenfordran sker vid anmälan för inlösen, varvid preferensaktierna kommer ap-
portreserveras i Euroclear-systemet av emissionsinstitutet. Inlösenfordran kommer att användas, och kan endast användas, till att betala för tecknade stamaktier av serie D genom kvittning. Inlösenfordran förfaller i samband med tidpunkten för betalning av tecknade aktier i sådan kvittningsemission.

Förutsatt att samtliga Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktier lämnas in i Utbyteserbjudandet, kommer 3 505 020

stamaktier av serie D emitteras i kvittningsemissionen, baserat på en emissionskurs för de nyemitterade stamaktierna av serie D om 32,2 SEK.

Villkor för fullföljande av Utbyteserbjudandet

Fullföljande av Utbyteserbjudandet var villkorat av att SBBs aktieägare på extra bolagsstämman den 24 juni 2019 beslutade att genomföra Utbyteserbjudandet, inklusive beslut om frivillig inlösen av preferensaktier samt beslut om att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av inlösenfordran.

Samhällsbyggnadsbolaget förbehöll sig rätten att återkalla Utbyteserbjudandet för det fall det stod klart att ovanstående villkor inte uppfyllts eller kunde uppfyllas.

Extra bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget som hölls den 24 juni 2019 beslutade i enlighet med lagda förslag för att möjliggöra emission av vederlagsaktierna.

Avnotering

I samband med fullföljande av Utbyteserbjudandet avser Samhällsbyggnadsbolaget att verka för en avnotering av Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktier från Nasdaq First Premier under förutsättning av en hög anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet och därmed en begränsad likviditet i preferensaktien.

Rådgivare

Samhällsbyggnadsbolaget har i samband med Utbyteserbjudandet anlitat Vinge som legal rådgivare.

1) Samhällsbyggnadsbolagets A-aktier är inte upptagna till handel på någon marknadsplats. Samhällsbyggnadsbolagets stamaktier av serie B och D samt preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier.

Villkor i sammandrag för preferensaktier och stamaktier av serie D

	Preferensaktie	Stamaktie av serie D
Utdelning:	35,00 SEK per år.	Högst 2,00 SEK per år.
Kvartalsvis utbetalning:	Ja, 8,75 SEK per kvartal.	Ja, högst 0,50 SEK per kvartal.
Kan utdelning ställas in?	Ja, helt eller delvis.	
Rätt till utdelning:	Preferens till utdelning i förhållande till stamaktierna, av ett belopp om 35,00 SEK per aktie och år.	Fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktier av serie A och B, dock högst 2,00 SEK per aktie och år.
Vad händer med framtida utdelning om utdelningen ställts in helt eller delvis?	Understiger utdelningen 35,00 SEK visst år skall inestående beloppet räknas upp med 10,00 % per år till dess att full utdelning lämnats.	Understiger utdelningen 2,00 SEK visst år höjs utdelnings-begränsningen så att det belopp med vilket utdelningen understigit 2,00 SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle. Ingen kompensation utgår.
Rätt för Samhällsbyggnadsbolaget till inlösen:	Ja, för 750,00 respektive 650,00 och 600,00 SEK per aktie beroende på tidpunkt för inlösen, med tillägg för eventuellt inestående belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan ovan.	Nej, ingen rätt till inlösen.
Omvandling:	Ja, rätt till aktieägare att omvandla aktierna till stamaktier av serie D, under förutsättning att ingen höjning av utdelningsbegränsningen avseende stamaktie av serie D är ikraft.	Nej, ingen rätt till omvandling.
Likvidation:	Ja, rätt till aktieägare att omvandla aktierna till stamaktier av serie D, under förutsättning att ingen höjning av utdelningsbegränsningen avseende stamaktie av serie D är ikraft.	På lika villkor med övriga stam-aktier, dock högst 31,00 SEK per aktie.
Notering:	Nasdaq First North Premier.	Nasdaq First North Premier.
Rösträtt:	En tiondels (1/10) röst per aktie.	
Övrigt:	Villkoren regleras i Samhällsbyggnadsbolagets bolagsordning.	

BAKGRUND OCH MOTIV

Samhällsbyggnadsbolaget har sedan 2017 kompletterat internt genererande medel och räntebärande skulder med preferensaktiekapital för att finansiera Bolagets expansion. Under 2016 respektive 2017 har Samhällsbyggnadsbolagets dotterbolag respektive Samhällsbyggnadsbolaget emitterat obligationer i såväl SEK som NOK. Sedan 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget emitterat certifikat i SEK och EUR. Sedan 2019 har SBB även emitterat obligationer i EUR. Styrelsens bedömning är att den diversifiering som åstadkommit är gynnsam och att en fortsatt närvaro på obligations- och certifikatmarknaderna är önskvärd. En officiell rating i kategorin *investment grade* har tidigare bedömts och fortsätter att bedömas vara tillgodo för Bolaget då det innebär en lägre refinansieringsrisk och en lägre finansieringskostnad. Per dagen för Prospektet har Bolaget erhållit *investment grade* rating (BBB–) från Fitch och S&P Global Ratings.

Såväl preferensaktier som stamaktier av serie D riktar sig till investerare som värdesätter en förhållandevis förutsägbart löpande avkastning. Enligt ratinginstitutens kriterier utgör stamaktier av serie D uteslutande eget kapital. Preferensaktierna anses däremot utgöra till lika delar eget kapital och räntebärande skuld. Ett utbyte av befintliga preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D skapar därmed bättre förutsättningar för Bolaget att, över tid, erhålla och behålla, såsom tillämpligt, *investment grade* rating. En sådan rating bedöms minska bolagets finansiella risk och förväntas samtidigt förbättra förvaltningsresultatet till följd av lägre finansieringskostnader.

Kommentar från Samhällsbyggnadsbolaget

"SBB fortsätter att stärka sin balansräkning samt minska den finansiella risken. Detta erbjudande är ett ytterligare litet steg i den processen" säger Bolagets verkställande direktör, Ilija Batljan.

Styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

I de fall information i detta Prospekt kommer från en tredje part har sådan information återgivits korrekt och så vitt Samhällsbyggnadsbolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av sådan tredje part, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Stockholm den 28 juni 2019

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Utbyteserbjudandet

Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder 20 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget som löses in. I förhållande till stängningskursen för Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie den 23 maj 2019 om 642 SEK och stängningskursen för Samhällsbyggnadsbolagets stamaktie av serie D den 23 maj 2019 om 32,2 SEK motsvarar Utbyteserbjudandet ett värde om 644 SEK per befintlig preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget, och en premie om cirka 0,31 procent. Extra bolagsstämman den 24 juni 2019 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att fastställa en emissionskurs för de nyemitterade stamaktierna av serie D om 32,2 SEK.

Utbyteserbjudandet är baserat på 824 848 424 utestående aktier i Samhällsbyggnadsbolaget, varav 209 977 491 stamaktier av serie A, 546 071 540 stamaktier av serie B, 68 624 142 stamaktier av serie D och 175 251 preferensaktier.

Förutsatt att samtliga Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktier lämnas in i Utbyteserbjudandet, kommer 3 505 020 stamaktier av serie D emitteras i kvittningsemissionen, baserat på en emissionskurs för de nyemitterade stamaktierna av serie D om 32,2 SEK.

Rätt till utdelning

De nyemitterade aktierna av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats vid Bolagsverket.

Alla stamaktier i Samhällsbyggnadsbolaget ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) SEK per aktie och år.
- Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) SEK ska utdelningsbegränsningen om två (2) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) SEK.
- Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars 2019.

Villkor för Utbyteserbjudandet

Fullföljande av Utbyteserbjudandet var villkorat av att SBBs aktieägare på extra bolagsstämma den 24 juni 2019 beslutade att genomföra Utbyteserbjudandet, inklusive beslut om frivillig inlösen av preferensaktier samt beslut om att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av inlösenfordran.

Samhällsbyggnadsbolaget förbehöll sig rätten att återkalla Utbyteserbjudandet för det fall det stod klart att ovanstående villkor inte uppfyllts eller kunde uppfyllas.

Extra bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget som hölls den 24 juni 2019 beslutade i enlighet med lagda förslag för att möjliggöra emission av vederlagsaktierna.

Accept

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget vars preferensaktier är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Utbyteserbjudandet ska under perioden från och med den 1 juli 2019–12 augusti 2019 klockan 17.00 (CEST) undertecknas och lämnas in genom korrekt ifyllt anmälningssedel till:

Mangold

Ärende: Samhällsbyggnadsbolaget

Box 556 91

102 15 Stockholm

Besöksadress: Engelbrektsplan 2

E-mail: emissioner@mangold.se

Telefon: 08 503 015 95

Hemsida: www.mangold.se

Anmälningssedeln måste lämnas in eller sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista anmälningssdag för att kunna vara Mangold tillhanda senast klockan 17.00 (CEST) den 12 augusti 2019.

Anmälningssedeln skickas till preferensaktieägare vars innehav i Samhällsbyggnadsbolaget fanns registrerade i deras egna namn hos Euroclear den 28 juni 2019. Värdepapperskontot ("VP-konto") och uppgifter om aktuellt aktieinnehav återfinns på den förtryckta anmälningssedeln. Den person som fyller i och skickar in anmälningssedeln är ansvarig för att först kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Observera att en anmälningssedel där obligatoriska uppgifter saknas eller är felaktigt ifyllda kan komma att utslutas.

Anmälningssedel finns även tillgänglig på Mangolds webbplats <http://www.mangold.se/aktuella-emissioner> och på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats (www.sbbnorden.se).

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget som tackar ja till Utbyteserbjudandet, godkänner och ger Mangold uppdraget att leverera de inlämnade preferensaktierna i Samhälls-

byggnadsbolaget till Samhällsbyggnadsbolaget, i enlighet med villkoren för Utbyteserbjudandet.

Det faktum att Mangold är mottagande institut innebär inte att de preferensaktieägare som tackar ja till Utbyteserbjudandet ses som kunder hos Mangold.

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget som erhåller Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D som vederlag i Utbyteserbjudandet hänvisas till sina respektive banker eller förvaltare för ytterligare information avseende hur förvärv eller överlåtelser av Samhällsbyggnadsbolagets aktier av serie D ska genomföras.

Förvaltarregistrerat innehav

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget vars preferensaktier är förvaltarregistrerade erhåller varken Prospektet eller förtryckt anmälningssedel. Sådana preferensaktieägare ska istället kontakta sin förvaltare för att erhålla en kopia av Prospektet. Anmälan ska ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatt innehav

Är preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl preferensaktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Utbyteserbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget när dessa ska levereras till Samhällsbyggnadsbolaget.

Prospekt och anmälningssedel

Prospektet och anmälningssedel finns tillgängliga på följande webbplatser: Samhällsbyggnadsbolagets webbplats (www.sbbnorden.se), Mangolds webbplats för aktuella emissioner (www.mangold.se/aktuella-emissioner) och Finansinspektionens webbplats www.fi.se (endast Prospekt).

Rätt till förlängning av Utbyteserbjudandet

Anmälningssperioden i Utbyteserbjudandet löper från och med den 1 juli 2019 till och med den 12 augusti 2019. Samhällsbyggnadsbolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssperioden i Utbyteserbjudandet liksom att senarelägga tidpunkten för redovisning av vederlag. Meddelande om sådan förlängning eller senareläggning offentliggörs via ett pressmeddelande från Samhällsbyggnadsbolaget, i enlighet med gällande lagar och regler.

Anmälan är bindande

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget har inte rätt att återkalla lämnade accepter av Utbyteserbjudandet. Anmälan är bindande och preferensaktier anmälda för inlösen ap- portreserveras i Euroclear-systemet vid anmälan om inlösen.

Bekräftelse och överföring av preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget till spärrade VP-konton

När Mangold har mottagit och registrerat en korrekt ifyllt anmälningssedel kommer preferensaktierna i Samhällsbyggnadsbolaget att överföras till ett för varje preferensaktieägare

i Samhällsbyggnadsbolaget nyöppnat spärrat VP-konto (ap- portkonto). I samband därmed skickar Euroclear en avi ("VP- avi") som visar antalet Samhällsbyggnadsbolaget-preferens- aktier som utbokats från det ursprungliga VP-kontot, samt en VP-avi som visar antalet Samhällsbyggnadsbolaget-prefe- rensaktier som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kon- tot.

Redovisning av utfall och utbetalning av vederlag Redovis- ning av utfall och utbetalning av vederlag kommer att inledas så snart som möjligt efter att Samhällsbyggnadsbolaget har offentliggjort att villkoren för Utbyteserbjudandet har upp- fyllts eller åsidosatts. Förutsatt att ett sådant offentliggörande görs senast den 12 augusti 2019, förväntas redovisning av ut- fall att inledas omkring den 15 augusti 2019 och utbetalning av vederlag ske omkring den 22 augusti 2019.

Redovisning av vederlag sker genom att de som accepterat Utbyteserbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Samhälls- byggnadsbolaget aktierna av serie D som utgör vederlaget kommer att levereras till VP-kontot som anges på anmäl- ningssedeln. Preferensaktieägare som tackar ja till Utbyteser- bjudandet ger sitt godkännande till att Mangold tecknar Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D å deras vägnar. Redovisning av försäljningslikvid för andelar av Samhälls- byggnadsbolaget preferensaktierna sker på det sätt som anges nedan.

I samband med redovisning av vederlag för Utbyteserbju- dandet, utbokas Samhällsbyggnadsbolaget preferensaktierna från det spärrade kontot som sedan avslutas. Aktieägarna får inget utdrag som redovisar utbokeningen från det spärrade VP-kontot. Preferensaktieägare som tackar ja till Utbyteser- bjudandet ger sitt godkännande till att Mangold levererar Samhällsbyggnadsbolaget preferensaktier å deras vägnar. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisning i enlig- het med respektive förvaltares rutiner.

Avnotering

I samband med fullföljande av Utbyteserbjudandet avser Samhällsbyggnadsbolaget att verka för en avnotering av Sam- hållsbyggnadsbolagets preferensaktier från Nasdaq First North Premier under förutsättning av en hög anslutnings- grad i Utbyteserbjudandet och därmed en begränsad likvidi- tet i preferensaktien.

Frågor om Utbyteserbjudandet

Vid frågor rörande den praktiska hanteringen av Utbytes- erbjudandet, kontakta Mangold på telefon: 08 503 015 95. Information finns även tillgänglig på Mangolds webbplats för aktuella emissioner (www.mangold.se/aktuella-emissioner) och Samhällsbyggnadsbolagets webbplats (www.sbbnorden.se).

MARKNADSÖVERSIKT

En del av informationen som återges nedan har hämtats från tredje part, däribland allmänt tillgängliga branschpublikationer och branschrappporter. Bolaget anser att dessa branschpublikationer och branschrappporter är tillförlitliga, men Bolaget har inte självständigt verifierat dem och kan inte garantera dess riktighet eller fullständighet. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Därutöver har Samhällsbyggnadsbolaget gjort ett antal uttalanden i Prospektet avseende sin bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egen undersökning avseende marknadsförhållandena. Samhällsbyggnadsbolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och Samhällsbyggnadsbolaget kan inte genomgående garantera att interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets.

De prognoser och framåtriktade uttalanden som anges i detta avsnitt utgör inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att avvika väsentligt från nuvarande förväntningar. Ett antal faktorer kan orsaka eller bidra till sådana avvikelser, varav vissa eller samtliga kan ligga utanför Bolagets kontroll. Se exempelvis avsnittet "Riskfaktorer".

Samhällsbyggnadsbolagets marknad

Samhällsbyggnadsbolaget opererar på den nordiska marknaden för fastigheter och fastighetsutveckling med strategin att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser med avsikt att omvandla kommersiella fastigheter till bostäder. Samhällsfastigheterna, som per den 31 mars 2019 motsvarade 62 procent av fastighetsbeståndets totala värde är belägna i Sverige, Norge och Finland. Samtliga bostadsfastigheter är belägna i Sverige och representerade per den 31 mars 2019 31 procent av portföljens totala värde. Projektutveckling bedrivs primärt i Sverige.¹⁾

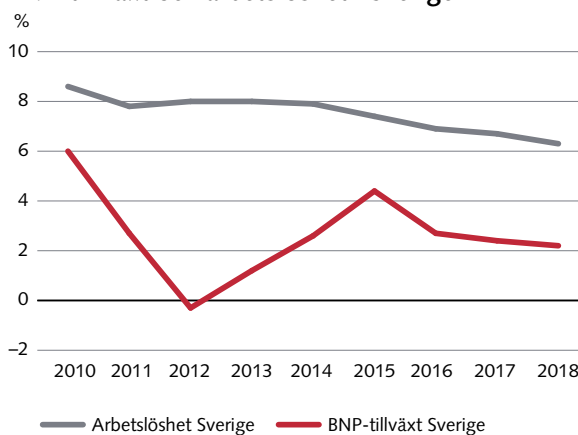
Samhällsbyggnadsbolaget främsta konkurrenter är andra fastighetsbolag, såväl publika som privata, inom Samhällsbyggnadsbolagets fokusområden, exempelvis Hemsö Fastighets AB, Hemfosa Fastigheter AB, Victoria Park AB och Hembla AB (f.d. D. Carnegie & Co AB).

Svensk ekonomi

Den svenska BNP-tillväxten uppgick 2018 till 2,2 procent, vilket är en ökning jämfört med 2017 då BNP-tillväxten uppgick till 2,1 procent. Tillväxten har på senare tid drivits av investeringar, främst bygg- och infrastrukturinvesteringar, samt privat konsumtion. Under 2019 förväntas BNP-tillväxten uppgå till 1,3 procent och under 2020 uppgå till 1,7 procent.²⁾ Sveriges statsskuld i förhållande till BNP per september 2018 uppgick till 38,3 procent, att jämföra med 80,8 procent för medlemsländerna i den Europeiska unionen.³⁾

Arbetslösheten i Sverige uppgick till 6,3 procent under 2018, vilket är en minskning jämfört med 2017, då arbetslösheten uppgick till 6,7 procent. Anställningsplanerna i näringslivet har enligt Konjunkturbarmetern fallit tillbaka trendmässigt sedan toppnoteringarna 2017, men sammantaget för näringslivet är planerna fortfarande mer expansiva än normalt.⁴⁾

BNP-tillväxt och arbetslöshet i Sverige



Källa: Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2018.

3) Database, Eurostat.

4) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2018.

I februari 2015 införde Sverige negativ reporänta för första gången i historien. Från en tidigare nivå om 0 procent justerades reporäntan till -0,1 procent. Sedan dess har Riksbanken sänkt räntan ytterligare och per dagen för Prospektet uppgår reporäntan till -0,25 procent.¹⁾ Konjunkturinstitutet bedömer att den svenska reporäntan kommer att höjas under de kommande åren men att det dröjer till 2020 innan en positiv reporänta noteras igen. Under slutet av 2021 förväntas reporäntan enligt samma prognos uppgå till 1,0 procent.²⁾

Sverige har ett inflationsmål på två procent. Inflationen, mätt som konsumentprisindex med fast ränta (KPIF), uppmätte 2,1 procent i årstakt 2018.³⁾ Enligt Konjunkturinstitutet förväntas KPIF-inflationen uppgå till 1,9 respektive 1,7 procent under 2019 och 2020.⁴⁾

Inflationstakt och ränteutveckling i Sverige



Källa: Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB) och Statistik, Riksbanken.

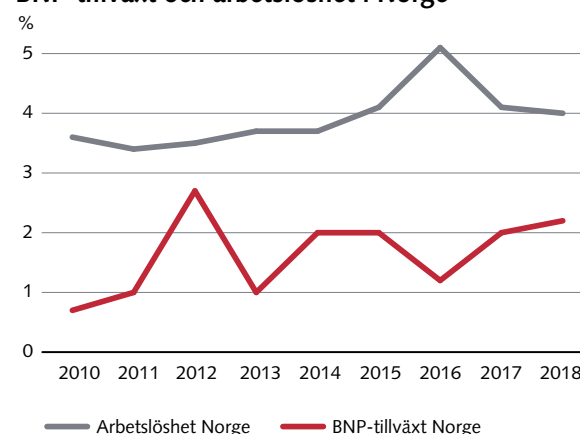
Befolkningen i Sverige uppgick till drygt 10 miljoner 2018 och förväntas växa med 6,9 procent under perioden 2018–2025, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 1,0 procent. Detta kan jämföras med grannländerna Danmark och Finland där befolkningen förväntas växa med 5,3 respektive 2,1 procent under 2018–2025. I den Europeiska unionen förväntas befolkningen växa med 1,4 procent under samma period.⁵⁾ Samtidigt ökar medellivslängden i Sverige och befolkningen åldras. Andelen av befolkningen vars ålder överstiger 65 år, i förhållande till totalbefolkningen, förväntas öka från 19,8 procent år 2018 till 20,6 procent år 2025, vilket motsvarar en ökning med 4,0 procent.⁶⁾

Norsk ekonomi

Den norska BNP-tillväxten uppgick 2018 till 2,2 procent, en uppgång från 2,0 procent år 2017.⁷⁾ Norges statsskuld i förhållande till BNP uppgick till 35,3 procent per september 2018.⁸⁾

Arbetslösheten i Norge uppgick till 4,0 procent under 2018, vilket är en minskning jämfört med 2017, då arbetslösheten uppgick till 4,1 procent.⁹⁾

BNP-tillväxt och arbetslöshet i Norge



Källa: Statistics, Statistics Norway (SSB).

Norges styrränta uppgår till 1,0 procent per dagen för Prospektet efter beslut att höja från tidigare 0,5 procent i september 2018. Styrräntan förväntas gradvis höjas under de kommande åren.¹⁰⁾

Inflationen i Norge, mätt som Konsumentprisindex (KPI), uppgick till 2,7 procent på årsbasis 2018,¹¹⁾ vilket är något högre än det långsiktiga inflationsmålet om 2,0 procent.¹²⁾ Under åren 2018–2020 förväntas svängningarna i inflationen minska och bedöms variera mellan 2,0 procent och 2,3 procent på årsbasis.¹³⁾

Folkmängden i Norge uppgår till drygt 5 miljoner invånare och förväntas växa med 6,4 procent under perioden 2018–2025, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 0,9 procent. Samtidigt ökar medellivslängden och befolkningen åldras. Andelen av befolkningen vars ålder överstiger 65 år, i förhållande till totalbefolkningen, förväntas öka från 16,9 procent år 2018 till 18,7 procent år 2025, vilket motsvarar en ökning med 11,0 procent.¹⁴⁾

1) Statistik, Riksbanken.

2) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2018.

3) Statistik, Riksbanken.

4) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2018.

5) Database, Eurostat.

6) Database, Eurostat.

7) Statistics, Statistics Norway (SSB).

8) Database, Eurostat.

9) Statistics, Statistics Norway (SSB).

10) Pressmeddelande, "The key policy rate raised to 0.75 percent", Norges Bank, september 2018.

11) Statistics, Statistics Norway (SSB).

12) Statistics, Norges Bank.

13) Rapport, "Økonomiske analyser", Statistics Norway (SSB), december 2017.

14) Database, Eurostat.

Inflationstakt och ränteutveckling i Norge



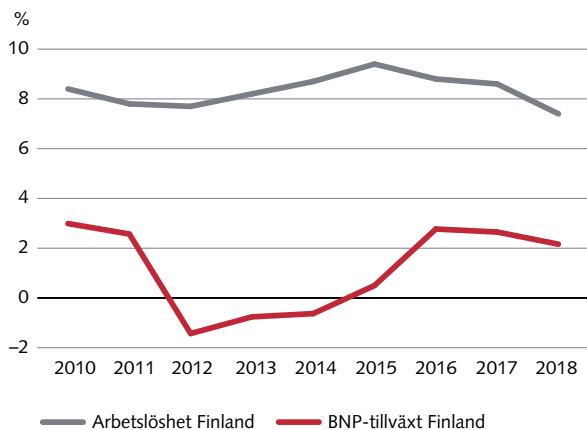
Källa: Statistics, Norges Bank.

Finsk ekonomi

Den finska BNP-tillväxten uppgick 2018 till 2,2 procent, en nedgång från 2,7 procent år 2017.¹⁾ Finlands statsskuld i förhållande till BNP uppgick till 58,8 procent per september 2018.²⁾

Arbetslösheten i Finland uppgick till 7,4 procent under 2018, vilket är en minskning jämfört med 2017, då arbetslösheten uppgick till 8,6 procent.³⁾

BNP-tillväxt och arbetslöshet i Finland



Källa: Statistics, ECB och Statistics, Statistics Finland.

Europeiska Centralbankens styrränta uppgår till 0,0 procent per dagen för Prospektet. Styrräntan förväntas förbli på denna nivå åtminstone fram tills slutet av sommaren 2019.⁴⁾

Inflationen i Finland, mätt som KPI, uppgick till 1,1 procent på årsbasis 2018,⁵⁾ vilket är något lägre än det långsiktiga inflationsmålet om cirka 2,0 procent.⁶⁾

Folkmängden i Finland uppgår till drygt 5,5 miljoner invånare och förväntas växa med 2,1 procent under perioden 2018–2025. Samtidigt ökar medellivslängden och befolkningen åldras. Andelen av befolkningen vars ålder överstiger 65 år, i förhållande till totalbefolkningen, förväntas öka från 21,4 procent år 2018 till 23,7 procent år 2025, vilket motsvarar en ökning med 10,7 procent.⁷⁾

Inflationstakt och ränteutveckling i Finland



Källa: Statistics, ECB och Statistics, Statistics Finland.

Sveriges fastighetsmarknad i korthet

Den svenska fastighetsmarknaden noterade en transaktionsvolym om cirka 179 MDSEK under 2018. Volymen är ungefär 4 MDSEK högre än den uppmätta volymen 2017.⁸⁾ Det finns ett fortsatt tydligt intresse från internationella investerare då den svenska marknaden bland annat erbjuder en bättre riskjusterad avkastning jämfört med flera andra marknader i övriga Europa. Under 2018 stod utländska investerare för 29 procent av den totala volymen att jämföra med 23 procent 2017.⁹⁾

1) Statistics, Statistics Finland.

2) Database, Eurostat.

3) Statistics, Statistics Finland.

4) Artikel, "The outlook for the euro area economy", Europeiska Centralbanken, november 2018.

5) Statistics, Statistics Finland.

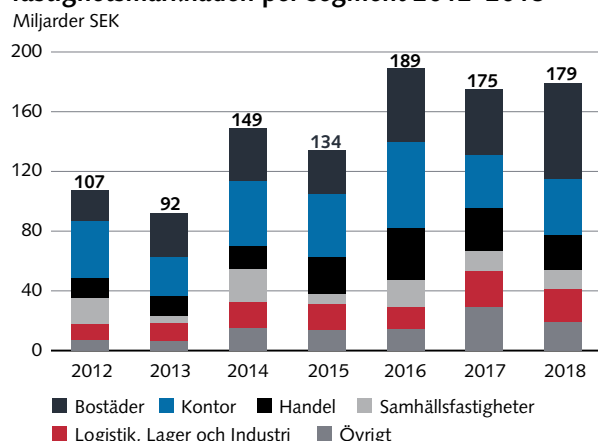
6) Statistics, Finlands Bank.

7) Database, Eurostat.

8) Rapport, "Årsrapport Sverige 2018", Datscha Transaktion, 2018.

9) Rapport, "Newsec Property outlook", Newsec, hösten 2018.

Total transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden per segment 2012–2018

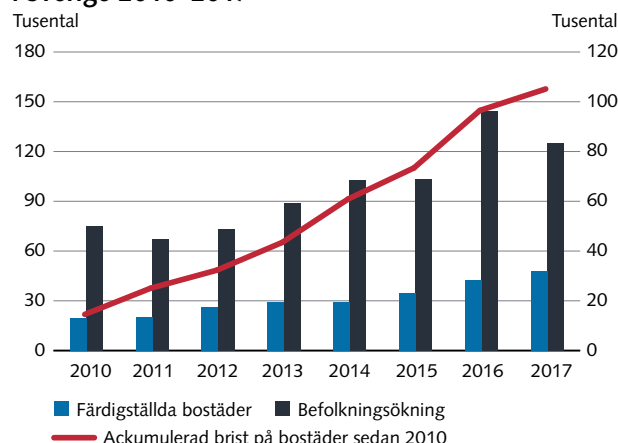


Källa: Rapport, "Årsrapport Sverige 2018", Datscha Transaktion, 2018.

Sveriges bostadsfastighetsmarknad i korthet

Hyressättningen på den svenska hyresmarknaden är reglerad. Hyressättningssystemet består av en samverkan mellan den så kallade bruksvärdesprincipen och kollektiva förhandlingar mellan hyresvärden och en hyresgästorganisation. Hyressättningen ska spegla hur hyresgästerna i allmänhet värderar lägenheternas egenskaper, vilket bestämmer deras bruksvärde. Skillnader i bruksvärde ska motsvaras av skillnader i hyra.¹⁾ Efterfrågan på bostäder i Sverige är stor, och den genomsnittliga kötiden för en bostad i Sverige uppgick till cirka tre år under 2014.²⁾ I Stockholm är kötiden för bostäder ännu längre och enligt Bostadsförmedlingen uppgick den genomsnittliga kötiden för att få en bostad i Stockholm till drygt 10 år under 2018,³⁾ vilket tyder på en brist av hyresrätter. Enligt en undersökning gjord av Boverket 2017 uppgav 84 procent av landets 290 kommuner att det råder ett underskott av bostäder på marknaden.⁴⁾ I juni 2018 uppdaterade Boverket byggbehovsprognosen, i vilken behovet av nya bostäder fram till 2025 uppgår till 535 200.⁵⁾

Färdigställda bostäder och befolkningökning i Sverige 2010–2017

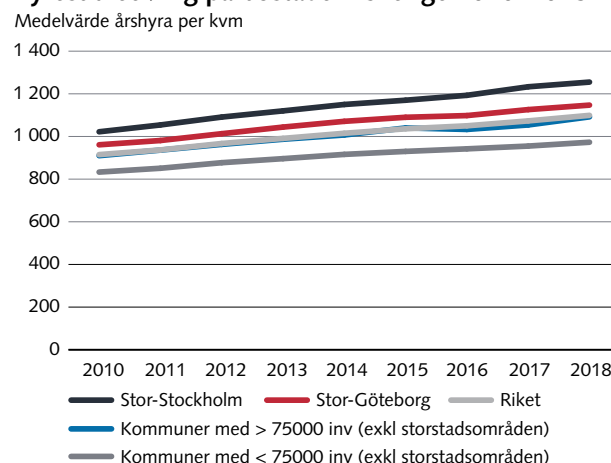


Not: Akkumulerad brist på bostäder definieras som den ackumulerade befolkningsökningen genom antalet personer per hushåll i Sverige 2017 (2,2) minus antalet färdigställda bostäder.

Källa: Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av stabila och ökande hyror, som demonstreras i grafen nedan. Under den senaste tioårsperioden har hyresökningarna varit relativt jämnt fördelade mellan mindre och större kommuner. Hyror i kommuner med befolkningsantal överstigande 75 000 invånare (exklusive storstadsområden) har ökat med 20,0 procent under perioden, i jämförelse med en ökning om 16,8 procent för kommuner med ett invånarantal lägre än 75 000.⁶⁾

Hyresutveckling på bostäder i Sverige 2010–2018



Källa: Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

1) Rapport, "Det svenska systemet – bruksvärdesprincip och förhandlade hyror", Hyresgästföreningen, oktober 2013.

2) Rapport, "Ett land fullt av bostadsköer", Hyresgästföreningen, 2014.

3) Artikel "Hur lång tid tar det att få en bostad genom oss?", Bostadsförmedlingen, 2018.

4) Rapport, "Bostadsmarknadsenkäten", Boverket, 2018.

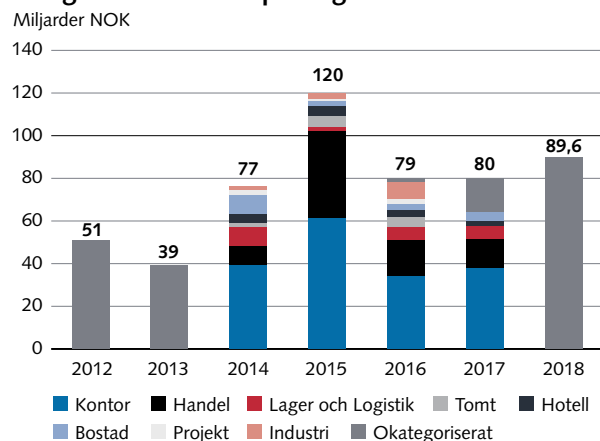
5) Rapport, "Behov av nya bostäder 2018–2025", Boverket, 2018.

6) Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

Norges fastighetsmarknad i korthet

Den norska fastighetsmarknaden noterade en transaktionsvolym om cirka 90 miljarder NOK under 2018. Volymen är ungefär 10 miljarder NOK högre än den uppmätta volymen 2017. Kontorsmarknaden dominerade och stod för nästan 50 procent av transaktionsvolymen.¹⁾

Total transaktionsvolym på den norska fastighetsmarknaden per segment 2012–2018



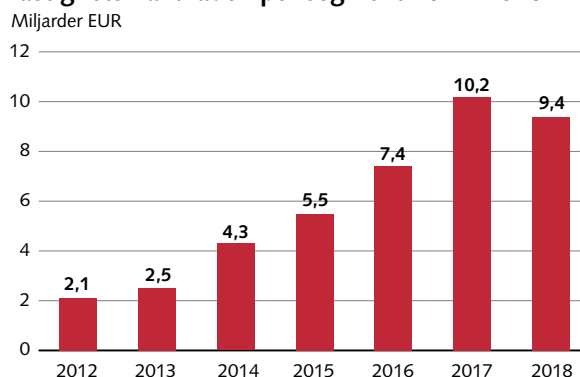
Källa: Rapport, "Pangea Property Partners Outlook Norway", Pangea Property Partners, 2018.

Finlands fastighetsmarknad i korthet

Den finska fastighetsmarknaden noterade en transaktionsvolym om cirka 9,4 miljarder EUR under 2018. Volymen är ungefär 0,7 miljarder EUR lägre än den uppmätta volymen 2017. Kontors- och detaljhandelsfastigheter dominerade marknaden och stod för nästan 40 procent respektive 26 procent av transaktionsvolymen.²⁾



Total transaktionsvolym på den finska fastighetsmarknaden per segment 2012–2018



Källa: Rapport, "Pangea Property Partners Nordic Outlook", Pangea Property Partners, 2019.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Exempel på samhällsfastigheter är fängelser, skolor, äldreboenden och sjukhus.³⁾ Fastighetssegmentet samhällsfastigheter kännetecknas av långa kontrakt, stabila kassaflöden och låg vakansgrad.⁴⁾

Under 2018 uppgick transaktionsvärdet på samhällsfastigheter i Sverige till 13,8 MDSEK, vilket är en minskning mot 2017 då transaktionsvärdet uppgick till 14 MDSEK.⁵⁾ Enligt Svefa uppger 72 procent av kommunerna i Sverige att det är sannolikt att man kommer att sälja fastigheter under de kommande åren.⁶⁾

Under 2018 skedde flera stora transaktioner inom segmentet samhällsfastigheter. Några exempel på större transaktioner som gjordes under perioden var Stenvalvets köp av två samhällsfastigheter från kommunalägda Örebroporten Fastigheter AB, där fastighetsvärdet uppgick till närmare 1 MDSEK⁷⁾, samt Hemfosas köp av 14 samhällsfastigheter från Sollentuna Kommun och Emrahus, där fastighetsvärdet uppgick till cirka 390 MSEK.⁸⁾

Det är Bolagets bedömning att den åldrande befolkningen i kombination med en stabil alternativt ökande befolkning ställer högre krav på välfärdstjänster och i förlängningen medför ökad efterfrågan på samhällsfastigheter under de kommande åren.

1) Rapport, "Pangea Property Partners Outlook Norway", Pangea Property Partners, 2018.

2) Rapport, "The Finnish Property Market 2018", KTI Finland, 2018.

3) Rapport, "Newsec Marknadsrapport samhällsfastigheter", Newsec, 2017.

4) Rapport, "Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter", Svefa, 2014.

5) Rapport, "Årsrapport Sverige 2018", Datscha Transaktion, 2018.

6) Rapport, "Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 Orter", Svefa, 2018.

7) Pressmeddelande "Stenvalvet förvärvar för knappt en miljard kronor i Örebro", Stenvalvet, september 2018.

8) Pressmeddelande "Hemfosa förvärvar 14 samhällsfastigheter till ett totalt värde om cirka 390 MSEK", Hemfosa, maj 2018.



VERKSAMHETSBESKRIVNING

Informationen i detta avsnitt beskriver Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd per den 31 mars 2019.

Inledning

Samhällsbyggnadsbolaget grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för bostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2019 av 644 fastigheter med ett redovisat värde om totalt 27,2 MDSEK, baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 31 mars 2019, hämtad från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (ej reviderad). Bolagets fokus ligger på stabila fastigheter med långa kontrakt inom segmenten Samhällsfastigheter (62 procent¹⁾ av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga"), Bostäder (31 procent²⁾ av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga") samt Övrigt (7 procent³⁾ av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga"). Per den 31 mars 2019 svarade Samhällsfastigheter i Norge för 28 procent av Bolagets fastighetsvärde och 1 procent av Bolagets fastighetsvärde utgjordes av Samhällsfastigheter i Finland. 64 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 7 procent är fastigheter i Sverige där Bolaget bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. Detta gör Samhällsbyggnadsbolaget till en riktig samhällsbyggare i dessa tider av bostadsbrist.

Styrkor och konkurrensfördelar

Bolaget bedömer att det har ett antal styrkor och konkurrensfördelar som har bidragit till Bolagets positiva utveckling och som kommer att möjliggöra för Bolaget att realisera dess långsiktiga strategiska och finansiella mål. Dessa styrkor och konkurrensfördelar listas nedan:

- Fokuserad exponering mot de starka nordiska ekonomierna med närvaro i regionala städer med stark fundamental efterfrågan.
- Stabilt fastighetsbestånd fokuserat på bostäder och samhällsfastigheter som kännetecknas av ett lågt hyresgästberoende, en hög uthyrningsgrad samt långa hyreskontrakt.
- En tydlig hållbarhetsprofil med fokus på fastigheter i områden med stor utvecklingspotential.

- En historik av betydande tillväxt och värdeskapande genom selektiva förvärv, förbättrat kassaflöde samt utveckling av byggrätter.
- Erfaren ledning och aktiva erkända fastighetsinvestorer möjliggör relationer med viktiga nyckelaktörer och driver värde.
- En ambitiös tillväxtagenda genom en aktiv förvärvsstrategi och potential i orealiserade utvecklingsprojekt underbyggd av en skalbar organisation med starka kassaflöden.

Fokuserad exponering mot de starka nordiska ekonomierna med närvaro i regionala städer med stark fundamental efterfrågan

Inom segmentet Bostäder fokuserar Samhällsbyggnadsbolaget endast på Sverige. Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av en strikt hyresreglering, eftersatt bostadsbyggande och stark befolkningstillväxt, vilket har lett till ett underskott av bostäder i stora delar av Sverige.⁴⁾ Sverige är ett av de länder med högst förväntad befolkningstillväxt de kommande åren, jämfört med såväl övriga nordiska länder som EU i helhet.⁵⁾ Även på regional nivå i Sverige är Bolaget väl positionerat och återfinns primärt i städer med positiv befolkningstillväxt.

Samhällsbyggnadsbolaget 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 hyresgästerna till minst 30 procent är ägda av någon av de nordiska välfärdsstaterna. Samtidigt som befolkningen i Norden växer starkt ökar även andelen äldre, vilket tillsammans förväntas bidra till ett större behov av vårdfastigheter och andra typer av samhällsfastigheter. Statliga och övriga skattefinansierade motparter innebär generellt en lägre motpartsrisk för fastighetsägare relativt andra fastighetsslag. I tillägg tillhör de nordiska ländernas statsfinanser de mest stabila i Europa med relativt låg stats-skuld jämfört med övriga EU-länder.⁶⁾

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

3) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

4) Rapport, "Bostadsmarknadsenkäten", Boverket, 2018.

5) Database, Eurostat. Befolkningstillväxten avser perioden 2018–2025 och uppgår till 7,0 procent för Sverige, 6,4 procent för Norge, 2,1 procent för Finland och 1,4 procent för EU-28.

6) Database, Eurostat. Statsskulden per september 2018 för Sverige uppgick till 38,3 procent, för Norge 35,3 procent, för Finland 58,8 procent och för EU-28 80,8 procent.

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

Samhällsbyggnadsbolagets 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, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", 31 procent¹⁾ respektive 62 procent²⁾ av det underliggande värdet på Bolagets samlade fastighetsbestånd och sammanlagt 93 procent.³⁾

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,⁴⁾ och därigenom en hög uthyrningsgrad, samt lågt hyresgästberoende. Samhällsfastigheter är ofta specialanpassade och kännetecknas även 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 måste följa de allmännyttiga bolagens 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 översefterfrågan på hyresbostäder. Den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet Bostäder uppgår, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", till 96,8 procent.⁵⁾

Samhällsfastigheter karaktäriseras av relativt låg motpartsrisk då motparten typiskt sett bedriver skattefinansierad verksamhet och hyresavtalen normalt är längre än för övriga kommersiella fastighetssegment. Dessutom är uthyrningsgraden ofta högre då lokalerna i relativt hög utsträckning är specialanpassade. Exempelvis är Samhällsbyggnadsbolagets LSS-bestånd i princip fullt uthyrt och den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet Samhällsfastigheter uppgår, baserat på information från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga", till 97,7 procent.⁶⁾

En tydlig hållbarhetsprofil med fokus på fastigheter i områden med stor utvecklingspotential

Samhällsbyggnadsbolagets hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål tar sin utgångspunkt i visionen, affärsidén och Bolagets värderingar om långsiktighet, utveckling och pålitlighet. Hållbarhet genomsyrar allt arbete inom Bolaget och hållbar-

hetsmålen framgår tydligt i Bolagets affärsmodell. Samhällsbyggnadsbolagets hållbarhetsarbete styrs främst av interna processer och externa regelverk. På så sätt minimeras riskerna samtidigt som det bidrar till ett hållbart samhälle och säkerställer ett långsiktigt värdeskapande.

Samhällsbyggnadsbolaget definierar hållbar utveckling med ansvar för de långsiktiga ekonomiska, miljömässiga och sociala resultaten och konsekvenserna av hur Bolaget omsätter affärsidé och värderingar i affärsverksamheten. Samhällsbyggnadsbolagets uppförandekod och hållbarhetspolicy har sin grund i dessa värderingar.

En röd tråd i Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet är att kombinera samhällsnytta med effektiva och högkvalitativa lösningar. Samhällsbyggnadsbolaget arbetar med hållbarhetsarbete utifrån ett antal fokusområden för att ge en tydlig prioritering och bättre effekt av Bolagets insatser. Bolagets hållbarhetsarbete fokuserar på ekonomisk hållbar utveckling, etik, standardhöjande åtgärder, samhällsengagemang, minskad miljöpåverkan och utvecklande arbetsmiljö för medarbetare.

En historik av betydande tillväxt och värdeskapande genom selektiva förvärv, förbättrat kassaflöde samt utveckling av byggrätter

Bolaget har en utvecklad och selektiv förvärvsstrategi med fokus på bostadsfastigheter i Sverige i regioner med gynnsamma demografiska trender samt samhällsfastigheter i Norden, marknader som Bolagets ledning har lång erfarenhet av. Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 27,2 MDSEK per den 31 mars 2019.

Ett viktigt inslag i Bolagets värdeskapande strategi innefattar kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga beståndet som uppnås genom en effektiv fastighetsförvaltning och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling.

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsutvecklingsverksamhet fokuserar primärt på att utveckla byggrätter, där dessa byggrätter säljs innan byggnation påbörjats. Samhällsbyggnadsbolagets fastighetutvecklingsorganisation sålde under 2018 fastigheter innehållande cirka 270 000 kvm BTA byggrätt till ett värde om cirka 780 MSEK.

Denna strategi är inte bara värdeskapande utan genererar även stora kassaflöden som kan användas till ytterligare förvärv eller utveckling av det befintliga beståndet.

Erfaren ledning och erkända aktiva fastighetsinvesteringar möjliggör relationer med viktiga nyckelaktörer som driver värde

Bolagets ledning består av personer med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Kombinerat har Bolagets vice VD och COO Lars Thagesson och VD Ilija Batljan tillsammans med Krister

1) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

2) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

3) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

4) Rapport, "Bostadsmarknadsenkäten", Boverket, 2018.

5) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

6) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Karlsson, Bolagets vice VD och fastighetsutvecklingschef, nära 100 års erfarenhet inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Bolaget har som ambition att vara en naturlig, pålitlig och långsiktig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden, såväl vad gäller förvaltning av samhällsfastigheter som utveckling av byggrätter för bostäder. 72 procent av kommunerna uppger att de kommer att sälja fastigheter under den kommande femårsperioden,¹⁾ vilket tillsammans med Bolagets starka relationer till kommunerna talar för goda möjligheter att fortsätta genomföra förvärv av samhällsfastigheter.

Dessutom har Bolaget ett starkt ägarkollektiv med flera erkända fastighetsinvestorer och fastighetsentreprenörer. Bland Bolagets största aktieägare återfinns exempelvis Ilija Batljan²⁾ (grundare av Samhällsbyggnadsbolaget), Sven-Olof Johansson³⁾ (grundare och största ägare i FastPartner AB (publ)) och Erik Paulsson⁴⁾ (grundare av exempelvis Peab AB (publ) och ägare i exempelvis Fabege AB (publ), Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Catena AB (publ), Brinova Fastigheter AB (publ) och Diös Fastigheter AB (publ)). Tillsammans representerar dessa ägare cirka 57,6 procent av rösterna och cirka 24,0 procent av kapitalet i Bolaget per den 31 mars 2019. Dessutom arbetar såväl Ilija Batljan, i form av VD, samt Sven-Olof Johansson, i form av styrelseledamot, aktivt i Bolaget och för dess fortsatta utveckling och värdetillväxt.

Attraktiv och stabil fastighetsportfölj med säkra kassaflöden

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2019 av 644 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 27,2 MDSEK.

I värdet för fastigheterna ingår per den 31 mars 2019 cirka 1 310 MSEK för byggrätter fördelat på cirka 960 000 kvm BTA, vilka 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.

Bolaget hade ett förvaltningsresultat om 106 MSEK⁵⁾ för det första kvartalet 2019, baserat på den aktuella intjäningsförmågan per den 31 mars 2019.

Affärsidé och mål

Affärsidé

- Att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden, genom att långsiktigt äga, förvalta, bygga och renovera samhällsfastigheter.
- Att i hela Sverige förvärva, utveckla 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.

Mål

Långsiktiga finansiella mål

Tillväxt i substansvärdet per stamaktie

Generera tillväxt i substansvärdet per stamaktie, exklusive utdelning på stamaktier, som över 5 års tid i genomsnitt överstiger 12 procent per år.

Intjäning från försäljning av byggrätter

Generera en intjäning från försäljning av byggrätter som över tid i genomsnitt uppgår 250 till 400 MSEK per år.

Belåningsgrad

Mål: Lägre än 50 procent.

Per den 31 mars 2019: 52 procent.⁶⁾

Säkerställd belåningsgrad

Mål: Lägre än 40 procent.

Per den 31 mars 2019: 37 procent.⁷⁾

Soliditet

Mål: Som lägst 35 procent.

Per den 31 mars 2019: 39 procent.⁸⁾

Räntetäckningsgrad

Mål: Som lägst 2,5 gånger.

Per den 31 mars 2019: 2,0 gånger.⁹⁾

Utdelningspolicy

Samhällsbyggnadsbolaget 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.

Operationella mål

- Renovering av minst 600 lägenheter per år.
- Ett fastighetsbestånd om 40 MDSEK till år 2023, med bibehållen investment grade-rating.
- Byta handelsplats från Nasdaq First North Premier till Nasdaq Stockholms huvudlista under 2019.

Verksamhetshistorik

• Mars 2016:

- Ilija Batljan grundar SBB i Norden.

• Maj 2016:

- SBB i Norden förvärvar första stora fastighetsbeståndet om cirka 730 bostadslägenheter genom förvärv av bolaget Bygg-Fast Fastigheter AB.
- Eva-Lotta Stridh blir CFO.

• Juli 2016:

- SBB i Norden realiserar byggrätter motsvarande ett värde om cirka 70 MSEK.

1) Rapport, "Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter", Svefa, 2018.

2) Direkt och indirekt genom Ilija Batljan Invest AB och Healthrunner AB.

3) Indirekt genom Compactor Fastigheter AB.

4) Indirekt genom Backahill AB.

5) För källa, se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

6) För källa, se avsnittet "Finansiell information i sammandrag" för definitioner av finansiella nyckeltal som inte är reviderade eller definierade enligt IFRS.

7) För källa, se avsnittet "Finansiell information i sammandrag" för definitioner av finansiella nyckeltal som inte är reviderade eller definierade enligt IFRS.

8) För källa, se avsnittet "Finansiell information i sammandrag" för definitioner av finansiella nyckeltal som inte är reviderade eller definierade enligt IFRS.

9) För källa, se avsnittet "Finansiell information i sammandrag" för definitioner av finansiella nyckeltal som inte är reviderade eller definierade enligt IFRS.

- Krister Karlsson tillträder som Vice VD och fastighetsutvecklingschef, Oscar Lekander tillträder som affärsutvecklingschef och Joakim Bill tillträder som transaktionsansvarig.
- **Augusti 2016:**
 - SBB i Norden förvärvar portföljer för drygt 1,0 MDSEK.
 - Carl Lundh tillträder som projektutvecklingschef.
- **September 2016:**
 - SBB i Norden genomför nyemission av B-aktier, preferensaktier och konvertibler om 633,5 MSEK.
 - SBB i Norden förvärvar cirka 300 lägenheter i Oskarshamn och Nykvarn.
 - SBB i Norden gör sin första affär med en svensk kommun genom förvärvet av en fastighet i centrala Ulricehamn från kommunala bostadsbolaget Stubo AB.
- **Oktober 2016:**
 - SBB i Norden förvärvar Gimmel Fastigheter AB genom en apportemission av B-aktier om 326,6 MSEK. Sven-Olof Johansson och Erik Paulsson blir genom förvärvet av Gimmel Fastigheter AB delägare i Samhällsbyggnadsbolaget och deltar även i en nyemission av aktier av serie B om 27,6 MSEK.
 - SBB i Norden förvärvar sin första fastighet i Oslo för 1,2 MDSEK med norska staten som hyresgäst.
- **November 2016:**
 - SBB i Norden genomför en riktad nyemission av B-aktier om 122,6 MSEK.
- **December 2016:**
 - SBB i Norden avtalar om förvärv av AB Högkullen (publ) med ett fastighetsvärde om 1,9 MDSEK innebärande en apportemission av B-aktier om 250 MSEK.
 - SBB i Norden avtalar om förvärv av 35 fastigheter motsvarande ett fastighetsvärde om 1,5 MDSEK från Hemsö.
 - Samhällsbyggnadsbolaget offentliggör förvärv av SBB i Norden (inkl. AB Högkullen (publ)) med ett fastighetsvärde om 9,0 MDSEK, Kuststaden, med ett fastighetsvärde om 1,2 MDSEK, samt Sörmlandsporten, med ett fastighetsvärde om 0,5 MDSEK.
 - SBB i Norden avtalar om förvärv, genom ett flertal affärer, av bostads- och samhällsfastigheter i Borlänge, Säter och Karlskrona uppgående till sammanlagt 1,6 MDSEK.
 - SBB i Norden genomför obligationsemission om 600 MSEK.
- **Januari 2017:**
 - Samhällsbyggnadsbolaget genomför förvärven av SBB i Norden, Kuststaden och Sörmlandsporten. Samma dag genomför SBB i Norden förvärvet av AB Högkullen (publ).
 - Samhällsbyggnadsbolaget avtalar om förvärv av fem samhällsfastigheter i Norge motsvarande ett fastighetsvärde om 1 207 MSEK och genomför försäljning av tre kommersiella fastigheter i Nyköping i Sverige över bokfört värde för ett fastighetsvärde motsvarande 60 MSEK.
- **Mars 2017:**
 - Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar DNB Bank ASA:s huvudkontor med ett fastighetsvärde motsvarande 4,5 MDSEK genom en riktad emission av B-aktier om 490 MSEK till säljaren Meteva AS. Samtidigt genomför det förvärvande dotterbolaget en riktad preferensaktieemission om 490 MSEK till institutionella investerare.
 - Den 31 mars 2017 godkänns Samhällsbyggnadsbolaget för notering på Nasdaq First North och observationsstatus upphör.
- **April 2017:**
 - Samhällsbyggnadsbolaget genomför riktad nyemission av B-aktier om 160 MSEK i samband med att dotterbolaget SBB i Norden förvärvar fastigheter i Västerås för 334 MSEK.
 - Dotterbolaget SBB i Norden genomför en obligationsemission om 1 350 MSEK.
 - Effnetplattformen AB (publ) byter namn till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). B-aktien handlas från samma dag i namnet Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) med kortnamnet SBB B.
- **Juli 2017:**
 - Samhällsbyggnadsbolaget genomför emission av hybridobligation om 300 MSEK.
 - Dotterbolaget SBB i Norden emitterar ytterligare 150 MSEK på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 MDSEK som emitterades tidigare under året.
 - Styrelsen beslutar om emission av 35 000 000 teckningsoptioner, varje teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget. Phoenix Insurance Company tecknar samtliga.
- **Oktober 2017:**
 - Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie noteras på Nasdaq First North Premier. Första handelsdag är den 12 oktober 2017.
- **November 2017:**
 - Samhällsbyggnadsbolaget erhåller sin första publika kreditrating, B1 med stabila utsikter från Moody's.
- **December 2017:**
 - Nyemission av 34 035 nya preferensaktier, för vilken betalning skedde genom apport av 485 000 preferensaktier i AB Högkullen AB (publ). Samhällsbyggnadsbolaget kontrollerar efter apportemissionen 80,45 procent av aktierna och 96,54 procent av rösterna i AB Högkullen (publ).
- **Januari 2018:**
 - Samhällsbyggnadsbolaget genomför emission av ett icke-säkerställt obligationslån om 750 MSEK som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 punkter.
- **Februari 2018:**
 - Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar sina första fastigheter i Finland. Transaktionen består av tre äldreboenden och tre vårdfastigheter och uppgår till ett värde om 7,4 MEUR.
- **April 2018:**
 - Samhällsbyggnadsbolaget utökar sitt fastighetsbestånd i de nordiska storstadsregionerna med förvärv av äldreboende i Helsingfors och sex bostadsfastigheter med 135 lägenheter i Stockholm.
 - En skolfastighet i Kristiansand i Norge säljs till ett värde om 415,5 MNOK.

• **Juni 2018:**

- Samhällsbyggnadsbolaget inleder ett JV-samarbete med Magnolia Bostad om utveckling av 17 000 kvm hyresrätter i Nykvarn samt samarbete avseende utveckling av Västerhaninge centrum.

• **September 2018:**

- Samhällsbyggnadsbolaget emitterar en ny hybridobligation med en initial volym om 1 MDSEK (ramverk 1,5 MDSEK). Hybridobligationerna redovisas som eget kapital.
- Samhällsbyggnadsbolaget säljer fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 153 MSEK till ett joint venture samägt med Property AD.

• **Oktober 2018:**

- Samhällsbyggnadsbolaget lämnar ett partiellt offentligt uppköpserbjudande med aktievederlag till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) i syfte att skapa möjlighet att använda fastigheten för skolverksamhet. Förvärvet genomförs mot betalning i nyemitterade stamaktier av serie D.
- Vidare emitteras ytterligare hybridobligationer om 100 MSEK under det existerande ramverket om 1,5 MDSEK. Emissionspriset uppgick till 101,35 procent, motsvarande en marginal om 606 räntepunkter. Därefter har ytterligare en emission genomförts om 100 MSEK till ett emissionspris om 101,8 procent, motsvarande en marginal om 597 räntepunkter.
- Samhällsbyggnadsbolaget ingår avtal om återköp av 17 500 000 av de 35 000 000 teckningsoptioner som emitterades i juli 2017 till ett totalt belopp om 93,07 MSEK, där Phoenix Insurance Company åtar sig att ansöka om teckning av B-aktier i Bolaget avseende resterande 17 500 000 teckningsoptioner samt teckna ytterligare 600 000 B-aktier som en del av ersättningen för återköpet.

• **November 2018:**

- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar två samhällsfastigheter, i vilka det bedrivs utbildning respektive LSS-boende, och åtta bostadsfastigheter i Höganäs till ett totalt fastighetsvärde om 289 MSEK.
- Två samhällsfastigheter förvärvas, ett äldreboende i Sundbyberg samt en skolfastighet i Luleå till ett överenskommet fastighetsvärde om 238 MSEK.

• **December 2018:**

- Under fjärde kvartalet emitterar Samhällsbyggnadsbolaget totalt 41 626 390 D-aktier, genom riktade nyemissioner, som tillför Bolaget en bruttolikvid om 1 290 MSEK.
- Samhällsbyggnadsbolaget tecknar 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 MSEK.
- Samhällsbyggnadsbolaget säljer 1 600 lägenheter fördelade på sex orter i Sverige till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 375 MSEK 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 Eiendomsutveckling. Tillträde sker under första kvartalet 2019.

- Bolagets stamaktie av serie D upptas till handel på Nasdaq First North Premier.

• **Januari 2019:**

- Bolaget beslutar om att upphöra med rating från Moody's Investors Service. Bolaget anser att engagemang med två internationella kreditvärderingsinstitut är tillräckligt för att uppfylla Bolagets långsiktiga finansiella och operationella mål.

• **Februari 2019:**

- Samhällsbyggnadsbolaget emitterar sin första gröna icke-säkerställda obligation och uppnår ytterligare en milstolpe inom arbetet med hållbarhet. Obligationen om 500 MSEK har en löptid om 5 år med löpande ränta om Stibor 3m + 3,30 procent, vilket fortsatt reducerar Bolagets finansiella riskprofil, och övertecknas mer än två gånger emitterad volym.
- Samhällsbyggnadsbolaget erhåller kreditrating BB med positiva utsikter från S&P.
- Detaljplan för cirka 400 bostäder i samarbete med Nykvarns kommun vinner laga kraft och projektering av området initieras omgående.
- S&P Global Ratings meddelar att SBB erhåller kreditrating BB med positiva utsikter. Höjningen är den andra publika ratingen från ett ledande kreditvärderingsinstitut.
- SBB har tillsammans med Nykvarns kommun arbetat fram en ny detaljplan för cirka 400 bostäder och en vård- och omsorgsfastighet. Detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering av området inleds omedelbart.

• **Mars 2019:**

- Bolaget förvärvar två fastighetsbestånd med bostäder och samhällsfastigheter om totalt 367 lägenheter varav 257 lägenheter i Rinkeby/Tensta och 48 lägenheter i Vallen-tuna. I affären ingår även en LSS-fastighet i Täby och två bostadsfastigheter i Eskilstuna.
- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar fastighetsbestånd om 122 lägenheter i Höganäs från AB Höganäshem.
- Bolaget genomför en riktad nyemission av stamaktier av serie D om cirka 285 MSEK och återköper samtidigt 254 MNOK av preferensaktier i Barcode.

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2019

• **April 2019:**

- Samhällsbyggnadsbolaget genomför en riktad nyemission av stamaktier av serie D om cirka 600 MSEK för att stödja ambitionen att nå investment grade-rating genom att optimera kapitalstrukturen samt för att erhålla ytterligare rörelsekapital.
- Samhällsbyggnadsbolaget förlänger räntebindningen på sin upplåning genom köp av swapar motsvarande 4,5 MDSEK med löptider mellan 4 år och 7 år. Snittlöptiden är 5,4 år. Detta tillsammans med tidigare säkrade lån betyder att cirka 85 procent av Samhällsbyggnadsbolagets lån idag är säkrade med en snittlöptid på cirka 5 år.
- Samhällsbyggnadsbolaget emitterar en evig hybridobligation om 300 MEUR på den europeiska kapitalmarknaden. Hybridobligationen har en löptid till första inlösen om 5,25 år med en fast kupong på 4,625 procent.
- Samhällsbyggnadsbolaget ingår avtal om försäljning av DNB Banks huvudkontor i Oslo till DNB Liv. Försäljningen

till ett överenskommet nettofastighetsvärde om 4 897 MSEK (4 487,5 miljoner NOK) överstiger nettofastighetsvärdet i samband med Samhällsbyggnadsbolagets förvärv med cirka 473 miljoner NOK. Likviden från försäljningen, tillsammans med hybridobligationsemissionen under april, kommer användas till att refinansiera säkerställd skuld samt till investeringar i äldreboenden, LSS-fastigheter, skolor samt hyresrätter i Sverige. Försäljningen var ett viktigt steg i Samhällsbyggnadsbolagets avsikt att aktivt förvalta sin portfölj så att balansen skiftas mer mot social infrastruktur (äldreomsorg, LSS-fastigheter och skolor) och hyresrätter med inriktning på målet att uppnå och behålla en BBB- rating.

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB förvärvar äldreboenden, förskolor och vårdfastigheter i Finland för 142 MEUR.
- Samhällsbyggnadsbolaget erhåller BBB- rating med stabila utsikter från Fitch och S&P Global Ratings.
- Samhällsbyggnadsbolaget etablerar ett EMTN-program (Euro Medium Term Note Programme) med en låneram om 2,5 miljarder EUR. EMTN-programmet kommer att komplettera Samhällsbyggnadsbolagets nuvarande långa finansiering och är avsett för att emittera obligationer på den internationella kapitalmarknaden.

● Maj 2019:

- Samhällsbyggnadsbolaget emitterar en icke säkerställd obligation om 500 MEUR på den europeiska kapitalmarknaden, under ovan nämnda EMTN-program. Obligationen har förfallodatum den 14 januari 2025 med en fast kupong om 1,750 procent.
- Samhällsbyggnadsbolaget tecknar avsiktsförklaringar avseende förvärv av samhällsfastigheter i Danmark till ett fastighetsvärde om cirka 540 MSEK.
- Samhällsbyggnadsbolaget tecknar avtal om förvärv av tre LSS-portföljer i Norge om 30 fastigheter och en bostadsfastighet i Göteborg med en total uthyrbar area om cirka 18 000 kvm. Det totala hyresvärdet för portföljerna uppgår till cirka 29,2 MSEK med ett driftnetto på cirka 22,9 MSEK.
- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar 24 samhällsfastigheter i Linköping för 950 MSEK.

● Juni 2019:

- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar 48 000 kvm bostäder och samhällsfastigheter i Skåne.
- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar sju äldreboenden i Boden som totalt omfattar ca 61 900 kvm uthyrningsbar yta.
- Samhällsbyggnadsbolaget emitterar icke säkerställda obligationer om 50 MEUR samt icke säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK.
- Samhällsbyggnadsbolaget genomför förvärv i de nordiska storstadsregionerna. Fastigheterna ligger i Stockholmsregionen, Köpenhamnsregionen, Osloregionen och Århusregionen och omfattar totalt cirka 47 000 kvm uthyrningsbar yta.

Tendenser

Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott, vilket illustreras av fortsatt höga transaktionsvolymerna under 2018 på den svenska, norska respektive finska fastighetsmarknaden. Bolaget bedömer att investerarintresset för fastigheter kommer

att hålla i sig bland annat tack vare fortsatt låga räntor och stabil makroekonomisk utveckling i Sverige, Norge och Finland.

Uthyrningsgraden inom de segment Bolaget är verksamt i, är fortsatt högt vilket illustreras av Bolagets uthyrningsgrad om 96,6 procent per den 31 mars 2019. Bolaget bedömer att uthyrningsgraden kommer att fortsätta vara hög i framtiden främst drivet av en fortsatt stark efterfrågan.

Bolagets hyresintäkter har sitt upphov främst i svenska reglerade hyresrätter eller från nordiska stater och kommuner genom samhällsfastigheter. Bolaget bedömer därför att dess intäkter påverkas marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer och därför kommer att fortsätta att utvecklas stabilt framöver.

Affärsmodell

Fastighetsförvaltning

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden.

Samhällsbyggnadsbolaget fokuserar på kostnadseffektiv förvaltning och sedan slutet av mars 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget en egen intern förvaltningsorganisation genom förvärvet av Hestia Sambygg AB.

Utveckling av byggrätter

Samhällsbyggnadsbolaget har som utgångspunkt att inte köpa eller äga enbart mark utan att istället utveckla byggrätter ur kassaflödesgenererande fastigheter med minimal finansiell risk. Dessa byggrätter säljs sedan innan byggnation påbörjats. Bolaget har ingen egen organisation för att driva större projekt utan säljer antingen byggrätterna helt eller så skapas ett joint venture där Bolaget äger en del av projektbolaget tillsammans med en utvecklare och byggtreprenör som leder projektet.

Strategi

Selektiva förvärv

Bolaget fokuserar på bostadsfastigheter och samhällsfastigheter, fastighetsslag som Bolagets 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.

Kommersiella fastigheter förvärvas generellt inte specifikt av Bolaget. 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 sannolik möjlighet att på sikt konvertera dessa till bostäder.

Bolaget har även 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 nuvarande fastigheten. Dessa två faktorer i kombination måste utgöra ett tillräckligt starkt investeringsalternativ för att en djupare analys och due diligence ska utföras. Avgörande faktorer för inriktningen på due diligence kan främst vara olika bedömningar av fastighetens tekniska skick efter teknisk kontroll, osäkerhet beträffande driftnetto där

parterna inte har samma åsikt eller legala risker primärt relaterat till skatterisker.

Förbättrad kassaflödesgenerering

Samhällsbyggnadsbolaget arbetar aktivt med att förbättra kassaflödet i fastighetsbeståndet genom effektiv förvaltning och organisation. Två exempel på konkreta, pågående, förbättringsåtgärder beskrivs nedan och är baserade på Bolagets egna bedömningar:

- Renovering i Motala och fastigheten Tellus 1: Alla bostäder i Motala med ett hävt kontrakt kommer att genomgå en renovering innan en ny hyresgäst flyttar in. Förhoppningen är att slutföra 45 (av 475) renoveringar per år i Motala. Tidigare renoveringar på liknande projekt i Motala har genererat en ny hyra på cirka 1 250 SEK per kvadratmeter, vilket är 500 SEK per kvadratmeter högre än den genomsnittliga nuvarande lägenhetshyran i fastigheten Tellus 1 i Motala. Åtgärderna beräknas dessutom ge en kostnadsreduktion om cirka 50 SEK per kvadratmeter. Kostnaden för renoveringen beräknas till 5 000 SEK per kvadratmeter. Parallellt drivs detaljplanearbete för cirka 250 lägenheter inklusive ett nytt äldreboende på fastigheten.
- Utveckling av fastigheten Kaffebryggaren 1 i Nykvarn: Möjlighet att dela upp befintliga flerrumslägenheter och skapa fler lägenheter. På så sätt gynnas såväl Bolaget, genom förbättrade hyresintäkter, som samhället i stort, genom ytterligare 10–15 små lägenheter. SBB har på samma fastighet bedrivit detaljplanearbete, vilket nu resulterat i en nyligen lagakraftvunnen detaljplan för 400 bostäder inklusive ett nytt äldreboende som utvecklas tillsammans med kommunen.

Utveckling av byggrätter

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsutvecklingsverksamhet fokuserar primärt på att utveckla byggrätter, där dessa byggrätter säljs innan byggnation påbörjats. Samhällsbyggnadsbolaget har som utgångspunkt att inte köpa eller äga enbart mark utan att istället utveckla byggrätter ur kassaflödesgenererande fastigheter med begränsad finansiell risk.

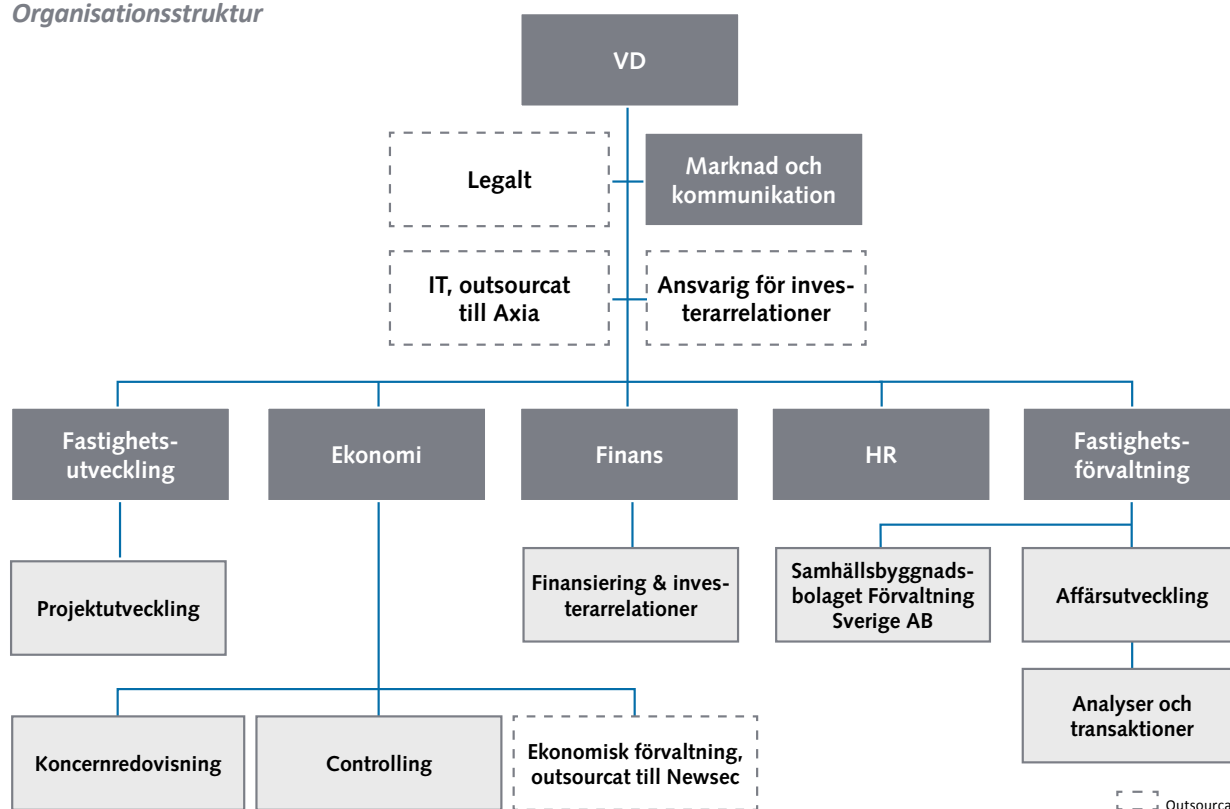
En del av Bolagets strategi är även att skapa så kallade joint ventures och behålla visst ägande i projektbolaget och därigenom själva ta del av utvecklingsvinsten i projekt. I sådana sammanhang bidrar Bolaget exempelvis med strategisk rådgivning eller stöd vid projektfinansiering, vilket bidrar till ytterligare värdeskapande för Bolaget. I dessa fall utförs detta med minimal tillkommande investering från Samhällsbyggnadsbolaget och alltid i samarbete med en utvecklare och byggentreprenör som leder projektet.

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetutvecklingsorganisation sålde under 2018 fastigheter innehållande cirka 270 000 kvm BTA byggrätt till ett värde om cirka 780 MSEK.

Organisation

Per dagen för detta Prospekt har Samhällsbyggnadsbolaget 143 medarbetare, varav 127 är anställda, 14 är visstidsanställda och 2 är konsulter. Organisationen utgörs av en grupp medarbetare med fokus på transaktioner, fastighetsutveckling och kostnadseffektiv förvaltning. Samhällsbyggnadsbolaget arbetar aktivt med kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet som uppnås genom effektiv förvaltning och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling.

Organisationsstruktur



Antal anställda

	Per 31 mars		Per 31 december		
	2019	2018	2018 ¹⁾	2017	2016 ²⁾
Sverige	109	65	99	37	5
Norge	4	0	4	4	0
Finland	1	4	1	0	0
Summa	114	69	104	41	5

1) Genom förvärvet av Hestia Sambygg AB, numera namnändrat till Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB, har Samhällsbyggnadsbolaget sedan slutet av mars 2018 en egen intern förvaltningsorganisation och ingår numera i Koncernen som ett helägt dotterbolag.

2) SBB i Norden. SBB i Norden utgör sedan 2016 en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget.

Legalt

Bolaget har ingen anställd med ansvar för legala frågor utan vänder sig vid behov till externa advokat- och juristbyråer med expertis inom relevant område. Genom ett nära samarbete med ett fåtal byråer har Bolaget uppnått etablerade kommunikationskanaler och Bolaget har därmed god tillgång till spetskompetens inom relevant område. Bolaget har ingått tre samarbeten som anses vara betydande för juridisk rådgivning, ett med Wistrand för rådgivning i Sverige, ett med Selmer för rådgivning i Norge och ett med HPP för rådgivning i Finland.

Marknad och kommunikation

Inom marknad och kommunikation arbetar Samhällsbyggnadsbolaget med intern och extern kommunikation med särskild tonvikt på investerarrelationer (IR). Bland frågorna som hanteras ingår att säkerställa den interna IR-kompetensen, bl.a. IR-hantering av regulatoriska ärenden via pressmeddelanden samt varumärkesstrategiska frågor. Arbetet leds av Bolagets IR-ansvariga chefer i kombination med extern expertis inom relevanta områden.

Fastighetsutveckling

En viktig del av Bolagets affärsidé är att utveckla och realisera byggrätter för bostäder ur Bolagets bestånd av kassaflödesgenererande fastigheter. Vid utveckling av byggrätter arbetar

Bolaget mot stadsbyggnadskontor i kommuner runtom i Sverige. Bolaget säljer antingen av byggrätterna helt och hållet eller skapar joint ventures tillsammans med externa finansierare och byggtreprenörer. Arbetet leds av Bolagets fastighetsutvecklingschef (tillika vice VD).

Ekonomi och finansiering

Ekonomi och Finans är numera två fristående avdelningar där Bolagets CFO ansvarar för ekonomi och Bolagets finanschef ansvarar för finansiering. Inom ekonomi ingår interna resurser för controlling och koncernredovisning. Övrig ekonomisk förvaltning är outsourcad.

HR

HR är en fristående avdelning inom Bolaget som ansvarar för av Bolagets HR-chef.

Fastighetsförvaltning

Genom förvärvet av Hestia Sambygg AB, numera namnändrat till Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB, har Samhällsbyggnadsbolaget sedan slutet av mars 2018 en egen intern förvaltningsorganisation.

Samhällsbyggnadsbolaget växer i snabb takt och analyserar löpande ett stort antal potentiella förvärv. Affärsområdet leds av affärsutvecklingschefen.



VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Prospektet (**"Värderingsintygen"**), har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Bolaget. Värderingsintygen har upprättats av Savills Sweden AB, Newsec Advice AB och Jones Lang LaSalle Holding AB (tillsammans de **"Oberoende Värderarna"**) under perioden 31 mars–9 maj 2019. Värderingsintygen från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintygen omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per 31 mars 2019 och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 27,2 MDSEK. Totalt har 577 värderingsobjekt värderats av de Oberoende Värderarna, där vissa värderingsobjekt innehåller fler än en fastighet.

De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har samtyckt till att Värderingsintygen tas in i Prospektet. Informationen från tredje man har återgivits korrekt i Prospektet och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Efter att värderingsintyget från Newsec Advice AB utfärdades per den 31 mars 2019 har fastigheten Dronning Eufemias gate 30 avyttrats. Fastigheten värderades till 4 700 MNOK och utgjorde cirka 66 procent av

marknadsvärdet för de 10 fastigheterna i Norge. För andra väsentliga förändringar i fastighetsbeståndet efter den 31 mars 2019 hänvisas till avsnittet *"Verksamhetsbeskrivning – Väsentliga händelser efter den 31 mars 2019"*. Utöver dessa har inga väsentliga förändringar i Bolagets fastighetsbestånd ägt rum efter att Värderingsintygen utfärdades per den 31 mars 2019.

Den information som inkluderats i Prospektet och som baserats på Värderingsintygen kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlas under avsnittet *"Riskfaktorer"*. Värderingen av investeringar i fastigheter och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera antal faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Bolagets kontroll, och Bolaget kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid ett avyttrande.

Värderingsintyg från Savills

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), genom Linus Eklund har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 174 fastigheter. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Besiktningar av samtliga fastigheter genomförs löpande genom uppdraget. Värdetidpunkt är den 1:a april 2019.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de värderade 174 värderingsobjekten avrundat **5 732 000 000 (femtusen sjuhundratrettio två miljoner)** kronor varav äganderätter (173 st.) 5 492 miljoner kronor och tomträtter (1 st.) 240 miljoner kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 3:e Maj 2019
Savills Sweden



Lars Rickardson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare



Marcus Kindbom
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m ²	Marknadsvärde Q1 2019		Tomträtt/Äganderätt
			Mkr	Kr/m ²	
Fabrikanten 10-11	Västervik	865	10,5	12 151	Ä
Fabrikanten 21	Västervik	1 397	19,2	13 729	Ä
Hovslagaren 19	Västervik	880	12,1	13 781	Ä
Jättegrödan 2	Västervik	4 135	54,1	13 088	Ä
Kräman 7	Västervik	910	14,3	15 755	Ä
Masten 3	Västervik	420	6,4	15 334	Ä
Svanen 7	Västervik	658	9,4	14 357	Ä
Tuppen 9	Västervik	695	10,0	14 397	Ä
Långholmen 1	Västervik	1 424	18,3	12 858	Ä
Skeppet 5	Västervik	1 418	18,7	13 182	Ä
Skonaren 3	Västervik	475	5,0	10 441	Ä
Residenset 12	Västervik	600	7,5	12 468	Ä
Prosten 22	Västervik	561	8,4	14 928	Ä
Valkyrian 2	Oskarshamn	638	8,5	13 247	Ä
Norrtorn 83	Oskarshamn	513	5,8	11 230	Ä
Lejonet 19	Oskarshamn	766	10,0	13 096	Ä
Lejonet 12	Oskarshamn	1 181	15,0	12 697	Ä
Saturnus 6	Oskarshamn	422	7,1	16 942	Ä
Kajan 3	Oskarshamn	1 161	20,9	17 999	Ä
Skepparen 1	Oskarshamn	656	6,6	10 000	Ä
Vesta 1	Oskarshamn	261	2,7	10 326	Ä
Vesta 5, 14	Oskarshamn	612	7,8	12 763	Ä
Odin 6, 7, 11	Oskarshamn	1 143	11,1	9 686	Ä
Odin 8	Oskarshamn	694	8,3	11 982	Ä
Odin 1	Oskarshamn	669	7,5	11 170	Ä
Rosen 2	Oskarshamn	1 239	19,2	15 481	Ä
Nestor 6	Oskarshamn	3 021	36,5	12 082	Ä
Hälsan 22	Oskarshamn	7 515	66,5	8 851	Ä
Diana 4 (inkl nya)	Oskarshamn	2 210	32,8	14 863	Ä
Tränsen 13	Oskarshamn	411	5,6	13 744	Ä
Filen 5	Oskarshamn	402	5,5	13 592	Ä
Nejlän 4	Oskarshamn	1 958	26,6	13 574	Ä
Palmen 2	Oskarshamn	1 373	13,2	9 597	Ä
Gasellen 28	Oskarshamn	473	6,0	12 650	Ä
Älvehult 1:215, 1:217	Oskarshamn	1 063	15,7	14 790	Ä
Älvehult 1:172 f.d. 2:18	Oskarshamn	3 459	52,0	15 030	Ä
Emmekalv 4:152 och f.d. 4:55, 4:147, 4:153	Oskarshamn	4 202	44,5	10 585	Ä
Kusken 1 & 2	Oskarshamn	6 929	71,2	10 282	Ä
Mönstringen 1	Oskarshamn	678	8,1	11 958	Ä
Mönstringen 2	Oskarshamn	1 098	11,8	10 766	Ä
Döderhult 1:191	Oskarshamn	2 286	21,2	9 276	Ä
Solrosen 3	Oskarshamn	2 156	26,3	12 203	Ä
Draglädret 1	Oskarshamn	2 285	24,8	10 872	Ä
Gripen 3	Oskarshamn	451	6,2	13 693	Ä
Midgård 11	Oskarshamn	373	4,4	11 874	Ä
Gasellen 12	Oskarshamn	836	11,0	13 179	Ä
Haren 3	Oskarshamn	616	7,4	12 041	Ä
Torrdockan 1	Oskarshamn	1 796	12,9	7 199	Ä
Apollo 14	Oskarshamn	1 986	33,5	16 871	Ä
Merkurius 4	Oskarshamn	540	8,2	15 142	Ä
Mars 13	Oskarshamn	570	7,7	13 429	Ä
Lärkan 13 & Bofinken 6	Nybro	3 443	33,8	9 806	Ä
Delfinen 1	Nybro	2 300	22,5	9 787	Ä
Räven 1	Nybro	4 842	47,1	9 732	Ä
Valen 1	Nybro	5 009	49,9	9 969	Ä
Budkavlen 5	Kalmar	733	14,8	20 256	Ä
Brasan 2	Kalmar	560	15,1	26 994	Ä
Majsmjölet 1	Kalmar	478	10,7	22 376	Ä
Ingefäran 3	Oskarshamn	1 625	27,0	16 612	Ä
Backus 19	Oskarshamn	805	7,8	9 709	Ä

Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m ²	Marknadsvärde		Tomträtt/Äganderätt
			Q1 2019 Mkr	Kr/m ²	
Backus 13	Oskarshamn	836	8,3	9 882	Ä
Verkstaden 7	Oskarshamn	606	7,7	12 628	Ä
Verkstaden 8	Oskarshamn	542	5,4	9 975	Ä
Älvehult 1:216	Oskarshamn	598	4,0	6 632	Ä
Vile 1	Oskarshamn	198	2,1	10 813	Ä
Bryggaren 19	Oskarshamn	256	4,1	16 020	Ä
Njord 5	Oskarshamn	1 512	21,0	13 886	Ä
Ador 10	Oskarshamn	1 139	11,2	9 870	Ä
Ekorren 7	Oskarshamn	843	7,3	8 683	Ä
Norrto 82	Oskarshamn	3 858	44,5	11 541	Ä
Fisken 2	Oskarshamn	4 250	47,8	11 257	Ä
Frej 6	Oskarshamn	4 172	62,8	15 044	Ä
Wiola 7	Oskarshamn	2 788	27,4	9 834	Ä
Fårbo 8:13	Oskarshamn	808	7,9	9 837	Ä
Fårbo 12:3	Oskarshamn	1 017	7,7	7 604	Ä
Måsen 2	Oskarshamn	709	6,7	9 464	Ä
Ador 11	Oskarshamn	883	7,0	7 956	Ä
Ador 9	Oskarshamn	923	8,5	9 255	Ä
Fårbo 30:2	Oskarshamn	557	6,7	12 071	Ä
Tornadon 7 / Orkanen 31	Oskarshamn	1 576	13,7	8 690	Ä
Orion 4	Oskarshamn	2 172	26,4	12 144	Ä
Kräkan 1	Avesta	6 530	59,5	9 108	Ä
Majsen 3	Avesta	13 781	123,0	8 926	Ä
Horndals Bruk 2:23	Avesta	3 416	21,6	6 335	Ä
Horndals Bruk 2:24	Avesta	2 321	17,2	7 401	Ä
Ingeborgbo 1:15	Avesta	631	3,9	6 243	Ä
Ingeborgbo 1:31	Avesta	323	1,2	3 762	Ä
Ingeborgbo 2:51	Avesta	1 052	5,4	5 145	Ä
Ingeborgbo 3:24	Avesta	293	2,0	6 991	Ä
Ingeborgbo 3:37	Avesta	1 034	6,5	6 239	Ä
Ingeborgbo 43:2	Avesta	1 134	9,4	8 298	Ä
Ingeborgbo 5:19	Avesta	320	1,8	5 666	Ä
Ingeborgbo 63:13	Avesta	210	1,4	6 768	Ä
Västland 26:39	Sundsvall	13 784	170,4	12 361	Ä
Hermes 4	Sundsvall	5 919	142,7	24 112	Ä
Fålnäs 4:4 och 4:8	Söderhamn	2 142	23,5	10 950	Ä
Brunnsbacken 1	Söderhamn	6 125	70,5	11 512	Ä
Siskan 3 och 4	Söderhamn	8 844	94,8	10 721	Ä
Del av Härsta 9:3	Sundsvall	0	8,7	0	Ä
Kvarnhöjden 1	Karlskrona	6 179	80,0	12 943	Ä
Verkö 3:118	Karlskrona	6 549	85,0	12 986	Ä
Fregatten 16	Karlskrona	5 484	101,9	18 577	Ä
Gullbernahult 26	Karlskrona	12 829	157,1	12 246	Ä
Gullbernahult 31	Karlskrona	4 344	181,2	41 712	Ä
Pimpinellan 1	Karlskrona	960	38,5	40 061	Ä
Monsunen 1	Karlskrona	6 638	102,0	15 373	Ä
Länsmansängen 1	Oskarshamn	9 528	131,1	13 755	Ä
Vårholmen 6	Stockholm	5 119	240,0	46 877	T
Måsen 1	Oskarshamn	707	4,9	6 951	Ä
Sparbanken 28	Skara	1 278	8,7	6 777	Ä
Sigyn 1	Skara	1 944	11,3	5 814	Ä
Hermod 1	Skara	3 086	37,1	12 035	Ä
Hermod 2	Skara	2 377	28,3	11 895	Ä
Hermod 3	Skara	3 734	40,8	10 925	Ä
Balder 12 & 24	Skara	1 449	9,7	6 663	Ä
Yggdrasil 1 & 2	Skara	9 850	116,1	11 790	Ä
Valhall 5	Skara	2 910	31,3	10 753	Ä
Hermod 4	Skara	3 014	36,0	11 949	Ä
Balder 27	Skara	3 597	26,3	7 305	Ä
Stensiken 1	Tidaholm	17 169	183,5	10 685	Ä

Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m ²	Marknadsvärde Q1 2019		Tomträtt/Äganderätt
			Mkr	Kr/m ²	
Sparbanken 29	Skara	1 317	11,8	8 969	Ä
Klövervallen 1	Borlänge	10 085	148,7	14 740	Ä
Ärtskidan 1	Borlänge	3 370	53,5	15 891	Ä
Veteaxet 1	Borlänge	672	9,5	14 124	Ä
Lisselhagen 4	Borlänge	5 951	190,9	32 085	Ä
Bromsen 3	Södertälje	3 324	66,9	20 129	Ä
Fjärilen 13	Södertälje	2 106	48,9	23 236	Ä
Fjärilen 17	Södertälje	1 076	26,3	24 428	Ä
Fjärilen 18	Södertälje	1 241	29,0	23 343	Ä
Isbjörnen 5	Södertälje	1 167	22,2	19 018	Ä
Jasminen 5	Södertälje	2 224	44,8	20 137	Ä
Jupiter 4	Södertälje	870	26,2	30 083	Ä
Kastanjen 6	Södertälje	1 624	33,9	20 863	Ä
Oxelbäret 2	Södertälje	930	19,3	20 724	Ä
Rönnbäret 1-2	Södertälje	2 031	39,7	19 562	Ä
Slånbäret 4	Södertälje	822	22,1	26 883	Ä
Trollsländan 1	Södertälje	949	22,4	23 655	Ä
Jörsön 1:315-317	Tierp	2 593	15,0	5 793	Ä
Jörsön 1:36	Tierp	2 953	23,2	7 862	Ä
Söderfors Bruk 1:151	Tierp	1 641	12,3	7 498	Ä
Söderfors Bruk 1:66, 1:68, 1:69	Tierp	5 654	39,2	6 932	Ä
Centrum 13:2	Enköping	1 291	20,3	15 707	Ä
Centrum 19:6	Enköping	2 348	35,6	15 147	Ä
Centrum 23:7	Enköping	3 544	50,7	14 316	Ä
Centrum 25:12	Enköping	3 020	40,2	13 310	Ä
Centrum 27:1	Enköping	1 777	30,1	16 915	Ä
Centrum 5:8	Enköping	3 429	69,1	20 151	Ä
Apollo 1-3	Tranås	7 511	82,3	10 956	Ä
Diana 1	Tranås	6 354	68,5	10 781	Ä
Kometen 20	Tranås	7 267	77,2	10 622	Ä
Kräkbäret 1	Tranås	4 458	48,0	10 770	Ä
Lyktan 7	Tranås	3 639	41,5	11 403	Ä
Lyktan 9	Tranås	1 942	12,9	6 657	Ä
Norrmalm 18	Tranås	2 889	18,8	6 520	Ä
Nötskrikan 12	Tranås	2 306	19,8	8 585	Ä
Oden 11	Tranås	2 558	16,5	6 459	Ä
Oden 6	Tranås	1 036	6,8	6 591	Ä
Rockebro 7:164	Tranås	3 805	25,3	6 650	Ä
Sotaren 7	Tranås	272	2,1	7 567	Ä
Västermalm 21	Tranås	3 425	32,5	9 492	Ä
Örnen 16	Tranås	1 101	8,8	8 027	Ä
Ingeborgbo 47:1	Avesta	666	5,1	7 605	Ä
Jämtbo 23	Avesta	6 062	57,9	9 548	Ä
Ollarsbo 14	Avesta	3 125	29,2	9 351	Ä
Orren 10	Avesta	1 578	14,5	9 209	Ä
Skogsbo 32:2	Avesta	2 233	20,7	9 263	Ä
Skogsbo 32:3	Avesta	2 273	20,3	8 942	Ä
Skogsbo 32:97	Avesta	489	4,8	9 828	Ä
Skogsbo 43:1	Avesta	1 523	13,3	8 731	Ä
Västanfors 6:26	Avesta	491	3,7	7 491	Ä
Västanfors 6:41	Avesta	642	5,1	7 961	Ä
Västanfors 6:42	Avesta	646	5,4	8 300	Ä
Västanfors 6:8	Avesta	1 048	7,9	7 507	Ä
Fabrikören 29	Vimmerby	6 120	65,4	10 685	Ä
Totalt		443 186	5 732	12 933	



Marcus Kindbom



Lars Richardson

Värderingsintyg från Newsec

Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008



UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER 2019-03-31

Av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Newsec Advice AB fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 187 fastigheter (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2019-03-31. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Av fastigheterna i Sverige innehas 182 med äganderätt och 5 st med tomträtt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec under åren 2015-2019, motsvarande ett värde av 10,428,317 TSEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 710,914 kvm, varav 165,686 kvm utgörs av bostäder och 545,228 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna i Sverige är i huvudsak belägna i den södra halvan av landet. Fastigheterna innehåller bostäder och kommersiella lokaler såsom vård, utbildning, kontor, butiker, industri och lager. Därutöver finns byggrätter och annan obebyggd mark för framtida bebyggelse.

Av fastigheterna i Norge innehas samtliga 10 med äganderätt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec under åren 2016-2018, motsvarande ett värde av 6 848 500 TNOK. Total uthyrningsbar yta i Norge uppgår till 121,057 kvm, varav 702 kvm utgörs av bostäder och 120,355 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna i Norge är belägna i Oslo, Kristiansand samt några mindre orter. Den värdemässiga tyngdpunkten är hänförlig till Oslo och Kristiansand. Fastigheterna innehåller i huvudsak kommersiella lokaler såsom kontor och vård.

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Enligt överenskomna instruktioner har värderingarna delvis utförts med begränsad information vilket i flertalet fall betyder att besiktning inte har skett. Värdebedömningen förutsätter att fastigheterna har normal standard och är normalt underhållna.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har i huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

Värderingsintyg från Newsec



Marknadsvärdet för de 187 fastigheterna i Sverige har per 2019-03-31 totalt bedömts till:

11 363 967 000 SEK

(Elva Miljarder Tre Hundra Sextio Tre Miljoner Nio Hundra Sextio Sju Tusen SEK)

Marknadsvärdet för de 10 fastigheterna i Norge har per 2019-03-31 totalt bedömts till:

7 118 500 000 NOK

(Sju Miljarder Ett Hundra Arton Miljoner Fem Hundra Tusen NOK)

Stockholm 2019-05-02

Newsec Advice AB

Fredrik Karlsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Ulrika Lindmark, MRICS
Head of Valuation & Advisory, Av Samhälls-
byggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Värderingsintyg från Newsec



Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Sverige

Skepplanda 2:118	Ale	Åby 1:67	Haninge
Tollered 4:2	Ale	Kalvsvik 11:9	Haninge
Erska 1:111	Alingsås	Norr 5:10	Hjo
Aspen 4	Boden	Assistenten 44	Huddinge
Boden 56:43	Boden	Frostfjärilen 47	Huddinge
Tyra 13 & 14	Borlänge	Liljekonvaljen 14	Huddinge
Spännaren 13	Borlänge	Myrstuguberget 20	Huddinge
Bordet 1	Borlänge	Ormen Länge 9	Huddinge
Kvarnsveden 3:196 & 3:197 (del av)	Borlänge	Penseln 33	Huddinge
Kråkhult 1:61	Borås	Spelaren 13	Huddinge
Arlöv 11:294	Burlöv	Frostfjärilen 44	Huddinge
Bacchus 1	Falkenberg	Juringegården 1	Huddinge
Bokbindaren 6	Falköping	Sjöcrona 2	Höganäs
Kemisten 11	Falköping	Hotellet 1	Höganäs
Sankt Botvid 15	Falköping	Lyran 20	Höganäs
Trollet 14	Falköping	Thor 8	Höganäs
Korsnäs 8:1	Falun	Vattumannen 13	Höganäs
Korsnäs 2:26	Falun	Centralen 4	Höganäs
Korsnäs 2:13	Falun	Sjöcrona 1	Höganäs
Korsnäs 7:1	Falun	Höganäs 34:69	Höganäs
Lilla Näs 3:41, 3:42, 3:43	Falun	Lerberget 49:710	Höganäs
Högbo 1:22	Falun	Lyran 18	Höganäs
Falun 9:22	Falun	Noshörningen 14	Höganäs
Cuprum 2	Falun	Triangeln 6	Höganäs
Britsarvsskolan 6	Falun	Ceres 20	Höganäs
Lästen 10	Flen	Röinge 3:4	Hörby
Orresta 2:38	Flen	Kallhäll 1:24	Järfälla
Visby S:ta Gertrud 12	Gotland	Kallhäll 1:29	Järfälla
Kobbegården 6:55	Göteborg	Rogberga-Vissmälén 1:9	Jönköping
Kobbegården 6:136	Göteborg	Björken 10	Karlsborg
Eidsboda 1:293	Hallstahammar	Lasarettet 8	Karlshamn

Värderingsintyg från Newsec



Pollux 32	Karlskrona	Motorn 11	Ludvika
Mo 1:2 & 1:35	Karlskrona	Målarbacken 4	Ludvika
Af Klint 21	Karlskrona	Oden 1	Ludvika
Skeppsbron 1	Karlskrona	Oden 2	Ludvika
Skeppsbron 2	Karlskrona	Oden 4	Ludvika
Skeppsbron 3	Karlskrona	Oden 5	Ludvika
Gullbernahult 21	Karlskrona	Svanen 17	Ludvika
Gullbernahult 23	Karlskrona	Tor 2	Ludvika
Gullbernahult 1	Karlskrona	Tor 3	Ludvika
Gullbernahult 12	Karlskrona	Porsön 1:403	Luleå
Stora Vörta 1:62 & 1:63	Karlskrona	Landsdomaren 7	Lund
Mo 1:95	Karlskrona	Tuntorp 4:34	Lysekil
Gullbernahult 7 (del av)	Karlskrona	Stettin 14	Malmö
Letten 1	Karlstad	Skrattmäsen 14	Malmö
Letten 2	Karlstad	Pilen 13	Mariestad
Letten 5	Karlstad	Fritsla 14:8	Mark
Letten 6	Karlstad	Tellus 1	Motala
Rödjan 7	Kävlinge	Sjöryd 1:192	Mullsjö
Elitloppet 1	Linköping	Orminge 60:2	Nacka
Björnen 16, 17, 18	Ludvika	Sicklaön 126:10	Nacka
Brage 1	Ludvika	Orminge 62:1	Nacka
Brunnsvik 2:15	Ludvika	Lännersta 112:14	Nacka
Bäret 5	Ludvika	Sicklaön 126:12	Nacka
Frigga 10	Ludvika	Järven 4	Norrköping
Hästen 3	Ludvika	Linet 1	Norrtälje
Hästen 5	Ludvika	Grytan 6	Nykvarn
Isolatorn 2	Ludvika	Kaffebryggaren 1	Nykvarn
Isolatorn 5	Ludvika	Guldsmeden 10	Nyköping
Loke 7	Ludvika	Järnhandlaren 6	Nyköping
Ludvika 3:21	Ludvika	Minuthandlaren 17	Nyköping
Ludvika 4:27	Ludvika	Raspen 2 & 3	Nyköping

Värderingsintyg från Newsec



Raspen 1	Nyköping
Direktören 9	Nässjö
Boken 1	Orsa
Greven 4	Orsa
Hjorten 3	Orsa
Hästen 8	Orsa
Köpmannen 10	Orsa
Köpmannen 8	Orsa
Sundbäck 13:30	Orsa
Sundbäck 13:36	Orsa
Märsta 1:40	Sigtuna
Hjälmaröd 4:94	Simrishamn
Häggen 2	Skara
Skytten 2	Skara
Stenbocken 1	Skara
Metes 2	Skara
Häggen 3	Skara
Sälgen 22	Skara
Skultorp 1:205	Skövde
Estländaren 10	Sollentuna
Kulltorp 3	Stockholm
Skrubhyveln 4	Stockholm
Kadetten 29	Stockholm
Storfors 30:1	Storfors
Grönskogen 7	Sundbyberg
Härsta 9:5	Sundsvall
Skönvik 1:15, 1:17, 1:21, 1:6	Säter
Eken 5	Säter
Enen 2	Säter
Fasaden 9	Säter
Grenen 13	Säter
Haken 1 & 2	Säter

Haken 4	Säter
Handsken 4	Säter
Harpan 2	Säter
Humlan 2	Säter
Idealet 2	Säter
Idealet 3	Säter
Indianen 1	Säter
Björnänge 6:3	Söderhamn
Tanumshede 1:88	Tanum
Solliden 1	Torsby
Sinclair 12	Uddevalla
Krämare 4	Ulricehamn
Staren 5	Vaggeryd
Trasten 3	Vaggeryd
Ålen 1, 2, 4	Vaggeryd
Klövern 7	Vänersborg
Fågelvik 1:624 & 1:630	Värmdö
Almen 2	Västerås
Öland 1	Västerås
Östjädra 1:251	Västerås
Orten 1	Västerås
Triangelnätet 2	Västerås
Brottberga 6:31	Västerås
Forstmästaren 2	Västerås
Nyckelön 1:517	Västerås
Smidesjärnet 1	Västerås
Ullvi 3:674	Västerås
Ullvi 3:670	Västerås
Alvesta 1:360	Västerås
Fagerhult 1:431, 1:105, 1:120, 1:180	Örkelljunga
Tre Kronor 2	Örkelljunga

Värderingsintyg från Newsec

**Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Norge**

Gullhaug Torg 4	Oslo
Dronning Eufemias gate 30	Oslo
Tangen 52	Kristiansand
Kvartal 71	Kristiansand
Vestre Strandgate 21	Kristiansand
Sigvat Skaldsgate 3-5	Sarpsborg
Blødekjær 1-3	Arendal
Ryllikveien 33	Tolvsrød
Nesalléen 69	Tønsberg
Ryllikveien 27, 29 & 31 och Østerveien 6	Tolvsrød

Värderingsintyg från JLL



Värderingsintyg

JLL Sverige värdering har av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, genom Ilija Batljan, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av en underliggande portfölj som omfattar 201 värderingsobjekt per värdetidpunkt den 31 mars 2019. Representanter från JLL värdering har i oktober 2016 samt februari och juni 2017 besiktigt 21 av värderingsobjekten internt och externt. Ytterligare 151 av värderingsobjekten enbart externt under 2016, 2017 och 2018.

Totalt har 86 % av antalet värderingsobjekt besiktigats internt och externt, eller enbart externt; vilket representerar ca 85 % av det totala portföljvärdet. Vår bedömning är att urvalet av värderingsobjekt som besökts är representativt för den sammansatta portföljen. Tekniska rapporter för värderingsobjekten har beaktats vid värdebedömningen. Av de 201 värderingsobjekten är 2 stycken upplåtna med tomträtt. Värderingsobjekten som omfattas av värderingsintyget finns bifogade i bilaga 1.

JLL Finland värdering har av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, genom Joakim Bill, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av 5 fastigheter lokaliserade i Finland per värdetidpunkt den 31 mars 2019. Värdebedömningarna i Finland har gjorts av Jari Tirkkonen. Fastigheterna i Finland har inte besiktigats. De finska fastigheterna som omfattas av värdeintyget finns bifogade i bilaga 2.

ESMA 130

Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi vet (vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 gällande genomförandet av Prospectus Directive.

Värderingsantaganden

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (15 år). Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Ortsprisinformation från av JLL lagrad marknadsinformation
- Nuvarande hyror samt faktiska redovisade kostnader
- Marknadsmässiga hyror avseende värderingsobjekten vid kontraktstidens slut
- Befintligt gällande hyreskontraktsvillkor
- Drift- och underhållskostnader för liknande fastigheter i jämförelse med de redovisade faktiska kostnaderna.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2019. All Rights Reserved

Värderingsintyg från JLL



Utifrån analysen av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värdepåverkande parametrar som använts i värderingarna motsvarar JLL:s tolkning av hur en investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Summan av kassaflödet och restvärdet för individuellt värderingsobjekt svarar för bedömt marknadsvärde.

Sammantagen värdebedömning

På begäran intygar vi härmed att de bedömningar som gjorts av JLL Sverige utgör totalvärdet av den sammansatta portföljen (201 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat 2 297 980 000 (två miljarder tvåhundra nittiosju miljoner niohundraåttio tusen) kronor.

2 297 980 000 Kronor

(Två miljarder tvåhundra nittiosju miljoner niohundraåttio tusen kronor)

På begäran intygar vi härmed att de bedömningar som gjorts av JLL Finland utgör totalvärdet av den sammansatta portföljen (5 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat 11 200 000 (Elva miljoner tvåhundratusen) Euros.

11 200 000 Euros

(Elva miljoner tvåhundratusen Euros)

Stockholm den 9 maj 2019

Jones Lang LaSalle Holding AB

Duncan Sunter
Senior Director, Sverige
av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Patrik Löfvenberg
Chef värdering, Sverige

Värderingsintyg från JLL

Bilaga 1 – Värderingsobjekt Sverige



Värderingsobjekt

Nedan redovisas de 201 värderingsobjekten JLL Sverige har analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen.

Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Uppläsform	Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Uppläsform	Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Uppläsform	Nr	Kommun	Fastighetsbeteckning	Uppläsform
1	Enköpung	Groningen 15	Aganderätt	52	Gotland	Rimnesdöding 522	Aganderätt	103	Växjö	Besvalen 1	Aganderätt	154	Stockholm	Fälgholmen 2	Aganderätt
2	Sunne	Ånberg 6251	Aganderätt	53	Gotland	Västby 140	Aganderätt	104	Målung-sälen	Lunden 1	Aganderätt	155	Stockholm	Serendia 17	Aganderätt
3	Hälsjö	Ånberg 6251	Aganderätt	54	Gotland	Västby 140	Aganderätt	105	Enköpung	Enköpung 452	Aganderätt	156	Stockholm	Reflex 13	Aganderätt
4	Hälsjö	Ånberg 649	Aganderätt	55	Gotland	Västby 140	Aganderätt	106	Nyköping	Enköpung 452	Aganderätt	157	Sollefteå	Reflex 13	Aganderätt
5	Hälsjö	Ånberg 649	Aganderätt	56	Västervik	Lindö 18	Aganderätt	107	Kil	Järn 1.76	Aganderätt	158	Sollefteå	Tidryden 9	Aganderätt
6	Gullspång	Hova 395	Aganderätt	57	Höör	Kommun 15 & 15	Aganderätt	108	Säffle	Järn 1.76	Aganderätt	159	Sollefteå	Tidryden 9	Aganderätt
7	Karlsad	Björnkä 373	Aganderätt	58	Kalmar	Järn 1.76	Aganderätt	109	Falun	Sandberg 667	Aganderätt	160	Stockholm	Backskäret 10	Aganderätt
8	Karlsad	Björnkä 373	Aganderätt	59	Jönköping	Oskar 4	Aganderätt	110	Täby	Siljögården 1	Aganderätt	161	Upplands Väsby	Eds Prästgård 132	Aganderätt
9	Karlsad	Sätra 1:387	Aganderätt	60	Göteborg	Gården 2 & 3	Aganderätt	111	Tonvalla	Tonvalla 237:116	Aganderätt	162	Upplands Väsby	Eds Prästgård 132	Aganderätt
10	Filipstad	Björnen 1	Aganderätt	61	Göteborg	Ryd 15:69	Aganderätt	112	Möklåsa	Ströter 1:186	Aganderätt	163	Hälsjö	Svartbäck 2:6	Aganderätt
11	Årjäng	Shobads Prästgård 1:173 & 1:174	Aganderätt	62	Borgholm	Västispan 6	Aganderätt	113	Möklåsa	Ströter 1:186	Aganderätt	164	Hälsjö	Svartbäck 2:6	Aganderätt
12	Kil	Senbäck 1:316	Aganderätt	63	Borgholm	Redhaken 2	Aganderätt	114	Borlänge	Ströter 1:186	Aganderätt	165	Borlänge	Skickings Gård 11	Aganderätt
13	Sunne	Ånberg 6232	Aganderätt	64	Skövde	Västispan 6	Aganderätt	115	Möklåsa	Ströter 1:186	Aganderätt	166	Stockholm	Sken 24	Aganderätt
14	Hammarö	Göteborg 3:180	Aganderätt	65	Skövde	Västispan 6	Aganderätt	116	Målung-sälen	Passaren 9	Aganderätt	167	Norrålle	Ågsvampen 1	Aganderätt
15	Hälsjö	Södergården 1	Aganderätt	66	Jönköping	Trångsalla 3:497	Aganderätt	117	Karlsad	Västby 1:117	Aganderätt	168	Upplands-Åro	Ekhämar 4:405	Aganderätt
16	Hälsjö	Södergården 2	Aganderätt	67	Nyköping	Grindling 1:15	Aganderätt	118	Falun	Backelagen 54:386	Aganderätt	169	Upplands-Åro	Ekhämar 4:405	Aganderätt
17	Hälsjö	Södergården 3	Aganderätt	68	Nyköping	Grindling 1:15	Aganderätt	119	Falun	Backelagen 54:386	Aganderätt	170	Upplands-Åro	Ekhämar 4:405	Aganderätt
18	Hälsjö	Södergården 4	Aganderätt	69	Nyköping	Grindling 1:15	Aganderätt	120	Simrishamn	Silby 150:4	Aganderätt	171	Upplands-Åro	Ekhämar 4:405	Aganderätt
19	Uppsal	Berthaga 28:56 & 28:6	Aganderätt	70	Falköping	Blåhaken 2	Aganderätt	121	Simrishamn	Silby 150:4	Aganderätt	172	Stockholm	Adeln 22	Aganderätt
20	Uppsal	Sunnerssta 1716	Aganderätt	71	Nyköping	Sandstegen 4	Aganderätt	122	Simrishamn	Silby 150:4	Aganderätt	173	Stockholm	Sätra Gård 1	Aganderätt
21	Uppsal	Sunnerssta 1857	Aganderätt	72	Skövde	Ryd 15:72	Aganderätt	123	Kristinehamn	Balder 2	Aganderätt	174	Stockholm	Lönholmen 1	Aganderätt
22	Uppsal	Sjölva 5:51	Aganderätt	73	Borgholm	Hägerum 5:116	Aganderätt	124	Kellared	Vespen 8	Aganderätt	175	Stockholm	Rheniplett 20	Aganderätt
23	Enköpung	Gästa 60:1	Aganderätt	74	Falköping	Fälgerdalen 272	Aganderätt	125	Västervik	Skyttegillet 7	Aganderätt	176	Stockholm	Rheniplett 20	Aganderätt
24	Tibro	Tapebären 21	Aganderätt	75	Göteborg	Sil 1:82	Aganderätt	126	Västervik	Brothög 6:30	Aganderätt	177	Borlänge	Akvarien 10	Aganderätt
25	Östersund	Parlidsdalen 1	Aganderätt	76	Forsåga	Risäter 5:22	Aganderätt	127	Västervik	Martinsprocessen 9	Aganderätt	178	Stockholm	Singalla 45	Aganderätt
26	Östersund	Pontny 1 & 2	Aganderätt	77	Eda	Svanen 1	Aganderätt	128	Flen	Kövan 14	Aganderätt	179	Laholm	Allarp 2:501	Aganderätt
27	Flen	Ilern 1	Aganderätt	78	Skövde	Kupan 1	Aganderätt	129	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	180	Grästorp	Tammstorp 1:17	Aganderätt
28	Flen	Ridjuret 1	Aganderätt	79	Karlsad	Muggebo 1:19	Aganderätt	130	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	181	Uppsal	Sunnerssta 1226	Aganderätt
29	Karlsad	Sölding-Hansta 1:180	Aganderätt	80	Karlsad	Lejonet 21	Aganderätt	131	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	182	Uppsal	Sunnerssta 1226	Aganderätt
30	Karlsad	Sölding-Hansta 1:180	Aganderätt	81	Forsåga	Östra Dejlens 1:18	Aganderätt	132	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	183	Sandviken	Backberg 1:35	Aganderätt
31	Årjäng	Gården 9	Aganderätt	82	Kristinehamn	Nordstas 2:46	Aganderätt	133	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	184	Sandviken	Nordstas 2:46	Aganderätt
32	Årjäng	Gården 9	Aganderätt	83	Kristinehamn	Nordstas 2:46	Aganderätt	134	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	185	Sandviken	Nordstas 2:46	Aganderätt
33	Hälsjö	Västby 1:121	Aganderätt	84	Hammarö	Gården 3:182	Aganderätt	135	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	186	Sandviken	Nordstas 2:46	Aganderätt
34	Borås	Borås 5:53	Aganderätt	85	Nyköping	Falköping 1	Aganderätt	136	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt	187	Tingryd	Ursult 1:19	Aganderätt
35	Borås	Tummarö 1:189	Aganderätt	86	Nyköping	Nilberga 1:246	Aganderätt	137	Flen	Berg 1355	Aganderätt	188	Tingryd	Ursult 1:19	Aganderätt
36	Värnamo	Västby 1:189	Aganderätt	87	Karlsad	Tjärveden 1	Aganderätt	138	Flen	Mellösa-Näs 13:16	Aganderätt	189	Kungälv	Vinkel 1:75	Aganderätt
37	Växjö	Tälsten 1	Aganderätt	88	Kristinehamn	Vänersvik 6:53	Aganderätt	139	Tonvalla	Elen 22	Aganderätt	190	Gagnef	Sken 3:72	Aganderätt
38	Ljunby	Cedern 2	Aganderätt	89	Säffle	Långsveds-Bäcka 1:58	Aganderätt	140	Trelleborg	Hälsjö 1:81	Aganderätt	191	Gagnef	Sken 3:72	Aganderätt
39	Ljunby	Gränen 6	Aganderätt	90	Hammarö	Braten 1:65	Aganderätt	141	Kristinehamn	Stenby 3:11	Aganderätt	192	Upplands Väsby	Villbergby 6:64	Aganderätt
40	Växjö	Saxofonen 4	Aganderätt	91	Säffle	Öne 3:17	Aganderätt	142	Skara	Kistret 22:52	Aganderätt	193	Upplands Väsby	Ora Runby 2:343	Aganderätt
41	Växjö	Agäsen 4	Aganderätt	92	Kalmar	Källtorp 81 & 8:6	Aganderätt	143	Vallentuna	Solka 1:7	Aganderätt	194	Årjäng	Fälern 10:22	Aganderätt
42	Ljunby	Gymnasiet 2	Aganderätt	93	Hälsjö	Hammar 1:92	Aganderätt	144	Habo	Brandstorp 1:15	Aganderätt	195	Mjölby	Trollet 2:3	Aganderätt
43	Hörsby	Hörsby 1:189	Aganderätt	94	Hälsjö	Ålsta 1:59	Aganderätt	145	Boden	Svasts 5:21	Aganderätt	196	Nora	Nyhytan 10:3	Aganderätt
44	Kalmar	Förmanen 1	Aganderätt	95	Borgholm	Öland 4	Aganderätt	146	Boden	Svasts 5:21	Aganderätt	197	Nora	Nyhytan 10:3	Aganderätt
45	Kalmar	Västby 8:3 & 8:22	Aganderätt	96	Säffle	Stumpögen 1	Aganderätt	147	Ljusdal	Kramsa 1:26	Aganderätt	198	Målung-Silen	Rorackarna 11:119	Aganderätt
46	Uppsala	Uppsala 2:1	Aganderätt	97	Nybyholm	Styr 4:12	Aganderätt	148	Ljusdal	Kramsa 1:26	Aganderätt	199	Uppsala	Heden 6:08	Aganderätt
47	Uppsala	Uppsala 2:1	Aganderätt	98	Nybyholm	Styr 4:12	Aganderätt	149	Uppsala	Kramsa 1:26	Aganderätt	200	Uppsala	Heden 6:08	Aganderätt
48	Tibro	Lättiga 9:27	Aganderätt	99	Nybyholm	Torv 5:14	Aganderätt	150	Skara	Hälsjö 1:81	Aganderätt	201	Hälsjö	Prattfärdingen 1:16	Aganderätt
49	Gotland	Örnholm 3	Aganderätt	100	Malmö	Torv 5:14	Aganderätt	151	Skövde	Suktron 2:73	Aganderätt				
50	Gotland	Hemse Stora 11	Aganderätt	101	Malmö	Torv 5:14	Aganderätt	152	Järfälla	Silby 77:16	Aganderätt				
51	Gotland	Klinsövalds 1:36	Aganderätt	102	Kalmar	Drögöken 10	Aganderätt	153	Jönköping	Berg 1355	Aganderätt				

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2019. All Rights Reserved

Värderingsintyg från JLL



Nedan redovisas marknadsvärde för de 201 fastigheterna fördelat på tomträtt eller äganderätt. I portföljen finns 2 fastigheter upplåtna med tomträtt med marknadsvärdet 28,05 miljoner kronor.

Upplåtelseform	Marknadsvärde (kr)
Äganderätt	2 269 930 000
Tomträtt	28 050 000
Total	2 297 980 000

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2019. All Rights Reserved

4

Värderingsintyg från JLL



Bilaga 2 – Värderingsobjekt Finland

Nedan redovisas de 5 finska värderingsobjekten JLL Finland har analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen.

					9 412,5
Asset name	City	Address	Sector	GLA	
Hyrkinpuisto resi	Sastamala	Punkalaitumentie 37	Residential	1 001,0	
Liekolakoti	Sastamala	Liekolankatu 13	Care home	1 300,0	
Tanhurinne 4	Vantaa	Tanhurinne 4	Care home	3 398,0	
Hyrkinpuisto care	Sastamala	Punkalaitumentie 37	Care home	3 096,0	
Roukontie 18	Valkeakoski	Roukontie 18	Care home	617,5	

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2019. All Rights Reserved

5

Värderingsintyg från JLL



JLL

Stockholm
Birger Jarlsgatan 25
Box 1147
111 81 Stockholm
+46 8 453 50 00

Patrik Löfvenberg
National Director
Head of Valuation

+46 (0) 70 398 53 46
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

www.jllsweden.se

Jones Lang LaSalle

© 2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för Koncernen för 12 månader beaktande av Koncernens fastighetsbestånd per den 31 mars 2019. Aktuell intjäningsförmåga är enligt Bolagets bedömning inte en uppskattning av Bolagets förväntade resultat utan är 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. Den aktuella intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. I Koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdetförändringar inkluderad. För definitioner och avstämningstabeller, vänligen se avsnitten "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner" samt "– Avstämningstabeller avseende nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga".

Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per den 31 mars 2019 (MSEK) (Ej reviderade siffror)

Hysesintäkter	1 714
Driftskostnader	–344
Underhåll	–100
Förvaltningsadministration	–57
Fastighetsskatt	–28
Driftnetto	1 184
Centraladministration	–74
Resultat från intresseföretag/JV	63
Finansiella intäkter från JV	28
Finansiella kostnader	–404
Förvaltningsresultat	798

Nyckeltal avseende Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per den 31 mars 2019¹⁾ (Ej reviderade siffror)

	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Antal fastigheter ²⁾	283	342	19	644
Förvaltningsfastigheter, MSEK ^{3) 4)}	16 745	8 454	2 002	27 201
Värde byggrätter, MSEK ³⁾	260	309	741	1 310
Uthyrbar area, tkvm ²⁾	653	638	176	1 466
Hysesvärde, MSEK ³⁾	1 023	631	120	1 774
Hysesintäkter, MSEK ^{3) 4)}	1 001	610	102	1 714
Driftnetto, MSEK ^{3) 4)}	812	321	51	1 184
Överskottsgrad, % ³⁾	81%	53%	50%	69%
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ³⁾	97,7%	96,8%	85,3%	96,6%
Direktavkastning, % ³⁾	4,9%	3,9%	4,0%	4,6%
WAULT, år ⁵⁾	7	N/A	3 ⁶⁾	N/A

1) För definitioner och avstämningstabeller vänligen se avsnitten "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner" samt "– Avstämningstabeller avseende nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga".

2) Ej finansiellt nyckeltal.

3) Ej definierat enligt IFRS.

4) Hämtat från "Kommentarer resultaträkning" i Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari–31 mars 2019, s.10.

5) Förkortning av weighted average unexpired lease term, vilket avser den genomsnittliga viktade återstående hyresperioden.

6) Samhällsbyggnadsbolaget bedriver utveckling på fastigheterna inom detta segment där det generellt tar 2,5 år från byggrätt till bygglov vilket visar att Samhällsbyggnadsbolaget har kassaflöden under hela denna process.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per den 31 mars 2019. Drifts- och underhållskostnader utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastighe-

ternas aktuella taxeringsvärden per den 31 mars 2019. 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 såväl räntor på externa lån som obligationer.

Avstämningstabell avseende nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga

Uppgifterna i avstämningstabellen nedan är hämtade från avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" på sidan 57 och är inte en del av den historiska finansiella informationen som Samhällsbyggnadsbolaget tidigare publicerat.

Avstämningstabell för nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga och fastighetsbestånd per den 31 mars 2019

	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Driftnetto, MSEK	812	321	51	1 184
Hysesintäkter, MSEK	1 001	610	102	1 714
Överskottsgrad, %	81%	53%	50%	69%
Hysesintäkter, MSEK	1 001	610	102	1 714
Hysesvärde, MSEK	1 023	631	120	1 774
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7%	96,8%	85,3%	96,6%
Driftnetto, MSEK	812	321	51	1 184
Förvaltningsfastigheter, MSEK	16 745	8 454	2 002	27 201
Justering avseende värde byggrätter, MSEK	-260	-309	-741	-1 310
Direktavkastning, %	4,9%	3,9%	4,0%	4,6%
Kontrakterade hyror, MSEK	1 001	610	102	1 714
Hyor vakanta ytor, MSEK	22	21	18	60
Hysesvärde, MSEK	1 023	631	120	1 774

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Den finansiella informationen för 2018, 2017 och 2016 som redovisas nedan har hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som slutade den 31 december 2018 och 2017 samt från SBB i Nordens¹⁾ reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016²⁾, vilka har upprättats i enlighet med IFRS. Vidare har den finansiella informationen för det första kvartalet 2019 respektive 2018 som redovisas nedan hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–31 mars 2019, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Eftersom räkenskapsåret 2016 avseende SBB i Norden är förkortat är den finansiella informationen nedan inte nödvändigtvis jämförbar mellan de redovisade perioderna.

Följande information i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" samt Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som slutade den 31 december 2018 respektive 2017 och SBB i Nordens¹⁾ reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016 och Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–31 mars 2019, vilka införlivas genom hänvisning. Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Koncernens resultaträkning

Belopp i MSEK	1 januari – 31 mars		2018-01-01 – 2018-12-31 Reviderad	2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad	2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad			
Hysesintäkter	429	390	1 680	1 339	187
Driftskostnader	–134	–114	–386	–303	–51
Underhåll	–26	–16	–100	–62	–18
Förvaltningsadministration	–21	–19	–92	–74	–24
Fastighetsskatt	–8	–8	–31	–23	–3
Driftnetto	240	233	1 071	877	91
Centraladministration	–27	–21	–102	–76	–19
Resultat från intresseföretag/JV	12	–	13	–	–
Resultat före finansiella poster	225	212	982	801	72
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	2	4	12	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	–107	–141	–538	–476	–71
Kostnader förtidslösen lån	–25	–	–127	–	–
Tomträttsavgälder	0	–	–	–	–
Förvaltningsresultat	106	73	321	337	6
Värdeförändringar fastigheter	252	73	1 575	2 797	1 219
Värdeförändringar derivat	–9	5	8	–4	–
Resultat före skatt	349	151	1 904	3 131	1 224
Skatt	–133	–38	–214	–702	–217
Årets/periodens resultat	216	113	1 690	2 423	1 007

1) SBB i Norden utgör sedan 2016 en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget. SBB i Norden grundades under 2016, vilket innebär att ingen finansiell information finns tillgänglig för tiden dessförinnan. Ingen finansiell information hänförlig till Bolagets tidigare verksamhet som bedrevs under firman Effnetplattformen AB (publ) presenteras i detta avsnitt.

2) SBB i Nordens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016 avser perioden 2016-03-02–2016-12-31.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MSEK	1 januari – 31 mars		2018-01-01 – 2018-12-31 Reviderad	2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad	2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad			
Periodens resultat	216	113	1 690	2 423	1 007
Omräkningsdifferenser	142	129	–4	–94	–9
Årets totalresultat	358	242	1 685	2 335	998

Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK	31 mars		2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	2019	2018			
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Goodwill	24	25	24	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar	25	25	24	–	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	27 201	23 816	25 243	23 001	7 572
Nyttjanderätt tomträtter	52	–	–	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	4	11	5	10	6
Summa materiella anläggningstillgångar	27 257	23 827	25 248	23 011	7 578
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i intresseföretag/joint ventures	226	102	213	111	83
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	970	–	583	–	–
Andra långfristiga fordringar	73	16	73	11	15
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 269	118	869	122	98
Summa anläggningstillgångar	28 550	23 970	26 141	23 132	7 677
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar	31	24	30	26	10
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	631	–	991	–	–
Övriga fordringar	355	227	290	278	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	42	32	39	33
Summa kortfristiga fordringar	1 044	293	1 343	343	165
Kassa och bank	398	292	157	93	506
Summa omsättningstillgångar	1 442	585	1 500	436	671
SUMMA TILLGÅNGAR	29 992	24 555	27 641	23 569	8 348

Koncernens balansräkning, forts

Belopp i MSEK	31 mars		2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	2019	2018			
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	81	74	80	74	1
Övrigt tillskjutet kapital	4 602	3 041	4 345	3 040	768
Balanserade vinstmedel	4 897	3 477	4 585	3 274	998
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 580	6 592	9 010	6 389	1 767
Hybridobligation	1 872	983	1 872	668	–
Innehav utan bestämmande inflytande	330	607	315	579	–
Eget kapital	11 782	8 182	11 197	7 636	1 767
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	6 494	6 465	5 898	6 596	3 180
Obligationslån	7 423	7 374	6 598	5 941	1 153
Derivat	20	32	12	35	–
Skuld finansiell leasing	52	–	–	34	794
Uppskjutna skatteskulder	1 159	903	1 047	863	206
Övriga långfristiga skulder	131	16	25	14	59
Summa långfristiga skulder	15 279	14 790	13 580	13 482	5 393
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	22	443	12	637	487
Företagscertifikat	1 928	–	1 840	–	–
Obligationslån	67	418	327	660	–
Leverantörsskulder	79	36	88	135	62
Kortfristiga skulder till ägare	–	40	–	40	–
Aktuella skatteskulder	12	42	19	54	23
Övriga skulder	514	344	279	654	501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	309	260	299	270	116
Summa kortfristiga skulder	2 931	1 583	2 864	2 450	1 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 992	24 555	27 641	23 569	8 348

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	1 januari–31 mars		2018-01-01 – 2018-12-31 Reviderad	2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad	2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad			
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	106	73	321	338	6
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	0	0	2	2	1
Räntenetto	119	139	661	464	66
Erlagd ränta	-124	-166	-739	-416	-49
Erhållen ränta	13	2	4	12	5
Betald skatt	-17	-8	-1	-40	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	97	40	248	360	28
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-60	47	-6	-180	-165
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelseskulder	197	-432	-402	330	672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234	-346	-160	510	535
Investeringsverksamheten					
Investering i fastigheter ¹⁾	-1 661	-290	-3 908	-13 679	-6 833
Försäljning av fastigheter	327	1	3 417	737	436
Investeringar/försäljning i inventarier	1	-1	5	-6	-7
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-12	9	-102	-28	-83
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-25	-24	-	-
Förändring av fordringar hos intresseföretag/joint ventures	-27	-	-1 574	-	-
Förändring av andra långfristiga fordringar	-	-4	-63	3	-15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 372	-310	-2 249	-12 973	-6 502
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	36
Apport/kvittnings-/nyemission ²⁾	258	-	1 380	2 832	733
Emission hybridobligation	-	315	1 504	668	-
Inlösta preferensaktier	-	-	-98	-	-
Återköpta hybridlån	-	-	-316	-	-
Inlösta preferensaktier	-	-	-93	-	-
Emission teckningsoptioner	-	-	9	2	-
Utbetald utdelning	-41	-27	-186	-71	-
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	13	315	-
Inlösta minoritetsandelar ³⁾	-	-	-299	-188	-
Upptagna lån	3 182	1 629	7 516	11 102	5 103
Amortering av lån	-2 127	-1 035	-6 895	-1 846	-251
Upptagna skulder till ägare	-	-	-	74	829
Amortering av skulder till ägare	-	33	-74	-794	-36
Upptagna skulder till intressebolag/joint ventures	-	-	-	-	-
Förändring övriga långfristiga skulder	106	2	12	-45	59
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 378	851	2 473	12 049	6 473
Periodens kassaflöde	240	195	64	-414	506
Likvida medel vid periodens början	157	93	93	506	-
Valutakursändring i likvida medel	1	4	0	0	-
Likvida medel vid periodens slut	398	292	157	93	506

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

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

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

Segmentsinformation

Samhällsbyggnadsbolaget 2019 Q1, oreviderad

2019-01-01–2019-03-31, MSEK	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	250	152	27	429
Fastighetskostnader	–74	–98	–17	–189
Driftnetto	176	54	10	240
Värdeförändringar	60	204	–12	252
Värde förvaltningsfastigheter	16 745	8 454	2 002	27 201

Samhällsbyggnadsbolaget 2018 Q1, oreviderad

2018-01-01–2018-03-31, MSEK	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	233	124	33	390
Fastighetskostnader	–59	–78	–21	–158
Driftnetto	174	47	12	233
Värdeförändringar	–6	55	24	73
Värde förvaltningsfastigheter	15 084	6 060	2 672	23 816

Samhällsbyggnadsbolaget 2018, reviderad

2018-01-01–2018-12-31, MSEK	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	982	565	133	1 680
Fastighetskostnader	–239	–294	–77	–610
Driftnetto	744	271	56	1 071
Värdeförändringar	681	834	60	1 575
Värde förvaltningsfastigheter	16 435	6 720	2 088	25 243

Samhällsbyggnadsbolaget 2017, reviderad

2017-01-01–2017-12-31, MSEK	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	741	474	124	1 339
Fastighetskostnader	–158	–241	–62	–462
Driftnetto	583	233	62	877
Värdeförändringar	1 541	698	558	2 797
Värde förvaltningsfastigheter	14 583	5 859	2 559	23 001

SBB i Norden 2016, reviderad

2016 -03-02–2016-12-31, MSEK	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	34	129	24	187
Fastighetskostnader	–5	–82	–8	–96
Driftnetto	29	47	15	91
Värdeförändringar	187	567	465	1 219
Värde förvaltningsfastigheter	2 885	3 420	1 268	7 572

Nyckeltal

Nyckeltalen som presenteras nedan är icke IFRS-mått, det vill säga finansiella mått som inte definierats enligt IFRS, inklusive mått såsom "Driftnetto" och "Soliditet". Samhällsbyggnadsbolaget anser att dessa finansiella mått, som inte definierats enligt IFRS, ger en bättre förståelse för trenderna avseende det finansiella resultatet och att sådana mått som inte definierats enligt IFRS är användbar information för investerare. Ett finansiellt mått som inte definierats i enlighet med IFRS är ett mått som mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell ställning eller kassaflöden men som

exkluderar eller inkluderar belopp som inte skulle justeras på samma sätt i det närmast jämförbara IFRS-måttet. Dessa finansiella mått ska inte betraktas isolerat från eller som ett substitut till de resultatmått som tas fram i enlighet med IFRS. Sådana mått, som definierats av Samhällsbyggnadsbolaget, är dessutom kanske inte jämförbara med andra mått med liknande namn som används av andra företag. För en beskrivning av beräkningen av icke IFRS-mått samt anledningen för användningen, se avsnittet "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner".

	1 januari–31 mars		2018-01-01– 2018-12-31	2017-01-01– 2017-12-31	2016-03-02– 2016-12-31
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad	Reviderad, om ej annat anges	Reviderad, om ej annat anges	Oreviderad ¹⁾
Hysesintäkter enligt resultaträkningen, MSEK ²⁾	429	390	1 680	1 339	187
Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK ²⁾	240	233	1 071	877	91
Överskottsgrad, % ²⁾	56%	60%	64%	66%	49%
Periodens resultat, MSEK ²⁾	216	113	1 690	2 429	1 007
Direktavkastning, % ²⁾	4,6%	4,7%	4,7%	4,8%	5,6%
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK ²⁾	97	39	248	360	28
Marknadsvärde fastigheter, enligt balansräkningen, MSEK ²⁾	27 201	23 816	25 243	23 001	7 572
Antal fastigheter ³⁾	644	753	570	749	358
Antal kvm, tusental ³⁾	1 466	1 380	1 330	1 366	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²⁾	96,6%	96,5%	96,2%	96,8%	98,3%
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år ³⁾	7	7	7	7	10
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK ²⁾	9 580	6 592	9 009	6 389	1 767
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), MSEK ²⁾	9 168	7 360	8 736	7 120	1 973
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie ²⁾	12,13	9,97	11,55	9,65	–
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), MSEK ²⁾	8 263	6 484	7 838	6 282	1 609
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), SEK per aktie ²⁾	10,93	8,79	10,37	8,51	–
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	2%	1%	18%	52%	–
Belåningsgrad, % ^{2) 4)}	52%	62%	53%	58%	64%
Soliditet, % ²⁾	39%	33%	41%	32%	21%
Justerad soliditet, % ²⁾	43%	37%	44%	36%	33%
Periodens resultat per stamaktie A och B, SEK ²⁾	0,20	0,19	2,07	3,60	–
Periodens resultat per stamaktie D, SEK ²⁾	0,5	–	0,50	–	–
Utdelning per stamaktie A och B, SEK ^{2) 5)}	–	–	0,25	0,10	0
Utdelning per stamaktie D, SEK ²⁾	–	–	–	–	–
Utdelning per preferensaktie, SEK ²⁾	8,75	8,75	35,00	35,00	0
Genomsnittligt antal stamaktier A och B ²⁾	756 049 031	737 949 031	741 569 031	653 360 953	7 230 434
Genomsnittligt antal stamaktier D ²⁾	45 058 648	–	918 854	–	–
Genomsnittligt antal preferensaktier ²⁾	175 251	333 205	324 983	168 360	–
Antal utestående stamaktier A och B ²⁾	756 049 031	737 949 031	756 049 031	737 949 031	7 230 434
Antal utestående stamaktier D ²⁾	45 960 906	–	41 626 390	–	–
Antal utestående preferensaktier ²⁾	175 251	333 205	175 251	333 205	–

1) Nyckeltal i denna tabell för perioden 2016-03-02–2016-12-31 har hämtats från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

2) Ej definierat enligt IFRS. För definition, och om tillämpligt, avstämningstabell, vänligen se avsnittet "Finansiella definitioner" och "Avstämningstabeller".

3) Ej finansiellt nyckeltal.

4) Exkl. ägarlån och konvertibler.

5) Nyckeltal ej reviderat.

Finansiella definitioner

Nyckeltal	Definition	Förklaring
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), MSEK ¹⁾	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.
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), SEK per aktie ¹⁾	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, dividerat med antal utestående stamaktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per antal utestående stamaktier beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Antal fastigheter ²⁾	Antalet fastigheter vid periodens utgång.	
Antal kvm, tusental ²⁾	Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.	
Antal utestående preferensaktier	Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.	
Antal utestående stamaktier A och B	Antalet stamaktier av serie A och B som är utestående vid periodens utgång.	
Antal utestående stamaktier D	Antalet stamaktier av serie D som är utestående vid periodens utgång.	
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.	Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden.
Belåningsgrad, % ¹⁾	Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella risk.
Direktavkastning, % ¹⁾	Driftnetto (rullande tolv månader) 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 Driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto, enligt resultaträkningen, MSEK ¹⁾	Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.	Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets intäkter efter direkta fastighetskostnader.
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK ¹⁾	Eget kapital vid utgången av perioden justerat för innehav utan bestämmande inflytande.	Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets eget kapital hänförligt till stam- och preferensaktieägarna i Samhällsbyggnadsbolaget.
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.	Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.
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, SEK	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.
Fastighetskostnader, MSEK ¹⁾	Avser summan av driftskostnader, underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt.	Nyckeltalet används för att belysa Koncernens direkta kostnader för att bedriva fastighetsverksamhet.
Förvaltningsfastigheter, enligt balansräkningen, MSEK ¹⁾	Avser värdet av fastighetsportföljen vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används för att belysa värdet av Koncernens fastighetsportfölj.
Förvaltningsresultat ¹⁾	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet används för att belysa Koncernens resultat för att bedriva fastighetsverksamhet.
Genomsnittligt antal preferensaktier	Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.	
Genomsnittligt antal stamaktier	Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.	

1) Ej definierat enligt IFRS.

2) Ej finansiellt nyckeltal.

Nyckeltal	Definition	Förklaring
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år ²⁾	Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.	Nyckeltalet syftar till att belysa Samhällsbyggnadsbolagets hyresrisk.
Hyresintäkter, enligt resultat-räkningen, MSEK ¹⁾	Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresrabatter.	Nyckeltalet används för att belysa hyresintäkterna för perioden.
Hyresvärde, MSEK ¹⁾	Avser summan av hyror enligt gällande hyreskontrakt med tillägg för estimerade hyror för vakanta ytor.	Nyckeltalet används för att belysa Koncernens estimerade intäktspotential.
Justerad soliditet, % ¹⁾	Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld i procent av balansomslutningen.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella stabilitet.
Kapitalbindning, år	Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella risk.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK ¹⁾	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen.	Nyckeltalet används för att belysa det kassaflöde som den löpande verksamheten genererar.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), MSEK ¹⁾	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.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie ¹⁾	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, dividerat med antal utestående stamaktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per antal utestående stamaktier beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Periodens resultat, MSEK ¹⁾	Periodens resultat efter skatt.	
Periodens resultat per stamaktie A och B, SEK ¹⁾	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.	
Räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	Avser summan av skulder till kreditinstitut, obligationslån och företagscertifikat.	Nyckeltalet används för att visa summan av Bolagets externa lånefinansiering.
Soliditet, % ¹⁾	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.	Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella stabilitet.
Substansvärde (EPRA NAV) ¹⁾	Redovisat eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, efter hänsyn tagits till preferensaktiekapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen.	Detta nyckeltal ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
Utdelning per preferensaktie, SEK ¹⁾	Utdelning i förhållande till antalet preferensaktier vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används till att belysa storleken på utdelning per preferensaktie.
Utdelning per stamaktie A och B, SEK ¹⁾	Utdelning i förhållande till antalet stamaktier av serie A och B vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används till att belysa storleken på utdelning per stamaktie av serie A och B.
Utdelning per stamaktie D, SEK ¹⁾	Utdelning i förhållande till antalet stamaktier av serie D.	Nyckeltalet används till att belysa storleken på utdelning per stamaktie av serie D.
Värde byggrätter, MSEK ¹⁾	Avser summan av värdet av Bolagets byggrättsportfölj vid utgången av perioden.	Nyckeltalet används för att belysa värdet av Koncernens portfölj av byggrätter.
Värdeförändringar fastigheter, MSEK ¹⁾	Avser resultat av förändring av verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter samt resultat från fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheters senaste redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa resultatet av förändringar avseende värdet av Koncernens fastighetsportfölj samt resultatet vid fastighetsförsäljningar.
Överskottsgrad, % ¹⁾	Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.	Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

1) Ej definierat enligt IFRS.

2) Ej finansiellt nyckeltal.

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal

	1 januari–31 mars		2018-01-01– 2018-12-31	2017-01-01– 2017-12-31	2016-03-02– 2016-12-31
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, MSEK	216	113	1 690	2 429	1 007
Ingående balans Eget kapital, MSEK	11 197	7 636	7 636	1 767	0,0
Utgående balans Eget kapital, MSEK	11 782	8 182	11 197	7 636	1 767
Genomsnittligt Eget kapital, MSEK	11 490	7 909	9 417	4 701	883
Avkastning på eget kapital, %	2%	1%	18%	52%	114%
Belåningsgrad					
Nettoskuld, MSEK					
<i>Långfristiga skulder, MSEK</i>					
Skulder till kreditinstitut, MSEK	6 494	6 465	5 898	6 596	3 180
Obligationslån, MSEK	7 423	7 374	6 598	5 941	1 154
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut, MSEK	22	443	12	637	487
Företagscertifikat, MSEK	1 928	–	1 840	–	–
Obligationslån, MSEK	67	418	327	660	–
Kassa och bank, MSEK	–398	–292	–157	–93	–507
Nettoskuld, MSEK	15 536	14 409	14 518	13 742	4 315
Balansomslutning, MSEK	29 992	24 555	27 641	23 569	8 348
Belåningsgrad, %	52%	62%	53%	58%	52%
Direktavkastning					
Driftnetto, enligt aktuell intjäningsförmåga, MSEK	1 183	1 126	1 112	1 111	401
Förvaltningsfastigheter, MSEK	27 201	23 816	25 243	23 001	7 572
Justeringsvärde byggrätter, MSEK	–1 310	–1 178	–1 331	–1 178	–421
Direktavkastning, %	4,6%	4,7%	4,7%	4,8%	5,6%
Ekonomisk uthyrningsgrad					
Hysesintäkter, enligt aktuell intjäningsförmåga, MSEK	1 714	1 608	1 585	1 588	187
Hysesvärde, MSEK	1 774	1 666	1 647	1 641	190,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6%	96,5%	96,2%	96,8%	98,3%
Justerad soliditet					
Eget kapital, MSEK	11 782	8 182	11 197	7 636	1 767
Uppskjuten skatteskuld, MSEK	1 159	903	1 047	863	206
Ägarlån, MSEK	–	–	–	73,6	794,0
Balansomslutning, MSEK	29 992	24 555	27 641	23 569	8 348
Justerad soliditet, %	43%	37%	44%	36%	33%

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal, forts

	1 januari–31 mars		2018-01-01– 2018-12-31	2017-01-01– 2017-12-31	2016-03-02– 2016-12-31
	2019 Oreviderad	2018 Oreviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Soliditet					
Eget kapital, MSEK	11 782	8 182	11 197	7 636	1 767
Balansomslutning, MSEK	29 992	24 555	27 641	23 569	8 348
Soliditet, %	39%	33%	41%	32%	21%
Substansvärde (EPRA NAV)					
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK					
Eget kapital, MSEK	11 782	8 182	11 197	7 636	1 767
Hybridobligation, MSEK	–1 872	–984	–1 873	–668	
Innehav utan bestämmande inflytande	–330	–607	–315	–579	–
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK	9 580	6 592	9 009	6 389	1 767
Preferensaktiekapital, MSEK	–88	–167	–88	–167	–397
D-aktiekapital, MSEK	–1 503	–	–1 244	–	
Återläggning av derivat, MSEK	20	32	12	35	–
Återläggning av uppskjuten skatteskuld, MSEK	1 159	903	1 047	863	206
Substansvärde (EPRA NAV), MSEK	9 186	7 360	8 736	7 121	1 576
Utdelning per preferensaktie					
Utdelning, MSEK	1,5	2,9	11,7	5,9	0,0
Antal preferensaktier	175 251	333 205	333 205	168 360	0,0
Utdelning per preferensaktie, SEK	8,75	8,75	35,00	35,00	0,00
Utdelning per stamaktie A och B					
Utdelning, MSEK	–	–	73,8	0,0	0,0
Antal stamaktier av serie A och B	–	–	737 949 031	7 230 434	17 706 046
Utdelning per stamaktie A och B, SEK	–	–	0,10	0,00	0,00
Utdelning per stamaktie D					
Utdelning, MSEK	–	–	–	–	–
Antal stamaktier av serie D	–	–	–	–	–
Utdelning per stamaktie D, SEK	–	–	–	–	–
Överskottsgrad					
Driftnetto, MSEK	240	233	1 071	877	91
Hysesintäkter, MSEK	429	390	1 680	1 339	187
Överskottsgrad, %	56%	60%	64%	66%	49%

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Den finansiella informationen för det första kvartalet 2019 och det första kvartalet 2018 som redovisas nedan har hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–31 mars 2019, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Den finansiella informationen för 2018, 2017 och 2016 som redovisas nedan har hämtats från dels Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som slutade den 31 december 2018 och 2017, dels från SBB i Nordens¹⁾ reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016²⁾, vilka har upprättats i enlighet med IFRS om inte något annat anges. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet ”Finansiell information i sammandrag” samt Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–31 mars 2019 och Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisningar för 2018 och 2017 och SBB i Nordens¹⁾ reviderade årsredovisning för 2016, vilka införlivas genom hänvisning. Samhällsbyggnadsbolaget faktiska resultat kan komma att avvika väsentligt från vad som förutsägs i den framåtriktade informationen till följd av många olika faktorer, inklusive men inte begränsat till vad som anges på annan plats i detta Prospekt, inklusive de som anges i avsnittet ”Riskfaktorer”.

Jämförelse mellan första kvartalet 2019 och första kvartalet 2018

Fastighetsbestånd

Samhällsbyggnadsbolaget hade per den 31 mars 2019 totalt 644 fastigheter (753). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 27 201 MSEK (23 816), den uthyrningsbara ytan var 1 466 tkmv (1 380).

Intäkter

Hyesintäkterna uppgick till 429 MSEK (390) för perioden 1 januari–31 mars 2019. Av hyesintäkterna avsåg 152 MSEK (124) bostäder, 250 MSEK (233) samhällsfastigheter och 250 MSEK (33) övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 96,6 procent (96,5). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –189 MSEK (–157) för perioden 1 januari–31 mars 2019. De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Fastighetskostnaderna har påverkats av säsongsvariationer som har bidragit till högre taxebundna kostnader och kostnader för snöröjning.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskott uppgick till 240 MSEK (233) för perioden 1 januari–31 mars 2019. Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 56 procent (60).

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 27 MSEK (–21) för perioden 1 januari–31 mars 2019. Till centraladministration klassificeras kostnader på koncernövergripande

nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Finansiella poster

Finansnettot för perioden uppgick till 119 MSEK (–139) för perioden 1 januari–31 mars 2019. I de finansiella kostnaderna ingår till största del räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter.

Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 252 MSEK (73) för perioden 1 januari–31 mars 2019, varav –16 MSEK (–) var realiserade värdeförändringar och 268 MSEK (73) var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 32 MSEK (1). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Skatt

Skatt uppgick till –133 MSEK (–38) för perioden 1 januari–31 mars 2019, varav 17 MSEK (–9) avsåg aktuell skatt och –116 MSEK (–29) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter fastigheter och underskottsavdrag. Den uppskjutna skatten har påverkats av justeringar för tidigare period, främst hänförliga till underskottsavdragsberäkningar om 44 MSEK. Som en följd av de nya skattereglerna som gäller fr.o.m. 2019-01-01 har uppskjuten skatt omvärderats till 20,6 procent, vilket gjordes redan 2018. Regeringen har beslutat att sänka skattesatsen i två steg, först till 21,4 procent 2019 och därefter till 20,6 procent 2021. Samhällsbyggnadsbolaget har beslutat

1) SBB i Norden utgör sedan 2016 en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget. SBB i Norden grundades under 2016, vilket innebär att ingen finansiell information finns tillgänglig för tiden dessförinnan.

2) SBB i Nordens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016 avser perioden 2016-03-02–2016-12-31.

att beräkna de uppskjutna skatteskulderna till 20,6 procent då de inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020.

Periodens resultat

Resultat efter skatt uppgick till 216 MSEK (–113) för perioden 1 januari–31 mars 2019.

Kassaflöden

Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 97 MSEK (40) för perioden 1 januari–31 mars 2019 och kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till 234 MSEK (–346). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 372 MSEK (–1 310), drivet av investeringar i fastigheter om –1 661 MSEK (–290) och försäljningar av fastigheter om 327 MSEK (1), för perioden 1 januari–31 mars 2019. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 378 MSEK (851) för perioden 1 januari–31 mars 2019 där Samhällsbyggnadsbolaget upptagit låneskuld samt genomfört emissioner av stamaktier i syfte att finansiera förvärv av fastigheter och amortering av lån.

Eget kapital

Per den 31 mars 2019 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital till 11 782 MSEK (11 197). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 1 872 MSEK och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) om 330 MSEK. Soliditeten uppgick till 39 procent (41), den justerade soliditeten till 43 procent (44) och belåningsgraden till 52 procent (53).

Jämförelse av räkenskapsåret 2018 och 2017

Fastighetsbestånd

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

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 680 MSEK (1 339) för räkenskapsåret 2018. Intäktsökningen är framförallt driven av förvärv, investeringar och nytecknade hyresavtal. Vid utgången av perioden hade Samhällsbyggnadsbolaget hyresintäkter om 1 585 MSEK per rullande 12 månaders intjäningsförmåga. Av dessa utgjorde samhällsfastigheter 987 MSEK, motsvarande 62 procent av total hyresintäkt, bostäder utgjorde 488 MSEK, motsvarande 31 procent av total hyresintäkt. Genomsnitts-

hyran för bostadsfastigheter uppgick till 971 SEK/kvm och samhällsfastigheter 1 520 SEK/kvm enligt aktuell intjäningsförmåga.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –610 MSEK (–462) för räkenskapsåret 2018. De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Årsutfallet för driftskostnadsposterna värme, el och snöröjning överstiger normalt utfall med cirka 20 MSEK. Dels beror det högre utfallet på en extra kall och lång vinter och dels på en ytterligare belastning pga. den stora snömängden som kom under första tertialet.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskott uppgick till 1 071 MSEK (877) för räkenskapsåret 2018. Ökningen beror framförallt på ett större bestånd men även på investeringar och driftoptimering. Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 64 procent (66).

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till –74 MSEK (–76) för räkenskapsåret 2018. Till centraladministration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till –661 MSEK (–464) för räkenskapsåret 2018, varav finansiella intäkter uppgick till 4 MSEK (12) och finansiella kostnader uppgick till –665 MSEK (–476).

Värdeförändringar

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 575 MSEK (2 797) för räkenskapsåret 2018. De realiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende bygggrätter om 177 MSEK (749). Värdeförändringar avseende förvärv under året utgjorde 519 MSEK. 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 bygggrätter, 4,7 procent exklusive bygggrätter.

Skatt

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 till 1 047 MSEK (863) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag.

Som en följd av de nya skattereglerna vilka börjar gälla fr.o.m. 1 januari 2019 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. Samhällsbyggnadsbolaget har beslutat att beräkna de uppskjutna skattekulder 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 MSEK under 2018.

Total skatt på resultatet var –214 MSEK (–702) varav –1 MSEK (–40) avsåg aktuell skatt och –212 MSEK (–662) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag.

Periodens resultat

Resultat efter skatt uppgick till 1 690 MSEK (2 429) för räkenskapsåret 2018.

Kassaflöden

Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 248 MSEK (361) för räkenskapsåret 2018 och kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till –161 (510). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –2 249 MSEK (–12 973), drivet av förvärv om –3 908 MSEK och avyttringar om 3 418 MSEK av fastigheter, för räkenskapsåret 2018. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 474 MSEK (12 049) för räkenskapsåret 2018 där Samhällsbyggnadsbolaget upptagit låneskuld samt genomfört emissioner av stamaktier och hybridobligationer i syfte att finansiera förvärv av fastigheter.

Eget kapital

Per den 31 december 2018 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital till 11 197 MSEK (7 636). Soliditeten var 41 procent (32) medan den justerade soliditeten uppgick till 44 procent (36). Under 2018 har en del av ett hybridobligationslån köpts tillbaka om 300 MSEK och en ny hybridobligation om 1 200 MSEK samt D-aktier om 1 290 MSEK och B-aktier om 135 MSEK emitterats. Då hybridobligationslånen är eviga och inlösen enbart kan påkallas av bolaget klassificeras det redovisningsmässigt som ett eget kapitalinstrument. 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 uppgick till 18 procent (52).

Jämförelse mellan räkenskapsåret 2017 och 2016¹⁾

Fastighetsbestånd

Samhällsbyggnadsbolaget hade vid utgången av 2017 totalt 749 fastigheter (358) belägna i 128 kommuner (44). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 23 001 MSEK (7 572), den uthyrningsbara ytan var 1 366 tkvm (697) och hyresvärdet uppgick till 1 641 MSEK (691). Ökningen av fastigheternas värde

berodde bland annat på förvärv om 13 466 MSEK (6 806), försäljningar om 695 MSEK (414) samt investeringar om 209 MSEK (27). Hyresvärdet ökade från 691 MSEK till 1 641 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 97 procent.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 339 MSEK (187) för räkenskapsåret 2017. Intäktsökningen är framförallt driven av förvärv, investeringar och nytecknade hyresavtal. Vid utgången av perioden hade Samhällsbyggnadsbolaget hyresintäkter om 1 588 MSEK per rullande 12 månaders intjäningsförmåga. Av dessa utgjorde samhällsfastigheter 935 MSEK, motsvarande 59 procent av total hyresintäkt, bostäder utgjorde 492 MSEK, motsvarande 31 procent av total hyresintäkt. Genomsnittshyran för bostadsfastigheter uppgick till 964 SEK/kvm och samhällsfastigheter 1 463 SEK/kvm enligt aktuell intjäningsförmåga.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –461 MSEK (–96) för räkenskapsåret 2017. De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Till följd av mängden intag av nya fastigheter och andra typer av kostnader av engångskaraktär är kostnaderna för förvaltningsadministration högre än normalt.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskott uppgick till 877 MSEK (91) för räkenskapsåret 2017. Ökning beror på framförallt ett större bestånd men även på investeringar och driftsoptimering. Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 66 procent (49).

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till –76 MSEK (–19) för räkenskapsåret 2017. Till centraladministration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Finansiella poster

Finansnetto uppgick till –464 MSEK (–66 MSEK) för räkenskapsåret 2017, varav finansiella intäkter uppgick till 12 MSEK (5) och finansiella kostnader uppgick till –476 MSEK (–71).

Värdeförändringar

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 2 797 MSEK (1 219) för räkenskapsåret 2017. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 749 MSEK (606). Värdeförändringar avseende förvärv

1) Räkenskapsåret 2016 utgjorde ett förkortat räkenskapsår innebärande att det löpte från 2 mars–31 december 2016. Av denna anledning, samt till följd av att Samhällsbyggnadsbolaget höga tillväxt genom förvärv under det första verksamhetsåret, skiljer sig beloppen i redovisade poster för räkenskapsåret 2017 och 2016 åt i betydande omfattning.

under året utgjorde 1 223 MSEK. Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav. Vid utgången av 2017 uppgick den genomsnittliga direktavkastningen till 4,8 procent inklusive byggrätter, 5,1 procent exklusive byggrätter.

Skatt

Den uppskjutna skattefordran uppgick till 76 MSEK (20) för räkenskapsåret 2017 och avser främst Samhällsbyggnadsbolagets skattemässiga underskott. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 940 MSEK (227) och består av skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter, derivat och obeskattade reserver.

Total skatt på resultatet var -702 MSEK (-217) varav -40 MSEK (-) avsåg aktuell skatt och -662 MSEK (-217) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter.

Samhällsbyggnadsbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgick till cirka 340 MSEK (90) vid slutet av 2017.

Periodens resultat

Resultat efter skatt uppgick till 2 429 MSEK (1 007) för räkenskapsåret 2017.

Kassaflöden

Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 361 MSEK (28) för räkenskapsåret 2017 och kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till 510 (536). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -12 973 MSEK (-6 502), drivet av förvärv om -13 679 MSEK och avyttringar om 737 MSEK av fastigheter, för räkenskapsåret 2017. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 12 049 MSEK (6 473) för räkenskapsåret 2017 där Samhällsbyggnadsbolaget upptagit låneskuld samt genomfört emissioner av stamaktier och hybridobligationer i syfte att finansiera förvärv av fastigheter.

Eget kapital

Per den 31 december 2017 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital till 7 636 MSEK. Soliditeten var 32 procent (21) medan den justerade soliditeten uppgick till 36 procent (33). Under 2017 emitterades hybridobligationslån om totalt 700 MSEK inom en ram om 1 000 MSEK. Då hybridobligationslånet är evigt och inlösen enbart kan påkallas av Bolaget klassificeras det redovisningsmässigt som ett eget kapitalinstrument. 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 uppgick till 52 procent.



KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 31 mars 2019. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets finansiella information, med tillhörande noter, vilka införlivats genom hänvisning.

Kapitalisering

Samhällsbyggnadsbolaget finansieras genom eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. De räntebärande skulderna består av skulder till kreditinstitut, obligationer och företagscertifikat. De totala räntebärande skulderna uppgick per den 31 mars 2019 till 15 934 MSEK, varav 6 516 MSEK avsåg skulder till kreditinstitut, 7 490 MSEK avsåg obligationslån och 1 928 MSEK avsåg företagscertifikat. Samhällsbyggnadsbolagets belåningsgrad uppgick per den 31 mars 2019 till 52 procent. Nedanstående tabeller avser Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital, exklusive balanserade vinstmedel och skuldsättning per den 31 mars 2019. I tabellen nedan är interimsskulder och uppskjuten skatt ej inkluderat. Skulderna i tabellen nedan utgörs av både räntebärande och icke räntebärande skulder.

MSEK	Per den 31 mars 2019
Kortfristiga finansiella skulder	2 622
Mot garanti eller borgen	–
Mot säkerhet ¹⁾	51
Utan garanti eller säkerhet	2 571
Långfristiga finansiella skulder	6 760
Mot garanti eller borgen	–
Mot säkerhet ²⁾	10 958
Utan garanti eller säkerhet	3 162
Summa finansiella skulder	9 382
Eget kapital	
Aktiekapital	81
Övrigt tillskjutet kapital	4 602
Annat eget kapital inkl. årets resultat	7 099
Totalt eget kapital	11 782

1) Säkerhet avser fastighetsinteckningar och andelar i koncernbolag.
2) Säkerhet avser fastighetsinteckningar och andelar i koncernbolag.

Nettoskuldsättning

MSEK	Per den 31 mars 2019
(A) Kassa	–
(B) Likvida medel	398
(C) Lätt realiserbara värdepapper	–
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	398
(E) Kortfristiga fordringar	1 017
(F) Kortfristiga banklån	3
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	19
(H) Andra kortfristiga skulder	2 600
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	2 622
(J) Netto kortfristiga skuldsättningar (I)–(E)–(D)	1 207
(K) Långfristiga banklån	6 494
(L) Emitterade obligationer	7 423
(M) Andra långfristiga lån	1 362
(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)	15 279
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	16 486

Rörelsekapital och kapitalbehov

Det är Samhällsbyggnadsbolagets styrelses bedömning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden. Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Kapitalstruktur

Samhällsbyggnadsbolaget bedriver kapitalintensiv verksamhet där tillgången till kapital är en grundförutsättning för fortsatt utveckling och expansion av verksamheten. Tillgångarna består i huvudsak av fastigheter som finansieras via eget kapital, räntebärande skulder och övrigt kapital. Fördelningen mellan respektive kapitalslag beror på stabiliteten i Bolaget, fastighetstyper, riskaversion hos såväl ägare som kreditgivare samt ägarnas avkastningskrav på eget kapital. Yttre faktorer såsom konjunktur, skattesituation och hyresavtalens konstruktion påverkar också. Samhällsbyggnadsbo-

laget har tillgångar i Sverige, Norge och Finland vilket innebär att Bolaget är exponerat mot valutarisker. Samhällsbyggnadsbolaget har därför en diversifierad finansieringsstruktur där Bolaget använder sig av obligationer, företagscertifikat och bankfinansiering i flera valutor.

Samhällsbyggnadsbolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna samt investerare på kapitalmarknaden. Samhällsbyggnadsbolaget ser kapitalmarknaden som ett utmärkt komplement till bankfinansiering. Ungefär hälften av skuldportföljen utgörs av banklån, främst i SEK men även i NOK, följt av icke säkerställda obligationer i SEK och säkerställda obligationer i NOK samt företagscertifikatprogram i SEK och EUR. Utöver dessa finansieringskällor har SBB även emitterat hybridobligationer som i balansräkningen klassificeras som eget kapital. Vid periodens slut uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 59 procent av den totala skulden, inklusive företagscertifikat. Samhällsbyggnadsbolaget hade per den 31 mars 2019 räntebärande skulder om 15 934 MSEK. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick till 2,52 procent. Räntebindingstiden för samtliga räntebärande skulder uppgick till i genomsnitt 2,94 år. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 4,50 år. Kapitalbindningsstrukturen för den externa finansieringen framgår av tabellerna nedan. Samhällsbyggnadsbolagets lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat åtaganden för Samhällsbyggnadsbolaget och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och soliditet. Om inte Samhällsbyggnadsbolaget uppfyller dessa åtaganden och garantier kan bankerna säga upp lånefaciliteterna och begära återbetalning av lånen.

Kapitalbindningsstruktur (exklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, MSEK	Andel
< 1 år	88	1%
< 2 år	1 215	9%
< 3 år	2 555	18%
< 4 år	1 722	12%
< 5 år	3 771	27%
> 5 år	4 725	34%
Summa	14 076	100%

Kapitalbindningsstruktur (inklusive företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, MSEK	Andel
< 1 år	2 017	13%
< 2 år	1 215	8%
< 3 år	2 555	16%
< 4 år	1 722	11%
< 5 år	3 771	24%
> 5 år	4 725	30%
Summa	16 004	100%

Företagscertifikat

I maj 2018 upprättade Samhällsbyggnadsbolaget ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 MDSEK. Arrangör av programmet är Swedbank och emissionsinstitutet för programmet är Swedbank, Nordea, DNB och Danske Bank. I juli 2018 upprättade Samhällsbyggnadsbolaget ett företagscertifikatsprogram i EUR med en ram om 200 MEUR. Arrangör av programmet är Swedbank AB, Finnish branch som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank A/S, Finnish Branch och Nordea Bank Abp, Finland. Per den 31 mars 2019 har Samhällsbyggnadsbolaget 1 240 MSEK i utestående certifikat i SEK samt 66 MEUR i utestående certifikat i EUR.

Obligationslån

Bolaget har per den 31 mars 2019 emitterat obligationslån om totalt 7 490 MSEK.

Säkerställda obligationer

Bolagets dotterbolag Samhäll 7 AB emitterade i december 2016 ett säkerställt obligationslån om 475 MSEK. Obligationen löper om 5 år med en rörlig ränta om STIBOR +1,85 procent. Obligationen är säkerställd mot pant i fastighet. Lånet har omförhandlats och per den 31 mars 2019 är 683 MSEK utestående. Bolagets dotterbolag IB Bostad 18 AB (publ) emitterade under 2016 ett säkerställt obligationslån om 185 miljoner NOK, vilken löpte om 2 år med en ränta om 7,0 procent. Detta obligationslån är återköpt. I samband med förvärvet av justitiedepartementets fastighet i Oslo under 2016 emitterades två obligationslån som per den 31 mars 2019 uppgick till 763 MNOK. Det första obligationslånet avser ett seniort lån om 620 miljoner NOK som löper på 7 år med en ränta om 3 procent. Det andra obligationslånet avser ett juniort lån som efter amortering uppgår till 143 MNOK och löper på 7 år med en ränta om 4,5 procent. I samband med förvärvet av Barcode övertogs och utökades ett obligationslån som per den 31 mars 2019 uppgår till 2 805 MNOK. Obligationslånet är uppdelat på en junior del som efter amortering uppgår till 10 MNOK och löper om 3,5 år med en ränta om 5,75 procent samt en senior del om 2 795 MNOK som löper 7,5 år med en ränta om 3,75 procent.

Icke säkerställda obligationer

Bolagets dotterbolag, SBB i Norden, emitterade den 6 april 2017 ett seniort icke säkerställt, men garanterat, obligationslån om 1 000 MSEK inom en ram om 1 500 MSEK med ISIN-kod SE0009805468. Obligationen löper om tre (3) år med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 6,00 procent. SBB i Norden inledde den 9 januari 2018 ett skriftligt förfarande för att få obligationsinnehavarnas samtycke till att låta Bolaget ersätta SBB i Norden som emittent under obligationen. Det skriftliga förfarandet avslutades den 23 januari 2018 när ett erforderligt antal obligationsinnehavare givit sitt samtycke till emittent-

bytet, varefter Bolaget blev slutligt registrerad som ny emitent under obligationen den 10 juli 2018. Per den 31 mars 2019 är obligationslån om 119 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget först givit ut ett nytt obligationslån om 500 MSEK och därefter genomfört återköp av obligationslån om 381 MSEK. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående års nettovinst delas ut och att det enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 29 januari 2018 ett seniort icke säkerställt obligationslån om 750 MSEK inom en ram om 1 000 MSEK med ISIN-kod SE0010414581. Obligationen löper om tre (3) år med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,90 procent. Per den 31 mars 2019 är obligationslån om 750 MSEK utestående under denna obligation. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående års nettovinst delas ut och att det enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 12 februari 2018 ett seniort icke säkerställt obligationslån om 300 MSEK och med ISIN-kod SE0010869123. Obligationen löper om cirka ett (1) år och tio (10) månader med en fast ränta om 2,90 procent. Per den 31 mars 2019 är obligationslån om 38 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 262 MSEK. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående års nettovinst delas ut och att det enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 16 mars 2018 ett seniort icke säkerställt obligationslån om 250 MSEK inom en ram om 1 000 MSEK med ISIN-kod SE0010985713. Obligationen löper om tre (3) år och två (2) månader med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,65 procent. Per den 31 mars 2019 är obligationslån om 426 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 48 MSEK och efter att ha givit ut ett nytt obligationslån om 224 MSEK under denna obligation. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående års nettovinst delas ut och att det enbart får ske i det fall att soliditeten, efterutdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 3 oktober 2018 ett seniort icke säkerställt obligationslån om 1 000 MSEK inom en ram om 1500 MSEK med ISIN-kod SE0011725514. Obligationen löper om fyra (4) år med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,60 procent (ej STIBOR golv). Per den 31 mars 2019 är obligationslån om 940 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 6 MSEK. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som innebär att utdelning enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 19 februari 2019 ett seniort icke säkerställt obligationslån om 200 MSEK inom en ram om 1 000 MSEK med ISIN-kod SE0012313245. Obligationen löper om fem (5) år med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,25 procent. Per den 31 mars 2019 är obligationslån om 200 MSEK utestående under denna obligation. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som innebär att utdelning enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Grön icke säkerställd obligation

Bolaget emitterade den 14 februari 2019 ett seniort icke säkerställt grönt obligationslån om 500 MSEK inom en ram om 2 000 MSEK med ISIN-kod SE0012256741, vilket är Bolagets första obligation som noterats på Nasdaq Stockholms Sustainable Bonds-lista. Obligationen löper om fem (5) år med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,30 procent. Per den 31 mars 2019 är obligationslån om 500 MSEK utestående under denna obligation. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som innebär att utdelning enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Hybridobligationer

Bolaget emitterade den 29 september 2017 ett evigt och efterställt hybridobligationslån om 700 MSEK inom en ram om 1 000 MSEK med ISIN-kod SE0010414599. Bolaget emitterade ytterligare hybridobligationslån därunder om 300 MSEK med likviddag den 27 mars 2018. Hybridobligationen har en evig löptid och en rörlig ränta om STIBOR 3m + (i) 7,00 procent fram till och med den 29 mars 2028; (ii) 7,25 procent från den 29 mars 2028 till och med den 29 mars 2043; och (iii) 8,00 procent från och med den 29 mars 2043 och framåt. Per den 31 mars 2019 är hybridobligationslån om 700 MSEK utestående under denna hybridobligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 300 MSEK. Bolaget bokför hybridkapitalet till 100,00 procent som eget kapital i enlighet med IFRS.

Bolaget emitterade den 13 september 2018 ett nytt evigt och efterställt hybridobligationslån om 1 000 MSEK inom en ram om 1 500 MSEK med ISIN-kod SE0011642776. Bolaget emitterade den 5 oktober 2018 respektive den 25 oktober ytterligare hybridobligationslån därunder om 100 respektive 100 MSEK. Hybridobligationen har en evig löptid och en rörlig ränta om STIBOR om 3m + (i) 6,35 procent fram till och med den 13 mars 2029; (ii) 6,60 procent från och med den 13 mars 2029 till och med den 13 mars 2044; och (iii) 7,35 procent från och med den 13 mars 2044 och framåt. Per den 31 mars 2019 är hybridobligationslån om 1 200 MSEK utestående under denna hybridobligation. Bolaget bokför hybridkapitalet till 100,00 procent som eget kapital i enlighet med IFRS.

Obligationslån efter den 31 mars 2019

Hybridobligationer

Bolaget emitterade den 26 april 2019 ett evigt efterställt hybridobligationslån om 300 MEUR inom en ram om 300 MEUR med ISIN-kod XS1974894138, noterat på Euronext Dublin. Hybridobligationen har en evig löptid med en löptid till första inlösen om 5,25 år och en fast kupong på 4,625 procent. Per dagen för Prospektet är hybridobligationslån om 300 MEUR utstående under denna hybridobligation. Bolaget bokför hybridkapitalet till 100,00 procent som eget kapital i enlighet med IFRS.

EMTN-obligationer

Den 26 april 2019 etablerade Bolaget ett EMTN-program (Euro Medium Term Note Programme) med en låneram om 2,5 miljarder EUR, där Irlands centralbank godkände Bolagets grundprospekt samma dag, vilket finns tillgängligt på Bolagets hemsida. EMTN-programmet kommer att komplettera Samhällsbyggnadsbolagets nuvarande långa finansiering och är avsett för att emittera obligationer på den internationella kapitalmarknaden.

Den 14 maj 2019 emitterade Bolaget en icke säkerställd obligation om 500 MEUR med ISIN-kod XS1993969515, noterad på Euronext Dublin, under detta program. Obligationen har förfallodatum den 14 januari 2025 med en fast kupong om 1,750 procent. Den 16 maj 2019 emitterade Bolaget ytterligare en icke säkerställd obligation om 600 MSEK med ISIN-kod XS1997252975, noterad på Euronext Dublin, under detta program. Obligationen har förfallodatum den 14 januari 2025 med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 1,90 procent. Den 26 juni 2019 emitterade Bolaget icke säkerställda obligationer om 50 MEUR under dess utestående obligation med ISIN-kod XS1993969515, med samma kupongränta och förfallodatum. Vidare emitterade Bolaget icke säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK¹⁾ under detta program, med en löptid om tre (3) år och en rörlig ränta om STIBOR 3m + 1,20 procent.

Per dagen för Prospektet är obligationslån om cirka 654 MEUR²⁾ utestående under detta EMTN-program.

Materiella anläggningstillgångar

Per den 31 mars 2019 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets materiella anläggningstillgångar till 27 257 MSEK varav förvaltningsfastigheter uppgick till 27 201 MSEK, nyttjanderätt tomträtter uppgick till 52 MSEK och inventarier, verktyg och installationer uppgick till 4 MSEK. Samhällsbyggnadsbolagets förvaltningsfastigheter belastades per den 31 mars 2019 med in-teckningar uppgående till 28 941 MSEK.

Förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

MSEK	Per den 31 mars 2019
Förvaltningsfastigheter	27 201
Nyttjanderätt tomträtter	52
Inventarier, verktyg och installationer	4

Investeringar

Samhällsbyggnadsbolagets dotterbolag SBB i Norden investerade 27,2 MSEK under 2016. Investeringarna utgjordes av investeringar i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna förvärvade SBB i Norden fastigheter om 6 806,2 MSEK.

Samhällsbyggnadsbolaget investerade 209 MSEK under 2017. Investeringarna utgjordes av investeringar i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna förvärvade Samhällsbyggnadsbolaget fastigheter om 13 470 MSEK.

Samhällsbyggnadsbolaget investerade 311 MSEK under 2018. Investeringarna utgjordes av investeringar i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna förvärvade Samhällsbyggnadsbolaget fastigheter om 3 597 MSEK.

Under perioden 1 januari–31 mars 2019 har Samhällsbyggnadsbolaget investerat 98 MSEK i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna har Samhällsbyggnadsbolaget förvärvat fastigheter för 1 563 MSEK under perioden 1 januari–31 mars 2019, där de väsentliga presenteras nedan:

- Samhällsbyggnadsbolaget 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 ingick också en LSS-fastighet i Täby och två bostadsfastigheter i Eskilstuna.
- Samhällsbyggnadsbolaget tecknade avtal om förvärv av två fastigheter i Höganäs från AB Höganäshem. Fastigheterna består av tolv bostadshus med totalt 122 lägenheter.

Pågående och beslutade investeringar

Samhällsbyggnadsbolaget genomför kontinuerligt investeringar i befintliga fastigheter, främst i form av renovering av lägenheter och hyresgäst Anpassningar i övriga fastigheter. Per dagen för detta Prospekt har Bolaget inte gjort några fasta åtaganden om väsentliga investeringar.

1) Likviddag 4 juli 2019.

2) Baserat på en valutakurs EUR/SEK om 10,5488 per den 27 juni 2019 för obligationerna som emitterades i SEK.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse

Samhällsbyggnadsbolagets styrelse består av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller större aktieägare.

Namn	Befattning	Medlem sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Lennart Schuss	Styrelseordförande	2017	Ja	Ja
Ilija Batljan	Styrelseledamot	2017	Nej	Nej
Sven-Olof Johansson	Styrelseledamot	2017	Ja	Nej
Fredrik Svensson	Styrelseledamot	2018	Ja	Nej
Hans Runesten	Styrelseledamot	2014*	Ja	Ja
Eva Swartz Grimaldi	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Anne-Grete Strøm-Erichsen	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja

* Hans Runesten var även styrelseledamot för den tidigare verksamheten som bedrevs under företagsnamnet Effnetplattformen AB (publ).

LENNART SCHUSS

Född 1954. Styrelseordförande sedan 2017 samt ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning:	Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för Brasil Development AB, Briot AB och Skoga Invest AS. Styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Rådgivare till Genesta Fastighetsfonder samt ordförande för Swedish Society of Friends of the Weizmann Institute of Science.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Judiska Församlingen i Stockholm Service Aktiebolag och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelseledamot för Widia Aktiebolag, IB Gångsta Holding AB, IB Härsta 1 AB, IB Härsta 2 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelsesuppleant för ST Bostäder AB, TTF Invest AB, Westerlingska Gården AB, SP Skölden 1 AB, Fastighets AB Idbäcken, Eskilstunafastigheter III AB, Kajsarporten Fastighets AB, NF Järnhandlaren AB, Vinterklasen Kastanjen AB, Valerum Brovakten AB, Gimmel Hästen AB, Lingonet i Västervik Fastighetsaktiebolag, Härsta Västland Förvaltning AB, Korsaröds Fastighets AB, Fastighetsbolaget Broberg i Söderhamn AB, Bergrick Rickomberg AB, Bergrick Bostäder AB, Vinterklasen Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, Klöver Skärgårdsgatan AB, Bergrick Bostadsrätter AB, SHSVBIO 13 AB, Högkullen Akvarell AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, Wegaf klippan Apollo 15 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	2 634 957 A-aktier och 15 424 060 B-aktier.

ILIJA BATLIJAN

Född 1967. Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017.

Utbildning:	Ph.D. i demografi och planering för äldre från Stockholms universitet. Kandidat i ekonomi från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Cryptzone Research & Development Aktiebolag, Cryptzone Group AB, Cryptzone Digital AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelseledamot för Used A Porter International AB, Health Runner AB, Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB, Ilija Batljan Invest AB, Ilija Batljan Invest Kristianstad AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.

**Tidigare befattningar
(senaste fem åren):**

Styrelseordförande för Alkärrsplan Aktiebolag, Cryptzone International Aktiebolag, Appload AB, Nynäshamn Offshore AB, Sidöparken AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Vinterklassen Kastanjen AB, Folkhem Trä AB, Dalafast Mariabacken2 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.

Styrelseledamot för Rikshem Pålsjö AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Folkhem Produktion Aktiebolag, Doro Care AB, Rikshem Östkalmar AB, Värmdöbostäder Aktiebolag, Rikshem Kalmarcentrum AB, TargetEveryOne AB (publ), Rikshem Fågeln AB, BoViva Aktiebolag, FD Jorden AB, Rikshem Planteringen AB, Broskeppet Försommaren AB, Broskeppet Sannegård AB, Rikshem Helsingborg AB, Jorden Solkensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Phoniro AB, Rikshem Bikupan AB, Rikshem Högaborg AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Rikshem Fålhagen AB, Rikshem Öresund Holding AB, Rikshem Borgskölden AB, Rikshem Borgs AB, Rikshem Norrköping AB, Rikshem Malm AB, Flowscape Technology AB (Publ), Rikshem Hackspett AB, Westerlingska Gården AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Pokalen AB, Rikshem Sävja AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Rikshem Daldockan AB, Steninge Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, SP Skölden 1 AB, Rikshem Västerås Delägare AB, Rikshem Blombacka AB, Rikshem Delägare AB, Rikshem Attika AB, Rikshem Bostäder Holding AB, Rikshem Samhold AB, Rikshem Bostäder Uppsala AB, Rikshem Samfast Västerås AB, Fastighets AB Idbäcken, Rikshem Sigtuna Vårdfast AB, Eskilstunafastigheter III AB, Rikshem Samfast Knivsta AB, Rikshem Samfast Halmstad AB, Rikshem Sigtuna Samhold AB, Rikshem Bostäder Blå AB, Mejeriparken Knivsta AB, Rikshem Valsta AB, Rikshem Skolfastigheter AB, Rikshem Ljuset AB, Rikshem Läringsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjöbo AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Kajsarporten Fastighets AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Wallenstam Gränby 9:6 AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Statten AB, Rikshem Elineberg AB, Rikshem Bålgetingen AB, Rikshem Gärdeskvärnen Utveckling AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Viken Stubben AB, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, SP Tillbringaren 2 AB, Rikshem Makaren AB, Valsta Bostad 2 AB, Valsta Bostad 1 AB, Kistaklippans Fastigheter AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Rikshem Lila AB, Rikshem Gul AB, Rikshem BRF-ägare 2 AB, Rikshem BRF-ägare 3 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem BRF-ägare 1 AB, Rikshem BRF-utveckling AB, Lingonet i Västervik Fastighetsaktiebolag, Valsta Bostad 5 AB, Valsta Bostad 3 AB, Korsaröds Fastighets AB, Farsta Intressenter AB, Vinterklassen Ek9 AB, Vinterklassen Liljan AB, Vinterklassen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, Klövern Skärgårdsgatan AB, SHSVBIO 13 AB, Höggullen Akvarell AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, Wegaf klippan Apollo 15 AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening, Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.

Styrelsesuppleant för Nya Valsta Centrum AB, Valsta Bostad 6 AB och Valsta Bostad 4 AB.

Extern verkställande direktör för Rikshem AB (publ).

**Innehav i Bolaget
(inkl. eventuellt
närståendeinnehav):**

109 053 868 A-aktier, 1 137 606 B-aktier och 5 000 000 teckningsoptioner.

SVEN-OLOF JOHANSSON

Född 1945. Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning:

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

**Övriga nuvarande
befattningar:**

Styrelseordförande för Gaudemus AB, Deamatrix Förvaltning Aktiebolag, FastProp Gävle AB, FastProp Holding AB, Xenella Holding AB, Centralparken Täby III AB, Centralparken Täby IV AB, Slättö Fastpartner Spånga AB.

Styrelseledamot för Kebarco AB, Autoropa Aktiebolag, Storheden Invest AB, STC Interfinans Aktiebolag, Batteriet Hus AB, Landeriet Förvaltning AB, Fastpartner Årsta 76:2 AB, Standard Fastighet i Märsta AB, Landeriet 14 AB, Fredriksten Fastighet AB, Märsta Centrum AB, Robarco AB, Anbarco Bilinvest AB, Partnerfastigheter NF AB, Batteriet Fastighetsförvaltning AB, Profundo AB, Landeriet Fastighet AB, Fastighetspartner Täby AB, Fastighetspartner Amplus AB, Fastighetspartner Hallstahammar AB, Fastighetspartner Norrköping AB, Hjulsbro Byggtjänst AB, Cabinjo Holding AB, Colonia Fastighet AB, FastPartner Expansion AB, Ranchen.com Tobo Gård AB, H.J. Catering AB, Landeriet-Gruppens Hyresredovisning AB, Compactor Fastigheter AB, FastPartner Mälarparken AB, Batteriet Centrumhus AB, Västsvenska Hotellfastigheter AB, Svenska Stadshotell AB, Fastpartner Bagaren 7 AB, Nordpartner Aktiebolag, Fastpartner Humlet AB, VATELLUS AB, FastPartner Frihamnen AB, FastPartner Tech Center AB, Fastighetspartner Globen AB, FastPartner Sätessdalen 2 AB, Fastpartner Hammarby-Smedby 1:454 AB, Fastpartner Hammarby-Smedby 1:461 AB, Fastighetspartner Avaström Holding AB, FastPartner Syllen 4 AB, Fastighetspartner AB Drillsnäppan, Fastighetspartner Skolfastigheter AB, FastPartner Västerbotten 19 AB, Fastpartner Märsta 24:4 AB, FastPartner Ekplantan 2 AB, FastPartner Centrum 13 AB, FastPartner Ritmallen 1 AB, Fastighetspartner Lunda AB, Fastighetspartner Knivsta-AR AB, Adam Care AB, Hotell Larmvall AB, Fastighets AB Bomullsspinneriet, Vexillum Duo AB, Fastighetspartner Bromma AB, Vallentuna Centrum AB, FastPartner Solna One AB, VATELLUS Holding AB, Vallentuna 1:7 AB, Vallentuna Prästgård 1:130 AB, Vallentuna 1:474 AB, Sättra Hälsofastigheter AB, FastPartner Högsbo 27:6 AB, FastPartner Mälardalen AB, FastPartner Sporren 4 AB, SRU Intressenter AB, Gävle Näringen 22:2 AB, FastPartner Haninge AB, Vinsta Stenskärv AB, FastPartner Hässelby AB, FastPartner Rinkeby AB, FastPartner Älvsjö AB, FastPartner Tensta AB, FastPartner Bredäng AB, FastPartner Brynäs 124:3 AB, FastPartner Hemsta 9:4 AB, FastPartner Fastigheter Märsta AB, FastPartner Hammarby-Smedby AB, Vallentuna 1:472 AB, Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB, Fastighets AB Krejfast, FastPartner Brista AB, FastPartner Märsta Kontor AB, Fastighets AB Repslagaregatan, Fast Real AB, Märsta 1:198 AB, FastPartner Bredden AB, FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB, Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB, FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB, Autoropa Holding AB, FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB, FastPartner Mälaren 14 AB, FastPartner Kärra 78:3 AB, FastPartner Aga 2 AB, FastPartner Fagerstagatan 21 AB, One Network Of Holding AB, One Network Of Concept AB, Fastpartner Uppfinnaren 1 AB, FastPartner Biskopsgården 46:4 AB, FastPartner Slakthuset 21 AB, FastPartner Slakthuset 20 AB, FastPartner Importen 3 AB, FastPartner Slakthuset 18 AB, FastPartner Valbo-Backa 6:13 AB, FastPartner Rinkby 22 AB, Tårtt Förvaltning AB, Fastpartner Kostern 11 AB, FastPartner Sjöstugan 1 AB, FastPartner Pooc AB, Fastpartner Karis 4 AB, Fastpartner Karis 3 AB, FastPartner Ekenäs 4 AB, FastPartner Ekenäs 3 AB, FastPartner Ekenäs 2 AB, FastPartner Ekenäs 1 AB, FastPartner Bolmensvägen AB, FastPartner Gustav 1F AB, FastPartner Gustav 1B AB, FastPartner Gustav 1 AB, FastPartner Gustav 1C AB, FastPartner Gustav 1D AB, FastPartner Gustav 1E AB, FastPartner Bromsten Holding II AB, FastPartner Bromsten Holding I AB, FastPartner Bosgården 1:32 AB, FastPartner Sättra Skolfastigheter AB, Fastpartner Kungsängen 40:1 AB, Fastpartner Flyggodset AB och Fastpartner Reläet 8 AB.

Styrelsesuppleant för Colinasverdes AB, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB och Centralparken Holding AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Heimstaden Geflefastigheter AB, Centralparken Täby II AB och Centralparken Täby I AB. Styrelseledamot för NCC Aktiebolag, Batteriet Fastigheter AB, Fastighets AB Solrenen, Fastighetspartner Bromsten AB, CareDx International AB, Mio Fastigheter i Tibro AB, Rinkebyvägen 11 Fastighets AB, Fastighets AB R 7:176, Gunhild 5 A ekonomisk förening, Gunhild 5 B ekonomisk förening, Gunhild 5 C ekonomisk förening och Gunhild 5 D ekonomisk förening. Kommanditdelägare för Hallsta Förvaltnings Kommanditbolag.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	21 997 977 A-aktier och 25 405 525 B-aktier.

FREDRIK SVENSSON

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2018.

Utbildning:	Civilekonomexamen från Linköpings Universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Rocklunda Fastigheter Aktiebolag, Industritekniska Gymnasiet Bergslagen AB, Arvid Svensson Invest AB, Fastighetsaktiebolaget Femur AB, Arosmotets Bostadsfastigheter AB, KFAS Fastigheter i Västerås AB, Fastighetsaktiebolaget Femur 2, EMIRIT i Västerås AB, Anund Fastighets AB, Fridnäs 2:1 AB och SVKA Holding i Västerås AB. Styrelseledamot för Aktiebolaget Arvid Svensson, Fastighets AB Balder, Aktiebolaget Axel Sundströms Järnhandel, Fagerblads Frank Aktiebolag, ASCA Förvaltnings AB, Vretvägens Fastighets AB, Aston Carlsson AB, Arvid Svensson Fastigheter Aktiebolag, Arvid Svensson Förvaltnings AB, Allmogekulturen i Västerås AB, Arvid Svensson Cityfastigheter AB, Svanå Bruk & Säteri AB, ASE Media AB, Savana Stockholm AB, AB Venarv, Lås & Larmteknik Europe AB, Mirino AB, AB Tenzing, Youth Entrepreneurship Togetherness Innovation Holding AB, Svensk Markförvaltning AB, Ektorp Holding AB, Högantorp Holding AB, Albyäng Holding AB, Fastighets AB Vintertullstorget. Styrelsesuppleant för Celeritas Fastigheter AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Klöver AB, Linnégatan 18 Investment AB, Primelog Holding AB, Lahti Fastighetsutveckling AB, Fastighetsbolaget JF1 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelseledamot för Alba Take Care Nr 831 AB och Fastighets AB Fatbursholmen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	26 000 000 A-aktier och 26 666 667 B-aktier i Bolaget.

HANS RUNESTEN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2014.

Utbildning:	Civilekonomexamen från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Effnet AB, Effnetplattformen AB (publ), Twicebasic AB och Scan Baltic Ltd. Styrelseledamot för Iron-bridge AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Winzent Technologies AB, Goldblue AB (publ), Axxonen Holding AB (publ) och Earners Alliance Holding AB (publ). Styrelseledamot för Stendörren Fastigheter AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	4 376 946 B-aktier och 30 309 D-aktier.

EVA SWARTZ GRIMALDI

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2017 samt ordförande i ersättningsutskottet.

Utbildning:	Filosofie kandidatexamen i språk – spanska, franska och italienska samt från kulturvetarlinjen.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Norstedts Förlagsgrupp AB, Michael Berglund AB, Storytel AB (publ), Doberman AB, Eva Swartz Grimaldi Consulting AB, Doberman Group AB och Efevevmimanisa AB. Styrelseledamot för Richard Swartz AB. Styrelseledamot i Stockholms universitet, Stockholms konserthus, Stiftelsen Forget och Kungliga Patriotiska sällskapet.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Bianchi Café & Cycles Västerås AB. Extern verkställande direktör för Bianchi Café & Cycles Sverige AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	51 724 B-aktier.

ANNE-GRETE STRØM-ERICHSEN

Född 1949. Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning:	B.A. i Computer Science från Bergen Technical School (University of Bergen). South Dakota School of Mines & Technology 1980–1981.
Övriga nuvarande befattningar:	Partner hos Rud Pedersen Public Affairs Norge AS. Styrelseordförande för den norska atlanthavskommittén (the Norwegian Atlantic Committee), Arbeidssamvirkenes Landsforening. Styrelseledamot för Kongsberg Gruppen ASA, Carte Blanche AS, Dips AS och Bergen og Omland Havn.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Nord Hordlang Helsehus samt vice styrelseordförande för Norwegian Brain Council. Flertal politiska uppdrag, däribland försvarsminister och hälsominister i den norska regeringen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Inget innehav i Bolaget.

Ledande befattningshavare

ILIJA BATLJAN

Född 1967. Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017.

För en närmare beskrivning hänvisas till avsnittet ”– Styrelse” ovan.

LARS THAGESSON

Född 1959. Vice verkställande direktör och COO sedan 2018.

Utbildning:	9-årig grundskola.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Seglora Fastighets AB, Seglora Invest AB, Arctic Forest Development AB, Nordic Forest Development AB och Hammars Markentreprenad i Jönköping AB. Styrelseledamot för Trenäs Förvaltning AB, Smart Parkering Sverige AB, Djurgårdsblicken AB, Tagesson & söner Fastighets AB, Hagabacken Förvaltnings AB, Skomakargatan 13 Invest AB och Valerum Fastighets AB. Styrelsesuppleant för Tyghuset i Taberg Aktiebolag, Örnen Vänern AB och Tabergsdalens Invest AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Villa Culmen Strängnäs AB, Culmen Strängnäs II AB och Söderport Göta AB. Styrelseledamot för Nyda Aktiebolag, Nilam & Co AB, Slussmäklarna AB, Termino C 1498 AB, Seminariet 8 AB och Projekt Gnistan 1 AB. Styrelsesuppleant för Nyfosa Armaturen 1 Fastighets AB, Ribby Ängar Bostads AB, Ribby Ängar Dotter 1 AB, Ribby Ängar Förvaltning AB, Ribby Ängar Dotter 2 AB och Ribby Ängar Dotter 3 AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	2 509 863 B-aktier och 500 000 teckningsoptioner.

KRISTER KARLSSON

Född 1970. Vice verkställande direktör och fastighetsutvecklingschef sedan 2016.

Utbildning:	Real estate economics från Royal Institute of technology, Stockholms universitet och Uppsala universitet samt studier i juridik vid Uppsala universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande, styrelseledamot och styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Nya Valsta Centrum AB, Farsta intressenter AB, Farsta Fastighetsintressenter AB, Farsta Stadsutveckling AB, Larsboda Fastighetsutveckling AB, BCAC Lägenheter AB, BCAC Brf-ägare 1 AB, BCAC Brf-ägare 2 AB, BCAC Brf-ägare 3 AB, BCAC Brf Holding 1 AB, BCAC Brf Holding 2 AB, BCAC Brf Holding 3 AB, BCAC Brf Holding 4 AB, BCAC Brf Fastighet 1 AB, BCAC Brf Fastighet 2 AB, BCAC Brf Fastighet 3 AB, BCAC Brf Fastighet 4 AB, Uppsala Fastighetsprojekt Operatörsbolag AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	3 174 785 A-aktier och 1 200 000 teckningsoptioner.

ROSEL RAGNARSSON

Född 1955. Finanschef sedan 2017.

Utbildning:	Ekonomie kandidatexamen från Uppsala universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelsesuppleant för Ragnarsson Ekonomikonsult Aktiebolag.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Vice verkställande direktör för Stockholms läns landsting SLL Internfinans AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	137 683 B-aktier och 500 000 teckningsoptioner.

EVA-LOTTA STRIDH

Född 1975. CFO sedan 2016.

Utbildning:

Ekonomie kandidatexamen från Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot för Eva-Lotta Stridh Ekonomikonsult AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseledamot för Rikshem Pålsjö AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Rikshem Östkalmar AB, Rikshem Kalmarcentrum AB, Rikshem Plante-
ringen AB, Broskeppet Försommaren AB Styrelseledamot, Broskeppet Sannegård AB, Broskeppet Försommarpar-
ken AB, Jorden Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Rikshem Bikupan AB, JF Helsingborg AB, Rikshem
Amerika AB Styrelseledamot, Rikshem Fjärilsvingen AB, Rikshem Munken AB, Rikshem Tunnan AB, Rikshem Helsing-
borgsmalen AB, Rikshem Imse AB, Rikshem Pigan AB, Rikshem Bockstenen AB, Rikshem Bjärebörren AB, Rikshem
Helsingborgsfjärilen AB, Rikshem Stenkronan AB Styrelseledamot, Rikshem Holländaren AB, Rikshem Eneborgen
AB, Rikshem Norge AB, Rikshem Furutorp AB, Rikshem Visitören AB Styrelseledamot, Rikshem Goblet AB, Rikshem
Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB,
Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Bärnstenen AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Gimmel Bostäder i
Sundsvall AB, Rikshem Fålhagen AB, Rikshem Öresund Holding AB, Rikshem Borgskölden AB, Rikshem Borgs AB,
Rikshem Norrköping AB, Rikshem Malm AB, Rikshem Hackspett AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Pokalen AB,
Rikshem Sävja AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Rikshem Daldockan AB, Steninge Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgiv-
aren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Fastigheter AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, Rikshem
Västerås Delägare AB, Rikshem Blombäck AB, Rikshem Delägare AB, Rikshem Attika AB, Rikshem Bostäder Holding
AB, Rikshem Samhold AB, Rikshem Bostäder Uppsala AB, Rikshem Samfast Västerås AB, Rikshem Sigtuna Vårdfast
AB, Rikshem Samfast Knivsta AB, Rikshem Samfast Halmstad AB, Rikshem Sigtuna Samhold AB, Rikshem Bostäder
Blå A, Mejeriparken Knivsta AB, Rikshem Valsta AB, Rikshem Skolfastigheter AB, Rikshem Ljus AB, Rikshem
Läringsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjö AB Victoria Park Nyköping
Bostäder AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Wallenstam
Gränby 9:6 AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn
AB, Rikshem Stattena AB, Rikshem Elineberg AB, Rikshem Bålgetingen AB, Rikshem Gärdeskvärnen Utveckling AB,
Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Viken Stubben AB, Rikshem Ale AB, Rikshem
Balgripen AB, Rikshem Makaren AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Rikshem Lila AB, Rikshem Gul AB, Rikshem
Brf-ägare 2 AB, Rikshem Brf-ägare 3 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem Brf-ägare 1 AB, Rikshem Brf-utveckling
AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening och Rikshem Helsingborg 18 Ekonomisk förening.

Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

317 479 A-aktier och 500 000 teckningsoptioner.

OSCAR LEKANDER

Född 1985. Affärsutvecklingschef sedan 2016.

Utbildning:

Magisterexamen i fastighet och finans från The University of Hong Kong. Kandidatexamen i fastighet och finans från
Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot för SBB i Norden AB (publ) och flertal andra dotterbolag inom Koncernen.
Styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseledamot för Dalafast Mariabacken2 AB, Vinterklasen Kastanjen AB och ett flertal dotterbolag inom Koncer-
nen.
Styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.

Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

3 174 785 A-aktier, 292 700 B-aktier och 2 000 000 teckningsoptioner.

ADRIAN WESTMAN

Född 1985. IR-chef (konsult) sedan 2018.

Utbildning:

Examen i strategisk kommunikation och PR från Bergs School of Communication. Studier i företagsekonomi och
ekonomisk historia vid Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot för Insiderfonder AB.
Styrelseledamot för SSW Holding AB.
Delägare i Fogel & Partners i Stockholm AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseledamot för Cheapr Stockholm AB.
IR-chef och del i ledningsgruppen för Instalco Intressenter AB (publ). IR-chef för Evolution Gaming Group AB (publ).

Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

Inget innehav i Bolaget.



Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Hans Runesten har varit styrelseledamot för Axxonen Holding AB (publ) och Axxonen Properties AB och frånträdde sin post mindre än ett år före det att bolagen försattes i konkurs 2018. Krister Karlsson har varit styrelseledamot för Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB och Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB och frånträdde sin post mindre än ett år före det att bolagen försattes i konkurs 2019.

Utöver vad som framgår ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) för-

bjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Strandvägen 3, 114 51 Stockholm.

Revisor

På extra bolagsstämma den 16 januari 2017 valdes Ernst & Young Aktiebolag för perioden intill slutet av årsstämman 2017. På årsstämman den 27 april 2017, årsstämman den 27 april 2018 samt årsstämman den 29 april 2019 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2018, 2019 respektive 2020. Ingemar Rindstig (född 1949) är huvudansvarig revisor. Ingemar Rindstig är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Youngs kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm.

För perioden innan den 16 januari 2017 och som omfattas av den historiska finansiella informationen i detta Prospekt utgjordes SBB i Nordens revisor av Ernst & Young Aktiebolag med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning

Samhällsbyggnadsbolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, Samhällsbyggnadsbolagets bolagsordning, interna regler och föreskrifter, regler och rekommendationer för bolag vars aktier är noterade på Nasdaq First North Premier samt god sed på aktiemarknaden. Bolaget tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**") på frivillig basis. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelse från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen").

Eventuella avvikelser från Koden redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport. Inga avvikelser rapporterades i Bolagets bolagsstyrningsrapport för räkenskapsåret 2018.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Nyheter.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträddas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Extra bolagsstämma den 24 juni 2019

För att kunna genomföra Utbyteserbjudandet kallade styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget till extra bolagsstämma den 24 juni 2019. Den extra bolagsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag avseende:

- Minskning av aktiekapitalet om högst 17 525,10 SEK genom inlösen av högst 175 251 preferensaktier med återbetalning till aktieägarna i form av inlösenfordran på Bolaget om totalt 112 861 644 SEK. Inlösenfordran kommer att användas, och kan endast användas, till betalning av stamaktier av serie D i kvittningsemissionen enligt nedan.
- Ett ytterligare minskningsbeslut, likalydande beslutet ovan, till syftet att möjliggöra förlängning av acceptfristen utan att försena registrering och likvidredovisning av anmälningar som inkommit under den initiala acceptfristen.
- Bemyndigande för styrelsen att som en del av Utbyteserbjudandet besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av fordran från inlösen av preferensaktie till en teckningskurs om 32,2 SEK per stamaktie av serie D.

Styrelsens förslag avseende minskning av aktiekapital genom inlösen av preferensaktier samt bemyndigande för styrelsen att emittera stamaktier av serie D ovan förutsatte bifall av 2/3 av de aktier och röster som är företrädade vid stämman.

Valberedning

Bolag som följer Koden ska ha en valberedning. Enligt Koden ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Koden bestå av minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Minst en ledamot i valberedningen ska därutöver vara oberoende i förhållande till den röstmässigt största ägaren eller den grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning.

Vid årsstämman som hölls den 29 april 2019 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2020 ska bestå av representanter för upp till tre större aktieägare samt styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande gavs i uppdrag att kontakta de tre röstmässigt största registrerade aktieägarna per den 30 september 2018 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Om någon av dessa aktieägare ej önskar utse en ledamot, tillfrågas ytterligare aktieägare i storleksordning om att utse representant till valberedningen. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren. Ordföranden ska ha utslagsröst. Namnen på valberedningens ledamöter ska publiceras i Bolagets delårsrapport för årets tre första kvartal.

Mandatperioden för den utsedda valberedningen ska löpa intill dess att ny valberedning tillträtt. Om väsentlig förändring sker i ägarstrukturen efter det att valberedningen konstituerats ska valberedningens sammansättning ändras i enlighet med principerna ovan. Valberedningen ska 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 revisors-suppleant (i förekommande fall) samt beslut om principer för utseende av ny valberedning. Valberedningen ska ha rätt att belasta Bolaget med kostnader för exempelvis rekryteringskonsulter och andra kostnader som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Ersättning ska inte utgå för arbetet i valberedningen.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter med högst fem suppleanter.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av bolagsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör, innefattande finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och den verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av sju ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet *"Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer"*.

Revisionsutskott

Ett bolags revisionsutskott ska bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisions-tjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämans val av revisor. Bolagets styrelse i sin helhet fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

Ersättningsutskott

Samhällsbyggnadsbolaget har ett ersättningsutskott bestående av två medlemmar: Eva Swartz Grimaldi (ordförande) och Lennart Schuss. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättnings utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet *"Styrelse, ledande befattningshavare och revisor"*.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 29 april 2019 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 450 000 SEK och till övriga av stämman valda ledamöter med 300 000 SEK. Vidare utgår arvode för utskottsarbete i ersättningsutskottet med 30 000 SEK per ledamot. För

styrelsens fullgörande av de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott ingår arvode i ordinarie styrelsearvode. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Arvode till styrelsen under räkenskapsåret 2018

Tabellen nedan visar samtliga arvoden som utbetalats till tidigare och nuvarande styrelseledamöter valda av bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget för räkenskapsåret 2018.

Namn	Grundlön, styrelsearvode (TSEK)	Rörlig ersättning (TSEK)	Pensionskostnader (TSEK)	Övrig ersättning (TSEK)	Summa (TSEK)
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	480	–	–	–	480
Styrelseledamot					
Ilija Batljan	–	–	–	–	–
Sven-Olof Johansson	300	–	–	–	300
Fredrik Svensson	300	–	–	–	300
Hans Runesten	300	–	–	–	300
Eva Swartz Grimaldi	330	–	–	–	330
Anne-Grete Strøm-Erichsen	441	–	–	–	441
Summa	2 151	–	–	–	2 151

Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen.

Tabellen nedan visar arvoden till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2018.

Namn	Grundlön, styrelsearvode (TSEK)	Rörlig ersättning (TSEK)	Pensionskostnader (TSEK)	Övrig ersättning (TSEK)	Summa (TSEK)
Ilija Batljan, verkställande direktör	3 211	–	928	–	4 139
Övriga ledande befattningshavare (6 st.)	6 862	–	1 607	–	8 468
Summa	10 073	–	2 535	–	12 607

Den verkställande direktören Ilija Batljan har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av lönen. Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 4,5 procent på löneandelar upp till 7,5 inkomstbasbelopp (40 250 SEK per månad år 2019) och 30 procent på löneandelar över 7,5 inkomstbasbelopp.

För ledande befattningshavare gäller för den anställda en uppsägningstid om tre månader och för arbetsgivaren en uppsägningstid om mellan tre och sex månader. Den verkställande direktören har dock en uppsägningstid på 12 måna-

der för det fall uppsägning sker från Bolagets sida och om den verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden sex månader. Varken den verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare har rätt till avgångsvederlag.

Incitamentsprogram

För en beskrivning av Bolagets incitamentsprogram, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Incitamentsprogram".

Intern kontroll

Samhällsbyggnadsbolagets 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 Samhällsbyggnadsbolaget som noterat bolag efterlevs. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen av Bolaget avseende finansiell rapportering. Samhällsbyggnadsbolaget 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: (i) kontrollmiljö, (ii) riskbedömning, (iii) kontrollaktiviteter, (iv) information och kommunikation samt (v) uppföljning.

Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för styrelsen och Bolaget styrande interna dokument såsom: (i) styrelsens arbetsordning, (ii) instruktion till VD, (iii) delegationsordning, (iv) attestordning, (v) 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 (som i sin helhet fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott) 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 redogöra för sin rapport över den interna kontrollen. De väsentliga riskerna Samhällsbyggnadsbolaget 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 på så vis att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenterna 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, ge-

nomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

Information och kommunikation

Samhällsbyggnadsbolaget har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna 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 Samhällsbyggnadsbolaget 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 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.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha minst en revisor och högst två revisorer med högst fem revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Under 2018 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till cirka 11 431 TSEK.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 70 MSEK och inte överstiga 280 MSEK, och antalet aktier får inte understiga 700 000 000 och inte överstiga 2 800 000 000. Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat totalt 829 622 618 aktier, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 546 071 540 stamaktier av serie B, 73 398 336 stamaktier av serie D samt 175 251 preferensaktier, med ett aktiekapital uppgående till 82 962 261,80 SEK.

Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,1 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

De erbjudna aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende dessa aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Rösträtt

Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, medan varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie D samt varje preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D eller preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier av serie A och stamaktier av serie B. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna varvid gamla aktier av visst stamaktieslag medföra rätt till nya aktier av samma stamaktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Om Samhällsbyggnadsbolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt vad som framgår av bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettioen (31) SEK per aktie.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningssdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte

har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnittet *"Skattefrågor i Sverige"*.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Vinstutdelning på stamaktier

Alla stamaktier i Samhällsbyggnadsbolaget ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) SEK per aktie och år.
- Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) SEK ska utdelningsbegränsningen om två (2) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) SEK.
- Utbetalning av utdelning avseende stamaktier av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.
- Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars 2019.

Vinstutdelning på preferensaktier

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning per preferensaktie av ett belopp om trettiofem (35) SEK ("Preferensutdelning"), med kvartalsvis utbetalning om åtta komma sjuttiofem (8,75) SEK per preferensaktie, med utbetalningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske kvartalsvis i efterskott i SEK varvid en fjärdedel av Preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar för vinstutdelning på preferensaktier skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall utbetalningsdagen vara närmast föregående bankdag. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsaf-ton).

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understiger Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp

("Innestående Belopp") innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning.

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktierna berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring.

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

Omvandling och inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen. Ägare av stamaktier av serie A kan när som helst påfordra att stamaktie av serie A omvandlas till stamaktie av serie B enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen. Ägare av preferensaktier kan påfordra att preferensaktie omvandlas till stamaktie av serie D enligt vad som närmar framgår av bolagsordningen.

Utdelningspolicy

Samhällsbyggnadsbolaget 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.

Central värdepappersförvaring

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kon- toföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Mangold Fondkommission är kon- toförande institut. ISIN-koden för Bolagets stamaktie av serie B är SE0009554454, för Bolagets stamaktie av serie D är ISIN-koden SE0011844091 och för Bolagets preferensaktie är ISIN-koden SE0009580715.

Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

Per dagen för Prospektet finns det 37 500 000 utestående teckningsoptioner. Vid fullt utnyttjande kommer Samhällsbyggnadsbolagets aktiekapital att öka med 3 750 000 SEK genom nyemission av 37 500 000 B-aktier. Detta motsvarar en utspädnings effekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 4,32 procent av aktiekapitalet och 1,36 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Per dagen för Prospektet finns det, utöver detta, inte några konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.



Teckningsoptioner

Phoenix Insurance Company

Bolaget emitterade 35 000 000 teckningsoptioner under juli 2017. Samtliga teckningsoptioner tecknades, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av Phoenix Insurance Company, som även hade tecknat de efterställda, icke säkerställda hybridobligationerna som Samhällsbyggnadsbolaget gav ut under samma period. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt. Varje teckningsoption berättigar, under perioden från och med den dag emissionen av teckningsoptionerna registrerades vid Bolagsverket (den 25 juli 2017) till och med den dag som infaller fem år därefter, till teckning av en stamaktie av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget till en teckningskurs om 7,40 SEK.

Den 5 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att Bolaget ingått ett avtal med Phoenix Insurance Company avseende emission av 18 100 000 stamaktier av serie B och återköp av 17 500 000 teckningsoptioner, där återköpet uppgick till en total köpeskilling om 93,07 MSEK. Enligt avtalet erlades 85,75 MSEK av köpeskillingen för teckningsoptionerna kontant och resterande belopp om 7,32 MSEK genom nyemission av 600 000 stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget, till förmån för Phoenix Insurance Company (till en teckningskurs om 12,2 SEK per B-aktie). Som ett led i avtalet åtog sig Phoenix Insurance Company att omedelbart ansöka om teckning av B-aktier i Samhällsbyggnadsbo-

laget avseende resterande 17 500 000 teckningsoptioner till en justerad teckningskurs om 7,30 SEK.

Emissionen av 18 100 000 stamaktier av serie B i Bolaget registrerades den 19 oktober 2018. Bolaget har ej ansökt till Bolagsverket om makulering av de 17 500 000 återköpta teckningsoptionerna per dagen för detta Prospekt.

Incitamentsprogram

Bolaget har ett incitamentsprogram för nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal stamaktier av serie B i Bolaget. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till ett av Bolaget helägt dotterbolag (SBB Option AB), vilket därefter sålt teckningsoptionerna till marknadsvärde. Överlåtelsen har skett i två omgångar, dels till ett belopp om 0,25 SEK per teckningsoption, dels till ett belopp om 1,61 SEK per teckningsoption. Per dagen för detta Prospekt har 16 407 000 teckningsoptioner överlåtits till anställda. 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 stamaktier av serie B med stöd av teckningsoptionerna kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan den legala enheten bildades den 1 september 2014, och som sedan 2016 bedrivs under firman Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

Tidpunkt	Händelse	Förändring antal A-aktier	Förändring antal B-aktier	Förändring antal D-aktier	Föränd- ring antal pref. aktier	Förändring totalt antal aktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal pref. aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktie- kapital (SEK)	Aktiekapital (SEK)
2014-09-04	Bolagets bildande ¹⁾	–	50 000	–	–	50 000	–	50 000	–	–	50 000	50 000,00	50 000,00
2014-10-16	Nyemission ²⁾	–	4 664 596	–	–	4 664 596	–	5 164 596	–	–	5 164 596	466 459,60	516 459,60
2015-03-23	Nyemission ³⁾	–	2 065 838	–	–	2 065 838	–	7 230 434	–	–	7 230 434	206 583,80	723 043,40
2017-04-03	Kvittningsemission ⁴⁾	123 136 919	139 659 612	–	–	262 796 531	123 136 919	146 890 046	–	–	270 026 965	26 279 653,10	27 002 696,50
2017-04-03	Nyemission	31 281 831	39 880 742	–	–	71 162 573	154 418 750	186 770 788	–	–	341 189 538	7 116 257,30	34 118 953,80
2017-04-03	Apportemission ⁵⁾	–	66 267 458	–	22 400	66 289 858	154 418 750	253 038 246	–	22 400	407 479 396	6 628 985,80	40 747 939,60
2017-04-03	Apportemission ⁶⁾	–	74 626 339	–	3 200	74 629 539	154 418 750	327 664 585	–	25 600	482 108 935	7 462 953,90	48 210 893,50
2017-04-03	Apportemission ⁷⁾	–	69 619 037	–	71 500	69 690 537	154 418 750	397 283 622	–	97 100	551 799 472	6 969 053,70	55 179 947,20
2017-04-03	Apportemission ⁸⁾	62 860 746	8 559 931	–	–	71 420 677	217 279 496	405 843 553	–	97 100	623 220 149	7 142 067,70	62 322 014,90
2017-04-03	Kvittningsemission ⁹⁾	–	84 929 772	–	–	84 929 772	217 279 496	490 773 325	–	97 100	708 149 921	8 492 977,20	70 814 992,10
2017-04-24	Kvittningsemission ¹⁰⁾	317 479	183 185	–	–	500 664	217 596 975	490 956 510	–	97 100	708 650 585	50 066,40	70 865 058,50
2017-04-25	Apportemission ¹¹⁾	–	–	–	6 400	6 400	217 596 975	490 956 510	–	103 500	708 656 985	640	70 865 698,50
2017-04-25	Apportemission ¹²⁾	–	61 067	–	–	61 067	217 596 975	491 017 577	–	103 500	708 718 052	6 106,70	70 871 805,20
2017-05-05	Kvittningsemission ¹³⁾	–	26 666 667	–	–	26 666 667	217 596 975	517 684 244	–	103 500	735 384 719	2 666 666,70	73 538 471,90
2017-08-08	Apportemission ¹⁴⁾	–	2 523 472	–	157 108	2 680 580	217 596 975	520 207 716	–	260 608	738 065 299	268 058	73 806 529,90
2017-08-23	Apportemission ¹⁵⁾	–	144 340	–	38 562	182 902	217 596 975	520 352 056	–	299 170	738 248 201	18 290,20	73 824 820,10
2017-12-20	Apportemission ¹⁶⁾	–	–	–	34 035	34 035	217 596 975	520 352 056	–	333 205	738 282 236	3 403,50	73 828 223,60
2018-08-21	Omvandling	–7 619 484	7 619 484	–	–	0	209 977 491	527 971 540	–	333 205	738 282 236	0,00	73 828 223,60
2018-10-19	Kvittningsemission ¹⁷⁾	–	600 000	–	–	600 000	209 977 491	528 571 540	–	333 205	738 882 236	60 000,00	73 888 223,60
2018-10-19	Nyemission ¹⁸⁾	–	17 500 000	–	–	17 500 000	209 977 491	546 071 540	–	333 205	756 382 236	1 750 000,00	75 638 223,60
2018-12-12	Indragning och kvittningsemission ¹⁹⁾	–	–	3 159 080	–157 954	3 001 126	209 977 491	546 071 540	3 159 080	175 251	759 383 362	300 112,60	75 938 336,20
2018-12-14	Apportemission ²⁰⁾	–	–	6 376 342	–	6 376 342	209 977 491	546 071 540	9 535 422	175 251	765 759 704	637 634,20	76 575 970,40
2018-12-21	Apportemission ²¹⁾	–	–	1 682 903	–	1 682 903	209 977 491	546 071 540	11 218 325	175 251	767 442 607	168 290,30	76 744 260,70
2018-12-21	Nyemission	–	–	6 451 612	–	6 451 612	209 977 491	546 071 540	17 669 937	175 251	773 894 219	645 161,20	77 389 421,90
2018-12-27	Nyemission	–	–	7 258 065	–	7 258 065	209 977 491	546 071 540	24 928 002	175 251	781 152 284	725 806,50	78 115 228,40
2018-12-27	Nyemission	–	–	1 650 000	–	1 650 000	209 977 491	546 071 540	26 578 002	175 251	782 802 284	165 000,00	78 280 228,40
2018-12-27	Nyemission	–	–	4 838 710	–	4 838 710	209 977 491	546 071 540	31 416 712	175 251	787 640 994	483 871,00	78 764 099,40
2018-12-28	Nyemission	–	–	10 209 678	–	10 209 678	209 977 491	546 071 540	41 626 390	175 251	797 850 672	1 020 967,80	79 785 067,20
2019-01-14	Nyemission	–	–	4 064 516	–	4 064 516	209 977 491	546 071 540	45 690 906	175 251	801 915 188	406 451,60	80 191 518,80
2019-04-04	Nyemission	–	–	2 741 936	–	2 741 936	209 977 491	546 071 540	48 432 842	175 251	804 657 124	274 193,60	80 465 712,40
2019-04-04	Nyemission	–	–	1 612 903	–	1 612 903	209 977 491	546 071 540	50 045 745	175 251	806 270 027	161 290,30	80 627 002,70
2019-04-05	Nyemission	–	–	13 042 574	–	13 042 574	209 977 491	546 071 540	63 088 319	175 251	819 312 601	1 304 257,40	81 931 260,10
2019-04-30	Nyemission	–	–	4 838 710	–	4 838 710	209 977 491	546 071 540	67 927 029	175 251	824 151 311	483 871,00	82 415 131,10
2019-05-06	Kvittningsemission ²²⁾	–	–	697 113	–	697 113	209 977 491	546 071 540	68 624 142	175 251	824 848 424	69 711,30	82 484 842,40
2019-06-11	Kvittningsemission ²³⁾	–	–	4 774 194	–	4 774 194	209 977 491	546 071 540	73 398 336	175 251	829 622 618	477 419,40	82 962 261,80
2019-08-21 ²⁴⁾	Indragning av preferensaktier ²⁵⁾	–	–	–	–175 251	–175 251	209 977 491	546 071 540	73 398 336	0	829 447 367	–17 525,10	82 944 736,70
2019-08-21 ²⁴⁾	Kvittningsemission ²⁶⁾	–	–	3 505 020	–	3 505 020	209 977 491	546 071 540	76 903 356	0	832 952 387	350 502,00	83 295 238,70

1) Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedrivna under firman Efnnetplattformen AB (publ).

2) Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedrivna under firman Efnnetplattformen AB (publ).

3) Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedrivna under firman Efnnetplattformen AB (publ).

4) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 1 534 731 741,04 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

5) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 359 104 209 SEK, motsvarande cirka 5,41 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

6) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 437 595 624 SEK, motsvarande cirka 5,86 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

7) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 401 249 999 SEK, motsvarande cirka 5,76 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

8) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 417 096 763 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

9) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 488 730 000 SEK, motsvarande cirka 5,75 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

10) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 2 823 877,76 SEK, motsvarande cirka 5,64 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

11) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 3 555 520 SEK, motsvarande cirka 555,55 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

12) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 356 631 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

13) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 160 000 000 SEK, motsvarande cirka 6 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

14) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 93 370 793 SEK, motsvarande cirka 34,83 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

15) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 20 141 643 SEK, motsvarande cirka 110,12 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

16) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 17 068 552,50 SEK, motsvarande cirka 501,50 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

17) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 7,32 MSEK, motsvarande cirka 12,2 SEK per B-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

18) Emission av 17 500 000 B-aktier genom utnyttjande av 17 500 000 teckningsoptioner, till en teckningskurs om 7,30 SEK.

19) Utbetalning för indragna preferensaktier uppgick till ett totalt värde om 97 931 480 SEK, motsvarande cirka 620 SEK per preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 97 931 480 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

20) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 197 666 602 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

21) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 53 100 000 SEK, motsvarande cirka 31,55 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

22) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 21 610 505 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

23) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 148 000 014 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.

24) Förväntad dag för registrering hos Bolagsverket.

25) Minskning av aktiekapitalet genom indragning av preferensaktier som styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget avser att genomföra i samband med Utbyteserbjudandet. Beskrivningen visar det antal preferensaktier som kan komma att dras in förutsatt att samtliga preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget accepterar Utbyteserbjudandet och väljer att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D.

26) Kvittningsemissionen som styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget avser att genomföra i samband med Utbyteserbjudandet. Beskrivningen visar det antal stamaktier av serie D som kan komma att emitteras förutsatt att samtliga preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget accepterar Utbyteserbjudandet och väljer att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D.

Ägarstruktur

Totalt hade Bolaget 7 966 aktieägare per den 31 mars 2019. Tabellen nedan beskriver Bolagets ägarstruktur per 31 mars 2019 och Bolagets ägarstruktur efter nyemissionerna som genomfördes under april–juni 2019 samt Utbyteserbjudandet, under förutsättning att samtliga preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget väljer att acceptera Utbyteserbjudandet.

Ägarstruktur per den 31 mars 2019							Ägarstruktur efter nyemissionerna som genomfördes under april–juni 2019 samt Utbyteserbjudandet, under förutsättning att samtliga preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget väljer att acceptera Utbyteserbjudandet					
Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal D-aktier	Antal preferens- aktier	% av kapitalet	% av rösterna	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal D-aktier	Antal preferens- aktier	% av kapitalet	% av rösterna
Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna												
Ilija Batljan (direkt och indirekt genom bolag)	109 053 868 ¹⁾	1 137 606	–	–	13,7%	40,6%	109 053 868	1 137 606	–	–	13,2%	40,1%
AB Arvid Svensson	26 000 000	26 666 667	–	–	6,6%	10,6%	26 000 000	26 666 667	–	–	6,3%	10,5%
Compactor Fastigheter AB	21 997 977	25 405 525	–	–	5,9%	9,1%	21 997 977	25 405 525	–	–	5,7%	9,0%
Backahill AB	13 919 159	14 605 317	–	–	3,6%	5,7%	13 919 159	14 605 317	–	–	3,4%	5,6%
Meteva AS	–	77 029 772	–	–	9,6%	2,9%	–	77 029 772	–	–	9,2%	2,8%
Stiftelsen för Strategisk Forskning	–	42 651 810	–	–	5,3%	1,6%	–	42 651 810	–	–	5,1%	1,6%
Highhill Intressenter AB	–	40 701 897	–	–	5,1%	1,5%	–	40 701 897	–	–	4,9%	1,5%
Postens Pensionsstiftelse	–	40 551 810	–	–	5,1%	1,5%	–	40 551 810	–	–	4,9%	1,5%
Styrelseledamöters och ledande befattningshavares aktieinnehav (inklusive eventuellt närståendeinnehav)												
Ilija Batljan	Se ovan											
Sven-Olof Johansson	Se ovan under Compactor Fastigheter AB											
Fredrik Svensson	Se ovan under AB Arvid Svensson											
Lennart Schuss (direkt och indirekt genom bolag)	2 634 957	15 424 060	–	–	2,3%	1,6%	2 634 957	15 424 060	–	–	2,2%	1,5%
Hans Runesten	–	4 376 946	30 309	–	0,5%	0,2%	–	4 376 946	30 309	–	0,5%	0,2%
Eva Swartz Grimaldi	–	51 724	–	–	0,0%	0,0%	–	51 724	–	–	0,0%	0,0%
Lars Thagesson	–	2 509 863	–	–	0,3%	0,1%	–	2 509 863	–	–	0,3%	0,1%
Krister Karlsson	3 174 785	–	–	–	0,4%	1,2%	3 174 785	–	–	–	0,4%	1,2%
Rosel Ragnarsson	–	137 683	–	–	0,0%	0,0%	–	137 683	–	–	0,0%	0,0%
Eva-Lotta Stridh	317 479	–	–	–	0,0%	0,1%	317 479	–	–	–	0,0%	0,1%
Oscar Lekander	3 174 785	277 700	–	–	0,4%	1,2%	3 174 785	277 700	–	–	0,4%	1,2%
Övriga aktieägare	29 704 481	254 543 160	45 660 597	175 251	41,2%	22,2%	29 704 481	254 543 160	73 368 027	175 251	43,0%	23,0%
Summa	209 977 491	546 071 540	45 690 906	175 251	100,0%	100,0%	209 977 491	546 071 540	73 398 336	175 251	99,6%	99,9%
Utbyteserbjudandet (övriga aktieägare)	–	–	–	–	–	–	–	–	3 505 020	–175 251	0,4%	0,1%
Summa	209 977 491	546 071 540	45 690 906	175 251	100,0%	100,0%	209 977 491	546 071 540	76 903 356	–	100,0%	100,0%

1) Varav 63 495 701 A-aktier, motsvarande 7,9 procent av aktierna och 23,6 procent av rösterna per den 31 mars 2019, innehas av Ilja Batljan Invest AB.

Emissionsbemyndiganden

Årsstämman den 29 april 2019 beslutade att bemyndiga styrelsen att, längst intill tiden för nästa årsstämma och vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag. Sådant emissionsbeslut ska kunna fattas med bestämmelse om att betalning ska erläggas kontant och/eller genom apport och/eller genom kvittning och/eller tecknas med andra villkor. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konver-

tibler 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.

Syftet med bemyndigandet och, i förekommande fall, skälet till avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra anskaffning av kapital för expansion, företagsförvärv och för bolagets rörelse.

Emissionskursen ska fastställas med beaktande av rådande marknadsförhållanden.

Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman den 29 april 2019 beslutade att bemyndiga styrelsen att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av preferensaktier samt av stamaktier av serie B och serie D i Bolaget, enligt styrelsens bestämmande, under förutsättning att Bolagets preferensaktier samt stamaktier av serie B och serie D har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm vid tidpunkten för transaktionen, varvid följande villkor ska gälla.

1. Förvärv av aktier i Bolaget får endast ske genom handel på Nasdaq Stockholm eller genom förvärvserbjudande mot kontant vederlag till Bolagets samtliga aktieägare.
2. Förvärv får ske av högst så många aktier att Bolagets egna innehav vid var tid ej överstiger tio (10) procent av samtliga aktier i Bolaget.
3. Förvärv av aktier på Nasdaq Stockholm får endast ske till ett pris inom det på Nasdaq Stockholm vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs.
4. Förvärv av aktier i enlighet med förvärvserbjudande mot kontant vederlag till Bolagets samtliga aktieägare får endast ske till ett pris som vid tiden för förvärvserbjudandet ej understiger aktiernas marknadsvärde och som maximalt överstiger marknadsvärdet med 30 procent.
5. Överlåtelse enligt bemyndigandet får ske av samtliga egna aktier som Bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut.
6. Överlåtelse av aktier på Nasdaq Stockholm får endast ske till ett pris inom det på Nasdaq Stockholm vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs.

7. Överlåtelse av aktier får även ske utanför Nasdaq Stockholm i samband med företagsförvärv, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och med eller utan bestämmelser om apport eller kvittningsrätt. Sådan överlåtelse får ske till ett pris i pengar eller värde på erhållen egendom som motsvarar börskursen vid tiden för överlåtelsen på de aktier som överläts med den avvikelse som styrelsen finner lämplig.
8. Bemyndigandet får utnyttjas vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 2020.

Syftet med bemyndigandet för styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme och möjlighet att fortlöpande anpassa Bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde samt tillvarata attraktiva affärsmöjligheter genom att helt eller delvis finansiera företagsförvärv med egna aktier.

Möjligheten till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt vid överlåtelse av egna aktier motiveras av att sådan överlåtelse kan ske med större snabbhet och flexibilitet samt är mer kostnadseffektivt än överlåtelse till samtliga aktieägare. Om Bolagets egna aktier överläts mot vederlag i annan form än pengar i samband med avtal om förvärv av tillgångar kan Bolaget inte bereda aktieägarna möjlighet att utöva någon företrädesrätt.

Bolagsordning

Bolagsordning för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, antagen på extra bolagsstämma den 24 juni 2019.

1 § Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

2 § Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

3 § Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 70 000 000 kronor och högst 280 000 000 kronor.

5 § Aktier

Antalet aktier skall vara lägst 700 000 000 och högst 2 800 000 000 stycken.

Aktier skall kunna ges ut i fyra slag betecknade Stam A, Stam B, Stam D respektive Preferensaktier. Stam A aktier, Stam B aktier, och Stam D aktier betecknas nedan gemensamt Stamaktier. Varje Stam A aktie berättigar till en (1) röst. Varje Stam B aktie och Stam D aktie respektive Preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Vinstutdelning på stamaktier

Alla stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktier av serie A och B har rätt till samma utdelning per aktie.
- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) kronor per aktie och år.

Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) kronor ska utdelningsbegränsningen om två (2) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kronor.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni,

september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars 2019.

Vinstutdelning på preferensaktier

Preferensaktierna har företräde till vinstutdelning. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Beräkning av Preferensutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om trettiofem (35) kronor ("**Preferensutdelning**"), med kvartalsvis utbetalning om åtta komma sjuttiofem (8,75) kronor per Preferensaktie, med utbetalningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning

Utbetalning av vinstutdelning på Preferensaktier skall ske kvartalsvis i efterskott i kronor varvid en fjärdedel av Preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar för vinstutdelning på Preferensaktier skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall utbetalningsdagen vara närmast föregående bankdag. Med "**bankdag**" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Beräkning av Innestående Belopp

Om ingen vinstutdelning lämnats på Preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje Preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning till innehavare av Stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet Preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som Preferensaktien berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring.

Bolagets upplösning

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 enligt nedanstående bestämmelse, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier.

Upplöses bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettioen (31) kronor per aktie.

Övrigt

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

Omvandling av aktier

Ägare av Stam A aktie skall äga rätt att när som helst påfordra att Stam A aktie omvandlas till Stam B aktie. Framställning om omvandling skall skriftligen göras hos bolagets styrelse. Därvid skall anges hur många Stam A aktier som önskas omvandlade, och, om omvandling inte avser vederbörandes hela innehav av Stam A aktier, vilka av dessa omvandlingen avser. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål anmäla omvandlingen för registrering. Styrelsen skall därefter tillse att erforderliga registreringar i aktieboken sker snarast möjligt.

Preferensaktier ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie D. Omvandling ska endast kunna ske under förutsättning att ingen höjning av utdelningsbegränsningen avseende stamaktie av serie D är ikraft. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal preferensaktier som ska omvandlas till stamaktier av serie D samt, om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka preferensaktier omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

Inlösen av Preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet.

Fördelningen av vilka Preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal Preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande Preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet

godkänns av samtliga ägare av Preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka Preferensaktier som skall inlösas. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

(i) Fram till 2020-10-05, ett belopp uppgående till 750 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.(i) Fram till 2020-10-05, ett belopp uppgående till 750 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

(ii) Från och med 2020-10-05 till och med 2024-10-05, ett belopp uppgående till 650 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.(ii) Från och med 2020-10-05 till och med 2024-10-05, ett belopp uppgående till 650 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

(iii) Från 2024-10-05 och för tiden därefter, ett belopp uppgående till 600 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

Från och med den dag då lösenbeloppet enligt ovan förfallit till betalning upphör all ränteberäkning därpå. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Aktieägarens företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av Stamaktier och Preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast Stam A aktier, Stam B, Stam D aktier eller Preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrä-

desrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av Stam A aktier och Stam B aktier.

Därvid gäller att endast Stamaktieägarna av serie A och serie B har företrädesrätt till de nya Stamaktierna varvid gamla aktier av visst stamaktieslag av serie A och serie B medföra rätt till nya aktier av samma stamaktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, eftererforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

6 § Styrelse och revisorer

Styrelsen skall bestå av 3-10 ledamöter och inga suppleanter.

Bolaget skall ha 1–2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

7 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, skall ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

8 § Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

9 § Årsstämma

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman;
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Godkännande av dagordning;
4. Val av en eller två justeringsmän;
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
- 7) Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
- 8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
- 9) Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter;
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

10 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 0101–1231.

11 § Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kon- toföring av finansiella instrument.

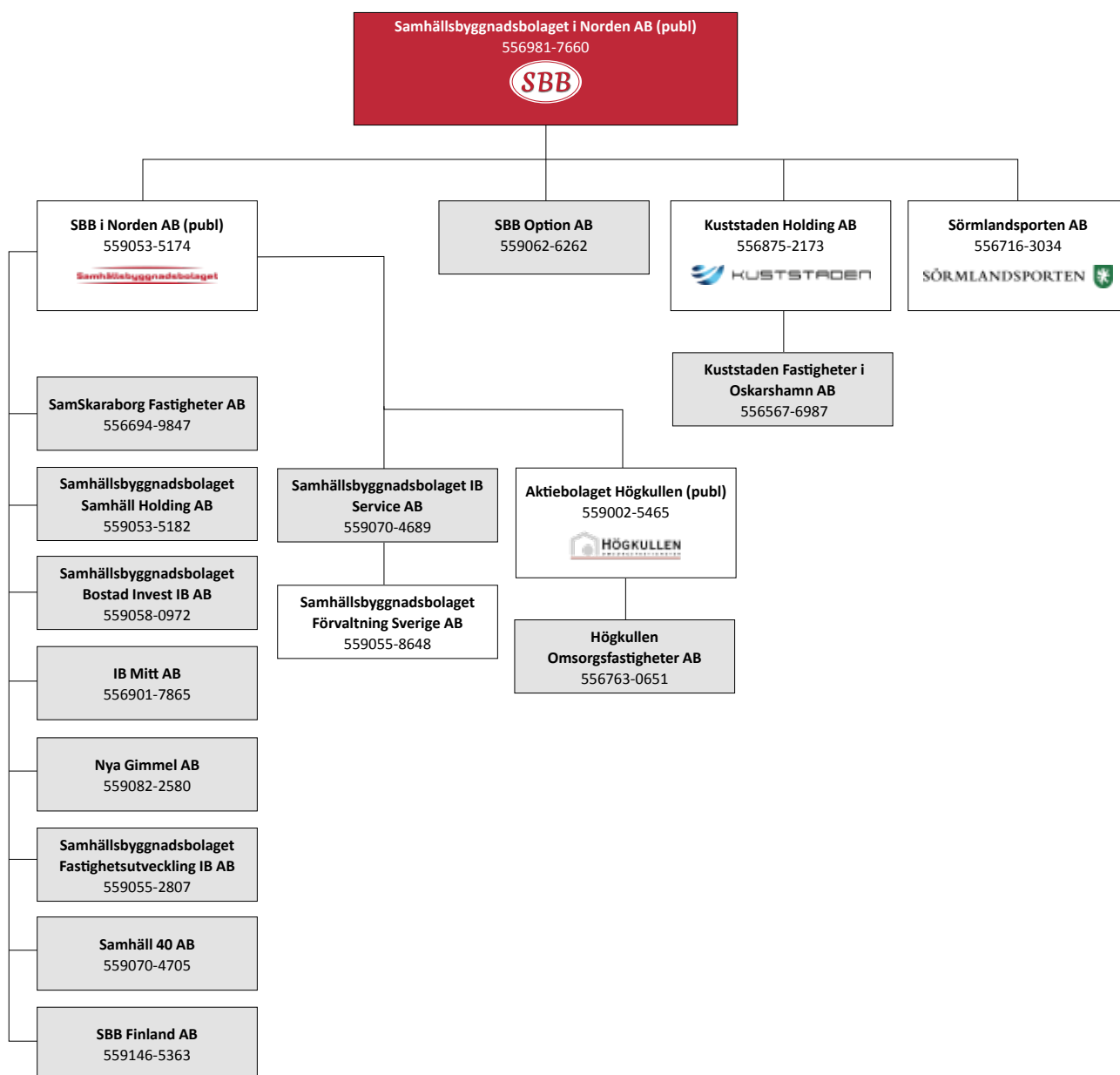
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Legal koncernstruktur

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (org.nr 556981-7660) är ett svenskt publikt aktiebolag. Den legala enheten bildades den 1 september 2014 och registrerades vid Bolagsverket den 4 september 2014. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län. Bolaget stiftades

av Header Compression Sweden Holding AB (publ), org.nr 556825-4741, i september 2014.

Bolaget är för närvarande moderbolag till 536 dotterbolag, inklusive dotterbolag i Sverige, Norge och Finland, varav de viktigaste framgår av koncernstrukturen nedan.



Väsentliga avtal

Förvärvs- och överlåtelseavtal

Samhällsbyggnadsbolaget har sedan det bildades i mars 2016 genomfört ett betydande antal förvärv och överlåtelser av i huvudsak fastighetsägende bolag och fastigheter, bland annat förvärv av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (nuvarande SBB i Norden (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB)), Kuststaden Holding AB, Sörmlandsporten AB, Kopparleden AB samt förvärv och överlåtelse av bolag innehållande fastighet i centrala Oslo i vilken DNB Bank ASA har sitt huvudkontor.

I förvärvsavtal lämnar säljaren regelmässigt vissa tidsbegränsade garantier avseende fastigheten respektive bolaget som är föremål för förvärv. I de fall dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget säljer fastigheter och bolag kan garantikrav komma att framställas av köparen motsvarande eventuell skada som uppkommit. Historiskt har inga garantikrav av större betydelse framställts mot Bolaget och Bolaget förväntar sig i dagsläget inte heller att några garantikrav eller andra förpliktelser av större betydelse kommer att aktualiseras. Lagfart har erhållits, eller kommer inom kort att erhållas, till samtliga av Bolaget förvärvade fastigheter.

Vad avser förvärv av det nya kulturhuset i Skellefteå, sker betalningen om 1 050 MSEK när bygget är klart och byggnaden börjar användas, vilket beräknas ske under våren 2021.

Kommersiella hyresavtal

Per den 31 mars 2019 hade Samhällsbyggnadsbolaget och dess dotterbolag kommersiella hyresavtal främst avseende samhällsfastigheter och resterande kommersiella lokaler i bottenvåningar samt utvecklingsfastigheter i form av kontor/industri/lager. Bolagets hyresavtal baseras normalt på fastighetsägarnas standardavtal och är föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentprisindex. Avtalen innehåller vanligen en bilaga med specifika bestämmelser för det relevanta hyresförhållandet och har vanligtvis en löptid mellan tre och fem år med uppsägningstider på huvudsakligen nio månader.

Leverantörsavtal

Utöver finansieringskostnader är Samhällsbyggnadsbolagets största kostnader relaterade till ordinär förvaltning, vilka bland annat omfattar kostnader för uppvärmning, avfall och löpande underhåll. Inget leverantörsavtal för ordinär förvaltning anses av Bolaget vara väsentligt.

För administrativa tjänster har Samhällsbyggnadsbolaget ingått ett betydande avtal med Newsec Asset Management AB. Enligt avtalet ska Newsec Asset Management AB leverera tjänster för ekonomisk förvaltning, värdering och kommunikation. Avtalet löper till och med mars 2023 och förlängs där-

efter automatiskt med ytterligare tolv månader i taget om det inte sägs upp enligt villkor i avtalet.

Finansieringsavtal

De låneavtal som Samhällsbyggnadsbolaget ingått är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Varje lån finansierar i regel en identifierad stock av fastigheter och som säkerhet har i huvudsak lämnats pantbrev i de aktuella fastigheterna samt aktierna eller andelarna i de fastighetsägende bolagen. Borgensförbindelser från de bolag som ingår i respektive finansiering och säkerhet i form av bland annat medel på konto har också lämnats. Säkerhetsavtal och borgensförbindelser är även dessa ingångna på för branschen sedvanliga villkor.

Immateriella rättigheter

Samhällsbyggnadsbolaget är innehavare av domännamnet sbbnorden.se. Samhällsbyggnadsbolaget använder varumärket "SBB" och tillhörande logotyp i sin verksamhet. Ordmärkena "SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN", "SBB I NORDEN" och "SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET" samt fyra figurmärken innehållande "SBB SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET" respektive "SBB" har skydd såsom registrerade EU-varumärken. Samtliga dessa varumärken ägs och är registrerade av SBB i Norden. Ansökan om skydd i Norge för dessa varumärken är ingiven och registreringsprocess pågår. Inga immateriella rättigheter inom Samhällsbyggnadsbolaget är föremål för någon pant eller annan typ av belastning. Samhällsbyggnadsbolaget har ingen kännedom om någon överträdelse, inskränkning eller liknande omständighet som skulle kunna påverka någon väsentlig immateriell rättighet, och Bolaget har inte heller mottagit några krav angående intrång i tredje parts rättigheter.

Tvister

Samhällsbyggnadsbolaget är från tid till annan inblandat i tvister, krav och negativa myndighetsbeslut som en del av den löpande verksamheten. Samhällsbyggnadsbolaget har emellertid inte varit part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Samhällsbyggnadsbolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Samhällsbyggnadsbolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Försäkring

Koncernens försäkringsskydd omfattar försäkringar för risker förknippade med Koncernens verksamhet, vilket inkluderar bland annat egendom och maskiner, förvaltnings- och serviceverksamhet, miljöansvar för byggherre, hyresförluster,

rättsskydd och VD- och styrelseansvar. Samhällsbyggnadsbolaget och dess rådgivare anser att de försäkringar som finns i Koncernen är i nivå med andra företag i samma bransch samt att de är väl anpassade med hänsyn till de risker som normalt är förenade med Koncernens verksamhet. Det finns dock ingen garanti för att Koncernen inte kommer att drabbas av förluster som inte täcks av försäkringar eller täcks i tillräcklig utsträckning för att inte en oförutsedd kostnad ska uppstå.

Transaktioner med närstående

Det föreligger inga väsentliga avtalsrelationer eller transaktioner mellan Bolaget och dess närstående, med undantag för nedan beskrivna avtal. Samtliga avtalsförbindelser med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor.

Koncernens transaktioner med närstående inbegriper historisk utlåning av Bolagets ägare och på sådana lån belöpande ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 5 procent ränta som betalas kvartalsvis. Per dagen för detta prospekt har samtliga ägarlån återbetalats.

SBB förvärvade bolaget Hestia Sambygg AB (nuvarande Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB) per den 26 mars 2018, som tidigare ägdes till 49 procent av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Erlagd 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 baserad på ett marknadsmässigt kvadratmeterpris. Efter förvärvet är dessa tjänster koncerninterna.

Bolaget har inrättat ett incitamentsprogram för 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, vänligen se avsnittet *"Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare"*.

Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende värdering av Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter har inhämtats från de Oberoende Värderarna. De Oberoende Värderarna har samtyckt till att värderingarna återges i Prospektet och inga av de personer som deltagit i arbetet har, såvitt Samhällsbyggnadsbolaget känner till, några väsentliga intressen i Bolaget.

Rådgivares intressen

Vinge är legal rådgivare i Utbyteserbjudandet. De har inte ett väsentligt motstående intresse i Utbyteserbjudandet och de kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Utbyteserbjudandet.

Kostnader för Utbyteserbjudandet

Kostnaderna förknippade med Utbyteserbjudandet beräknas uppgå till omkring 5 MSEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för legala rådgivare samt tidigare kostnader för revisorer och finansiella rådgivare samt trycksättning av Prospektet m.m.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av (i) Samhällsbyggnadsbolagets bolagsordning, (ii) årsredovisningarna för Bolaget och dess dotterbolag, såsom tillämpligt, för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016, inklusive revisionsberättelser, samt (iii) delårsrapport för Bolaget avseende perioden 1 januari–31 mars 2019 hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Strandvägen 3, 114 51 Stockholm. Dessa handlingar, undantaget årsredovisningarna för dotterbolagen, finns även tillgängliga i elektronisk form på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, www.sbbnorden.se.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Utbyteserbjudandet för fysiska personer och aktiebolag som innehar preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget och som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning i Sverige och är avsedd endast som generell information.

Sammanfattningen behandlar inte:

- andra aktier än preferensaktier och stamaktier av serie D i Bolaget,
- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto,
- de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild innehavare av värdepapper beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Utbyteserbjudandet kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Sammanfattningen nedan är baserad på antagandet att preferensaktierna och stamaktierna av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget anses vara marknadsnoterade i skattehänseende. Någon garanti för att aktierna anses vara marknadsnoterade lämnas dock inte.

Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet, och ska redovisas i inkomstdeklarationen. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktig kapitalvinst som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). För kapitalförlust på marknadsnoterade aktier som inte drags av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverk-

samhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 21,4 procents skatt för räkenskapsår som inleds tidigast den 1 januari 2019. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i enlighet med vad som ovan beskrivits under "Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust".

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarations-

tidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag.

Avyttring av preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget

Fysiska personer och aktiebolag som accepterar Utbyteserbjudandet och därigenom avyttrar preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget mot en inlösenfordran anses ha avytttrat dessa aktier.

Fysiska personer

Fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas normalt i inkomstslaget kapital för den kapitalvinst som kan uppstå i samband med inlösen av preferensaktier. Detta innebär att preferensaktieägare som utnyttjar möjligheten att lösa in preferensaktier för att eventuellt återinvestera inlösenlikviden i stamaktier serie D beskattas för kapitalvinst som uppkommer i samband med inlösen. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet på erhållen inlösenfordran plus eventuell kontant ersättning och omkostnadsbeloppet för avyttrade preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Samhällsbyggnadsbolaget avser att lämna in en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av inlösenfordran vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Samhällsbyggnadsbolagets och Skatteverkets respektive webbplatser, www.sbbnorden.se och www.skatteverket.se.

Aktiebolag

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet på inlösenfordran som erhålls vid tidpunkten för avyttringen plus eventuell kontant ersättning och omkostnadsbeloppet för avyttrade preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Samhällsbyggnadsbolaget avser att lämna in en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av inlösenfordran i Samhällsbyggnadsbolaget vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Samhällsbyggnadsbolagets och Skatteverkets respektive webbplatser, www.sbbnorden.se och www.skatteverket.se.

Beskattning av aktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget efter slutförandet av Utbyteserbjudandet

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust på aktier beräknas i enlighet med vad som beskrivits ovan under "Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust". Kapitalförlust på icke marknadsnoterade aktier får dras av till fem sjättedelar mot skattepliktig kapitalvinst som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar

i värdepappersfonder), eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (så kallade räntefonder). För kapitalförlust på icke marknadsnoterade aktier som inte dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med fem sjättedelar av 70 procent. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier kvittas i enlighet med vad som beskrivits ovan under "Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust".

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster, i inkomstslaget näringsverksamhet med 21,4 procents skatt för räkenskapsår som inleds tidigast den 1 januari 2019. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas och kvittas i enlighet med vad som beskrivits ovan under "Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust".

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. I samband med inlösen har emellertid aktieägare i vissa fall rätt att av Skatteverket få återbetalning av den kupongskatt som belöper på ett underlag motsvarande antingen anskaffningsutgiften eller 20 procent av den ersättning som erhållits vid inlösen. Kupongskattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av källskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear Sweden eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket om källskatt har innehållits med en högre skattesats.

Fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Innehavaren av aktier kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning bedöms inte vara relevanta för investerare. SBB i Nordens årsredovisning för räkenskapsåret 2016 samt Samhällsbyggnadsbolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2017 har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Granskningsrapporten innehåller inga anmärkningar. Dokument som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, www.sbbnorden.se.

- i. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2019, avseende Koncernens resultaträkning (sida 9), Koncernens balansräkning (sidorna 12–13), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 14), Koncernens kassaflödesanalys (sida 15), Koncernens tilläggsuppgifter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 31–32) samt revisors granskningsrapport (sida 34).
- ii. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2018, avseende Koncernens resultaträkning (sida 89), Koncernens balansräkning (sidorna 90–91), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 92), Koncernens kassaflödesanalys (sida 93), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 94–122) samt revisionsberättelse (sidorna 140–142).
- iii. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2017, avseende Koncernens resultaträkning (sida 87), Koncernens balansräkning (sidorna 88–89), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 90), Koncernens kassaflödesanalys (sidorna 91–92), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 93–117) samt revisionsberättelse (sidorna 138–140).
- iv. SBB i Norden AB (publ):s reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som slutade 31 december 2016, avseende Koncernens resultaträkning (sida 6), Koncernens rapport över totalresultat (sida 6), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 7), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 8), Koncernens rapport över kassaflöde (sida 9), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 10–24) samt revisionsberättelse (sidorna 38–39).

DEFINITIONSLISTA

EUR	Euro.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Koden	Svensk kod för bolagsstyrning.
MDSEK	Miljarder svenska kronor.
MEUR	Miljoner euro.
MNOK	Miljoner norska kronor.
MSEK	Miljoner svenska kronor.
Nasdaq First North Premier	Den handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.
NOK	Norska kronor.
Oberoende Värderarna	Savills Sweden AB, Newsec Advice AB och Jones Lang LaSalle Holding AB.
Prospektet	Detta Prospekt.
Samhällsbyggnadsbolaget, SBB, Bolaget eller Koncernen	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
SBB i Norden	SBB i Norden AB (publ), org.nr 559053-5174.
SEK	Svenska kronor.
TSEK	Tusen svenska kronor.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Tabellen nedan beskriver Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd per den 31 mars 2019. För väsentliga förändringar i fastighetsbeståndet efter denna tidpunkt hänvisas till avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Väsentliga händelser efter den 31 mars 2019".

Fastighetsbeteckning	Kommun	Land	Fastighetsbeteckning	Kommun	Land
Bordet 1	Borlänge	Sverige	Eken 5	Säter	Sverige
Bacchus 1	Falkenberg	Sverige	Enen 2	Säter	Sverige
Kemisten 11	Falköping	Sverige	Fasaden 9	Säter	Sverige
Bokbindaren 6	Falköping	Sverige	Grenen 13	Säter	Sverige
Kobbegården 6:136	Göteborg	Sverige	Haken 1 & 2	Säter	Sverige
Centralen 4	Höganäs	Sverige	Haken 4	Säter	Sverige
Kallhäll 1:29	Järfälla	Sverige	Handsen 4	Säter	Sverige
Kallhäll 1:24	Järfälla	Sverige	Harpan 2	Säter	Sverige
Letten 1, 2, 5, 6	Karlstad	Sverige	Humlan 2	Säter	Sverige
Cuprum 2	Falun	Sverige	Idealet 2	Säter	Sverige
Falun 7:33	Falun	Sverige	Idealet 3	Säter	Sverige
Falun 9:22	Falun	Sverige	Indianen 1	Säter	Sverige
Björnen 16, 17, 18	Ludvika	Sverige	Estländaren 10	Sollentuna	Sverige
Brage 1	Ludvika	Sverige	Tellus 1	Motala	Sverige
Brunnsvik 2:15	Ludvika	Sverige	Kaffebryggaren 1	Nykvarn	Sverige
Bäret 5	Ludvika	Sverige	Raspen 1	Nyköping	Sverige
Frigga 10	Ludvika	Sverige	Raspen 2 & 3	Nyköping	Sverige
Grängesbergs Gruvallmänning 1:262	Ludvika	Sverige	Länsmansängen 1	Oskarshamn	Sverige
Hästen 3	Ludvika	Sverige	Hjälmaröd 4:94	Simrishamn	Sverige
Hästen 5	Ludvika	Sverige	Yggdrasil 1 & 2	Skaraborg	Sverige
Isolatorn 2	Ludvika	Sverige	Valhall 5	Skaraborg	Sverige
Isolatorn 5	Ludvika	Sverige	Sparbanken 29	Skaraborg	Sverige
Loke 7	Ludvika	Sverige	Sparbanken 28	Skaraborg	Sverige
Ludvika 3:21	Ludvika	Sverige	Sigyn 1	Skaraborg	Sverige
Ludvika 4:27	Ludvika	Sverige	Hermod 4	Skaraborg	Sverige
Motorn 11	Ludvika	Sverige	Hermod 3	Skaraborg	Sverige
Målarbacken 4	Ludvika	Sverige	Hermod 2	Skaraborg	Sverige
Oden 1	Ludvika	Sverige	Hermod 1	Skaraborg	Sverige
Oden 2	Ludvika	Sverige	Balder 27	Skaraborg	Sverige
Oden 4	Ludvika	Sverige	Balder 12 & 24	Skaraborg	Sverige
Oden 5	Ludvika	Sverige	Skultorp 1:205	Skövde	Sverige
Svanen 17	Ludvika	Sverige	Elitloppet 1	Linköping	Sverige
Tor 2	Ludvika	Sverige	Härsta 9:5	Sundsvall	Sverige
Tor 3	Ludvika	Sverige	Stensiken 1	Tidaholm	Sverige
Boken 1	Orsa	Sverige	Solliden 1	Torsby	Sverige
Greven 4	Orsa	Sverige	Tre kronor 2	Örkelljunga	Sverige
Hjorten 3	Orsa	Sverige	Fagerhult 1:180, 1:120, 1:105	Örkelljunga	Sverige
Hästen 8	Orsa	Sverige	Hermes 4	Sundsvall	Sverige
Köpmannen 10	Orsa	Sverige	Del av Härsta 9:3	Sundsvall	Sverige
Köpmannen 8	Orsa	Sverige	Västland 26:39	Sundsvall	Sverige
Sundbäck 13:30	Orsa	Sverige	Fålnäs 4:4 och 4:8	Söderhamn	Sverige
Sundbäck 13:36	Orsa	Sverige	Brunnsbacken 1	Söderhamn	Sverige
			Siskan 3 och 4	Söderhamn	Sverige

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Kommun	Land
Gullhaug Torg 4	Oslo	Norge
Järven 4	Norrköping	Sverige
Krämare 4	Ulricehamn	Sverige
Boden 56:43	Boden	Sverige
Aspen 4	Boden	Sverige
Lästen 10	Flen	Sverige
Orresta 2:38	Flen	Sverige
Sankt Botvid 15	Falköping	Sverige
Skrattmåsen 14	Malmö	Sverige
Stettin 14	Malmö	Sverige
Skönvik 1:15, 1:17, 1:21, 1:6	Säter	Sverige
Fågelvik 1:624 & 1:630	Värmdö	Sverige
Spännaren 13	Borlänge	Sverige
Åby 1:67	Haninge	Sverige
Kalvsvik 11:9	Haninge	Sverige
Sjöcrona 1	Höganäs	Sverige
Sjöcrona 2	Höganäs	Sverige
Lisselshagen 4	Borlänge	Sverige
Tyra 13 & 14	Borlänge	Sverige
Klövervallen 1	Borlänge	Sverige
Ärtskidan 1	Borlänge	Sverige
Veteaxet 1	Borlänge	Sverige
Dronning Eufemias gate 30	Oslo	Norge
Tangen 52	Kristiansand	Norge
Almen 2	Västerås	Sverige
Öland 1	Västerås	Sverige
Östjädra 1:251	Västerås	Sverige
Orten 1	Västerås	Sverige
Triangelnätet 2	Västerås	Sverige
Brottberga 6:31	Västerås	Sverige
Forstmästaren 2	Västerås	Sverige
Nyckelön 1:517	Västerås	Sverige
Smidesjärnet 1	Västerås	Sverige
Ullvi 3:674	Västerås	Sverige
Ullvi 3:670	Västerås	Sverige
Eldsroda 1:293	Västerås	Sverige
Alvesta 1:360	Västerås	Sverige
Kvartal 71	Kristiansand	Norge
Vestre Strandgate 21	Kristiansand	Norge
Gullbernahult 26	Karlskrona	Sverige
Gullbernahult 31	Karlskrona	Sverige
Skeppsbron 1	Karlskrona	Sverige
Fregatten 16	Karlskrona	Sverige
Gullbernahult 21	Karlskrona	Sverige
Skeppsbron 3	Karlskrona	Sverige
Pimpinellan 1	Karlskrona	Sverige
Gullbernahult 12	Karlskrona	Sverige
Skeppsbron 2	Karlskrona	Sverige
Gullbernahult 1	Karlskrona	Sverige
Klövern 7	Vänersborg	Sverige
Pilen 13	Mariestad	Sverige
Norr 5:10	Hjo	Sverige
Björken 10	Karlsborg	Sverige

Fastighetsbeteckning	Kommun	Land
Sälgen 22	Skara	Sverige
Tuntorp 4:34	Lysekil	Sverige
Tollered 4:2	Ale	Sverige
Skepplanda 2:118	Ale	Sverige
Kråkhult 1:61	Borås	Sverige
Lasarettet 8	Karlshamn	Sverige
Erska 1:111	Sollebrunn	Sverige
Fritsla 14:8	Fritsla	Sverige
Tanumshede 1:88	Tanum	Sverige
Sinclair 12	Uddevalla	Sverige
Rödjan 7	Kävlinge	Sverige
Häggen 3	Skara	Sverige
Stenbocken 1	Skara	Sverige
Häggen 2	Skara	Sverige
Skytten 2	Skara	Sverige
Metes 2	Skara	Sverige
Storfors 30:1	Storfors	Sverige
Linnet 1	Norrtälje	Sverige
Röinge 3:4	Hörby	Sverige
Arlöv 11:294	Burlöv	Sverige
Landsdomaren 7	Lund	Sverige
Del av Kvarnsveden 3:196 & 3:197	Borlänge	Sverige
Britsarvsskolan 6	Falun	Sverige
Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping	Sverige
Visby S:t Gertrud 12	Gotland	Sverige
Högbo 1:22	Falun	Sverige
Af Klint 21	Karlskrona	Sverige
Mo 1:2	Karlskrona	Sverige
Kvarnhöjden 1	Karlskrona	Sverige
Verkö 3:118	Karlskrona	Sverige
Monsunen 1	Karlskrona	Sverige
Stora vörta 1:62 & 1:63	Karlskrona	Sverige
MO 1:95	Karlskrona	Sverige
Pollux 32	Karlskrona	Sverige
Lilla Näs 3:41, 3:43, 3:42	Falun	Sverige
Korsnäs 2:26	Falun	Sverige
Korsnäs 7:1	Falun	Sverige
Korsnäs 8:1	Falun	Sverige
Korsnäs 2:13	Falun	Sverige
Tammstorp 1:17	Grästorp	Sverige
Sigvat Skaldsgate 3-5	Sarpsborg	Norge
Blødekjær 1-3	Arendal	Norge
Rylikveien 33	Tønsberg	Norge
Nesalléen 69	Tønsberg	Norge
Rylikveien 27, 29 & 31 och Østerveien 6	Tønsberg	Norge
Hyrkin Puisto Care Home & Apartment building	Sastamala	Finland
Liekolakoti Care Home	Sastamala	Finland
Luhalahti Home Care	Ikaalinen	Finland
Tanhurinne 4	Vantaa	Finland
Assistenten 44	Huddinge	Sverige
Frostfjärilen 44	Huddinge	Sverige

Fastighetsbeteckning	Kommun	Land
Frostfjärilen 47	Huddinge	Sverige
Liljekonvaljen 14	Huddinge	Sverige
Juringegården 1	Huddinge	Sverige
Myrstuguberget 20	Huddinge	Sverige
Ormen Långe 9	Huddinge	Sverige
Penseln 33	Huddinge	Sverige
Spelaren 13	Huddinge	Sverige
Lännersta 112:14	Nacka	Sverige
Orminge 60:2	Nacka	Sverige
Orminge 62:1	Nacka	Sverige
Sicklaön 126:10	Nacka	Sverige
Sicklaön 126:12	Nacka	Sverige
Skrubbhjveln 4	Stockholm	Sverige
Del av Gullbernahult 7	Karlskrona	Sverige
Vårholmen 6	Stockholm	Sverige
Kråkan 1	Avesta	Sverige
Majsen 3	Avesta	Sverige
Horndals Bruk 2:23	Avesta	Sverige
Horndals Bruk 2:24	Avesta	Sverige
Ingeborgbo 1:15	Avesta	Sverige
Ingeborgbo 1:31	Avesta	Sverige
Ingeborgbo 2:51	Avesta	Sverige
Ingeborgbo 3:24	Avesta	Sverige
Ingeborgbo 3:37	Avesta	Sverige
Ingeborgbo 43:2	Avesta	Sverige
Ingeborgbo 5:19	Avesta	Sverige
Ingeborgbo 63:13	Avesta	Sverige
Ingefäran 3	Oskarshamn	Sverige
Backus 19	Oskarshamn	Sverige
Backus 13	Oskarshamn	Sverige
Verkstaden 7	Oskarshamn	Sverige
Verkstaden 8	Oskarshamn	Sverige
Älvhult 1:216	Oskarshamn	Sverige
Vile 1	Oskarshamn	Sverige
Bryggaren 19	Oskarshamn	Sverige
Njord 5	Oskarshamn	Sverige
Ador 10	Oskarshamn	Sverige
Ekorren 7	Oskarshamn	Sverige
Norrtröten 82	Oskarshamn	Sverige
Fisken 2	Oskarshamn	Sverige
Frej 6	Oskarshamn	Sverige
Wiola 7	Oskarshamn	Sverige
Fårbo 8:13	Oskarshamn	Sverige
Fårbo 12:3	Oskarshamn	Sverige
Måsen 2	Oskarshamn	Sverige
Ador 11	Oskarshamn	Sverige
Ador 9	Oskarshamn	Sverige
Fårbo 30:2	Oskarshamn	Sverige
Tornadon 7 / Orkanen 31	Oskarshamn	Sverige
Orion 4	Oskarshamn	Sverige
Fabrikören 29	Vimmerby	Sverige
Kobbegården 6:55	Göteborg	Sverige

Fastighetsbeteckning	Kommun	Land
Kulltorp 3	Stockholm	Sverige
Villbergaby 6:64	Enköping	Sverige
Skogen 3:72	Gagnef	Sverige
Övra Runby 2:343	Upplands Väsby	Sverige
Porsön 1:403	Luleå	Sverige
Sjöryd 1:192	Mullsjö	Sverige
Thor 8	Höganäs	Sverige
Höganäs 34:69	Höganäs	Sverige
Hotellet 1	Höganäs	Sverige
Triangeln 6	Höganäs	Sverige
Lyrän 20	Höganäs	Sverige
Ceres 20	Höganäs	Sverige
Vattumannen 13	Höganäs	Sverige
Lyrän 18	Höganäs	Sverige
Lerberget 49:710	Höganäs	Sverige
Noshörningen 14	Höganäs	Sverige
Grönskogen 7	Sundbyberg	Sverige
Måsen 1	Oskarshamn	Sverige
Gullbernahult 23	Karlskrona	Sverige
Apollo 14	Oskarshamn	Sverige
Brasan 2	Kalmar	Sverige
Budkavlen 5	Kalmar	Sverige
Delfinen 1	Nybro	Sverige
Diana 4	Oskarshamn	Sverige
Draglädret 1	Oskarshamn	Sverige
Döderhult 1:191	Oskarshamn	Sverige
Emmekalv 4:147	Oskarshamn	Sverige
Emmekalv 4:152	Oskarshamn	Sverige
Emmekalv 4:153	Oskarshamn	Sverige
Emmekalv 4:55	Oskarshamn	Sverige
Fabrikanten 10-11	Västervik	Sverige
Fabrikanten 21	Västervik	Sverige
Filen 5	Oskarshamn	Sverige
Gasellen 12	Oskarshamn	Sverige
Gasellen 28	Oskarshamn	Sverige
Gripen 3	Oskarshamn	Sverige
Haren 3	Oskarshamn	Sverige
Hovslagaren 19	Västervik	Sverige
Hälsan 22	Oskarshamn	Sverige
Jättegrytan 2	Västervik	Sverige
Kajan 3	Oskarshamn	Sverige
Krämare 7	Västervik	Sverige
Kusken 1 & 2	Oskarshamn	Sverige
Lejonet 12	Oskarshamn	Sverige
Lejonet 19	Oskarshamn	Sverige
Långholmen 1	Västervik	Sverige
Lärkan 13 & Bofinken 6	Nybro	Sverige
Majsmjölet 1	Kalmar	Sverige
Mars 13	Oskarshamn	Sverige
Masten 3	Västervik	Sverige
Merkurius 4	Oskarshamn	Sverige
Midgård 11	Oskarshamn	Sverige

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Kommun	Land
Mönstringen 1	Oskarshamn	Sverige
Mönstringen 2	Oskarshamn	Sverige
Nejlikan 4	Oskarshamn	Sverige
Nestor 6	Oskarshamn	Sverige
Norrtrortn 83	Oskarshamn	Sverige
Odin 1	Oskarshamn	Sverige
Odin 6, 7, 11	Oskarshamn	Sverige
Odin 8	Oskarshamn	Sverige
Palmen 2	Oskarshamn	Sverige
Prosten 22	Västervik	Sverige
Residenset 12	Västervik	Sverige
Rosen 2	Oskarshamn	Sverige
Räven 1	Nybro	Sverige
Saturnus 6	Oskarshamn	Sverige
Skepparen 1	Oskarshamn	Sverige
Skeppet 5	Västervik	Sverige
Skonaren 3	Västervik	Sverige
Solrosen 3	Oskarshamn	Sverige
Svanen 7	Västervik	Sverige
Torrdochan 1	Oskarshamn	Sverige
Tränsen 13	Oskarshamn	Sverige
Tuppen 9	Västervik	Sverige
Valen 1	Nybro	Sverige
Valkyrian 2	Oskarshamn	Sverige
Vesta 1	Oskarshamn	Sverige
Vesta 5, 14	Oskarshamn	Sverige
Älvhult 1:172	Oskarshamn	Sverige
Älvhult 1:215, 217	Oskarshamn	Sverige
Älvhult 2:18	Oskarshamn	Sverige
Grytan 6	Nykvarn	Sverige
Minuthandlaren 17	Nyköping	Sverige
Guldsmeden 10	Nyköping	Sverige
Järnhandlaren 6	Nyköping	Sverige
Sävast 9:21	Boden	Sverige
Vitsippan 6	Borgholm	Sverige
Rödhamnen 2	Borgholm	Sverige
Högsrum 5:116	Borgholm	Sverige
Öland 4	Borgholm	Sverige
Urberget 3	Borlänge	Sverige
Borgstena 5:53	Borås	Sverige
Tummarp 1:189	Borås	Sverige
Skäcklinge Gård 11	Botkyrka	Sverige
Akvarellen 10	Botkyrka	Sverige
Kallblodet 4	Botkyrka	Sverige
Svanen 1	Eda	Sverige
Åängen 6	Eksjö	Sverige
Gröngarn 1:5	Enköping	Sverige
Gånsta 60:1	Enköping	Sverige
Blåhaken 2	Falköping	Sverige
Friggeråker 27:2	Falköping	Sverige
Sandsberg 6:67	Falun	Sverige
Bäckehagen 54:386	Falun	Sverige

Fastighetsbeteckning	Kommun	Land
Björnen 1	Filipstad	Sverige
Illern 1	Flen	Sverige
Rådjuret 1	Flen	Sverige
Kovan 14	Flen	Sverige
Mellösa-Näs 13:6	Flen	Sverige
Risätter 5:22	Forshaga	Sverige
Östra Dejefors 1:18	Forshaga	Sverige
Hova 3:95	Gullspång	Sverige
Gitarren 2 & 3	Götene	Sverige
Källby 7:84 & 7:85	Götene	Sverige
Sil 18:2	Götene	Sverige
Brandstorp 1:15	Habo	Sverige
Löparen 2	Hagfors	Sverige
Götetorp 3:180	Hammarö	Sverige
Götetorp 3:182	Hammarö	Sverige
Bråten 1:65	Hammarö	Sverige
Svarbäcken 2:6	Haninge	Sverige
Svarbäcken 2:7	Haninge	Sverige
Hammar 1:92	Haninge	Sverige
Ålsta 1:59	Haninge	Sverige
Heby 4:49	Heby	Sverige
Hemse Storken 11	Hemse	Sverige
Högsjö-Dal 2:38	Härnösand	Sverige
Pärlemon 1 & 2	Hässleholm	Sverige
Södergården 1	Hässleholm	Sverige
Södergården 2	Hässleholm	Sverige
Länsmansgården 1 & 2	Hässleholm	Sverige
Vittsjö 118:1	Hässleholm	Sverige
Kajan 4	Hässleholm	Sverige
Vittsjö 117:1	Hässleholm	Sverige
Hjularöd 2	Hörby	Sverige
Komministern 15 & 19, Gunnarp 8:74	Höör	Sverige
Skälby 77:16	Järfälla	Sverige
Oskar 4	Jönköping	Sverige
Trånghalla 3:497	Jönköping	Sverige
Berget 1:355	Jönköping	Sverige
Berget 1:26	Jönköping	Sverige
Berget 1:31	Jönköping	Sverige
Berget 1:252	Jönköping	Sverige
Berget 1:392	Jönköping	Sverige
Hålan 6:6	Jönköping	Sverige
Berget 1:405	Jönköping	Sverige
Berget 1:6	Jönköping	Sverige
Berget 1:9	Jönköping	Sverige
Berget 1:17	Jönköping	Sverige
Förmannen 1	Kalmar	Sverige
Vallby 8:8 & 8:22	Kalmar	Sverige
Julgrisen 1	Kalmar	Sverige
Åby 31:1	Kalmar	Sverige
Källstorp 8:1 & 8:6	Kalmar	Sverige
Råby 3:19	Kalmar	Sverige

Fastighetsbeteckning	Kommun	Land
Dragkroken 10	Kalmar	Sverige
Moroten 7	Karlstad	Sverige
Björknäs 37:3	Karlstad	Sverige
Skåre 1:397	Karlstad	Sverige
Tjärveden 1	Karlstad	Sverige
Västby 1:117	Karlstad	Sverige
Sköldinge-Ramsta 1:180	Katrineholm	Sverige
Sjöstjärnan 1	Katrineholm	Sverige
Lejonet 21	Katrineholm	Sverige
Stenåsen 1:316	Kil	Sverige
Prästbol 1:76	Kil	Sverige
Klinte Odvalds 1:36	Klinte	Sverige
Klinte Sicklings 5:22	Klinte	Sverige
Stenby 3:1	Knivsta	Sverige
Rudsnäset 2:48	Kristinehamn	Sverige
Vänersvik 6:93	Kristinehamn	Sverige
Balder 2	Kristinehamn	Sverige
Allarp 2:501	Laholm	Sverige
Mekanikern 21	Linköping	Sverige
Norrberga 4:82	Linköping	Sverige
Raststugan 1	Linköping	Sverige
Cedern 2	Ljungby	Sverige
Granen 6	Ljungby	Sverige
Gymnasiet 2	Ljungby	Sverige
Kramsta 1:26	Ljusdal	Sverige
Kyrkan 4	Lycksele	Sverige
Tväråkern 16	Malmö	Sverige
Idrotten 12	Malmö	Sverige
Lunden 1	Malung-Sälen	Sverige
Passaren 9	Malung-Sälen	Sverige
Muggebo 1:19	Mariestad	Sverige
Vespern 8	Mellerud	Sverige
Stretered 1:180	Mölnådal	Sverige
Stretered 1:186	Mölnådal	Sverige
Stretered 1:187	Mölnådal	Sverige
Äggsvampen 1	Norrköping	Sverige
Ärtsinglet 4	Nyköping	Sverige
Grindäng 1:13	Nyköping	Sverige
Sandstenen 4	Nyköping	Sverige
Flockliljan 1	Nyköping	Sverige
Nälberga 1:246	Nyköping	Sverige
Grottan 2	Nyköping	Sverige
Torp 5:14	Nynäshamn	Sverige
Othem Kilåkern 3	Othem	Sverige
Rabban 3	Simrishamn	Sverige
Solrosen 11	Simrishamn	Sverige
Stiby 150:4	Simrishamn	Sverige
Stiby 150:5	Simrishamn	Sverige
Klostret 22:52	Skara	Sverige
Häggen 5	Skara	Sverige
Ryd 15:69	Skövde	Sverige
Frösve 13:2	Skövde	Sverige

Fastighetsbeteckning	Kommun	Land
Värsås 8:93	Skövde	Sverige
Ryd 15:72	Skövde	Sverige
Kupan 1	Skövde	Sverige
Skultorp 2:73	Skövde	Sverige
Tidrymden 9	Sollentuna	Sverige
Reflexen 13	Sollentuna	Sverige
Adeln 22	Stockholm	Sverige
Bäckaskiftet 10	Stockholm	Sverige
Fjällglimmen 2	Stockholm	Sverige
Serenaden 17	Stockholm	Sverige
Siken 24	Stockholm	Sverige
Vägmätaren 1	Stockholm	Sverige
Sätra Gård 1	Stockholm	Sverige
Singoalla 45	Stockholm	Sverige
Lönholmen 1	Stockholm	Sverige
Rhenguldet 20	Stockholm	Sverige
Älgholmen 1	Stockholm	Sverige
Åmberg 6:251	Sunne	Sverige
Åmberg 6:232	Sunne	Sverige
Långseruds-Backa 1:58	Säffle	Sverige
Ökne 3:17	Säffle	Sverige
Skumplogen 1	Säffle	Sverige
Jätten 1	Säffle	Sverige
Tapetsören 21	Tibro	Sverige
Tomelilla 237:116	Tomelilla	Sverige
Eken 22	Tomelilla	Sverige
Haglösa 19:1	Trelleborg	Sverige
Löttinge 9:27	Täby	Sverige
Stilgjutaren 1	Täby	Sverige
Ekhammar 4:405	Upplands-Bro	Sverige
Ekhammar 4:408	Upplands-Bro	Sverige
Eds Prästgård 1:81	Upplands-Väsby	Sverige
Eds Prästgård 1:92	Upplands-Väsby	Sverige
Berthåga 28:5 & 28:6	Uppsala	Sverige
Sunnersta 171:6	Uppsala	Sverige
Sunnersta 185:7	Uppsala	Sverige
Sävja 5:51	Uppsala	Sverige
Älgåsen 4	Vaggeryd	Sverige
Bällsta 2:827	Vallentuna	Sverige
Solsta 1:7	Vallentuna	Sverige
Visby Melonen 3	Visby	Sverige
Visby Buntmakaren 6	Visby	Sverige
Visby Korgmakaren 5	Visby	Sverige
Västhörja 12:68	Värnamo	Sverige
Lingonet 18	Västervik	Sverige
Skyttegillet 7	Västerås	Sverige
Brottberga 6:30	Västerås	Sverige
Martinprocessen 9	Västerås	Sverige
Tätörten 1	Växjö	Sverige
Saxofonen 4	Växjö	Sverige
Betesvallen 1	Växjö	Sverige
Silbodals Prästgård 1:173 & 1:174	Årjäng	Sverige

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Kommun	Land
Björken 9	Åstorp	Sverige
Gryt 4:12	Ösmo	Sverige
Pärilspridaren 1	Östersund	Sverige
Ponnyn 1 & 2	Östersund	Sverige
Berga 6:76	Österåker	Sverige
Strömmen 1	Kungsbacka	Sverige
Vinkeln 12	Kungsbacka	Sverige
Norrvidinge 23:1	Svalöv	Sverige
Urshult 1:19	Tingsryd	Sverige
Urshult 1:75	Tingsryd	Sverige
Urshult 1:66	Tingsryd	Sverige
Backberg 1:55	Sandviken	Sverige
Sunnersta 152:6	Uppsala	Sverige
Sunnersta 177:12-15	Uppsala	Sverige
Kadetten 29	Stockholm	Sverige
Ingeborgbo 47:1	Avesta	Sverige
Jämtbo 23	Avesta	Sverige
Ollarsbo 14	Avesta	Sverige
Orren 10	Avesta	Sverige
Skogsbo 32:2	Avesta	Sverige
Skogsbo 32:3	Avesta	Sverige
Skogsbo 32:97	Avesta	Sverige
Skogsbo 43:1	Avesta	Sverige
Västanfors 6:26	Avesta	Sverige
Västanfors 6:41	Avesta	Sverige
Västanfors 6:42	Avesta	Sverige
Västanfors 6:8	Avesta	Sverige
Apollo 1-3	Tranås	Sverige
Bromsen 3	Södertälje	Sverige
Centrum 13:2	Enköping	Sverige
Centrum 19:6	Enköping	Sverige
Centrum 23:7	Enköping	Sverige
Centrum 25:12	Enköping	Sverige
Centrum 27:1	Enköping	Sverige
Centrum 5:8	Enköping	Sverige
Diana 1	Tranås	Sverige
Fjärilen 13	Södertälje	Sverige
Fjärilen 17	Södertälje	Sverige
Fjärilen 18	Södertälje	Sverige
Isbjörnen 5	Södertälje	Sverige

Fastighetsbeteckning	Kommun	Land
Jasminen 5	Södertälje	Sverige
Jupiter 4	Södertälje	Sverige
Jörsön 1:315-317	Tierp	Sverige
Jörsön 1:36	Tierp	Sverige
Kastanjen 6	Södertälje	Sverige
Kometen 20	Tranås	Sverige
Kråkbäret 1	Tranås	Sverige
Lyktan 7	Tranås	Sverige
Lyktan 9	Tranås	Sverige
Märsta 1:40	Sigtuna	Sverige
Norrmalm 18	Tranås	Sverige
Nötskrikan 12	Tranås	Sverige
Oden 11	Tranås	Sverige
Oden 6	Tranås	Sverige
Oxelbäret 2	Södertälje	Sverige
Rockebro 7:164	Tranås	Sverige
Rönnbäret 1-2	Södertälje	Sverige
Slånbäret 4	Södertälje	Sverige
Sotaren 7	Tranås	Sverige
Staren 5	Vaggeryd	Sverige
Söderfors Bruk 1:151	Tierp	Sverige
Söderfors Bruk 1:66, 1:68, 1:69	Tierp	Sverige
Trasten 3	Vaggeryd	Sverige
Trollsländan 1	Södertälje	Sverige
Västermalm 21	Tranås	Sverige
Ålen 1, 2 & 4	Vaggeryd	Sverige
Örnen 16	Tranås	Sverige
Björnänge 6:3	Söderhamn	Sverige
Direktören 9	Nässjö	Sverige
Trollet 14	Falköping	Sverige
Falerum 10:22	Åtvidaberg	Sverige
Trolledet 2:3	Motala	Sverige
Vallsberg 3:22	Mjölby	Sverige
Nyhyttan 10:3	Nora	Sverige
Bergsäng 2:20	Nora	Sverige
Rörbäcksnäs 11:119	Malung-Sälen	Sverige
Heden 6:108	Ljusnarsberg	Sverige
Porla 7:1	Laxå	Sverige
Prästfjärdingen 1:16	Hultsfred	Sverige
Roukontie 18	Valkeakoski	Finland

ADRESSER

BOLAGET

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Strandvägen 3
114 51 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 0200-22 72 00
www.sbbnorden.se

REVISOR

Ernst & Young AB

Jakobsbergsgatan 24
Box 7850
103 99 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Avseende svensk rätt

Advokatfirman Vinge KB

Stureplan 8
114 35 Stockholm
Sverige

