

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I

NORDEN AB (publ)

ÅRSREDOVISNING | **2017**



INNEHÅLL

DETTA ÄR SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN	3
AFFÄRSMODELL	4
VD HAR ORDET	6
TILL SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGETS AKTIEÄGARE	8
EKONOMI OCH FASTIGHETSMARKNAD	11
INTJÄNINGSFÖRMÅGA	14
HYRESGÄSTER	18
VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING	19
BYGGRÄTTER	21
REGIONER	24
TRANSAKTIONER	41
HÅLLBARHETSSTRATEGI OCH MÅL	49
ÅRET I KORTHET	56
FASTIGHETER	60
FASTIGHETERNAS VÄRDE	61
FINANSIERING	62
AKTIEN	66
SKATT	70
RISK OCH KÄNSLIGHET	72
BOLAGSSTYRNING	77
VINSTDISPOSITION	85
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	87
KONCERNENS BALANSRÄKNING	88
KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	90
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	91
KONCERNENS NOTER	93
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	118
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	119
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	121
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	122
MODERBOLAGETS NOTER	123
REVISIONSBERÄTTELSE	138
DEFINITIONER	141
INVESTOR RELATIONS	145

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

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

DETTA ÄR SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN

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

FASTIGHETSBESTÅND

För att bibehålla trygghet, handlingskraft och kassaflöde ska minst 80-90 procent av beståndet bestå av samhällsfastigheter i Norden med långa kontrakt samt hyresrätter i Sverige. Bolagets målsättning är att fastighetsbeståndet ska uppgå till ett värde om 25 mdkr före år 2020. Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa kontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra flöden från framförallt stat/kommun och från hyresrätter. Utöver att växa genom förvärv bedriver Samhällsbyggnadsbolaget värdeskapande aktiviteter i form av ombyggnationer och renoveringar i befintliga fastigheter samt utveckling av byggrätter. Fastighetsbeståndet omfattade per 2017-12-31 749 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 23,0 mdkr, varav bostäder utgjorde 5,9 mdkr, samhällsfastigheter 14,6 mdkr, och övriga fastigheter 2,5 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 1 366 000 kvm med en hyresintäkt 12-månaders rullande om 1 588 mkr.

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	501	32%
LSS	141	9%
Stat/kommun	676	43%
Indirekt statlig hyresgäst	88	6%
Övrigt	181	11%
Totalt	1 588	100%

UTVALDA NYCKELTAL

	2017	2016
Hyresintäkter, mkr	1 339	187
Driftnetto, mkr	877	91
Överskottsgrad, %	66	49
Periodens resultat, mkr	2 429	1 007
Direktavkastning, %	4,8	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr ²⁾	360	28
Marknadsvärde fastigheter, mkr	23 001	7 572
Antal kvm, tusental	1 366	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	98,3
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	10
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	6 389	1 767
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	7 120	1 973
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr per aktie	9,65	E/T
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	6 282	1 609
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr per aktie	8,51	E/T
Avkastning på eget kapital, %	52	E/T
Belåningsgrad, % ¹⁾	60	64
Soliditet, %	32	21
Justerad soliditet, %	36	33
Resultat per stamaktie, kr	3,60	E/T
Genomsnittligt antal stamaktier	653 360 953	7 230 434
Genomsnittligt antal preferensaktier	168 360	-
Antal stamaktier	737 949 031	7 230 434
Antal preferensaktier	333 205	-

Se definitioner av nyckeltal på s.148

1) Exkl. ägarlån och konvertibler

2) Före förändringar av rörelsekapital

AFFÄRSMODELL

ORGANISATION

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

TRANSAKTION

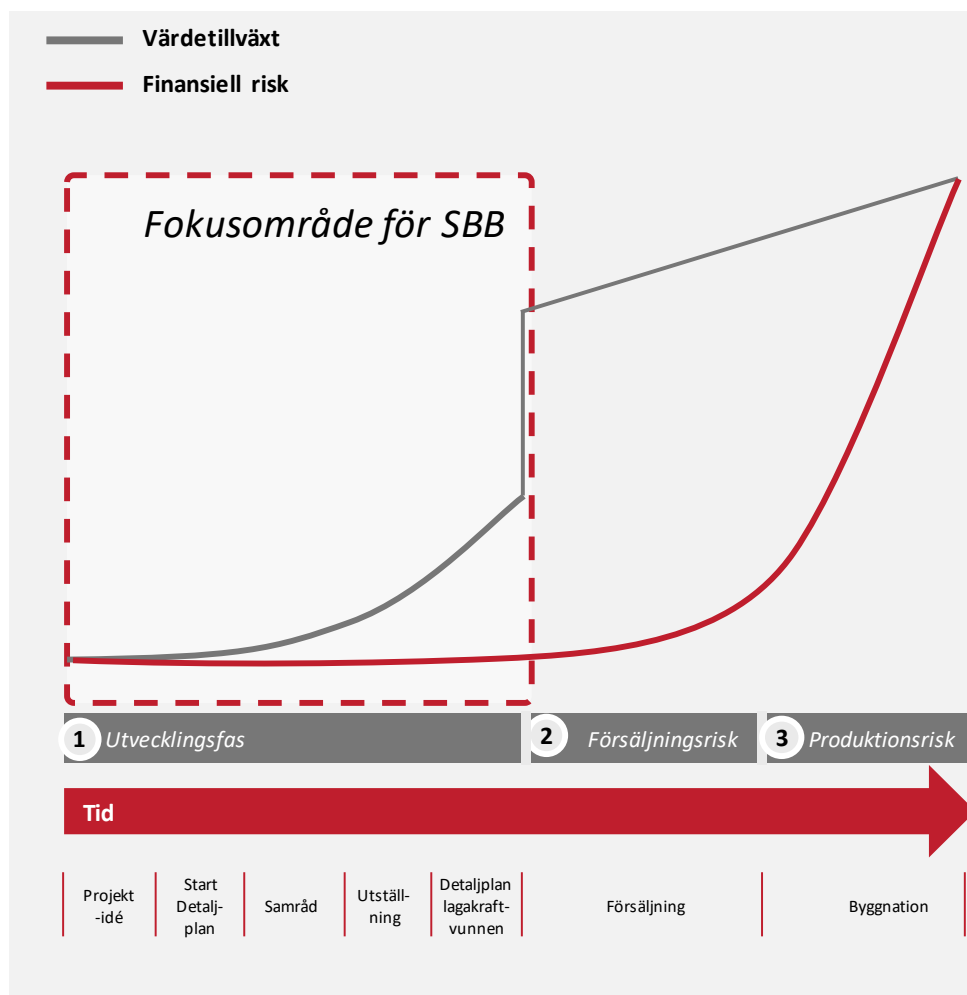
Samhällsbyggnadsbolaget bedriver en transaktionsintensiv verksamhet med syfte att skapa den bästa långsiktiga avkastningen.

FÖRVALTNING

Förvaltningen inom SBB har som fokus att utöver löpande underhåll även aktivt arbeta med värdeskapande utveckling i det befintliga beståndet. En hög överskottsgrad är ett av bolagets hållbarhetsmål och bolaget styr förvaltningsverksamheten med fokus på driftnetto. Det sker bland annat genom energibesparande investeringar. Befintliga ytor förädlas för att tillskapa nya bostäder samt genom successiv renovering av det befintliga bostadsbeståndet till modern standard. Under 2017 har den övervägande delen av förvaltningen hanterats av Hestia Sambygg AB. Tjänsterna innefattar konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Avtalet har tecknats på marknadsmässiga grunder. Prissättningen var t.o.m. 2017-06-30 självkostnadspris plus en marginal om 7 procent och fr.o.m. 2017-07-01 ett fast pris baserat på kvm. Kuststaden och Högekullen förvaltas med egen personal. Under 2018 har förvaltningen övertagits genom förvärv av förvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB.

FASTIGHETSUTVECKLING

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





VD HAR ORDET

Jag ser med stolthet tillbaka på bolagets första hela verksamhetsår, ett år då vi åstadkommit stark tillväxt och skapat en stabil och attraktiv fastighetsportfölj, som möjliggör stabila kassaflöden med låg volatilitet. Vi har under året genomfört transaktioner för 15 mdkr och vi har ett kraftigt stigande driftnetto motsvarande 877 mkr, att jämföra med 91 mkr under föregående år. Vi har även förstärkt vår finansiella ställning, uppnått BB rating från Standard & Poor's samt reducerat vår finansieringskostnad och föreslår därför en utdelning 0,10 kronor per aktie.

ANSVARSTAGANDE SAMHÄLLSAKTÖR

Som en av Nordens starkaste aktörer med fokus på samhällsfastigheter är vi en långsiktig partner till några av Sveriges största kommuner. Samhällsengagemang är viktigt för oss och vi är därför stolta över att kunna skapa sommarjobb till ungdomar som bor i våra bostadsområden. Människorna är alltid den viktigaste tillgången för ett bolag, så även för oss. Vi har lyckats attrahera duktiga medarbetare, en erfaren och kompetent styrelse och engagerade ägare.

ATTRAKTIV OCH STABIL FASTIGHETSPORTFÖLJ MED SÄKRA KASSAFLÖDEN

Samhällsbyggnadsbolaget har en attraktiv och stabil fastighetsportfölj och har skapat mervärde till aktieägarna genom en rad viktiga transaktioner, god förvaltning, och aktiv fastighetsutveckling. Vi har tillgångar med låg risk i form av nordiska samhällsfastigheter och svenska hyresrätter, vilka kännetecknas av långa hyreskontrakt och hög uthyrningsgrad. Vi har under 2017 ökat värdet på vårt fastighetsbestånd med 2,8 mdkr genom investeringar, transaktioner och fastighetsutveckling och vår intjäning under det fjärde kvartalet visar en hög direktavkastning, motsvarande 5,1 procent exkl. byggrätter, vilket visar på den stabilitet och styrka vi har i vår intjäning.



STÄRKT FINANSIELL STÄLLNING

Under det fjärde kvartalet har vi fokuserat på att konsolidera vår balansräkning samt minska den finansiella risken. Som ett led i detta arbete har vi genomfört återköp motsvarande ca 100 MNOK av vår norska obligation emitterad i IB Bostad 18, och vi har även genomfört ett antal refinansieringar. Dessa åtgärder har påverkat resultatet negativt men har bidragit till att reducera den finansiella risken och kommer att leda till en stärkt framtida intjäning. Vi har erhållit ett kvitto och kvalitetsstämpel på detta arbete genom den BB rating från Standard & Poor's som vi erhållit samt två emitterade icke säkerställda obligationer som kraftigt sänkt bolagets räntekostnad. I början av 2018 presenterade vi en uppdatering av två av våra finansiella mål:

- Att upprätthålla en belåningsgrad under 60% (från 65%)
- Att uppnå en räntetäckningsgrad på minst 1,8 gånger (från 1,5 gånger)

Vid slutet av året uppgick belåningsgraden till 60 procent och vi har fortsatt skapa förutsättningar för att minska belåningsgraden ytterligare under de närmaste 12 månaderna, bland annat genom en omfattande försäljning av byggrätter. SBB har en av de längsta räntebindningarna på marknaden och i kombination med bolagets långa kapitalbindning, som förlängts under fjärde kvartalet till 5,8 år, bidrar detta till att förstärka vår finansiella ställning.

STARKT DRIFTNETTO

Samhällsbyggnadsbolaget har under året skapat värde och levererat ett starkt resultat genom investeringar, nya hyreskontrakt och förlängda avtal samt en aktiv fastighetsutveckling. Vårt starka driftnetto motsvarande 877 mkr i kombination med våra reducerade finansieringskostnader möjliggör fortsatt starka kassaflöden varför vi föreslår en utdelning om 0,10 kronor per aktie. Vårt förvaltningsresultat på 338 mkr (409 mkr exkl. transaktionsrelaterade kostnader och uppläggningsavgifter) påverkas av extraordinära uppläggningsavgifter för finansiering och vår fortsatta satsning på att minska finansiella risker med bl.a. återköp av obligationer i både Norge och Sverige. Vår intjäningsförmåga på 12-månaders rullande basis var i slutet av året ca 580 mkr. Detta sammantaget ger oss de bästa förutsättningar att fortsätta bygga Nordens starkaste aktör med fokus på samhällsfastigheter.

Stockholm 28 mars 2018

Ilija Batljan

Verkställande direktör och grundare

PS. Jag fick tips om Klöverns årsredovisning 2016 från Sven-Olof Johansson som har varit inspirationskälla till SBB:s årsredovisning 2017. Jag vill tacka både Rutger och Sven-Olof – man skall kopiera från de bästa. DS.



”*Jag är utomordentligt glad över att få deltaga i skapandet av ett av Nordens mest intressanta fastighetsbolag tillsammans med en oerhört kompetent bolagsledning och styrelse.*”

TILL SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGETS AKTIEÄGARE

SBB:s affärsidé är att äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter i Norden samt bostadsfastigheter i Sverige. Därutöver ska SBB bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete som möjliggör skapande av bostadsbyggrätter.

Under verksamhetsåret 2017 har fastighetsportföljen ökat till 23 mdkr. Hyresintäkterna utgörs till ca 90 procent av säkra kassaflöden från stat/kommun eller bostäder.

Trots ett omfattande tillträdesarbete under framförallt första halvåret har ett förvaltningsresultat om 338 mkr samt resultat före skatt om 3,1 mdkr redovisats för helåret 2017. Baserat på SBB:s fastighetsbestånd per 2017-12-31 enligt intjäningsförmågan var förvaltningsresultatet för 12-månader 582 mkr.

Under andra halvåret 2017 har fokus för bolaget varit att sänka finansieringskostnader, erhålla rating från internationella ratinginstitut samt effektivisera fastighetsförvaltningen.

Jag är utomordentligt glad över att få deltaga i skapandet av ett av Nordens mest intressanta fastighetsbolag tillsammans med en oerhört kompetent bolagsledning och styrelse.

STYRELSE

Vid bolagsstämman den 27 april 2017 omvaldes undertecknad som styrelseordförande, Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Seth Lieberman, Hans Runesten samt valdes Eva Swartz Grimaldi. Den 7 november 2017 valdes Anne-Grete Strom-Erichsen till ny ytterligare styrelseledamot.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2017

SBB:s styrelse har under 2017 haft 46 möten, varav två konstituerande styrelsemöten. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter. VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar, investeringar, organisation samt finansiell rapportering.

REVISIONSUTSKOTT

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

ERSÄTTNINGSGRUPP

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

VERKSAMHETSÅRET 2018

Jag ser fram emot ett oerhört spännande 2018. SBB har nu en betydande fastighetsportfölj som genererar stabila kassaflöden, avsevärt lägre lånekostnader samt en kompetent och kreativ organisation som har en stor förmåga för att möjliggöra goda affärer åt våra aktieägare.

Stockholm 28 mars 2018

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande



EKONOMI OCH FASTIGHETSMARKNAD	11
INTJÄNINGSFÖRMÅGA	14
HYRESGÄSTER	18
VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING	19
BYGGRÄTTER	21
REGIONER	24
TRANSAKTIONER	41

VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

EKONOMI OCH FASTIGHETSMARKNAD

SVENSK OCH NORSK EKONOMI

Norden en av världens starkaste ekonomiska regioner som präglas av stor transparens och stabila välfärdsstater.

SVENSK EKONOMI

Sverige, med cirka 10 miljoner invånare, är ett land med öppen och stark ekonomi, vilket bl.a. hänförs till ett stabilt och transparent affärsklimat, hög utbildningsnivå, sunda statsfinanser och hög produktivitet. Svensk ekonomi utvecklas väl med relativt god tillväxt i BNP. Tillväxten har på senare tid drivits av investeringar, främst bygg- och infrastrukturinvesteringar, samt privat konsumtion. Under hösten 2017 har utsikterna för bostadsbyggandet påverkats negativt vilket kan komma att bidra till något lägre tillväxttakt i BNP framöver. Hushållens optimism har dock inte påverkats märkbart, än så länge, vilket kan bidra till fortsatt positivt bidrag från privat konsumtion framöver. Även ökade investeringar i infrastruktur kan motverka en dämpning i bostadsbyggandet. Exporten bedöms också utvecklas relativt starkt. Den geopolitiska oron fortsätter dock alltså att dämpa stämningen och effekterna på sikt är svåra att överblicka.

Den svenska arbetsmarknaden påverkas positivt av den goda konjunkturen och arbetslösheten ligger nu på den lägsta nivån sedan 2007. Arbetslöshetsnivån förväntas endast påverkas marginellt mot bakgrund av ökande arbetskraftsutbud och matchningsproblem. Inflationen har börjat visa tecken till att stiga, och ligger nu omkring Riksbankens målnivå om + 2 procent. Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, eftersom en svag kronkurs normalt bidrar till högre inflation. Kronan försvagades (TWC- index) successivt under slutet av 2017, men var relativt oförändrad jämfört med slutet av 2016.

Ränte- och kreditmarknad

Svenska Riksbanken har under 2017 fortsatt såväl sitt fokus på KPI-målet om 2 procent, som sin extremt expansiva penningpolitik. Sedan februari 2016, då reporäntan sänktes till ny historisk lägstnivå om - 0,5 procent, har reporäntan varit oförändrad även om reporäntebanan successivt justerats ned och höjningar skjutits fram. Riksbanken har köpt stora volymer av statsobligationer och aviserat fortsatta köp under första halvåret 2018. Först under andra halvåret 2018 förväntas reporäntan börja stiga långsamt.

Stibor-räntan (3 mån) har rört sig inom intervallet - 0,65 procent till - 0,4 procent under året med bottennoteringar kring årsskiftet vilket bland annat påverkas av marknadstekniska faktorer. Den femåriga swapräntan i SEK har handlats inom intervallet 0,2 procent till 0,5 procent och avslutade 2017 på en nivå om 0,5 procent. Ränteskillnaden mellan svensk kort och lång ränta har ökat under året även om långräntorna är fortsatt historiskt låga. Utvecklingen har under senare delen av året främst drivits av något högre långräntor bland annat som en konsekvens av aviserad kraftig finanspolitisk stimulans i USA från den sittande presidenten.

Tillgången till bankfinansiering och finansiering på den svenska kapitalmarknaden bedöms som god. Kreditmarginalerna har efter en successiv nedgång under merparten av året tenderat att stabiliseras under slutet av 2017.

NORSK EKONOMI

Norge är ett av världens rikaste länder med både en stark fastlandsekonomi och stora oljereserver och därmed en stark oljeekonomi. BNP-tillväxten på fastlandet var 1,8 procent för 2017, en uppgång från 1,0 procent år

2016. Arbetslösheten sjönk från 4,7 procent under 2016 till 4,2 procent under 2017. Arbetslösheten fortsätter i nedåtgående trend och i december 2017 var den 4,1 procent

Oljepriset

Oljeinvesteringarna fortsatte att minska under hela 2017. Nedgången i dessa investeringar ser ut att ha planat ut i slutet på året. Lägre byggpriser och ett oljepris som har varierat runt 65 dollar fatet under vintern gör flera oljeinvesteringar lönsamma. Det planeras för nya oljeinvesteringar motsvarande 125 miljarder NOK de närmaste åren med start under 2018. Detta förväntas lyfta norsk ekonomi.

Norska kronan

Valutakursen NOK/SEK inledde år 2017 på 1,06 SEK och har varit i en fallande trend under hela året som avslutades på 1,01 SEK. Norge är en av få utvecklade ekonomier som inte har en statsskuld utan har en förmögenhet som bl.a. utgörs av norsk utlåning till utlandet. Denna har stigit till rekordhöga 7 082 miljarder NOK i slutet av 2017.

Räntor

I Norge har Nibor-räntan (3 mån) handlats inom intervallet 1,16 procent (2. Januari 2017) till 0,71 procent (20. November 2017) och avslutade året på en nivå om 0,81 procent. Den femåriga swapräntan i NOK har stigit kraftigt i början av 2018. I mitten av mars handlades den på 1,98 procent, en nivå ca 0,3 procentenheter högre än hur det sett ut under 2017. Inflationen under 2017 slutade på 1,8 procent och inflationen förväntas vara högre under 2018.

SVENSK OCH NORSK FASTIGHETSMARKNAD ¹⁾

SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN 2017

En stark decembermånad på transaktionsmarknaden bidrog till att slutvolymen för helåret 2017 landade på 147,5 miljarder kronor (för transaktioner över 40 miljoner kronor). Den totala transaktionsvolymen är lägre än föregående års rekordvolym om 201 miljarder kronor, men är på samma nivå som 2015 års volym. December var en intensiv transaktionsmånad där den totala transaktionsvolymen uppgick till 28,4 miljarder kronor. Utländska investerare stod för 23 (19) procent av transaktionsvolymen under året och är för femte kvartalet i rad nettoköpare på den svenska marknaden. Det finns ett fortsatt tydligt intresse från det internationella kapitalet då den svenska marknaden bland annat erbjuder en bättre riskjusterad avkastning jämfört med flera andra marknader i övriga Europa.

De tre storstadsregionerna stod för cirka 56 procent av transaktionsvolymen. Geografiskt sett stod Stockholm för störst andel av den totala transaktionsvolymen och ökade under året sin andel från 33 procent år 2016 till 37 procent för helåret 2017. Under 2016 ökade regionstäder kraftigt och stod då för 28 procent av transaktionsvolymen. Detta segment tappade andelar under 2017 och stod för 24 procent. Ett geografiskt segment som återhämtat sig under året är Göteborg som stod för 12 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket kan jämföras med 7 procent under 2016 då de även hade mindre marknadsandel än Malmö.

1) Källa: Newsec

En intressant observation när man tittar på vilka segment som omsattes under året är att kontorssegmentet tappade stora andelar. För helåret 2017 stod segmentet endast för 18 procent, vilket är den lägsta nivå som Newsec har uppmätt. År 2016 stod kontor för 30 procent och tidigare lägsta nivå var år 2009, då kontor stod för 26 procent av den totala transaktionsvolymen. Bostäder var det segment som omsatte mest under året med 26 procent av volymen, vilket även är i nivå med föregående år. Ett annat segment som också håller sig i samma nivå som föregående år är handel, som under 2017 stod för 18 procent av volymen. Segmenten logistik och "övrigt" stod för 14 procent vardera, vilket är en kraftig ökning jämfört med föregående år då båda segmenten omsatte 8 procent. I segmentet övrigt ingår byggrätter och hotell, där byggrätterna var intressanta objekt under de första sex månaderna av 2017, medan hotell var det fastighetsslag som handlades mest i december.

I december förvärvade D. Carnegie 27 fastigheter i Södertälje och Nynäshamn till ett underliggande fastighetsvärde om 2,5 miljarder kronor från Akelius, vilket var årets största fastighetstransaktion. Under 2017 avyttrade Akelius ytterligare delar av sitt bestånd, till exempel 28 fastigheter till Folksam och 34 fastigheter till Willhem, alla belägna i Helsingborg, till en köpeskilling om totalt 3,8 miljarder kronor. Miljonprogramsfastigheter fortsätter att vara ett attraktivt investeringsslag då det finns möjligheter till att aktivt arbeta med bestånden både vad gäller förbättring av byggnaderna samt den sociala miljön.

NORSKA FASTIGHETSMARKNADEN 2017

Tack vare gynnsamma ekonomiska förutsättningar blev 2017 ett starkt år på den norska fastighetsmarknaden. Den totala transaktionsvolymen för helåret 2017 blev cirka 88 miljarder norska kronor fördelat över rekordhöga 340 transaktioner. Årets volym är nästan 10 miljarder norska kronor högre än den uppmätta volymen 2016. Kontorsmarknaden dominerade och stod för nästan 50 procent av transaktionsvolymen. En intressant observation under 2017 var att ett ökande antal investerare sökte sig till sekundära och tertiära marknader, eftersom totalavkastningen sjönk till nivåer på 3,75 procent för de bästa kontors- och detaljhandelstillgångarna.

I takt med ökad osäkerhet för detaljhandeln, väljer många investerare att diversifiera sina fastighetsportföljer. Detta har lett till att industriella och logistikfastigheter med långa leasingavtal i utkanten av Oslo handlas på nya rekordnivåer. Geografiskt sett skedde hälften av transaktionerna i Oslo, men ett större intresse för marknader som Trondheim och Stavanger observerades under året. En annan faktor som bidrog till den höga transaktionsvolymen under året var det ökade intresset från internationella investerare som stod för 20 procent av transaktionsvolymen under året, vilket kan jämföras med 11 procent under 2016. Årets största transaktion, mätt till transaktionsvolym, var när Samhällsbyggnadsbolaget under första kvartalet förvärvade DNB:s Midtbygget till en köpeskilling på 4,3 miljarder norska kronor.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader utifrån koncernens fastighetsbestånd per 2017-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar beaktad.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	MKR
Hysesintäkter	1 588
Driftkostnader	-292
Underhåll	-100
Förvaltningsadministration	-58
Fastighetsskatt	-27
Driftnetto	1 111
Centraladministration	-48
Resultat från intresseföretag/JV	3
Finansnetto	-484
Förvaltningsresultat	582

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2017-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2017-12-31.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter. Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

FÖRDELNING INTÄKTER

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

Klassificering ¹	Hyresintäkter, mkr	Totalt, %
Bostäder	501	32
LSS	141	9
Stat/kommun	676	43
Indirekt statlig hyresgäst	88	6
Övrigt	181	11
TOTALT	1 588	100

1) Klassificering efter kontraktsnivå

SAMMANFATTANDE INTÄKTSBILD PER FASTIGHETSTYP

Styrkan i SBB:s portfölj finns i de stora intäkterna från lågriskhyresgäster samt i segment som utgör viktiga samhällsfunktioner, se sammanställning nedan på fastighetsnivå.

Fastighetstyp ¹	Area, tkvm	Hyresintäkter, mkr
Bostäder	510	492
LSS	121	155
Sjukvård/Äldreomsorg	210	197
Utbildning	113	149
Rättsväsende	69	146
Kontor	125	288
Kommersiellt	216	160
TOTALT	1 366	1 588

1) Klassificering på fastighetsnivå

SBB:s fokus ligger på stabila fastigheter med långa kontrakt inom segmenten Samhällsfastigheter som utgör 63 procent av fastighetsvärdet, Bostäder som utgör 26 procent av fastighetsvärdet samt Övrigt som utgör 11 procent av fastighetsvärdet. Bolaget är idag verksamt i Sverige, som utgör cirka 68 procent av fastighetsvärdet och Norge, som utgör cirka 32 procent av fastighetsvärdet. SBB utvecklar även byggrätter för bostäder i Sverige.

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

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

Samhällsbyggnadsbolaget har nordiskt fokus vad gäller segmentet Samhällsfastigheter, och finns för närvarande i Sverige och Norge. 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 blir även andelen äldre större, vilket tillsammans förväntas bidra till ett ökat behov av vårdfastigheter och andra typer av samhällsfastigheter. Statliga och övriga skattefinansierade motparter innebär generellt en lägre motpartsrisk för fastighetsägare relativt andra fastighetsbolag. Till det kan tilläggas att svenska och norska statsfinanser hör till de mest stabila i Europa med relativt låg statsskuld jämfört med övriga länder i Europa.

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

Samhällsbyggnadsbolaget fokuserar primärt på bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Bolagets samlade fastighetsbestånd består även till den absoluta majoriteten av segmenten Bostäder och Samhällsfastigheter. Dessa båda segment utgör sammanlagt cirka 89 procent av det underliggande värdet på SBB:s samlade fastighetsbestånd. Bolaget har identifierat dessa två fastighetsslag som de mest attraktiva baserat på de förutsättningar och den relativt höga riskjusterade avkastning som dessa typer av fastigheter erbjuder. Bostäder kännetecknas av hög efterfrågan och lågt utbud, och därigenom en hög uthyrningsgrad, samt lågt hyresgästberoende. Samhällsfastigheter är ofta specialanpassade och kännetecknas även de av hög uthyrningsgrad och dessutom av långa kontrakt.

Den hyresreglering som råder i Sverige innebär att hyran ska bestämmas efter en jämförelse med likvärdiga lägenheter och ska följa kollektivt förhandlade hyresnivåer i jämförbara områden. Detta medför att hyresnivåerna i många områden i Sverige sannolikt är lägre än vad som vore marknadsmässigt. Hushållens boendeutgift understiger med andra ord den faktiska betalningsviljan. Det faktum att hyresnivåerna är reglerade och understiger marknadsmässiga nivåer har en riskminimerande effekt för hyresvärden då det, tillsammans med ett eftersatt hyresbostadsbyggande, lett till en övrefterfrågan på hyresbostäder. Den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet bostäder uppgår till 98 procent.

Samhällsfastigheter karaktäriseras av relativt låg motpartsrisk då motparten typiskt bedriver skattefinansierad verksamhet och hyresavtalen normalt är längre än övriga kommersiella fastighetssegment. Dessutom är uthyrningsgraden ofta högre då lokalerna i relativt hög utsträckning är specialanpassade. Exempelvis är Samhällsbyggnadsbolagets LSS-bestånd fullt uthyrt och den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet Samhällsfastigheter uppgår till 97 procent.

Selektiva förvärv

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

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

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

NYCKELTAL BASERAT PÅ AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

BOSTÄDER

Fastighetsvärde, mdr	5,9
Antal hyreslägenheter	6 801
Uthyrbar yta, tkvm	510
Hyresintäkt, mkr	492
Driftnetto, mkr	259
Genomsnittlig hyresintäkt, kr/kvm	964
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98
Direktavkastning, % ¹⁾	4,4

1) Byggrätter om 192 mkr är exkluderade i beräkningen.

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Fastighetsvärde, mdr	14,6
Uthyrbar yta, tkvm	639
Hyresintäkt, mkr	935
Driftnetto, mkr	757
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97
Direktavkastning, %	5,2

BOENDE/OMSORGSFASTIGHETER ENLIGT LSS OCH SOL

Samhällsbyggnadsbolaget är genom dotterbolaget Högkullen den största privata aktören i Norden avseende boende och lokaler för personer med funktionshinder. Högkullen erbjuder kommuner, landsting och enskilda omsorgsföretag olika former av omsorgsboende och lokaler för daglig verksamhet och utbildning. Högkullen grundades 1992 och har idag Sveriges största privatägda portfölj med omsorgsfastigheter LSS och Sol. Beståndet omfattar vid årsskiftet 200 omsorgsfastigheter i 77 kommuner runt om i landet.

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

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

Högkullens affärsmodell är enkel och fokuserar på att hyra ut anpassade fastigheter till kommuner och privata omsorgsföretag. 66 procent av fastigheterna hyrs idag av offentliga aktörer och resterande 34 procent av ledande privata omsorgsföretag. Cirka 96 procent av fastigheterna används för omsorgsboende inom LSS/Sol, 2 procent för daglig verksamhet inom LSS och resterande för andra former av omsorg eller utbildning för barn och unga. Den genomsnittliga kontraktstiden är 5,2 år. Hyresgästerna är i allt väsentligt oförändrade sedan husen byggdes. Den genomsnittliga tiden för förhyrning är dryga 20 år.

Eftersom LSS ställer höga krav på att kommunerna ska kunna ge tillräckligt stöd till dem som har betydande svårigheter i sin dagliga livsföring vill Högkullen vara en aktiv partner som gör allt för att underlätta för samtliga inblandade aktörer och driva projekt framåt tillsammans med ansvariga inom kommunen och/eller föräldrakooperativ. Högkullen är väl förtrodda med LSS-lagstiftningen och vilka krav den ställer utifrån olika boendeformer avseende antal i förhållande till olika LSS-beslut.

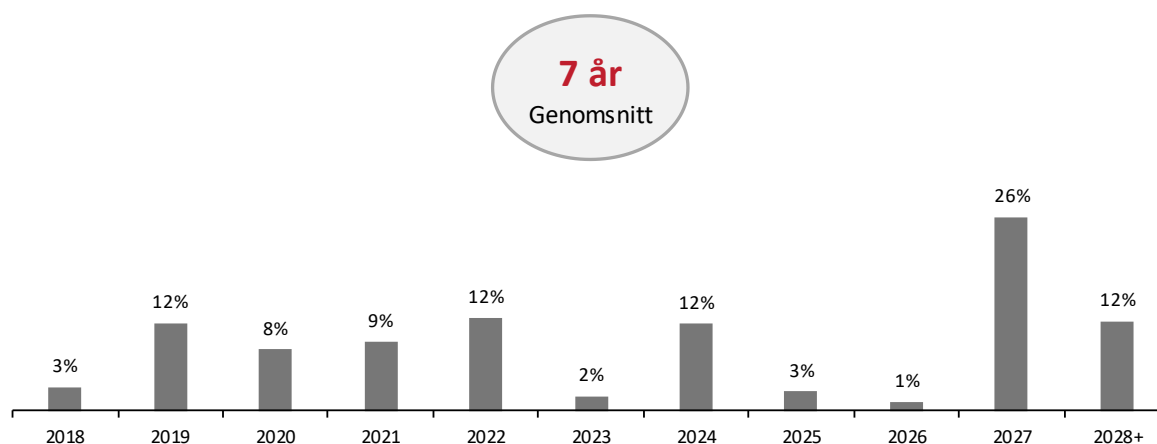
Efter att ha identifierat kundens behov bestäms vilken roll Högkullen ska ha och omfattningen av erbjudandet. Därefter tas förslag fram på hur bostaden ska se ut och var den ska ligga. Antingen väljer man en ny etablering på en ledig tomt eller finner ett befintligt hus som lämpar sig att bygga om och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

HYRESGÄSTER

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGETS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER INOM SAMHÄLLSFÄSTIGHETSSEGMENTET

Hyresgäst	Hyresintäkt, mkr
1. DnB Bank ASA	188
2. Statsbygg/Justis-ogberedskapsdepartementet	87
3. Nyttida AB	43
4. Landstinget Dalarna	31
5. Västra Götalands Läns Landsting	28
6. Lunds Universitet	24
7. Borlänge Kommun	24
8. Kristiansand Kommune v/Kristiansand Eiendom	20
9. Pysslingen Förskolor och Skolor AB	17
10. Uddevalla kommun	16
TOTALT	478
TOTALT SBB SAMHÄLLSFÄSTIGHETER	935
<i>Andel</i>	<i>51,1%</i>
TOTALT SBB	1 588
<i>Andel</i>	<i>30,1%</i>

FÖRFALLOSTRUKTUR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

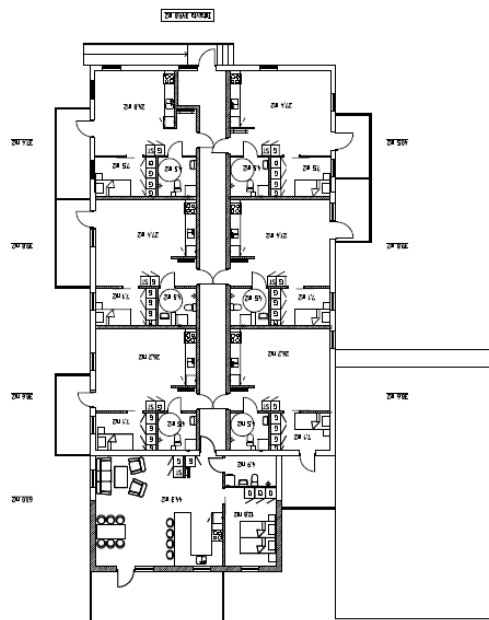


VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

Samhällsbyggnadsbolaget jobbar med aktiv fastighetsförvaltning innebärande att förvaltningsorganisationen arbetar med att förbättra användningen av fastigheterna och att försöka minska kostnaderna och öka hyresintäkterna.

Det goda samarbetet med Oskarshamns kommun

Samhällsbyggnadsbolaget förvärvade under 2016 bostadsfastigheten Länsmansängen 1 i Oskarshamn. I fastigheten fanns cirka 400 kvadratmeter vakant tidigare kommersiell yta. Samhällsbyggnadsbolaget noterade tidigt i förvärvsprocessen möjligheten att kunna etablera ett LSS-boende i fastigheten. I dialog med Oskarshamns kommun har Samhällsbyggnadsbolaget tillskapat sex bostäder för personer med särskilda behov och i samband med detta tecknat ett 15-årigt hyresavtal. Det goda samarbetet med Oskarshamn kommun har fortsatt och kommunen har tillsammans med kommunen arbetat fram ytterligare sex lägenheter för särskilt boende i fastigheten Älvehult 2:18 belägen i Påskallavik och tecknat ett 15-årigt hyresavtal.



Kostnadseffektiv lösning av bostadsbrist

Samhällsbyggnadsbolaget förvärvade under 2016 bostadsfastigheten Kaffebryggaren i Nykvarn. På varje våningsplan i samtliga bostadshus fanns ett utrymme som nyttjades som tre stycken lägenhetsförråd. Dessa förråd har nu centraliserats och ger numera plats för de nya lägenheter, totalt tillskapades 36 stycken microlägenheter om cirka 16 kvadratmeter. Av dessa lägenheter förhyrs hälften av Karolinska Universitetssjukhuset och nyttjas som bostäder för vårdpersonal.



ROT

En stor del av SBB:s bostadsbestånd är byggt under miljonprogramsåren och har ett stort behov att rustas upp för att möta dagens- och morgondagens hyresgästers behov av kvalitet och komfort. Detta sker genom successiv renovering i samband med att en lägenhet blir vakant. SBB har som mål att renovera till en attraktiv standard som tilltalar både nya och befintliga hyresgäster. SBB strävar efter att alltid nå överenskommelser med hyresgästföreningen om de nya hyresnivåerna som ska gälla efter en renovering. SBB har nått överenskommelser för ca 80 procent av det bestånd som man planerar att renovera och förhandlingar pågår på övriga orter. I samband med renoveringarna görs även bedömningar om ytterligare värdeskapande förändringar kan göras. Exempelvis förtätas ystora lägenheter för att tillskapa fler rum så att beståndet i framtiden ska kunna utnyttjas bättre.



BYGGRÄTTER

SBB arbetar aktivt med fastighetsutveckling. Bolagets strategi är att 10-20 procent av fastighetsbeståndet ska utgöras av fastighetssegmentet ”övrigt”, vilket innebär kassaflödesfastigheter med identifierad utvecklingspotential. Segmentet skall generera ett resultat om 250-400 mkr per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. Under 2017 har genomförda försäljningar och fortsatt arbete med detaljplaner inneburit en värdeförändring på 749 mkr. De fastigheter som SBB förvärvar inom segmentet Övrigt är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential som fram till detaljplan och vidareutveckling genererar ett positivt kassaflöde. Förvärven görs oftast off-market och efter att SBB haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för stadsutveckling.

SBB:s fastighetsutvecklingsorganisation

Samhällsbyggnadsbolaget har en affärsmässig projektorganisation med gedigen erfarenhet av fastighetsutveckling och transaktioner. Organisationen leds av vice VD Krister Karlsson och hanterar ca 870 000 kvm ljus BTA i olika detaljplaneskeden. SBB arbetar aktivt för att skapa flexibla och rationella byggrätter (bostadsrätter, hyresrätter och samhällsfastigheter) och har tagit fram byggrätter som passar en bred skara investerare såsom HSB, Riksbyggen, PEAB, Botrygg, K2A och Innovation Properties. SBB har även stor erfarenhet av att inleda och genomföra försäljningar tidigt i planprocessen.

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

Byggrätter

SBB hade per 2017-12-31 cirka 40 pågående utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt ca 870 000 kvm BTA. Detaljplaneprocessen består av 4 faser; Projektidéer (fas 1), Inför beslut planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunna detaljplaner (fas 4). Nedan redovisas i tabellform SBB:s olika projekt.

Under 2017 har byggrätter om totalt 240 000 kvm BTA sålts varav 178 000 kvm BTA till JV. Försäljningarna avser totalt tio transaktioner i Västerhaninge, Jordbro, Nyköping, Norrköping och Falun. Värdet av försäljningarna uppgår till 826 mkr. Försäljningarna har per 2017-12-31 ännu inte redovisats då de är villkorade av lagakraftvunnen detaljplan. De har dock beaktats i samband med värderingen av fastigheterna och därmed påverkat de orealiserade värdeförändringarna. Efter årsskiftet har SBB erhållit planbesked på ytterligare cirka 25 000 kvm BTA byggrätter i Karlstad och Karlshamn. SBB bedömer att värdet av byggrättsportföljen vid lagakraftvunna detaljplaner kan komma att överstiga det bokförda värdet av byggrättsportföljen med 500-900 mkr.

Kommun	Fastighet	BTA byggrätt
Utvecklingsprojekt med erhållet planbesked		
Nyköping	Raspen 1,2,3	156 000
Nykvarn	Kaffebryggaren 1	32 900
Falun	Falun 9:22	100 000
Ulricehamn	Krämaren 4	7 000
Norrköping	Järven 4	21 800
Haninge	Kalvsvik 11:9, 1:4	85 000
Haninge	Åby 1:67 m.fl.	110 000
Nykvarn	Tillbringaren 2 m.fl.	5 000
Oskarshamn	Hälsan 22	10 000
Totalt med planbesked (BTA) (fas 3)		527 700
Projektidéer (BTA) (fas 1)		133 550
Inför beslut planbesked (BTA) (fas 2)		135 900
Lagakraftvunna detaljplaner (BTA) (fas 4)		70 340
Total byggrättsportfölj (BTA) (samtliga faser)		867 490
Varav markanvisning (BTA)		137 900
Varav sålt (BTA)		240 000
Totalt värde, redan sålda byggrätter (SEK)		826 000 000

Fastighetsutveckling i JV

I delar av SBB:s försäljningar har SBB ingått ett JV med köparen om utvecklingen av byggrätterna. Total byggrättsvolym för JV-samarbetena är cirka 178 000 kvm BTA med en vinstpotential för SBB om cirka 500-700 mkr efter avdrag för SBBs egna investering i byggrätten. Denna vinstpotential tillkommer utöver tidigare redogjorda övervärden. I dessa JV:n tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra JV-parten (exempelvis HSB eller Botrygg) tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning. Vinst-potentialen om cirka 500-700 mkr avser en femårsperiod och har inte beaktats till någon del i bokslutet.

Exempel på försäljning av byggrätter, där JV intäkter förväntas komma redan 2018

Två försäljningar av byggrätter från fastigheten Falkenberg Bacchus 1



Illustration av IM till potentiella lägenhetsköpare

- 700 lägenheter
- 58 000 kvm
- 100% av befintliga byggrätter är avyttrade
- Februari 2017- Försäljningsevent för de 150 första lägenheterna hade 750 besökare



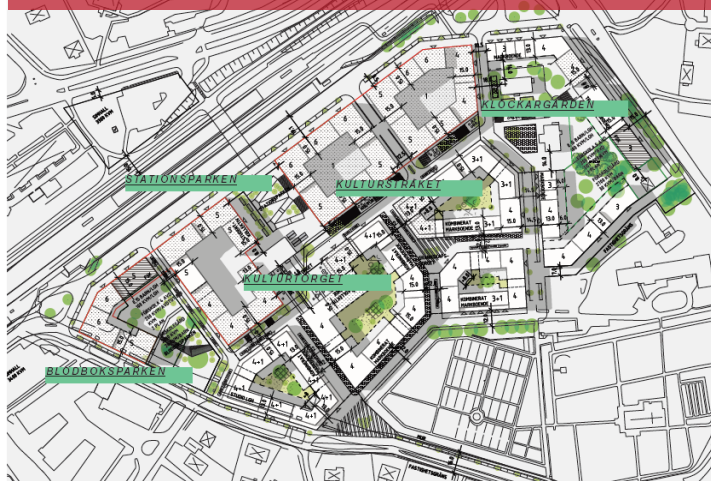
Nöthagen (Raspen 1-3), Nyköping kommun

Restid till Stockholm C 40 min (med Ostlänken), till Skavsta 12 min (med buss)

- 156 000 kvm BTA
- 65 000 kvm BTA sålt
- Befolkning Nyköping Kommun 2017, 55 329 personer
- Befolkning Nyköping Kommun 2025, 61 438 personer

Västerhaninge Centrum (Åby 1:67 m.fl.), Haninge kommun

- 110 000 kvm BTA
- 67 000 kvm BTA sålt
- Befolkning Haninge Kommun 85 693 personer



Jordbro Centrum (Kalvsvik 11:9, 1:4), Haninge kommun

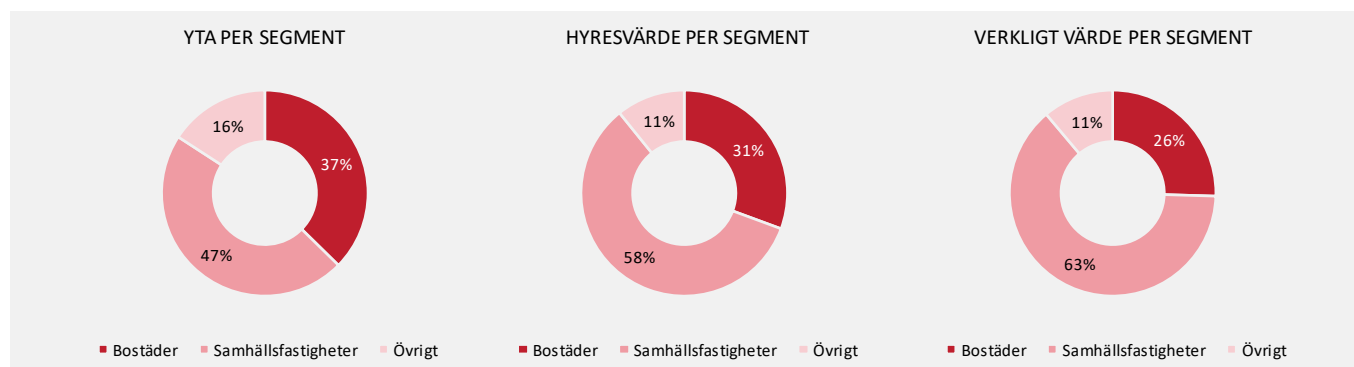
- 85 000 kvm BTA
- 70 000 kvm BTA sålt
- Restid till Stockholm C 29 min (med pendeltåg)



Born (Falun 9:22), Falu kommun

- 100 000 kvm BTA
- 67 000 kvm BTA sålt
- Befolkning Falun Kommun 57 433 personer

REGIONER



INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER REGION OCH FASTIGHETSSEGMENT¹⁾

	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	226	-69	158	70
Malmö	173	-54	119	69
Göteborg	92	-32	60	65
Mellan-Sverige	348	-151	197	57
Dalarna	237	-93	145	61
Norra Sverige	128	-58	70	55
Oslo	296	-13	284	96
Bergen & Kristiansand	87	-7	80	92
<i>Bostäder</i>	<i>492</i>	<i>-233</i>	<i>259</i>	<i>53</i>
<i>Samhällsfastigheter</i>	<i>935</i>	<i>-178</i>	<i>757</i>	<i>81</i>
<i>Övrigt</i>	<i>160</i>	<i>-66</i>	<i>95</i>	<i>59</i>
TOTALT	1 588	-476	1 111	70

NYCKELTAL PER REGION OCH FASTIGHETSSEGMENT¹⁾

	Verkligt värde, mkr	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Stockholm	3 769	185	230	98
Malmö	2 443	156	185	93
Göteborg	1 124	116	100	92
Mellan-Sverige	4 198	387	361	96
Dalarna	2 647	248	249	95
Norra Sverige	1 439	133	132	97
Oslo	6 037	82	296	100
Bergen & Kristiansand	1 344	58	87	100
<i>Bostäder</i>	<i>5 859</i>	<i>510</i>	<i>503</i>	<i>98</i>
<i>Samhällsfastigheter</i>	<i>14 583</i>	<i>639</i>	<i>961</i>	<i>97</i>
<i>Övrigt</i>	<i>2 559</i>	<i>216</i>	<i>177</i>	<i>91</i>
TOTALT	23 001	1 366	1 641	97

¹⁾ Baserat på aktuell intjäningsförmåga per 2017-12-31.

STOCKHOLM

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

Stockholms län hade vid utgången av 2017 cirka 2,3 miljoner invånare och har den senaste 10 årsperioden vuxit med drygt 350 000 invånare motsvarande cirka 18 procent. Stockholms län svarar för cirka 30 procent av Sveriges totala BNP, mer än var tredje av Sveriges företag är lokaliserade i regionen som, tillsammans med flera statliga institutioner, skapar Sveriges största arbetsmarknad. Totalt arbetspendlar cirka 100 000 personer dagligen till Stockholms län. I regionen finns 21 universitet och lärosäten etablerade.

I regionen som växer expansivt bedriver Samhällsbyggnadsbolaget 6 olika utvecklingsprojekt i goda kommunikationslägen i Haninge, Nyköping och Nykvarn. Totalt avser Samhällsbyggnadsbolaget tillskapa 388 700 kvm BTA byggrätter i regionen.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 107 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 185 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 434 lägenheter i regionen.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Västerås Stad, Pysslingen Förskolor och Skolor AB och Nytida AB vilka representerar cirka 29 procent av den totala hyresintäkten för samhällsfastigheterna i regionen.

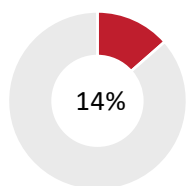




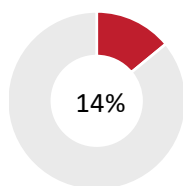
Exteriörbild från förskolefastigheten Ormen Långe 9 i Huddinge, Stockholm.

ANDEL AV SBB

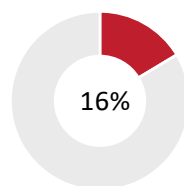
UTHYRINGSBAR YTA



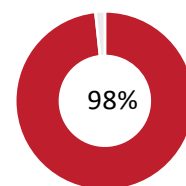
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



NYCKELTAL REGION STOCKHOLM PER 31 DECEMBER 2017

Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Stockholms län	71	113	2 034	99
Nyköping	53	34	561	97
Västerås	19	33	474	100
Uppsala	8	14	259	100
Övriga	33	37	441	95
REGION STOCKHOLM	185	230	3 769	98
SBB	1 366	1 641	23 001	97

MALMÖ

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

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

I den östra delen av regionen återfinns Karlskrona. Karlskrona har en lång marin historia och har av UNESCO klassats som ett världsarv. Staden utgör regionstad inom Blekinge län med ett aktivt näringsliv och en växande högskola. Kommunen har idag cirka 5 000 företag och arbetar aktivt för att utveckla företagandet ytterligare. Blekinge Tekniska Högskola (BTH) är en tydligt profilerad högskola där IT och innovation för hållbar tillväxt är fokusområden. BTH har cirka 6 000 registrerade studenter. Karlskrona kommun har cirka 66 000 invånare. Under den gångna tioårsperioden har den årliga befolkningsökningen varit cirka 1 procent, motsvarande 500 personer per år. De två senaste åren har den årliga befolkningstillväxten varit cirka 1,5 procent vilket kan jämföras med rikets snitt om 1,3 procent.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 59 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 156 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 243 hyreslägenheter i regionen.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Lunds universitet, Norlandia och Karlskrona kommun vilka representerar cirka 40 procent av den totala hyresintäkten för samhällsfastigheterna i regionen.

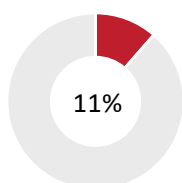




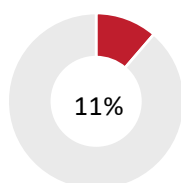
Exteriörbild från bostadsfastigheten Gullbernahult 31, Karlskrona.

ANDEL AV SBB

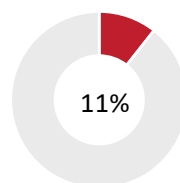
UTHYRNINGSBAR YTA



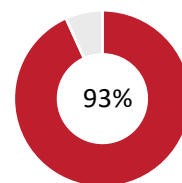
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD



NYCKELTAL REGION MALMÖ PER 31 DECEMBER 2017

Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Malmö/Lund	80	99	1 432	91
Karlskrona	60	69	849	97
Övriga	17	18	162	88
REGION MALMÖ	156	185	2 443	93
SBB	1 366	1 641	23 001	97

GÖTEBORG

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

Göteborg är Sveriges näst största stad och antalet invånare i Storgöteborg har växt med närmre 16 procent under 2000-talet och uppgår idag till cirka en miljon invånare, varav 557 000 i Göteborgs kommun. Prognosen för Göteborgsregionen är en ökning om cirka 10 000 invånare per år. Regionen väntas ha ytterligare 180 000 boende och 110 000 arbetsplatser år 2030. Samtliga kommuner i Västra Götaland rapporterar akut brist på bostäder, i synnerhet på hyresrätter. Kötiderna för en hyresrätt via den kommunala bostadsförmedlingen Boplats har en medelkötid på cirka 1 600 dagar för att få en bostad i Göteborgs kommun.

Göteborg har en lång historia av internationellt utbyte, och idag passerar 30 procent av svensk utrikeshandel genom Göteborg.

Internationaliseringen syns även på arbetsmarknaden då flera stora globala företag är etablerade i staden så som Volvo Personvagnar och Astra Zeneca.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 22 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 116 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 156 lägenheter i regionen.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Västra Götalands Läns Landsting, Uddevalla kommun och Borås kommun vilka representerar cirka 74 procent av det totala hyresvärdet för samhällsfastigheterna i regionen.

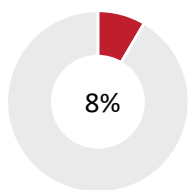




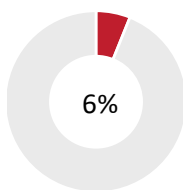
Exteriörbild från fastigheten Klöver 7, Vänersborg.

ANDEL AV SBB

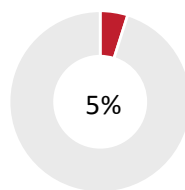
UTHYRINGSBAR YTA



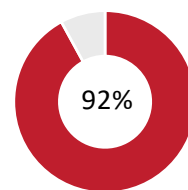
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



NYCKELTAL REGION GÖTEBORG PER 31 DECEMBER 2017

Kommun	Uthyringsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Göteborg	62	68	780	94
Falkenberg	54	32	344	87
Övriga	-	-	-	-
REGION GÖTEBORG	116	100	1 124	92
SBB	1 366	1 641	23 001	97

MELLAN-SVERIGE

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

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

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

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

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 217 fastigheter i regionen med en total uthyrbarya om 387 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 2 878 lägenheter i regionen.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Västra Götalands Läns Landsting, Skara kommun och Nytida AB vilka representerar cirka 26 procent av det totala hyresvärdet för samhällsfastigheterna i regionen.

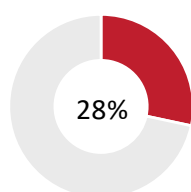




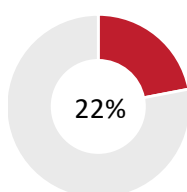
Exteriörbild från bostadsområdet Rud, Karlstad.

ANDEL AV SBB

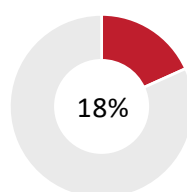
UTHYRNINGSBAR YTA



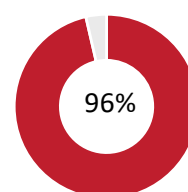
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD



NYCKELTAL REGION MELLAN-SVERIGE PER 31 DECEMBER 2017

Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Skövde/Skaraborg	118	105	977	91
Oskarshamn	84	77	827	99
Linköping/Motala	55	50	583	99
Kalmar/Västervik	47	43	559	100
Karlstad	31	34	534	99
Norrköping	16	13	229	92
Jönköping/Växjö	17	16	225	100
Övriga	20	22	263	97
REGION MELLAN-SVERIGE	387	361	4 198	96
SBB	1 366	1 641	23 001	97

DALARNA

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

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

Falun är residensstad för Dalarnas län. Staden är uppbyggd runt koppargruvan som drevs i Falun och som i århundraden var Sveriges främsta näringsverksamhet. Folkmängden i Falun uppgick år 2016 till 57 685 vilket utgör cirka 20,3 procent av befolkningen i länet. Befolkningen i Falun ökade med 1,6 procent mellan 2013–2016. Falun är det andra av Högskolan Dalarnas campusområde.

Samhällsbyggnadsbolaget har under perioden förvärvat bostäder och samhällsfastigheter från Borlänge och Falu kommun om totalt 66 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 144 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 248 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 1 667 lägenheter i regionen.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Landstinget Dalarna, Borlänge kommun och Transportstyrelsen vilka representerar cirka 62 procent av det totala hyresvärdet för samhällsfastigheterna i regionen.

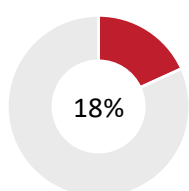




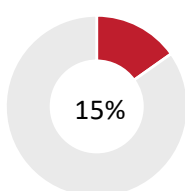
Exteriörbild från kommunhuset i Borlänge, Dalarna.

ANDEL AV SBB

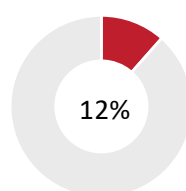
UTHYRINGSBAR YTA



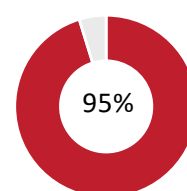
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



NYCKELTAL REGION DALARNA PER 31 DECEMBER 2017

Kommun	Uthyringsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Borlänge	116	46	1 294	96
Falun	47	48	725	94
Ludvika	49	44	369	94
Övriga	37	112	260	95
REGION DALARNA	248	249	2 647	95
SBB	1 366	1 641	23 001	97

NORRA SVERIGE

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

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

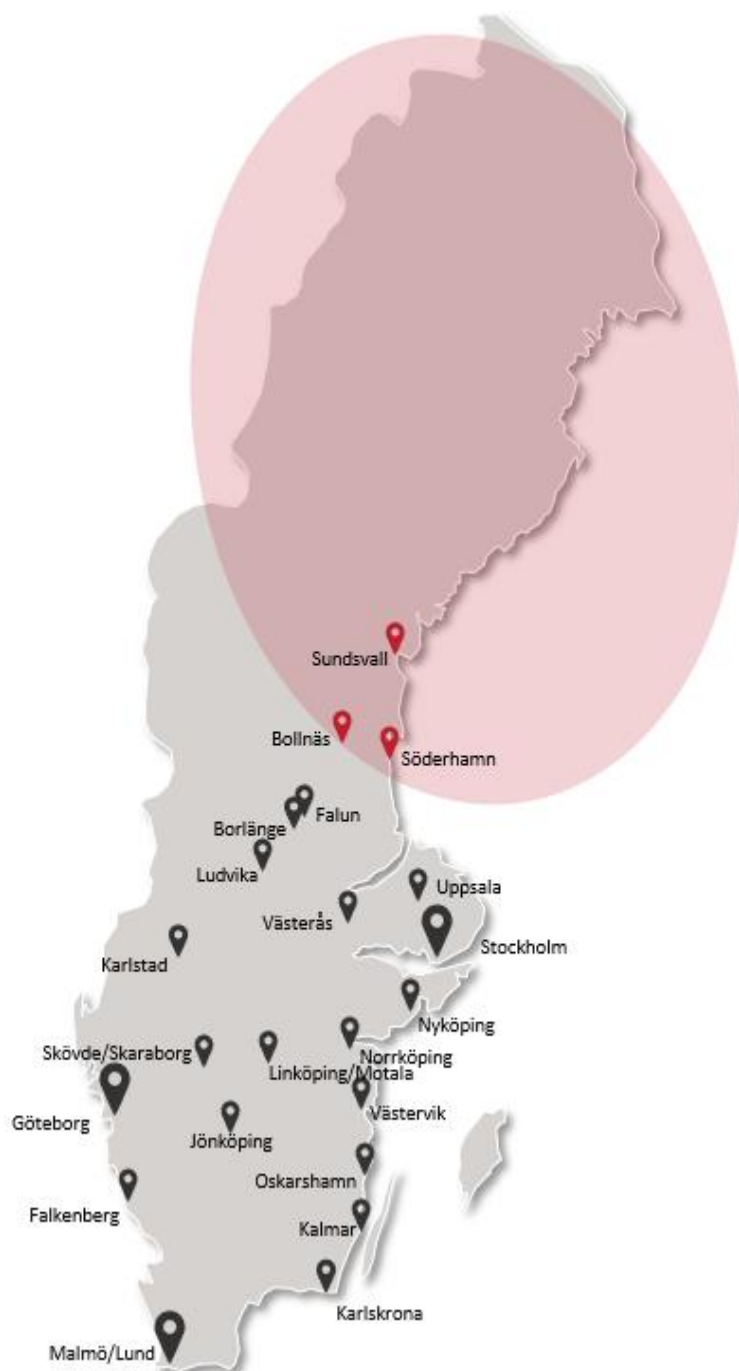
Bollnäs är den näst största kommunen i regionen, kommunen har cirka 27 000 invånare och har under den senaste treårsperioden haft en befolkningsökning om cirka 2 procent.

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

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 182 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 133 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 1 423 lägenheter i regionen.

De 3 största hyresgästerna i regionen är Sundsvalls kommun, Nytida AB och Pysslingen Förskolor och Skolor AB vilka representerar cirka 74 procent av det totala hyresvärdet för samhällsfastigheterna i regionen.

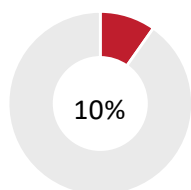




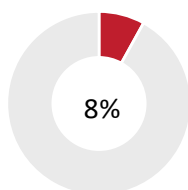
Exteriörbild från fastigheten Härsta 9:5, Sundsvall.

ANDEL AV SBB

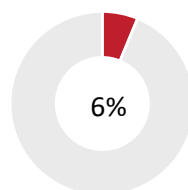
UTHYRNINGSBAR YTA



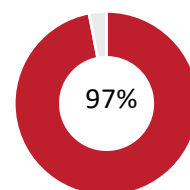
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



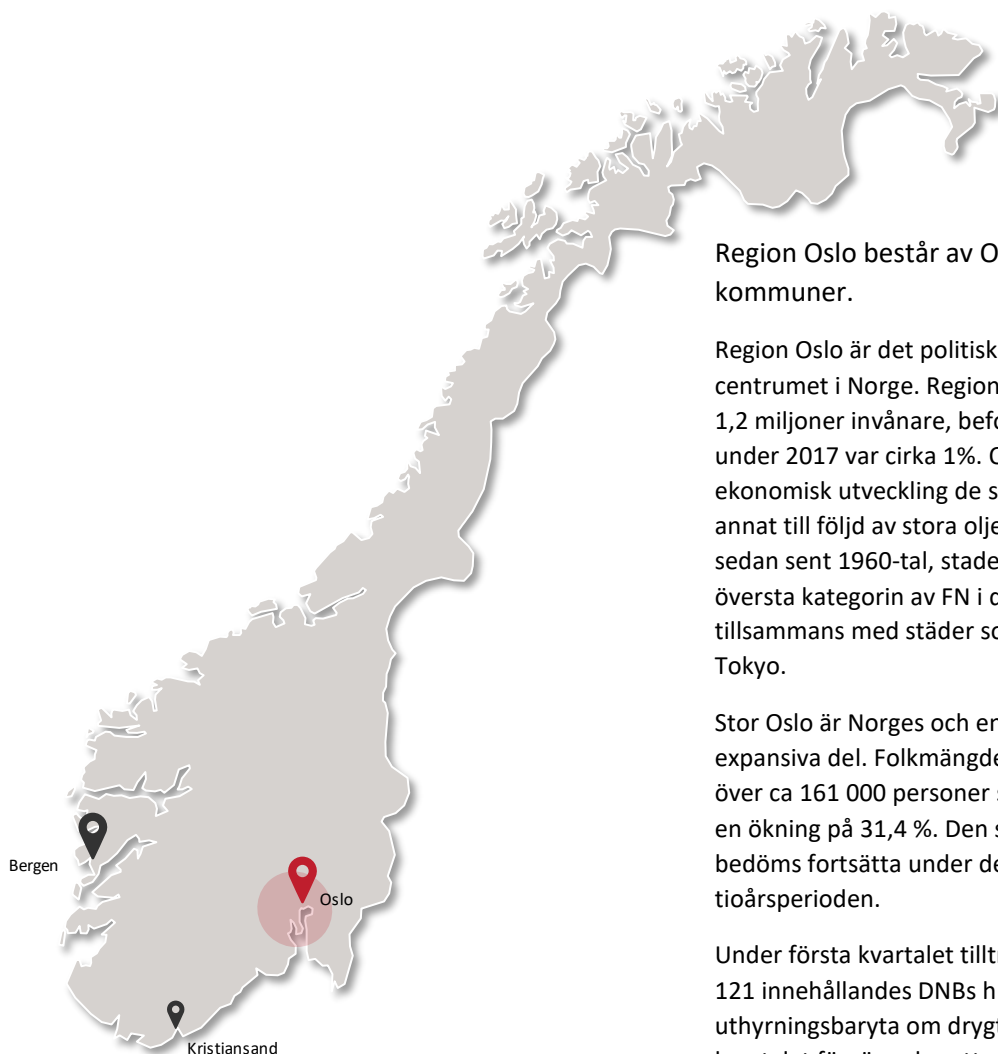
EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD



NYCKELTAL REGION NORRA SVERIGE PER 31 DECEMBER 2017

Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Sundsvall	54	57	713	100
Bollnäs	45	43	380	93
Söderhamn	17	16	161	98
Övriga	16	16	185	96
REGION NORRA SVERIGE	133	132	1 439	97
SBB	1 366	1 641	23 001	97

OSLO



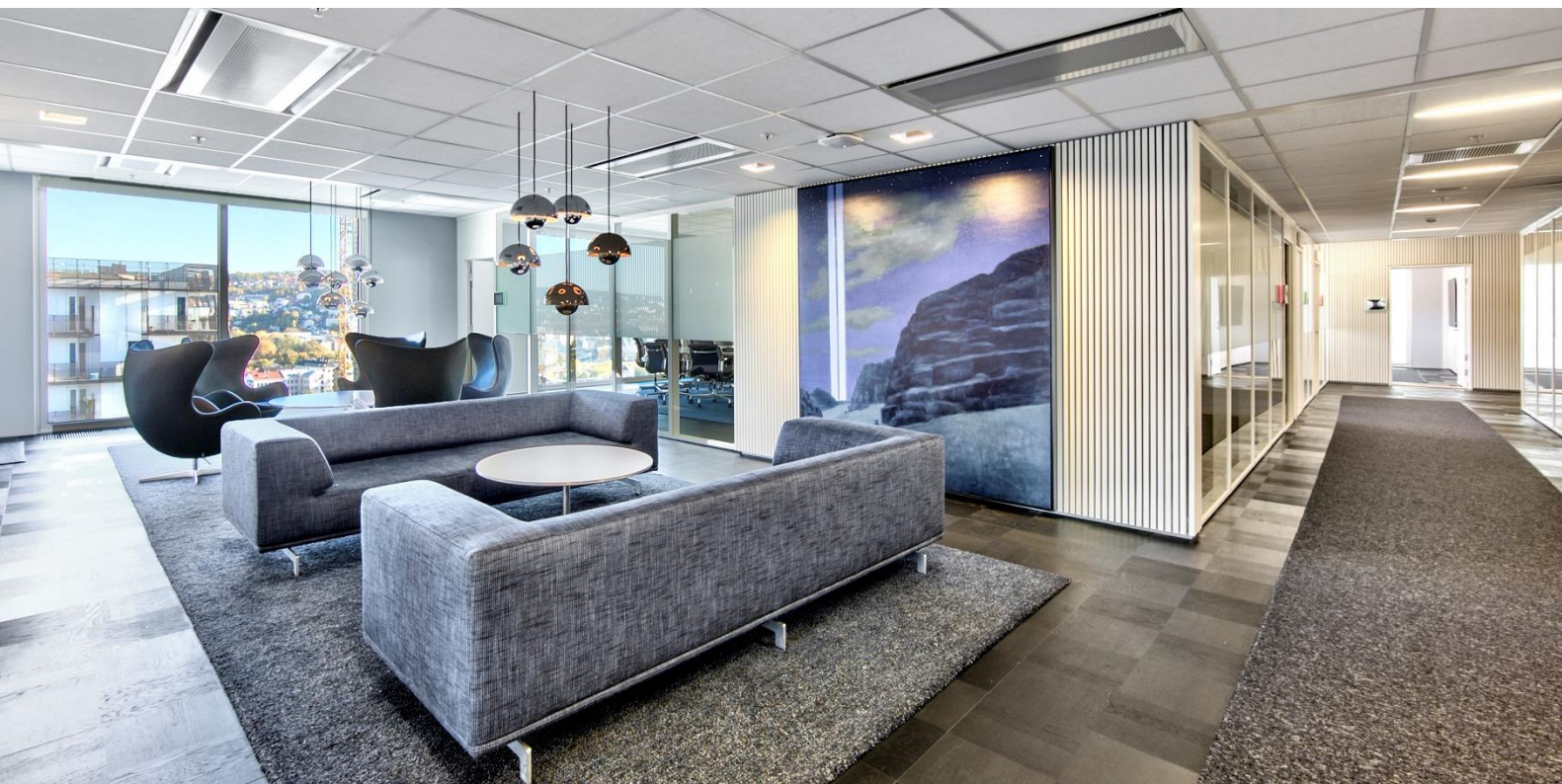
Region Oslo består av Oslo samt närliggande kommuner.

Region Oslo är det politiska och ekonomiska centrumet i Norge. Regionen har en befolkning om 1,2 miljoner invånare, befolkningsökningen i Oslo under 2017 var cirka 1%. Oslo har haft en stark ekonomisk utveckling de senaste decennierna bland annat till följd av stora oljeutvinningar som gjorts sedan sent 1960-tal, staden placeras idag i den översta kategorin av FN i deras välbefindbarometer tillsammans med städer som London, Zurich och Tokyo.

Stor Oslo är Norges och en av Nordens mest expansiva del. Folkmängden i Oslo stad har ökat med över ca 161 000 personer sedan 2002, motsvarande en ökning på 31,4 %. Den starka befolkningsökningen bedöms fortsätta under den kommande tioårsperioden.

Under första kvartalet tillträdde fastigheten Barcode 121 innehållandes DNBs huvudkontor med en uthyrningsbaryta om drygt 49 tkvm. Under fjärde kvartalet förvärvades ytterligare två samhällsfastigheter i regionen om totalt cirka 12 tkvm.

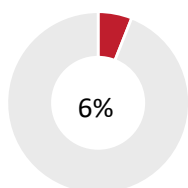
De 3 största hyresgästerna i regionen är DNB, Justitiedepartementet och Sarpsborg Politihus vilka representerar cirka 95 procent av det totala hyresvärdet för samhällsfastigheterna i regionen.



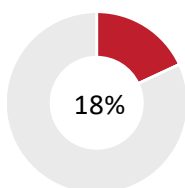
Interiörbild från DNB:s huvudkontor i Barcode-området, Oslo.

ANDEL AV SBB

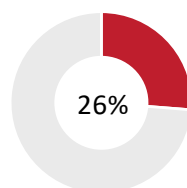
UTHYRINGSBAR YTA



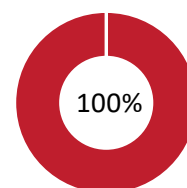
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



NYCKELTAL PER REGION OSLO PER 31 DECEMBER 2017

Kommun	Uthyringsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyringsgrad, %
Oslo	70	275	5 661	100
Drammen	5	11	230	100
Sarpsborg	7	10	146	100
Övriga	-	-	-	-
REGION OSLO	82	296	6 037	100
SBB	1 366	1 641	23 001	97

BERGEN & KRISTIANSAND



Region Bergen & Kristiansand består av Bergen och Kristiansand samt närliggande kommuner.

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

Bergen är regionstad i Hordalands Län och säte för ett flertal större internationella bolag. Inom forskning och näringsliv är regionen framstående inom sjöfart, energi och havsodling, vilket medfört att Hordalands Län är det län som exporterar mest i Norge. Regionen präglas även av ett framstående universitet, Universitetet i Bergen, där cirka 17 000 studenter är verksamma och arbetsplats för drygt 3 600 personer.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 12 fastigheter i regionen med en total uthyrbar yta om 58 tkvm.

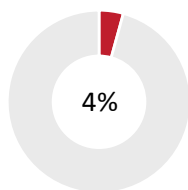
De 3 största hyresgästerna i regionen är Kristiansands kommun, Vest Agder Fylkeskommune och NAV Vest Agder (norska Arbetsförmedlingen) vilka representerar cirka 55 procent av det totala hyresvärdet för samhällsfastigheterna i regionen.



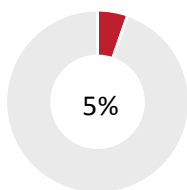
Exteriörbild från fastigheten Vestre Strandgate 21 där Tullmyndigheten i Kristiansand är hyresgäst.

ANDEL AV SBB

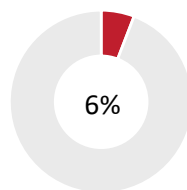
UTHYRINGSBAR YTA



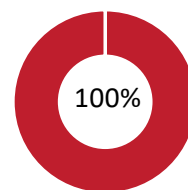
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



NYCKELTAL REGION BERGEN & KRISTIANSAND PER 31 DECEMBER 2017

Kommun	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Kristiansand	54	80	1 238	100
Bergen	5	7	106	100
Övriga	-	-	-	-
REGION BERGEN & KRISTIANSAND	58	87	1 344	100
SBB	1 366	1 641	23 001	97

TRANSAKTIONER

Under perioden har Samhällsbyggnadsbolaget förvärvat 400 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 741 tkvm. Under perioden undertecknades försäljningar omfattande byggrätter om 240 tBTA, byggrätterna frånträds vid lagakraftvunnen detaljplan. Vidare frånträddes 17 kassaflödesfastigheter med en uthyrningsbar yta om 27 tkvm.

FÖRVÄRV

Kommun	Fastighetsbeteckning	Kategori	Hyresintäkter, tkr	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde
Borlänge	Veteaxet 1	Bostäder	724	672	Q1
Borlänge	Ärtskidan 1	Bostäder	3 657	3 370	Q1
Borlänge	Klövervallen 1	Bostäder	9 811	10 144	Q1
Borlänge	Lisselhaven 4	Bostäder	9 781	5 951	Q1
Borlänge	Tyra 13 & 14	Samhällsfastighet	10 231	6 469	Q1
Borlänge	Sigge 5	Samhällsfastighet	5 734	3 942	Q1
Borlänge	Skraddaren 2	Samhällsfastighet	3 834	3 174	Q1
Oslo	Barcode 121	Samhällsfastighet	187 891	49 169	Q1
Bergen	Blådalen 39	Samhällsfastighet	6 690	4 790	Q1
Kristiansand	Tangen Næring Eiendom	Samhällsfastighet	13 413	7 182	Q1
Enköping	Gröngarn 1:5	Samhällsfastighet	842	585	Q1
Sunne	Åmberg 6:251	Samhällsfastighet	496	444	Q1
Hagfors	Löparen 2	Samhällsfastighet	456	444	Q1
Heby	Heby 4:49	Samhällsfastighet	592	475	Q1
Hässleholm	Pärlemon 1 o 2	Samhällsfastighet	359	405	Q1
Gullspång	Hova 3:95	Samhällsfastighet	249	330	Q1
Grästorp	Örnen 7	Samhällsfastighet	257	330	Q1
Karlstad	Moroten 7	Samhällsfastighet	486	403	Q1
Karlstad	Björknäs 37:3	Samhällsfastighet	486	403	Q1
Karlstad	Skåre 1:397	Samhällsfastighet	615	451	Q1
Filipstad	Björnen 1	Samhällsfastighet	371	403	Q1
Årjäng	Silbodals Prästg1:173	Samhällsfastighet	422	403	Q1
Kil	Stenåsen 1:316	Samhällsfastighet	465	400	Q1
Sunne	Åmberg 6:232	Samhällsfastighet	516	451	Q1
Hammarö	Götetorp 3:180	Samhällsfastighet	475	403	Q1
Hässleholm	Södergården 1	Samhällsfastighet	429	403	Q1
Hässleholm	Södergården 2	Samhällsfastighet	429	403	Q1
Hässleholm	Länsmansgården 1	Samhällsfastighet	429	403	Q1
Hässleholm	Vittsjö 118:1	Samhällsfastighet	429	403	Q1
Uppsala	Berthåga 28:5	Samhällsfastighet	437	380	Q1
Uppsala	Sunnersta 171:6	Samhällsfastighet	437	380	Q1
Uppsala	Sunnersta 185:7	Samhällsfastighet	437	380	Q1
Uppsala	Sävja 5:51	Samhällsfastighet	437	380	Q1
Enköping	Gånsta 60:1	Samhällsfastighet	503	380	Q1
Tibro	Tapetsören 21	Samhällsfastighet	445	403	Q1
Östersund	Pärilspridaren 1	Samhällsfastighet	345	350	Q1
Östersund	Ponnyn 1 o 2	Samhällsfastighet	342	350	Q1
Flen	Illern 1	Samhällsfastighet	606	479	Q1
Flen	Rådjuret 1	Samhällsfastighet	606	479	Q1
Katrineholm	SköldingeRams1:180	Samhällsfastighet	595	479	Q1
Katrineholm	Sjöstjärnan 1	Samhällsfastighet	593	479	Q1
Åstorp	Björken 9	Samhällsfastighet	429	403	Q1
Hässleholm	Kajan 4	Samhällsfastighet	429	403	Q1
Hässleholm	Vittsjö 117:1	Samhällsfastighet	429	403	Q1
Borås	Borgstena 5:53	Samhällsfastighet	574	804	Q1
Borås	Tummarp 1:189	Samhällsfastighet	875	807	Q1
Värnamo	Västhorja 12:68	Samhällsfastighet	552	381	Q1
Växjö	Tätörten 1	Samhällsfastighet	1 048	663	Q1
Ljungby	Cedern 2	Samhällsfastighet	576	450	Q1
Ljungby	Granen 6	Samhällsfastighet	576	450	Q1

Kommun	Fastighetsbeteckning	Kategori	Hyresintäkter, tkr	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde
Växjö	Saxofonen 4	Samhällsfastighet	371	228	Q1
Vaggeryd	Älgåsen 4	Samhällsfastighet	283	352	Q1
Ljungby	Gymnasiet 2	Samhällsfastighet	1 644	1 280	Q1
Hörby	Hjularöd 2	Samhällsfastighet	967	456	Q1
Kalmar	Förmannen 1	Samhällsfastighet	758	1 267	Q1
Kalmar	Vallby 8:8 och 8:22	Samhällsfastighet	569	550	Q1
Linköping	Mekanikern 21	Samhällsfastighet	412	340	Q1
Lycksele	Kyrkan 4	Samhällsfastighet	433	700	Q1
Täby	Löttinge 9:27	Samhällsfastighet	722	383	Q1
Othem	Kilåkern 3	Samhällsfastighet	362	278	Q1
Hemse	Storken 11	Samhällsfastighet	253	358	Q1
Klinte	Odvalds 1:3	Samhällsfastighet	287	367	Q1
Klinte	Sicklings 5:22	Samhällsfastighet	294	367	Q1
Visby	Melonen 3	Samhällsfastighet	655	735	Q1
Visby	Buntmakaren 6	Samhällsfastighet	377	307	Q1
Visby	Korgmakaren 5	Samhällsfastighet	438	307	Q1
Västervik	Lingonet 18	Samhällsfastighet	1 237	560	Q1
Höör	Komministern 15	Samhällsfastighet	1 814	1 616	Q1
Sollentuna	Tidryden 9	Samhällsfastighet	647	325	Q1
Botkyrka	Skäcklinge Gård 11	Samhällsfastighet	312	216	Q1
Haninge	Svartbäcken 2:6	Samhällsfastighet	358	300	Q1
Haninge	Svartbäcken 2:7	Samhällsfastighet	320	218	Q1
Norrälje	Äggsvampen 1	Samhällsfastighet	571	442	Q1
Nykvarn	Ärtsinglet 4	Samhällsfastighet	1 502	1 222	Q1
Sollentuna	Reflexen 13	Samhällsfastighet	581	376	Q1
Stockholm	Adeln 22	Samhällsfastighet	544	413	Q1
Stockholm	Bäckskiftet 10	Samhällsfastighet	387	273	Q1
Stockholm	Fjällglimmen 2	Samhällsfastighet	593	410	Q1
Stockholm	Serenaden 17	Samhällsfastighet	554	304	Q1
Stockholm	Siken 24	Samhällsfastighet	1 125	475	Q1
Stockholm	Vägmätaren 1	Samhällsfastighet	1 155	785	Q1
Upplands-Bro	Ekhammar 4:405	Samhällsfastighet	242	219	Q1
Upplands-Bro	Ekhammar 4:408	Samhällsfastighet	294	219	Q1
Upplands Väsby	Eds Prästgård 1:81	Samhällsfastighet	270	200	Q1
Upplands Väsby	Eds Prästgård 1:92	Samhällsfastighet	467	302	Q1
Vallentuna	Bällsta 2:827	Samhällsfastighet	392	244	Q1
Österåker	Berga 6:76	Samhällsfastighet	740	510	Q1
Stockholm	Sätra Gård 1	Samhällsfastighet	4 092	2 430	Q1
Stockholm	Singoalla 45	Samhällsfastighet	317	215	Q1
Botkyrka	Akvarellen 10	Samhällsfastighet	300	180	Q1
Stockholm	Lönnholmen 1	Samhällsfastighet	482	335	Q1
Stockholm	Rhenguldet 20	Samhällsfastighet	695	208	Q1
Stockholm	Älgholmen 1	Samhällsfastighet	356	253	Q1
Kalmar	Julgrisen 1	Samhällsfastighet	469	539	Q1
Jönköping	Oskar 4	Samhällsfastighet	719	581	Q1
Götene	Gitarren 2 & 3	Samhällsfastighet	404	355	Q1
Skövde	Ryd 15:69	Samhällsfastighet	741	793	Q1
Borgholm	Vitsippan 6	Samhällsfastighet	422	371	Q1
Borgholm	Rödhamnen 2	Samhällsfastighet	537	436	Q1
Skövde	Frösve 13:2	Samhällsfastighet	595	179	Q1
Skövde	Värsås 8:93	Samhällsfastighet	800	594	Q1
Jönköping	Trånghalla 3:497	Samhällsfastighet	406	366	Q1
Nyköping	Grindäng 1:13	Samhällsfastighet	494	364	Q1
Eksjö	Åängen 6	Samhällsfastighet	556	400	Q1
Götene	Källby 7:84 & 85	Samhällsfastighet	460	395	Q1
Falköping	Blåhaken 2	Samhällsfastighet	442	482	Q1
Nyköping	Sandstenen 4	Samhällsfastighet	654	437	Q1
Skövde	Ryd 15:72	Samhällsfastighet	605	694	Q1
Borgholm	Högrums 5:116	Samhällsfastighet	786	588	Q1
Falköping	Friggeåker 27:2	Samhällsfastighet	646	580	Q1
Götene	Sil 18:2	Samhällsfastighet	522	494	Q1
Forshaga	Risätter 5:22	Samhällsfastighet	360	437	Q1
Eda	Svanen 1	Samhällsfastighet	561	441	Q1
Skövde	Kupan 1	Samhällsfastighet	627	358	Q1
Mariestad	Muggebo 1:19	Samhällsfastighet	546	537	Q1

Kommun	Fastighetsbeteckning	Kategori	Hyresintäkter, tkr	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde
Katrineholm	Lejonet 21	Samhällsfastighet	769	536	Q1
Forshaga	Östra Dejefors 1:18	Samhällsfastighet	484	432	Q1
Kristinehamn	Rudsnäset 2:48	Samhällsfastighet	719	614	Q1
Kalmar	Åby 31:1	Samhällsfastighet	633	460	Q1
Torsby	Västanvik 1:672	Samhällsfastighet	480	441	Q1
Hammarö	Götetorp 3:182	Samhällsfastighet	460	441	Q1
Nyköping	Flockliljan 1	Samhällsfastighet	453	398	Q1
Nyköping	Nälberga 1:246	Samhällsfastighet	499	398	Q1
Karlstad	Tjärveden 1	Samhällsfastighet	568	457	Q1
Kristinehamn	Vänersvik 6:93	Samhällsfastighet	459	521	Q1
Säffle	Långseruds Backa 1:58	Samhällsfastighet	677	563	Q1
Hammarö	Bråten 1:65	Samhällsfastighet	609	538	Q1
Säffle	Ökne 3:17	Samhällsfastighet	545	453	Q1
Kalmar	Källtorp 8:6	Samhällsfastighet	443	328	Q1
Haninge	Hammar 1:92	Samhällsfastighet	938	461	Q1
Haninge	Ålsta 1:59	Samhällsfastighet	802	401	Q1
Borgholm	Öland 4	Samhällsfastighet	762	621	Q1
Säffle	Skumplogen 1	Samhällsfastighet	612	409	Q1
Nynäshamn	Gryt 4:12	Samhällsfastighet	808	436	Q1
Torsby	Västanvik 1:690	Samhällsfastighet	625	395	Q1
Kalmar	Råby 3:19	Samhällsfastighet	798	550	Q1
Nynäshamn	Torp 5:14	Samhällsfastighet	1 490	780	Q1
Malmö	Tväråkern 16	Samhällsfastighet	920	672	Q1
Malmö	Idrotten 12	Samhällsfastighet	649	540	Q1
Kalmar	Dragkroken 10	Samhällsfastighet	412	316	Q1
Växjö	Betesvallen 1	Samhällsfastighet	787	479	Q1
Malung-Sälen	Lunden 1	Samhällsfastighet	590	392	Q1
Linköping	Norrberga 4:82	Samhällsfastighet	440	345	Q1
Nyköping	Grottan 2	Samhällsfastighet	534	429	Q1
Kil	Prästbol 1:76	Samhällsfastighet	393	449	Q1
Säffle	Jätten 1	Samhällsfastighet	480	449	Q1
Falun	Sandsberg 6:67	Samhällsfastighet	451	379	Q1
Täby	Stilgjutaren 1	Samhällsfastighet	1 344	558	Q1
Tomelilla	Tomelilla 237:116	Samhällsfastighet	1 464	1 058	Q1
Mölnadal	Stretered 1:180	Samhällsfastighet	499	272	Q1
Mölnadal	Stretered 1:186	Samhällsfastighet	499	272	Q1
Borlänge	Urberget 3	Samhällsfastighet	350	347	Q1
Mölnadal	Stretered 1:187	Samhällsfastighet	216	210	Q1
Malung-Sälen	Passaren 9	Samhällsfastighet	404	316	Q1
Karlstad	Västby 1:117	Samhällsfastighet	378	429	Q1
Falun	Bäckebergen 54:386	Samhällsfastighet	420	347	Q1
Simrishamn	Rabban 3	Samhällsfastighet	528	401	Q1
Simrishamn	Solrosen 11	Samhällsfastighet	620	393	Q1
Simrishamn	Stiby 150:4	Samhällsfastighet	417	401	Q1
Simrishamn	Stiby 150:5	Samhällsfastighet	478	401	Q1
Kristinehamn	Balder 2	Samhällsfastighet	1 999	753	Q1
Mellerud	Vespern 8	Samhällsfastighet	460	364	Q1
Västerås	Skyttegillet 7	Samhällsfastighet	1 032	668	Q1
Västerås	Brottberga 6:30	Samhällsfastighet	3 219	1 418	Q1
Västerås	Martinprocessen 9	Samhällsfastighet	1 017	510	Q1
Flen	Kovan 14	Samhällsfastighet	736	465	Q1
Jönköping	Berget 1:355	Samhällsfastighet	1 231	997	Q1
Jönköping	Berget 1:26	Samhällsfastighet	200	219	Q1
Jönköping	Berget 1:31	Samhällsfastighet	275	460	Q1
Jönköping	Berget 1:252	Samhällsfastighet	189	160	Q1
Jönköping	Berget 1:392	Samhällsfastighet	313	465	Q1
Jönköping	Hålan 6:6	Samhällsfastighet	862	661	Q1
Jönköping	Berget 1:405	Samhällsfastighet	189	160	Q1
Jönköping	Berget 1:6	Samhällsfastighet	432	652	Q1
Jönköping	Berget 1:9	Samhällsfastighet	272	381	Q1
Flen	Mellösa-Näs 13:6	Samhällsfastighet	738	443	Q1
Tomelilla	Eken 22	Samhällsfastighet	698	620	Q1
Trelleborg	Haglösa 19:1	Samhällsfastighet	617	501	Q1
Knivsta	Stenby 3:1	Samhällsfastighet	1 030	728	Q1
Hagfors	Sörby 1:169	Samhällsfastighet	258	278	Q1

Kommun	Fastighetsbeteckning	Kategori	Hyresintäkter, tkr	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde
Skara	Klostret 22:52	Samhällsfastighet	530	405	Q1
Vallentuna	Solsta 1:7	Samhällsfastighet	767	385	Q1
Habo	Brandstorp 1:15	Samhällsfastighet	702	910	Q1
Boden	Sävast 9:21	Samhällsfastighet	2 578	3 054	Q1
Linköping	Raststugan 1	Samhällsfastighet	333	305	Q1
Ljusdal	Kramsta 1:26	Samhällsfastighet	2 353	2 500	Q1
Botkyrka	Kallblodet 4	Samhällsfastighet	434	312	Q1
Härnösand	Högsjö-Dal 2:38	Samhällsfastighet	855	760	Q1
Skara	Häggen 5	Samhällsfastighet	1 950	2 100	Q1
Skövde	Skultorp 2:73	Samhällsfastighet	720	442	Q1
Järfälla	Skälby 77:16	Samhällsfastighet	730	296	Q1
Västerås	Brottberga 6:22	Samhällsfastighet	430	150	Q1
Jönköping	Berget 1:17	Samhällsfastighet	431	381	Q1
Laholm	Allarp 2:501	Samhällsfastighet	1 252	500	Q1
Grästorp	Tammstorp 1:17	Samhällsfastighet	1 968	2 035	Q1
Oskarshamn	Svalan 11-15	Övrigt/utvecklingsfastighet	516	1 676	Q1
Oskarshamn	Diana 4	Bostäder	1 483	1 650	Q1
Oskarshamn	Bryggaren 14	Övrigt/utvecklingsfastighet	248	882	Q1
Oskarshamn	Valkyrian 2	Bostäder	664	638	Q1
Oskarshamn	Ratten 14	Övrigt/utvecklingsfastighet	136	205	Q1
Oskarshamn	Tränsen 13	Bostäder	448	411	Q1
Oskarshamn	Filen 5	Bostäder	384	402	Q1
Oskarshamn	Norrtnorn 83	Bostäder	488	513	Q1
Oskarshamn	Lejonet 19	Bostäder	779	766	Q1
Oskarshamn	Diana 4	Bostäder	568	560	Q1
Oskarshamn	Nejlkan 4	Bostäder	2 008	1 957	Q1
Oskarshamn	Lejonet 12	Bostäder	640	1 181	Q1
Oskarshamn	Ratten 9	Övrigt/utvecklingsfastighet	439	1 132	Q1
Oskarshamn	Lejonet 11	Övrigt/utvecklingsfastighet	441	801	Q1
Oskarshamn	Saturnus 6	Bostäder	477	422	Q1
Oskarshamn	Kajan 3	Bostäder	1 311	1 161	Q1
Oskarshamn	Palmen 2	Bostäder	1 165	1 373	Q1
Oskarshamn	Skepparen 1	Bostäder	567	656	Q1
Oskarshamn	Vesta 1	Bostäder	224	261	Q1
Oskarshamn	Vesta 5 & 14	Bostäder	573	612	Q1
Oskarshamn	Odin 6, 7, 11	Bostäder	907	1 143	Q1
Oskarshamn	Odin 8	Bostäder	593	694	Q1
Oskarshamn	Odin 1	Bostäder	587	669	Q1
Oskarshamn	Gasellen 28	Bostäder	417	473	Q1
Oskarshamn	Rosen 2	Bostäder	1 302	1 239	Q1
Oskarshamn	Nestor 6	Bostäder	2 737	3 021	Q1
Oskarshamn	Emmekalv 4:55	Bostäder	1 801	1 913	Q1
Oskarshamn	Emmekalv 4:147	Bostäder	1 123	1 223	Q1
Oskarshamn	Älvhult 1:215, 217	Bostäder	1 246	1 063	Q1
Oskarshamn	Älvhult 1:172	Bostäder	740	844	Q1
Oskarshamn	Emmekalv 4:152	Bostäder	610	678	Q1
Oskarshamn	Älvhult 2:18	Bostäder	2 297	2 465	Q1
Oskarshamn	Emmekalv 4:153	Bostäder	429	388	Q1
Nybro	Lärkan 13 & Bofinken 6	Bostäder	2 577	3 507	Q1
Nybro	Delfinen 1	Bostäder	1 811	2 333	Q1
Nybro	Räven 1	Bostäder	3 812	5 186	Q1
Nybro	Valen 1	Bostäder	3 892	5 324	Q1
Gotland	Grönsiskan 3	Bostäder	Såld	1 309	Q1
Gotland	Göken 7	Bostäder	Såld	936	Q1
Gotland	Lackviolen 17	Bostäder	Såld	1 161	Q1
Gotland	Nunnan 1	Övrigt/Utvecklingsfastighet	Såld	2 527	Q1
Oskarshamn	Lejonet 15	Övrigt/utvecklingsfastighet	4 545	3 718	Q1
Oskarshamn	Lejonet 16	Övrigt/utvecklingsfastighet	3 618	1 914	Q1
Oskarshamn	Kusken 1 & 2	Bostäder	6 347	6 845	Q1
Oskarshamn	Mönstringen 1	Bostäder	631	675	Q1
Oskarshamn	Mönstringen 2	Bostäder	1 064	1 098	Q1
Oskarshamn	Döderhult 1:191	Bostäder	1 979	2 286	Q1
Oskarshamn	Solrosen 3	Bostäder	1 981	2 156	Q1
Oskarshamn	Draglädret 1	Bostäder	2 203	2 285	Q1
Kalmar	Budkavlen 5	Samhällsfastighet	1 051	733	Q1

Kommun	Fastighetsbeteckning	Kategori	Hyresintäkter, tkr	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde
Kalmar	Brasan 2	Samhällsfastighet	1 012	560	Q1
Kalmar	Majsmjölet 1	Samhällsfastighet	732	478	Q1
Oskarshamn	Myran 24	Övrigt/utvecklingsfastighet	1 653	1 491	Q1
Oskarshamn	Gripen 3	Bostäder	367	451	Q1
Oskarshamn	Midgård 11	Bostäder	403	373	Q1
Oskarshamn	Gasellen 12	Bostäder	716	836	Q1
Oskarshamn	Haren 3	Bostäder	442	616	Q1
Oskarshamn	Vesta 12	Övrigt/utvecklingsfastighet	273	300	Q1
Oxelösund	Eken 9	Övrigt/utvecklingsfastighet	Såld	2 360	Q1
Oxelösund	Liljan 3	Bostäder	Såld	1 660	Q1
Oxelösund	Vitsippan 3	Bostäder	Såld	712	Q1
Oxelösund	Kastanjen 11	Bostäder	Såld	2 496	Q1
Västervik	Fabrikanten 10-11	Bostäder	840	865	Q1
Västervik	Fabrikanten 21	Bostäder	1 409	1 397	Q1
Västervik	Hovslagaren 19	Bostäder	854	880	Q1
Västervik	Jättegrytan 2	Bostäder	3 450	4 067	Q1
Västervik	Krämaren 7	Bostäder	981	910	Q1
Västervik	Masten 3	Bostäder	435	420	Q1
Västervik	Svanen 7	Bostäder	673	658	Q1
Västervik	Tuppen 9	Bostäder	711	695	Q1
Västervik	Långholmen 1	Bostäder	1 474	1 424	Q1
Västervik	Skeppet 5	Bostäder	1 305	1 448	Q1
Västervik	Skonaren 3	Bostäder	374	475	Q1
Västervik	Borgaren 4	Övrigt/utvecklingsfastighet	1 479	1 559	Q1
Västervik	Residenset 12	Bostäder	543	600	Q1
Västervik	Prosten 22	Övrigt/utvecklingsfastighet	453	561	Q1
Västervik	Västerås 9	Övrigt/utvecklingsfastighet	1 214	2 033	Q1
Västervik	Paradiset 18	Övrigt/utvecklingsfastighet	6 420	6 190	Q1
Oskarshamn	Frej 1	Bostäder	1 468	1 283	Q1
Oskarshamn	Torrdockan 1	Övrigt/utvecklingsfastighet	1 000	1 796	Q1
Oskarshamn	Apollo 14	Övrigt/utvecklingsfastighet	2 356	1 986	Q1
Oskarshamn	Merkurius 4	Bostäder	588	540	Q1
Oskarshamn	Biet 16	Övrigt/utvecklingsfastighet	812	837	Q1
Oskarshamn	Hälsan 22	Samhällsfastighet	4 740	7 515	Q1
Oskarshamn	Elefanten 29	Övrigt/utvecklingsfastighet	1 982	1 987	Q1
Oskarshamn	Mars 13	Bostäder	409	570	Q1
Nykvarn	Grytan 6	Samhällsfastighet	7 216	4 924	Q1
Nyköping	Guldsmeden 10	Övrigt/utvecklingsfastighet	3 369	3 224	Q1
Nyköping	Järnhandlaren 6	Bostäder	2 512	2 188	Q1
Nyköping	Järnhandlaren 3	Övrigt/utvecklingsfastighet	Såld	1 340	Q1
Nyköping	Minuthandlaren 17	Övrigt/utvecklingsfastighet	706	945	Q1
Nyköping	Säven 14	Övrigt/utvecklingsfastighet	Såld	5 225	Q1
Karlskrona	Fregatten 16	Bostäder	6 828	5 484	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 1	Övrigt/utvecklingsfastighet	32	0	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 12	Samhällsfastighet	1 974	640	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 26	Bostäder	12 493	12 819	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 31	Bostäder	4 476	4 306	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 82	Samhällsfastighet	2 850	7 252	Q2
Karlskrona	Pimpinellan 1	Bostäder	2 398	960	Q2
Karlskrona	Psilander 60	Övrigt/utvecklingsfastighet	13 748	14 470	Q2
Karlskrona	Skeppsbron 1	Samhällsfastighet	6 091	2 792	Q2
Karlskrona	Skeppsbron 2	Övrigt/Kontor	807	400	Q2
Karlskrona	Skeppsbron 3	Övrigt/Kontor	4 799	1 935	Q2
Västerås	Almen 2	Bostäder	4 477	3 306	Q2
Västerås	Öland 1	Samhällsfastighet	783	436	Q2
Västerås	Östjädra 1:251	Samhällsfastighet	842	437	Q2
Västerås	Orten 1	Samhällsfastighet	623	437	Q2
Västerås	Trinagelnätet 2	Samhällsfastighet	623	437	Q2
Västerås	Brottberga 6:31	Samhällsfastighet	1 112	480	Q2
Västerås	Forstmästaren 2	Samhällsfastighet	1 716	876	Q2
Västerås	Nyckelön 1:517	Samhällsfastighet	665	338	Q2
Västerås	Smidesjärnet 1	Samhällsfastighet	864	672	Q2
Västerås	Ullvi 3:674	Samhällsfastighet	832	436	Q2
Västerås	Ullvi 3:670	Samhällsfastighet	954	482	Q2
Hallstahammar	Eldsroda 1:293	Samhällsfastighet	5 126	3 160	Q2

Kommun	Fastighetsbeteckning	Kategori	Hyresintäkter, tkr	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde
Västerås	Ångpannan 12	Samhällsfastighet	6 266	4 292	Q2
Vänersborg	Klövern 7	Samhällsfastighet	7 828	10 562	Q2
Vänersborg	Stallet 3 m.fl.	Samhällsfastighet	0	3 791	Q2
Ale	Skepplanda 2:118	Samhällsfastighet	167	1 283	Q2
Ale	Tollered 4:2	Samhällsfastighet	2 782	1 755	Q2
Alingsås	Erska 1:111	Samhällsfastighet	1 562	1 860	Q2
Borås	Kråkhult 1:61	Samhällsfastighet	5 369	6 241	Q2
Burlöv	Arlöv 11:294	Samhällsfastighet	12 397	8 548	Q2
Hjo	Norr 5:10	Samhällsfastighet	5 772	6 012	Q2
Hudiksvall	Iggesund 14:269	Samhällsfastighet	2 870	3 169	Q2
Hörby	Röinge 3:4	Samhällsfastighet	3 071	1 950	Q2
Karlsborg	Björken 10	Samhällsfastighet	2 189	2 213	Q2
Karlshamn	Lasarettet 8	Samhällsfastighet	10 200	11 048	Q2
Karlstad	Alstrum 6:3	Samhällsfastighet	1 560	3 347	Q2
Kävlinge	Rödjan 7	Samhällsfastighet	3 311	11 678	Q2
Lund	Landsdomaren 7	Samhällsfastighet	31 067	19 855	Q2
Lysekil	Tuntorp 4:34	Samhällsfastighet	716	1 345	Q2
Mariestad	Pilen 13	Samhällsfastighet	11 195	13 712	Q2
Marks	Fritsla 14:8	Samhällsfastighet	1 309	807	Q2
Norrköping	Blomman 12	Samhällsfastighet	3 501	4 074	Q2
Norrtilje	Linnet 1	Samhällsfastighet	7 584	4 314	Q2
Skara	Häggen 3	Samhällsfastighet	1 432	6 945	Q2
Skara	Stenbocken 1	Samhällsfastighet	2 933	3 707	Q2
Skara	Häggen 2	Samhällsfastighet	1 432	6 945	Q2
Skara	Sälgen 22	Samhällsfastighet	10 786	14 224	Q2
Skara	Skytten 2	Samhällsfastighet	1 075	6 314	Q2
Skara	Metes 2	Samhällsfastighet	1 181	1 192	Q2
Storfors	Storfors 30:1	Samhällsfastighet	5 603	7 097	Q2
Svalöv	Blinkarp 1:9	Samhällsfastighet	0	2 700	Q2
Tanum	Tanumshede 1:88	Samhällsfastighet	1 855	1 644	Q2
Uddevalla	Sinclair 12	Samhällsfastighet	18 426	17 098	Q2
Värmdö	Fågelvik 1:624 & 1:630	Samhällsfastighet	6 283	3 877	Q2
Kristiansand	Kongsgård Alle 20	Samhällsfastighet	19 694	16 391	Q2
Kristiansand	St. Hans gate 1	Samhällsfastighet	396	469	Q2
Kristiansand	Tordenskjolds gate 65	Samhällsfastighet	37 260	24 052	Q2
Kristiansand	Tordenskjolds gate 67	Samhällsfastighet	666	656	Q2
Kristiansand	Vestre Strandgate 21	Samhällsfastighet	2 887	1 981	Q2
Nyköping	Raspen 1	Övrigt/utvecklingsfastighet	15 188	25 089	Q3
Borlänge	Kvarnsveden 3:196	Bostäder	1 282	3 663	Q3
Borlänge	Kvarnsveden 3:197	Bostäder	7 111	4 692	Q3
Falun	Britsarvsskolan 6	Bostäder	32 680	33 035	Q3
Uppsala	Flogsta	Övrigt/utvecklingsfastighet	3 049	2 037	Q3
Karlskrona	Gullbernahult 7	Bostäder	4 248	2 547	Q3
Huddinge	Assistenten 44	Samhällsfastighet	534	300	Q4
Huddinge	Frostfjärilen 47	Samhällsfastighet	1 778	540	Q4
Huddinge	Liljekonvaljen 14	Samhällsfastighet	234	145	Q4
Huddinge	Myrstuguberget 20	Samhällsfastighet	887	638	Q4
Huddinge	Ormen Länge 9	Samhällsfastighet	1 503	973	Q4
Huddinge	Penseln 33	Samhällsfastighet	336	244	Q4
Huddinge	Spelaren 13	Samhällsfastighet	350	265	Q4
Huddinge	Frostfjärilen 44	Samhällsfastighet	3 324	1 732	Q4
Huddinge	Juringegården 2	Samhällsfastighet	8 225	3 913	Q4
Sandviken	Backberg 1:55	Samhällsfastighet	607	375	Q4
Svalöv	Norrvidinge 23:1	Samhällsfastighet	809	749	Q4
Kungsbacka	Strömmen 1	Samhällsfastighet	354	300	Q4
Tingsryd	Urshult 1:19	Samhällsfastighet	232	321	Q4
Tingsryd	Urshult 1:66	Samhällsfastighet	3 168	3 374	Q4
Tingsryd	Urshult 1:75	Samhällsfastighet	464	323	Q4
Kungsbacka	Vinkeln 12	Samhällsfastighet	436	300	Q4
Uppsala	Sunnersta 152:6	Samhällsfastighet	370	240	Q4
Uppsala	Sunnersta 177:12-15	Samhällsfastighet	3 330	2 180	Q4
Arendal	Blødeskjær 1	Samhällsfastighet	6 183	2 836	Q4
Drammen	Grønland 1	Samhällsfastighet	11 296	4 837	Q4
Sarpsborg	Sigvat Skalds gate 5	Samhällsfastighet	9 943	6 960	Q4
TOTALT			917 956	740 606	

FÖRSÄLNING BYGGRÄTTER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Volym, BTA	Avtalsundertecknade
Åby 1:67 m.fl.	Haninge	67 000	Q2
Kalvsvik 11:9 m.fl.	Haninge	70 000	Q2
Raspen 2 & 3	Nyköping	65 000	Q2
Järven 4	Norrköping	10 000	Q3
Falun 9:22	Falun	28 000	Q3/Q4
TOTALT		240 000	

AVYTTRINGAR

Kategori	Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträde
Lokaler	Säven 14	Nyköping	5 225	Q1
Lokaler	Fogden 4	Nyköping	3 188	Q2
Lokaler	Stallet 3 m.fl.	Vänersborg	3 791	Q2
Bostäder	Grönsiskan 3	Gotland	1 309	Q2
Bosräder	Göken 7	Gotland	936	Q2
Bostäder	Lackviolen 17	Gotland	1 161	Q2
Lokaler	Nunnan 1	Gotland	2 527	Q2
Kontor	Eken 9	Oxelösund	2 360	Q3
Bostäder	Liljan 3	Oxelösund	1 660	Q3
Bostäder	Vitsippan 3	Oxelösund	712	Q3
Bosräder	Kastanjen 11	Oxelösund	2 496	Q3
Lokaler	Järnhandlaren 3	Nyköping	1 340	Q4
TOTALT			26 705	



VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSSTRATEGI OCH MÅL

SBB:s hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i visionen, affärsidén och bolagets värderingar om långsiktighet, utveckling och pålitlighet. Hållbarhet genomsyrar allt arbete inom bolaget. SBB:s 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. Processen tar sin början i högsta ledningen; SBB:s styrelse fastställer årligen uppförandekod och hållbarhetspolicy samt mål för hållbarhetsarbetet. Redan från bolagets start har SBB:s fastighetsutvecklingsarbete fokuserat på att minimera belastning på miljön. Till exempel arbetar bolaget hårt tillsammans med Nyköping kommun med att utveckla området kring centralstationen. Att bygga centralt kollektivtrafikhärboden är väldigt viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv. Genom att erbjuda boenden med hög servicegrad i form av skolor, vårdhem och bra pendlingsmöjligheter minimerar vi belastningen på miljön. En röd tråd i Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet är att kombinera samhällsnytta med effektiva och högkvalitativa lösningar och det ser vi ett tydligt resultat av i Nyköping.

UPPFÖRANDEKOD OCH HÅLLBARHETSPOLICY

SBB definierar hållbar utveckling med ansvar för de långsiktiga ekonomiska, miljömässiga och sociala resultaten och konsekvenserna av hur bolaget omsätter affärsidé och värderingar i affärsverksamheten. SBB:s uppförandekod och hållbarhetspolicy har sin grund i bolagets värderingar. Bolaget ska följa gällande lagar och föreskrifter samt arbeta långsiktigt och enligt principer som garanterar hög moral och etik i interna och externa relationer. Samhällsbyggnadsbolaget stödjer också FN:s Global Compacts principer.

HÅLLBARHETSMÅL 2017

Samhällsbyggnadsbolaget utgår från sin egen verklighet och sina värderingar hur man kan bidra till ett hållbart samhälle. Bolaget har definierat tydliga mål för alla tre dimensionerna: den finansiella, miljömässiga och sociala dimensionen. Lönsamhet och finansiell stabilitet utgör basen för att kunna bedriva en hållbar verksamhet. Klimatfrågan är vår tids stora utmaning. Att vara miljösmart och energieffektiv är viktiga aspekter för att arbeta hållbart och ansvarsfullt på lång sikt. Ungdomar är vår framtid. Kontakt med arbetsmarknaden är central för både den personliga utvecklingen och för den sociala plattformen. Det är bara en attraktiv arbetsgivare som klarar av att rekrytera och behålla de bästa medarbetarna. Genom trygghet och etik ser bolaget till att lagar efterlevs och arbetsmiljön är god, vilket är nödvändigt för ett hållbart företagande.

Hållbarhetsmålen

Finansiella:

- Den justerade soliditeten ska överstiga 35%
- Överskottsgraden ska överstiga 65%

Miljö:

- Prioritera fastighetsutveckling i bästa kommunikationslägen för spårbunden trafik
- År 2017 uppföljning, kartläggning och val av områden att investera i för att minska utsläpp av CO₂. CO₂ utsläppen ska under 2018–2023 minska med minst 400 ton CO₂ per år

Sociala:

- Antalet erbjudna sommarjobb i våra bostadsområden ska vara minst 100 per år med start senast år 2020
- Bidra till Mentor Sveriges arbete
- Vara en attraktiv arbetsgivare
- Etik och trygghet

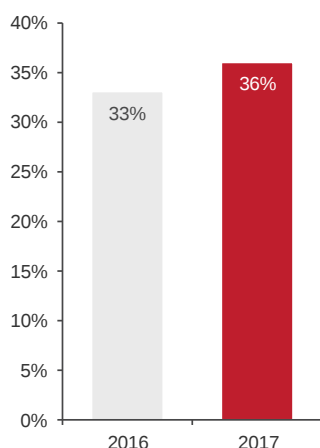
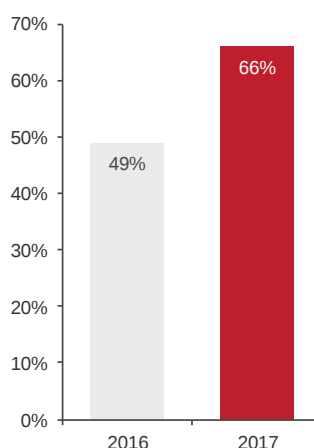
EKONOMI

SBB:s målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt generera god avkastning till aktieägarna. God lönsamhet är en förutsättning för att kunna investera med full kraft inom hållbarhetsområdet. Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med hyresgäster, leverantörer och kreditgivare samtidigt som en stark finansiell ställning är väsentlig för att behålla och attrahera kompetenta medarbetare.

LÖNSAMHET OCH FINANSIELL STABILITET

God lönsamhet är en förutsättning för att SBB ska kunna fullfölja vald strategi och nå uppsatta mål, inklusive hållbarhetsmål. Av SBB strategi och mål som presenteras i årsredovisningen framgår att bolaget ska ha en affärsmodell för tillväxt och generera god avkastning på eget kapital. För att uppnå detta mål är det viktigt att bolaget har en stark finansiell ställning och bra intjäning.

Då marknadsförutsättningarna gradvis förändras är det också naturligt att SBB kontinuerligt förändrar fastighetsportföljen genom köp, förädling och försäljning av fastigheter. Fastighetsbeståndet ska förvaltas långsiktigt med fokus på god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad.

JUSTERAD SOLIDITET**ÖVERSKOTTSGRAD**

MILJÖ: KLIMATUTMANINGEN KRÄVER ENERGIEFFEKTIVITET

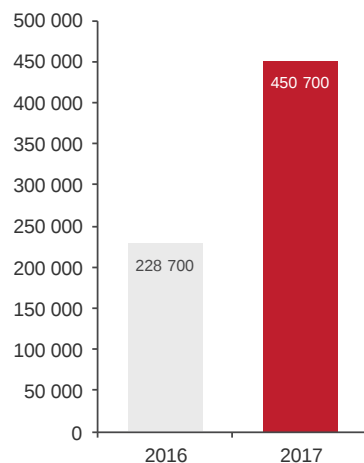
SBB ska erbjuda miljöanpassade lokaler, som utvecklas och förvaltas med minsta möjliga resursåtgång och miljöpåverkan. Varje del av verksamheten ska genomsyras av hållbarhet.

SBB:s miljöarbete är väl integrerat i organisationen. Arbetet bedrivs kontinuerligt och målinriktat för att nå ständiga förbättringar. Vi arbetar strukturerat med hållbarhetsfrågor och de finns integrerade i de affärsplaner som har upprättats för varje region inom SBB. Vi tror att målstyrning med tydligt kopplade åtgärder leder till en gemensam syn på hur arbetet kontinuerligt skall bedrivas. En del åtgärder kräver investeringar och återfinns därför i våra underhållsplaner. Åtgärderna syftar bl.a. till att sänka energianvändningen i våra fastigheter, effektivisera transporterna till och från fastigheterna, smartare inköp där vi använder miljövänliga och energieffektiva material vid reparationer och underhåll, ökad fraktionering och att arbeta proaktivt med regelbundna miljöronderingar. Gällande lagstiftning och miljökrav utgör, tillsammans med SBB:s uppförandekod och hållbarhetspolicy, grunden i arbetet som involverar såväl medarbetare och hyresgäster som leverantörer och entreprenörer.

PRIORITERA SPÅRBUNDEN TRAFIK I FASTIGHETSUTVECKLING

SBB:s fastighetsutvecklingsarbete fokuserat på att minimera belastning på miljön. Därför är det viktigt att följa upp antalet kvm ljus BTA under utveckling i kollektivtrafikhäna områden.

KOLLEKTIVTRAFIKNÄRA LÄGEN (KVM LJUS BTA)



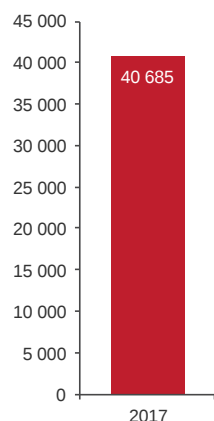
MINSKA CO2 UTSLÄPP

Energiförbrukning har identifierats som en central del i SBB:s miljöarbete. Bolaget arbetar aktivt med att minimera fastigheternas förbrukning. Detta gäller både el- och värmeförbrukning.

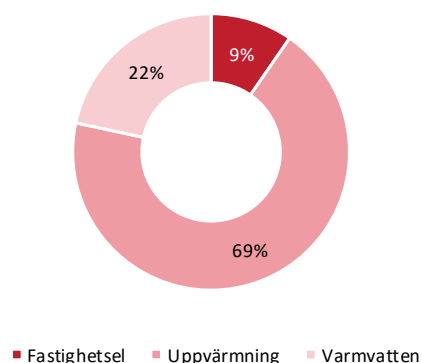
För att skapa en effektiv satsning på att minska CO2 har bolaget under 2017 identifierat en prioriterad portfölj. I denna portfölj kommer bolaget att investera med målet att under 5 år minska CO2 utsläppen med 25 procent.

PORTFÖLJENS TOTALA ENERGIFÖRBRUKNING/ÅR

MWh

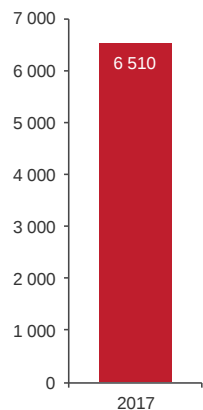


FÖRDELNING - TOTAL FÖRBRUKNING



PORTFÖLJENS KOLDIOXIDUTSLÄPP

Ton



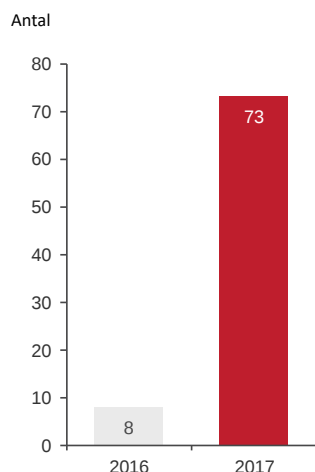
SOCIALT

SBB verkar i egenskap av näringsidkare, arbetsgivare och samhällsaktör på ett stort antal orter i Sverige. SBB värnar om sina intressenter och det är av högsta vikt att kedjan av intressenter delar bolagets uppförandekod och värderingar.

SBB prioriterar i sitt sociala hållbarhetsarbete unga människor och SBB:s medarbetare. Medarbetarna är SBB:s viktigaste tillgångar. Det är genom medarbetarnas engagemang, utveckling och kompetens som företagskulturen skapas. Alla medarbetare erbjuds ett utvecklande och ansvarsfullt arbete där också balansen mellan arbete och privatliv är viktig.

SOMMARJOBB

SBB prioriterar sociala insatser för unga människor. Att erbjuda sommarjobb till ungdomar som bor i våra bostadsområden är det bästa sättet att bidra till att ungdomarna får tjäna sina första pengar och får kontakt med arbetsmarknaden. Detta är också ett sätt att koppla ihop alla av hållbarhetens tre dimensioner. Sommarjobb leder till trevligare yttre miljöer i våra bostadsområden, minskar slöseriet med våra gemensamma resurser, bidrar till vårt långsiktiga driftnetto och skapa en viktig anknytning till arbetsmarknaden för ungdomarna.



MENTOR SVERIGE

Samhällsbyggnadsbolaget stöttar Mentor Sveriges med finansiella resurser. Mentors vision är en värld där unga får växa och utvecklas hälsosamt och drogfritt. En väg att förbättra samhället är att stötta de som är unga idag. Mentorskap är ett viktigt verktyg att stötta ungdomarna. Vi vet att många unga behöver mer stöd av vuxna än de får idag. Tonåren kan vara en förvirrande period i livet, det är då identiteten skapas och många har funderingar och frågor de behöver svar på. Mentorskapet är en kraftfull metod för att minska riskerna för olika destruktiva beteenden bland unga. Därför prioriterar SBB att stötta Mentor Sverige.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Rekrytera och behålla talanger

SBB ska sträva efter att rekrytera de bästa. Alla medarbetare har fått möjlighet att bli delägare, antingen direkt eller via köp av optioner.

Hälsa och förmåner

SBB har låg sjukfrånvaro. Vartannat år erbjuds samtliga medarbetare en hälsoundersökning. Utöver dessa förmåner omfattas medarbetarna av en sjukförsäkring, sjukvårdsförsäkring och tjänstepension.

ETIK OCH TRYGGHET

Mångfald och icke-diskriminering

Jämställdhet och mångfald är självklart för SBB. Människors olikheter och kompletterande kompetenser är värdefulla och bidrar till att skapa en mer innovativ företagskultur. Uppförandekoden ger vägledning för medarbetare i relationen med varandra samt säkerställer att mänskliga rättigheter efterlevs och att det inte finns någon diskriminering eller kränkande särbehandling i bolaget.

SBB:s arbetsmiljö

SBB:s medarbetare ska känna att de arbetar i en trygg och säker arbetsmiljö.

Korruption och mutor

SBB arbetar långsiktigt och enligt principer som garanterar hög moral och etik i interna och externa relationer. För att säkerställa att chefer och medarbetare agerar i enlighet med etiska riktlinjer samt för att fånga upp eventuella avvikelser infördes en visselblåstjänst i december. Tjänsten hanteras externt. Vid utgången av året hade visselblåstjänsten inte utnyttjats.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



ÅRET I KORTHET	56
FASTIGHETER	60
FASTIGHETERNAS VÄRDE	61
FINANSIERING	62
AKTIEN	66
SKATT	70
RISK OCH KÄNSLIGHET	72
BOLAGSSTYRNING	77
VINSTDISPOSITION	85

VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

ÅRET I KORTHET

Årsredovisningen avser Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org, nr 556981-7660, nedan benämnt SBB alternativt koncernen eller bolaget. Den 16 januari 2017 beslutade SBB på en extra bolagsstämma att förvärva bolagen SBB i Norden AB (publ), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB. Samma dag förvärvade SBB i Norden AB (publ) bolaget AB Höggkullen (publ). Totalt hade den nyskapade koncernen fastigheter till ett fastighetsvärde om 11 mdkr efter dessa transaktioner. På bolagsstämman fattades också beslut om utdelning av SBB:s tidigare verksamhet till aktieägarna. Bolagets förvärv av SBB i Norden AB (publ), org, nr 559053-5174, per 2017-01-16 har klassificerats som ett s.k. omvänt förvärv. Det betyder att koncernen redovisas som en fortsättning av SBB i Norden AB- koncernen och jämförelsetalen utgörs av SBB i Norden AB- koncernen. Moderbolagsredovisningen avser Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för samtliga perioder.

ÅRET I KORTHET

- Hysesintäkterna ökade till 1 339 mkr (187).
 - Driftsöverskottet ökade till 877 mkr (91).
 - Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade till 360 mkr (28).
 - Resultat före skatt blev 3 131 mkr (1 224), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 338 mkr (6).
 - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive byggrätter ingår med 2 011 mkr (591).
 - Orealiserade värdeförändringar som resultat av byggrätter ingår med 749 mkr (606).
 - Realiserade värdeförändringar avseende fastigheter ingår med 37 mkr (22).
 - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med - 4 mkr (0).
 - Årets resultat ökade till 2 429 mkr (1 007) efter avdrag för uppskjuten skatt om -662 mkr (-217) och aktuell skatt om -40 mkr (-), motsvarande ett resultat per aktie om 3,60 kronor före utspädning.
 - Under 2017 har byggrätter om totalt 240 000 kvm BTA till ett värde av 826 mkr (226) sålts. Dessa tio transaktioner i Västerhaninge, Jordbro, Nyköping, Norrköping och Falun ingår i realiserade värdeförändringar.
 - Fastighetsportföljens värde ökade till 23 mdkr (8).
 - Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ökade till 7 120 mkr (1 973), motsvarande 9,65 kr per aktie.
 - Styrelsen föreslår en utdelning om 0,10 kr (0) per stamaktie och utdelning om 35,00 (35,00) kr per preferensaktie.
-

SBB NYCKELTAL

	2017	2016
Hyresintäkter, mkr	1 339	187
Driftnetto, mkr	877	91
Överskottsgrad, %	66	49
Periodens resultat, mkr	2 429	1 007
Direktavkastning, %	4,8	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr ²⁾	360	28
Marknadsvärde fastigheter, mkr	23 001	7 572
Antal fastigheter	749	358
Antal kvm, tusental	1 366	697
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	98,3
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	10
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	6 389	1 767
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	7 120	1 973
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	6 282	1 609
Avkastning på eget kapital, %	52	E/T
Belåningsgrad, % ¹⁾	60	64
Soliditet, %	32	21
Justerad soliditet, %	36	33
Resultat per stamaktie, kr	3,60	E/T
Genomsnittligt antal stamaktier	653 360 953	7 230 434
Genomsnittligt antal preferensaktier	168 360	-
Antal stamaktier	737 949 031	7 230 434
Antal preferensaktier	333 205	-

Se definitioner av nyckeltal på s.148.

1) Exkl. ägarlån och konvertibler

2) Före förändringar av rörelsekapital

HÄNDELSE UNDER ÅRET

- 16 januari 2017 beslutade SBB på en extra bolagsstämma att förvärva bolagen SBB i Norden AB (publ), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB. Samma dag förvärvade SBB i Norden AB (publ) bolaget AB Högkullen (publ). Totalt hade den nyskapade koncernen fastigheter till ett fastighetsvärde om 11 mdkr efter dessa transaktioner. På bolagsstämman fattades också beslut om utdelning av SBB:s tidigare verksamhet till aktieägarna.
- SBB:s verksamhetsförändring godkändes av Nasdaq per 2017-03-31 efter granskning av framtagna bolagsbeskrivning. Godkännandet innebar att observationsstatusen på bolaget upphörde.
- SBB förvärvade i mars, fastigheten Dronning Eufemias Gate 30 som utgör DNBs huvudkontor i Oslo med ett fastighetsvärde om 4,5 mdkr.
- I februari gick SBB ut med erbjudande till innehavarna av preferensaktier, ägarlån och konvertibler i SBB i Norden AB (publ) att förvärva dessa finansiella instrument mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier av serie B alternativt preferensaktier. Erbjudandet avslutades i mars.
- SBB genomförde under andra kvartalet fastighetsförvärv för ca 3,5 mdkr. Förvärven avser 35 samhällsfastigheter i södra och mellersta Sverige, ett fastighetsbestånd med 14 bostads- och samhällsfastigheter i Västerås och Hallstahammar, en portfölj med 7 samhällsfastigheter i Kristiansand i Norge, en portfölj med 12 fastigheter i Karlskrona samt en samhällsfastighet i Värmdö kommun.
- I samband med förvärvet av fastigheterna i Västerås emitterades 26 666 667 aktier av serie B innebärande en ökning av aktiekapitalet med 2 666 666,70 kr. Kursen för varje tecknad aktie var 6 kr

med ett totalt emissionsbelopp om 160 mkr.

- SBB erbjöd 73 ungdomar i våra bostadsområden sommarjobb.
- SBB genomförde tredje kvartalet fastighetsförvärv för ca 500 mkr. Förvärven avser dels tre bostadsfastigheter i Dalarna och dels en utvecklingsfastighet i Uppsala. Fastigheten i Falun är en bostadsfastighet med 463 lägenheter och förvärvades från Falu kommuns allmännyttiga bolag. Fastigheten i Uppsala utgör en del i SBB:s framtida utvecklingsportfölj. Under perioden har också 5 fastigheter sålts till ett värde om ca 120 mkr.
- I april gick SBB ut med ett uppköpserbjudande till innehavarna av preferensaktier och teckningsoptioner i dotterbolaget AB Högkullen (publ). Acceptfristen löpte ut i augusti. Erbjudandet har accepterats i sådan utsträckning att Samhällsbyggnadsbolaget efter fullgörandet kommer att kontrollera 77,95 procent av aktierna, 96,09 procent av rösterna och 97,46 procent av teckningsoptionerna i Högkullen. Utöver kontantvederlag har Samhällsbyggnadsbolaget emitterat 2 667 812 nya stamaktier av serie B och 195 670 preferensaktier, motsvarande en utspädning om 0,39 procent av aktierna och 0,11 av rösterna i bolaget.
- Dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) emitterade under juli ytterligare 150 mkr på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 mdkr som emitterades tidigare under året. Rambeloppet är därmed fullt utnyttjat. Obligationerna emitterades till en kurs på 101,25 procent, vilket motsvarar en kupongränta om Stibor 3 m + 5,95 procent.
- I juli emitterade bolaget hybridobligationer om 300 mkr. I slutet av september emitterades ytterligare 400 mkr inom en ram om 1 mdkr. Dessutom emitterades 300 mkr som användes för likvid för återköp av de första emitterade obligationerna som därefter makulerades. Hybridlånet har en evig löptid och löper en rörlig kupongränta om Stibor 3m + 7 procent marginal fram till första inlösendag som infaller 5,5 år efter emissionsdagen. SBB emitterade i juli 35 miljoner teckningsoptioner till tecknarna av de första hybridobligationerna som berättigar till teckning av stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden till en teckningskurs om 7,40 kronor per aktie
- Under fjärde kvartalet såldes byggrätter om totalt 15 000 kvm BTA i Falun sålts. Köparna var HSB samt K2A.
- SBB genomförde under fjärde kvartalet fastighetsförvärv för ca 900 mkr. De stora förvärven avsåg förvärv av nio samhällsfastigheter i Huddinge från det kommunala fastighetsbolaget Huga Fastigheter och förvärv av bolaget Offentlige bygg AS med tre samhällsfastigheter i Norge med Norska Justitiedepartementet som största hyresgäst. Under fjärde kvartalet frånträdde även fyra fastigheter (varav en i Helsingborg som förvärvats under perioden) till joint venture-strukturer (med 50/50 deläggande) med tre olika partners till ett underliggande fastighetsvärde om ca 290 mkr.
- I oktober noterades SBB:s preferensaktie på Nasdaq First North. Första handelsdag var 12 oktober.
- På en extra bolagsstämma den 7 november beslutades om emission av teckningsoptioner riktat till ett särskilt upprättat dotterbolag samt godkände dotterbolagets vidareöverlåtelse av teckningsoptionerna till bolagets nuvarande och framtida anställda. Programmet omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner motsvarar en utspädning om cirka 2,6 procent av totalt antal utestående aktier och 0,7 procent av totala antalet röster 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.
- Bolagsstämman beslutade att styrelsen i bolaget utökas med en ledamot: Anne-Grete Strøm-Erichsen.
- I november erhöll SBB sin första publika rating, en B1 rating med stabila utsikter från Moody's.
- En nyemission av 34 035 nya preferensaktier, för vilken betalning skedde genom apport av 485 000 preferensaktier i Högkullen AB (publ) genomfördes i december. SBB kontrollerar efter apportemissionen 10 000 000 stamaktier samt 5 588 636 preferensaktier i Högkullen, motsvarande 80,5 procent av aktierna och 96,5 procent av rösterna i Högkullen, samt kontrollerar 918 354 teckningsoptioner i Högkullen, motsvarande 98,0 procent av utestående teckningsoptioner.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- I början på januari meddelade SBB uppdatering av två av sina finansiella mål: Att upprätthålla en belåningsgrad under 60 procent (från 65 procent) och att ha en räntetäckningsgrad på minst 1,8 gånger (från 1,5 gånger).
- Standard & Poor's Global Ratings meddelade att Samhällsbyggnadsbolaget har erhållit en BB rating med stabila utsikter.
- I januari emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 750 mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 29 januari 2021.
- SBB fick priset som Årets fastighetsbolag under Fastighetsgalan som arrangerades av World in Property i slutet på januari. Årets fastighetsbolag är ett rikstäckande pris som delas ut till ett bolag som enligt juryn har stått för en osedvanligt stark utveckling inom sitt område under det gångna året.
- I februari genomfördes ett förvärv av tre äldreboende- och vårdfastigheter i Tammerfors området i Finland. Detta är bolagets första förvärv i Finland och gjordes till ett värde om ca 7,4 miljoner euro.
- I februari emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr som löper med en fastränta om 290 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 20 december 2019.
- Fr.o.m. den 16 februari 2018 handlas bolagets stamaktie av serie B och preferensaktie på Nasdaq First North Premier.
- I mars återköpte SBB obligationer till ett kvarvarande nominellt belopp om SEK 189 000 000. Återköpet gäller icke säkerställda obligationer utgivna av dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) med ett utestående nominellt belopp om SEK 600 000 000 inklusive den av SBB återköpta volymen. Obligationerna löper med en rörlig ränta motsvarande STIBOR 3m plus 6,25 procent och förfaller i juni 2018.
- I mars emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 250 mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 365 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 17 maj 2021.
- I mars uppdaterade SBB villkoren för bolagets hybridobligation efter godkännandet av investerarna, vilket ledde till att S&P tillgodoser i kreditvärderingen 50 procent av hybriden till bolagets eget kapital. Bolaget följde upp detta med att emittera ytterligare hybridobligationer om nominellt 300 mkr med en kurs på 106,3.
- I mars emitterade SBB ytterligare hybridobligationer om 300 mkr inom befintlig ram om 1 mdkr. De har emitterats till en kurs om 106,1 procent av nominellt belopp, vilket motsvarar en räntemarginal om 600 räntepunkter. Efter emissionen är hela rambeloppet fullt utnyttjat.
- Lars Thagesson anställdes som vice VD och COO och Jonny Göthberg som förvaltningschef.
- I mars förvärvades förvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB som ett led i att skapa en egen förvaltningsorganisation.

FASTIGHETER

Samhällsbyggnadsbolaget hade vid utgången av 2017 totalt 749 registerfastigheter (358) belägna i 128 kommuner (44). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 23 001 mkr (7 572), den uthyrningsbara ytan var 1 366 tkvm (697) och hyresvärdet uppgick till 1 641 mkr (691). Ökningen av fastigheternas värde berodde på förvärv om 13 466 mkr (6 806), försäljningar om 695 mkr (414), investeringar om 209 mkr (27) samt orealiserade värdeförändringar uppgående till 2 760 mkr (1 197). Hyresvärdet ökade från 691 mkr till 1 641 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 97 procent.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -461,5 mkr (-95,6). 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 normalläget.

DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott uppgick till 877 mkr (91). Ökning beror på framförallt ett större bestånd men även på investeringar och driftsoptimering.

Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 66 procent (49).

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Den 31 december 2017 uppgick det verkliga värdet av Samhällsbyggnadsbolagets 749 fastigheter till 23 001 mkr. Vid samma tidpunkt var den genomsnittliga direktavkastningen för fastighetsportföljen, exklusive mark och byggrätter, 5,1 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 2 797 mkr (1 219). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 7 mkr (22) och orealiserade värdeförändringar om 2 790 mkr (1 197) varav byggrätter utgör 749 mkr (606). Värdeförändringar avseende förvärv under året utgjorde 1 223 mkr. 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.

VÄRDERINGSMODELL

Samhällsbyggnadsbolaget redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Varje kvartal värderas 100 procent av fastigheterna. Enligt värderingspolicyn värderas 100 procent av externa värderare varje hel- och halvår medan resterande kvartal värderas genom interna värderingar. Under 2017 värderades 100 procent av fastigheterna varje kvartal av externa värderare. Fastighetsbeståndets värde per 2017-12-31 har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Forum och Savills. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Det använda avkastningskravet i värderingarna ligger i intervallet 3,18 procent till 9,0 procent. I värdet för fastigheterna ingår ca 1 178 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

VÄRDERINGSUNDERLAG

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

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	MKR
Ingående verkligt värde 2016-12-31	7 572
Förvärv	13 470
Investeringar	209
Försäljningar	-729
Omräkningsdifferens	-311
Orealiserade värdeförändringar	2 790
Verkligt värde vid periodens slut	23 001

FINANSIERING

FINANSIERING

SBB:s nyckeltal förbättrades under 2017. Förändringen avser en sänkt belåningsgrad från 64 procent till 60 procent, en högre soliditet från 21 procent till 32 procent och en högre justerad soliditet på 36 procent (33). I november erhöll SBB sin första publika rating, en B1 rating med stabila utsikter från Moody's och i januari 2018 meddelade Standard & Poor's Global Ratings att Samhällsbyggnadsbolaget erhåller en BB rating med stabila utsikter. Ratinginstitutens analys och bedömning av bolaget har medfört till att fokus intensifierats på konsolidering av bolaget samt att se över skuldportföljens sammansättning dels för att sänka de finansiella kostnaderna och dels för att diversifiera upplåningen. Detta genomförs genom att lösa bort lån, köpa tillbaka obligationer med kort löptid och minska andelen säkerställda krediter. I slutet på 2017 löste bolaget bort en del dyra lån och krediter som vi tog upp i samband med uppbyggnaden av bolaget. Vi har även emitterat obligationer på kapitalmarknaden och utökning (TAP) på dessa har gjorts på lägre kreditmarginaler.

KREDITMARKNADEN

2017 avslutades med positiva konjunktursignaler från omvärlden och tilltagande global tillväxt som gynnar Sverige. Industriproduktionen har tagit fart samtidigt som tjänstesektorn fortsätter starkt. Efter flera år av fokus på omvärlden riktas nu blickarna mot Sverige. Kommer en första räntehöjning från Riksbanken under året och hur kommer svenska bostadsmarknad att utvecklas? År 2018 är dessutom valår och hur kommer detta att påverka finansiella marknaden och fastighetsmarknaden? Reporäntan ligger nu på -0,50 procent.

Tillgången på likviditet har varit god, vilket har gynnat bolaget och resulterat i lägre lånemarginaler. Även om Riksbanken kommer att börja höja reporäntan under 2018 så kommer det inte påverka bolaget väsentligt då vi idag har en stor andel lån som löper med fast ränta, 55 procent, och dessutom begränsar förekomsten av räntegolv den effekten.

FINANSFUNKTIONEN

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

KAPITALANSKAFFNING

Att driva ett fastighetsbolag är kapitalintensivt. Bolaget finansieras med eget kapital och skulder i form av banklån och obligationer. Fördelningen mellan de olika delarna beror på faktorer så som kostnaden för de olika finansieringsformerna, fastighetsportföljens inriktning samt aktieägarnas, investerarnas och kreditgivarnas riskaversion. För att diversifiera upplåningen så har bolaget under året ökat antal icke säkerställda obligationer.

EGET KAPITAL

Den 31 december 2017 uppgick SBB:s egna kapital till 7 636 mkr. Soliditeten var 32 procent (21) medan den justerade soliditeten uppgick till 36 procent (33). Under året har hybridobligationslån om totalt 700 mkr inom en ram om 1 mdkr emitterats. Då hybridobligationslånet är evigt och inlösen enbart kan påkallas av bolaget klassificeras det redovisningsmässigt som ett eget kapital-instrument. Hybridobligationslånet är sedan 6 november noterat vid Nasdaq Stockholm. Avkastningen på eget kapital utgörs av periodens resultat i procent

av genomsnittligt eget kapital för perioden. Avkastningen som visar bolagets förräntning av det egna kapitalet var 52 procent.

SKULDER

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 13 908 mkr varav 7 233 mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 6 601 mkr obligationslån och 74 mkr efterställda ägarlån. Exkluderat ägarlånen var belåningsgraden 60 procent. Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per 2017-12-31 bedöms överensstämma med redovisat värde.

Av bolagets lån utgjorde andel lån med rörlig ränta 45 procent och lån med fast ränta 55 procent. Den genomsnittliga räntebindningen var 3,4 år. De rörliga lånen på 6 247 mkr har Stibor ränta som bas, vilket i regel ger en möjlighet att förändra kapitalstrukturen utan att behöva betala ränteskillnadsersättning. De flesta av lånen har räntegolv, vilket innebär att vi inte får ta del av den negativa räntan på marknaden. SBB hade 3 räntederivat som per 2017-12-31 hade ett marknadsvärde om 35 mkr. I övrigt har räntan bundits genom fasträntelån. Detta innebär att vår ränterisk är låg och vi i dagsläget inte ser några behov av att räntesäkra ytterligare.

Under året så har nya krediter upptagits i samband med fastighetsförvärv och en andel av lånen har refinansierats till lägre marginaler. Dessutom så tog Samhällsbyggnadsbolaget i april upp ett nytt icke-säkerställt obligationslån på 1,5 mdkr med en löptid på 3 år och ett hybridobligationslån som är evigt om totalt 700 mkr inom en ram på 1 mdkr. Utöver befintliga lån hade SBB vid årsskiftet outnyttjade kreditlinor, checkkrediter och likviditet på 2 051 mkr. Befintliga kreditlinor kommer att användas för refinansieringar. Outnyttjat låneutrymme är fördelat på 7 kreditgivare och förfaller till omförhandling 2018–2019. Finansiering har gjorts i svenska och i norska kronor.

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

KREDITGIVARE OCH SÄKERHETER

Skulder till kreditinstitut var redovisade till 7 233 mkr per 2017-12-31. Låneportföljen är fördelad på 15 kreditinstitut varav Danske Bank, Handelsbanken, SBAB, Swedbank, DNB, och flera sparbanker utgör de största långgivarna.

Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar ställts om 12 170 mkr. Därutöver har SBB lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande bolag om 2 056 mkr samt moderbolagsborgen från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs av icke-säkerställda obligationer som dotterbolaget SBB i Norden AB och moderbolaget har emitterat. Mer om obligationer finns på nästa sida.

ALTERNATIVA FINANSIERINGSFORMER

Bankerna fortsätter att vara konservativa vad gäller belåningsgrader, dvs andelen lån i förhållande till fastigheternas värde. Merparten av nyupptagna banklån ligger därför kring en belåningsgrad runt 60 procent. För att optimera bolagets kapitalstruktur finns därför ett behov att kontinuerligt söka alternativa finansieringsformer som exempelvis obligationer. SBB har följt trenden i Sverige och i Europa att i stället för att refinansiera och låna upp nytt kapital på bankmarknaden emittera icke-säkerställda obligationer. Efter SBB:s erhållna rating så har kreditmarginalen och därmed räntekostnaden minskat markant för bolaget.

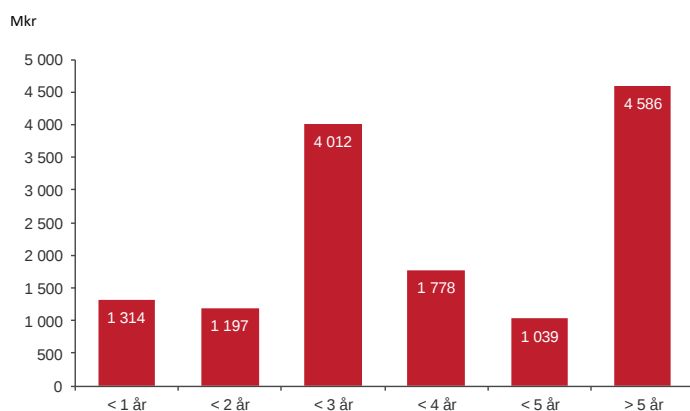
OBLIGATIONER

Obligationslån hade ett redovisat värde om 6 601 mkr per 2017-12-31. Under 2017 emitterade SBB en icke-säkerställd obligation om 1,5 mdkr. SBB har även emitterat icke-säkerställda obligationer efter perioden slut, i början på 2018. Av den totala utestående obligationsvolymen per 2017-12-31 utgjorde 2,1 mdkr icke-säkerställda obligationer. Icke-säkerställda och säkerställda obligationer utgör komplement till bankfinansiering.

Av de obligationer som förfaller inom ett år ingår bland annat en icke-säkerställd obligation om 600 mkr som emitterades i december 2016 med slutförfall per 2018-06-23. Under perioden och även efter perioden så har delar av obligationen återköpts. Detta gäller även ytterligare en obligation som förfaller i 2018. Under hösten påbörjades arbetet med refinansieringar som utmynnade i emissioner av tre icke-säkerställda obligationer efter årets utgång. Det ena obligationslånet om 750 mkr med en ram om 1 mdkr löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 räntepunkter och har en löptid på 3 år. Det andra obligationslånet om 300 mkr löper med en fast ränta om 2,9 procent och har en löptid på 1,8 år. I mars emitterades ytterligare en icke-säkerställd obligation om 250 mkr men en ram på 1 mdkr och en löptid på 3 år och 2 månader.

ISIN-kod	Typ	Emitterades	Förfaller	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissionsspread över 3m STIBOR, %	Ram
SE0009470115	Icke-säkerställd	dec-16	jun-18	Rörlig	625	6,25	-
SE0010869123	Icke-säkerställd	feb-18	dec-19	Fast	300	2,90	-
SE0009805468	Icke-säkerställd	apr-17	apr-20	Rörlig	1 500	6,00	1 500
SE0010985713	Icke-säkerställd	mar-18	maj-21	Rörlig	250	3,65	1 500
SE0010414581	Icke-säkerställd	jan-18	feb-21	Rörlig	750	3,90	1 000

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR (NOMINELLA BELOPP)



GENOMSNTTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING

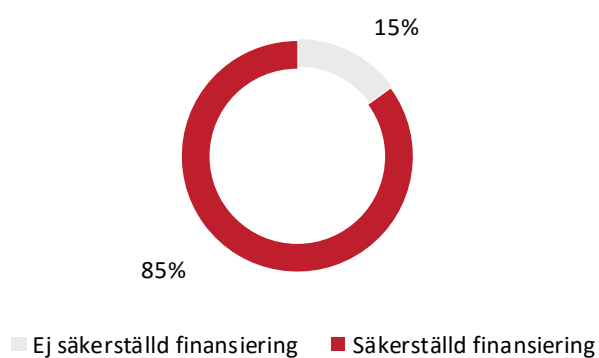
Vid årets slut uppgick SBB:s genomsnittliga ränta till 3,5 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet var 3,4 år och genomsnittlig kapitalbindning 5,8 år.

COVENANTER OCH RISKTAGANDE

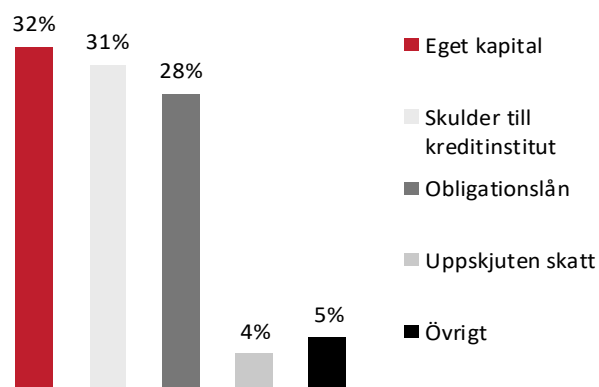
SBB:s finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade covenant, just för de tre nyckeltalen. SBB:s målsättning på soliditet är minst 30 procent. De banker som har en covenant för soliditet har satt 25 procent som nedre gräns. SBB:s mål avseende räntetäckningsgrad är att

den ska minst uppgå till 1:8, vilket ligger över bankernas krav på 1:15-1:75. För belåningsgraden har Samhällsbyggnadsbolaget mål under 60 procent. Samhällsbyggnadsbolaget uppfyller bankernas samtliga krav per balansdagen och bedömer att så kommer att vara fallet även under 2018.

FINANSIERINGSSTRUKTUR



KAPITALSTRUKTUR



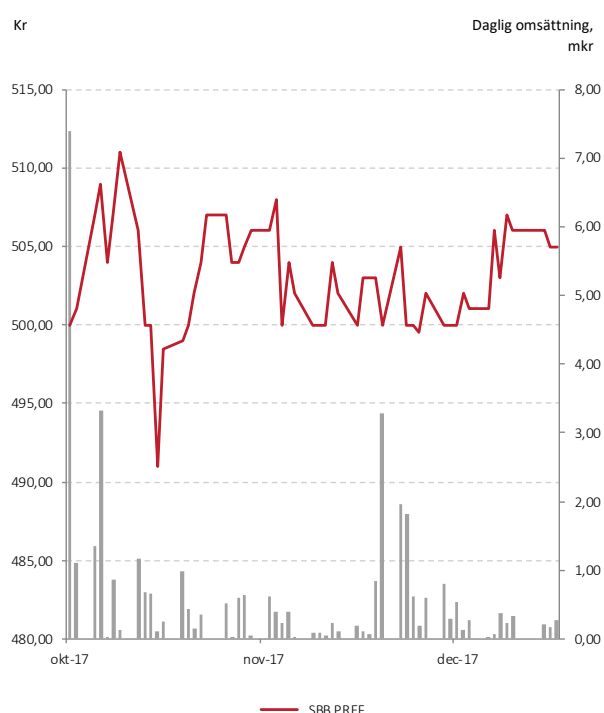
AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets stamaktie av serie B är noterad på Nasdaq First North. Per 2017-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 520 352 056 st. Därutöver har bolaget 217 596 975 stamaktier av serie A och 333 205 preferensaktier. I samband med fullgörandet av uppköpserbjudandet av preferensaktier och teckningsoptioner i Högekullen emitterades 2 667 812 aktier av serie B och 195 670 preferensaktier innebärande en ökning av aktiekapitalet med 286 348 kr. I december gjordes ytterligare en emission av 34 035 preferensaktier som vederlag bestående av preferensaktier i Högekullen. Kursen på stamaktien av serie B var per 2017-12-31 6,2 kr och för preferensaktien 505 kr. Börsvärdet för aktien (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 4 575 mkr. Börsvärdet för preferensaktien var 168 mkr.

STAMAKTIE AV SERIE B



PREFERENSAKTIE



AKTIESLAG

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden har tre olika aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Det finns skillnader mellan aktieslagen vad det gäller röstvärde och rätt i bolagets tillgångar och vinst.

Bestämmelserna kring rösträtt och vinstutdelning beslutas av bolagsstämman och återfinns i bolagsordningen.

STAMAKTIER

SBB:s stamaktier av serie A är inte noterade. SBB:s stamaktier av serie B är sedan 2017 noterade på Nasdaq First North Premier Stockholm. En stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst till skillnad från en stamaktie av serie B som berättigar till en tiondels (1/10) röst. Ägare till stamaktier av serie A kan när som helst begära omvandling (omstämpling) till stamaktier av serie B.

PREFERENSAKTIER

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

SBB:s preferensaktie noterades i oktober 2017 på Nasdaq First North och första handelsdag var 12 oktober. Fr.o.m. 18 februari 2018 handlar preferensaktien på Nasdaq First North Premier. En preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Det totala antalet utestående preferensaktier var 333 205 stycken per 2017-12-31. Samtliga preferensaktier emitterades under 2017. Om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning har SBB:s preferensaktier företrädesrätt framför stamaktierna, till en årlig utdelning om 35,00 kr per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 8,75 kr per preferensaktie. Preferensaktien medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Utbetalningsdagar för vinstutdelning ska vara 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Om vinstutdelning sker med ett belopp som understiger den fastställda utdelningen ackumuleras mellanskillnaden och räknas upp med en årlig räntesats om 10 procent till dess att full utdelning har lämnats. Även vinstutdelning av inestående belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning. Om bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts innan utskiftning sker till ägare av stamaktier.

Preferensaktien i AB Högkullen (publ) är noterad på Nasdaq First North. En preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Det totala antalet utestående preferensaktier var 9 375 000 stycken per 2017-12-31 varav SBB:s innehav uppgick till 5 588 636 preferensaktier, dvs. 60 procent av preferensaktierna. Om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna, till en årlig utdelning om 2,40 kr per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 0,60 kr per preferensaktie. Preferensaktien medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Avstämningsdagar för vinstutdelning ska vara 25 januari, 25 april, 25 juli och 25 oktober. Om vinstutdelning sker med ett belopp som understiger den fastställda utdelningen ackumuleras mellanskillnaden och räknas upp med en årlig räntesats om 7,5 procent till dess att full utdelning har lämnats. Även vinstutdelning av inestående belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning. Om bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts innan utskiftning sker till ägare av stamaktier.

Preferensaktien i Nye Barcode 121 Bidco AS är inte noterad och berättigar till en tiondels (1/10) röst. Det totala antalet utestående preferensaktier var 4 700 stycken per 2017-12-31. Om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning har preferensaktier företrädesrätt till utdelning framför andra utdelningar, till en årlig utdelning om 7 000 NOK per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 1 750 NOK per preferensaktie. Efter femte året ökas den årliga utdelningen med 500 NOK tills utdelningen är 9 500 NOK per år. Preferensaktien medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Utbetalningsdagar för vinstutdelning ska vara 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober. Om vinstutdelning sker med ett belopp som understiger den fastställda

utdelningen ackumuleras mellanskillnaden och räknas upp med en årlig räntesats om 9 procent till dess att full utdelning har lämnats. Även vinstutdelning av inestående belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning. Om bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande teckningskursen för preferensaktierna med tillägg för eventuellt inestående belopp avseende vinstutdelning.

UTDELNINGSPOLICY

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

HYBRIDOBIGATION

SBB har under året emitterat en hybridobligation uppgående till 700 mkr inom en ram om 1 mdkr. Hybridobligationen har en evig löptid med en rörlig ränta plus 7 procent marginal fram till första inlösendag som infaller 5,5 år efter emissionsdagen. Inlösen kan endast ske av emittenten. Bedömningen har därför gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld.

HANDEL I SBB:s AKTIER

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

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

Remium Nordic Holding AB är Certified Adviser för Samhällsbyggnadsbolaget och agerar även likviditetsgarant åt Samhällsbyggnadsbolaget i syfte att verka för en tillfredsställande likviditet i handeln.

EPRA NYCKELTAL

	2017-12-31	2016-12-31
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), mkr	298	6
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,46	0,78
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), mkr	7 120	1 973
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr/aktie	9,65	E/T
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), mkr ¹⁾	6 282	1 609
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), kr/aktie	8,51	E/T
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	3,2	1,7

1)

Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till 5,5 %.

ÄGARNA

Aktiekapitalet uppgick per 2017-12-31 till 73 828 224 kr med ett kvotvärde på 0,1 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och preferensaktie. Preferensaktierna har en företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per preferensaktie fördelat på kvartalsvis utbetalning. Största aktieägare är Ilija Batljan som direkt och indirekt innehar 14,9 procent av kapitalet och 40,5 procent av rösterna.

Aktieägare	Antal stamaktier A	Antal stamaktier B	Antalet preferensaktier	Andel av kapitalet, %	Andel Röster
Ilija Batljan Invest AB	63 495 701			8,6	23,5
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	45 558 167	1 137 606		6,3	16,9
AB Arvid Svensson	26 000 000	20 833 333		6,3	10,4
Compactor Fastigheter AB	21 997 977	25 405 525		6,4	9,1
Backahill AB	13 919 159	14 605 317		3,9	5,7
Michael Cocozza	7 619 484	12 896 000		2,8	3,3
Meteva AS		84 929 772		11,5	3,1
Investmentaktiebolaget Cyclops	6 349 570	2 666 666		1,2	2,5
Assindia AB	4 762 186	3 924 318		1,2	1,9
AktFast Förvaltnings AB	4 762 186	3 924 309		1,2	1,9
Stiftelsen för Strategisk Forskning		42 651 810		5,8	1,6
HighHill Intressenter AB		40 701 897		5,5	1,5
Postens Pensionsstiftelse		40 551 810		5,5	1,5
Lennart Schuss (genom bolag)	2 000 000	14 924 060		2,3	1,3
Oscar Lekander	3 174 785	167 700		0,5	1,2
Krister Karlsson	3 174 785			0,4	1,2
Övriga	14 782 975	211 031 933	333 205	30,6	13,3
Totalt	217 596 975	520 352 056	333 205	100,0	100,0

Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2017 utsett följande personer Fredrik Råsberg (ordförande), Sven-Olof Johansson, Mia Batljan och Lennart Schuss att utgöra valberedning för tiden intill dess att en ny valberedning utsetts enligt mandat från årsstämma 2018.



SKATT

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 22 procent i Sverige och 24 procent i Norge.

AKTUELL SKATT

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

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt betalas för en andel av koncernens fastigheter. Dock är s.k. specialfastigheter såsom exempelvis utbildnings- och vårdbyggnader undantagna från beskattning av fastighetsskatt i Sverige. I det kriteriet inräknas en stor del av SBB:s samhällsfastigheter. För bostäder betalas det lägre av en fastighetsavgift som för 2017 uppgick till 1 315 kr per bostadslägenhet och fastighetsskatt om 0,3 procent av taxeringsvärdet. För övriga fastigheter är fastighetsskatten 1 procent av taxeringsvärdet. I Norge beslutas nivån på fastighetsskatten av kommunen.

UPPSKJUTEN SKATT

Med uppskjuten skatt i resultaträkningen avses en reservering för en eventuell framtida skatt. Den uppskjutna skatten innehåller förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna netto redovisas under uppskjuten skatteskuld i balansräkningen och den uppskjutna skatten i resultaträkningen motsvaras av förändringen i balansräkningens post uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt kan vara både positiv och negativ.

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

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

SKATT UNDER 2017

Den uppskjutna skattefordran uppgår till 76,3 mkr (19,9) och avser främst SBB:s skattemässiga underskott. Den uppskjutna skatteskulden uppgår till 939,6 mkr (226,7) och består av skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter, derivat och obeskattade reserver.

Total skatt i resultatet var -701,7 mkr (-217,3) varav -39,7 mkr (-) avsåg aktuell skatt och -662,0 mkr (-217,3) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter.

SBB:s skattemässiga underskottsavdrag uppgick till ca 340 mkr (90) vid slutet av 2017.

SKATTETVISTER

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

RISK OCH KÄNSLIGHET

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

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Risk

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

Hantering

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

FINANSIERING

Risk

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

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

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

Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyn att sträva efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Per 2017-12-31 uppgick den genomsnittliga återstoden löptiden på låneportföljen till 5,8 år. Vid samma tidpunkt fanns totalt inkl. likvida medel 2 051 mkr i lånelöften och outnyttjade kreditlinor. Målsättningen med SBB:s ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att

främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning och hänsyn ska tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden under en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,4 år och andelen av låneportföljen med fast räntebindning genom räntederivat eller fasträntelån var 55 procent.

MILJÖ

Risk

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

Hantering och exponering

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

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Risk

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

Hantering

SBB:s strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden, dvs. en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Fastighetsbeståndet kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa kontrakt. Bostäder är belägna i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheterna var 7 år per 2017-12-31. Uthyrningsgraden var 96,8 procent.

I SBB:s uthyrningspolicy finns krav fastställda för att hantera risker vid uthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Vad gäller bostäder görs vid uthyrning en kreditupplysning för att kontrollera eventuella betalningsanmärkningar och inkomsten hos den potentiella hyresgästen. Dessutom görs en prövning att den potentiella hyresgästens ekonomiska situation möjliggör betalning av hyran samtidigt som Konsumentverkets krav på skälig levnadsstandard uppfylls.

SKATTER

Risk

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

Den 20 juni 2017 publicerade finansdepartementet en promemoria med förslag om nya regler om begränsningar av ränteavdrag av både interna och externa räntor. Förslaget innehåller två alternativa generella regler för att begränsa ränteavdrag i bolagssektorn. En generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn föreslås i första hand som en EBIT-regel, där avdragsutrymmet uppgår till 35 procent av EBIT och i andra hand, som en EBITDA-regel, där avdragsutrymmet uppgår till 25 procent av skatte-EBITDA. Förslaget innehåller också en tillfällig begränsning, på två eller tre år, avseende möjligheten för juridiska personer att utnyttja föregående års skatteförluster. Reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2018 och ska tillämpas första gången beskattningsåret med början efter den 30 juni 2018. Om koncernens nettoränteutgifter, till följd av en implementering av den lagstiftning som föreslås av finansdepartementet, utgör en betydande del i relation till dess skatte-EBIT eller skatte-EBITDA eller någon annan ytterligare begränsning av ränteavdragsutrymmet införs i Sverige, kan koncernens skattebörda öka. Vidare föreslogs en sänkning av bolagsskatten i promemorian, från 22 procent till 20 procent. Ändrade regler förslögs även som reglerar avskrivningsavdrag för hyresfastigheter vilket skulle betyda ytterligare avdrag för avskrivningar om 10 procent av utgifterna under en femårsperiod (d.v.s. 2 procent av förvärvsvärdet per år) från och med färdigställandet av byggnaden. Den 22 mars 2018 publicerade finansdepartementet en lagrådsremiss avseende ränteavdragsbegränsningar. Lagrådsremissen är mer i överensstämmelse med EUs direktivets grundregler, bl.a. avseende EBITDA 30 %. Ingen begränsning av möjligheten att använda underskottsavdrag ingår i lagrådsremissen.

Den 4 maj 2017 publicerade det norska finansdepartementet ett samrådsdokument med liknande innehåll, som föreslog en utvidgning av de befintliga ränteavdragsbegränsningsreglerna till att omfatta externa räntor som betalas till oberoende långgivare (extern långgivare) för ett låntagarföretag som ingår i en koncern. Undantag föreslås för att förhindra att vanliga eller verkliga lån påverkas av ränteavdragsbegränsningar. Dessa undantag baseras på två balansbaserade undantagsregler för bolag som ingår i en koncern.

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

Hantering

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Risk

Hysesgäster som hyr samhällsfastigheter har vanligtvis relativt långtgående ansvar för drift och underhåll. Driftskostnader är huvudsakligen kostnader som är tariffbaserade, såsom kostnader för el, städning, vatten och värme. Flera av dess varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket också kan påverka priset. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran, eller en ökning av hyran genom en omförhandling av hyresavtalet, kan det få en väsentlig negativ påverkan på SBB:s finansiella ställning och resultat. Vid händelse av lediga uthyrningsobjekt kommer resultatet huvudsakligen påverkas av förlust av intäkter.

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

Hantering

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

FASTIGHETSUTVECKLING

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

Hantering

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

ÖVRIGA RISKER

Operationell

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

Medarbetare

Kunskapen, erfarenheten och engagemanget hos SBB:s anställda är viktiga för koncernens framtida utveckling. Om SBB inte lyckas behålla medlemmarna i ledningen och annan nyckelpersonal, eller lyckas rekrytera nya medlemmar till ledningen eller annan nyckelpersonal för att ersätta de som lämnar, kan det få en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. SBB arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare, bl.a. har ett incitamentsprogram upprättats under 2017.

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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

SBB är ett svenskt publikt aktiebolag vars stam B-aktier och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier. SBB har även emitterat obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i SBB utgår från lag, bolagsordning, Nasdaq Stockholms regelverk för First North (Nasdaq First North Nordic – Rulebook), Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument, samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. SBB är därmed inte skyldigt att följa Koden men strävar efter att i allt väsentligt tillämpa Koden. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för SBB:s bolagsstyrning under räkenskapsåret 2017. Årets bolagsstyrningsrapport strävar efter att undvika upprepning av information om vad som följer av tillämpliga regelverk och fokuserar på att redogöra för bolagsspecifika omständigheter för SBB.

BOLAGSSTÄMMA

SBB:s årsstämma 2018 äger rum den 27 april 2018 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast den 9 mars 2018. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på bolagets hemsida, www.sbbnorden.se. SBB eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman. Bolagsstämma är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 7 - 9. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägars rätt att delta vid bolagsstämman anges i SBB:s bolagsordning att föransmälan till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning i Dagens Nyheter om att kallelse har skett. Bolagsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte, d.v.s. Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

På SBB:s årsstämma 2017 fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier. Detta bemyndigande utnyttjades av styrelsen fyra gånger under 2017 genom apportemission av sammanlagt 229 705 nya Preferensaktier och 2 667 812 nya Stam B-aktier samt emission av 35 000 000 teckningsoptioner berättigande till nyteckning av motsvarande antal nya Stam B-aktier.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Antalet aktier i bolaget uppgick den 31 december 2017 till 738 282 236 fördelade på tre aktieslag, 217 596 975 stam A-aktier, 520 352 056 stam B-aktier och 333 205 preferensaktier. Stam A-aktier kan på innehavarens begäran omvandlas till stam B-aktier. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 35 kronor per aktie och år med kvartalsvis utbetalning samt omfattas av inlösenbestämmelse. Stam A-aktierna berättigar till en röst per aktie och stam B-aktierna och preferensaktierna berättigar till 1/10 röst per aktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 73 828 223,60 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,1 krona. Antalet aktieägare uppgick den 29 december 2017 till 6 116 stycken. Största aktieägare är Ilija Batljan som direkt och indirekt innehar 14,9 procent av andelarna och 40,5 procent av rösterna samt AB Arvid Svensson som innehar 6,3 procent av andelarna och 10,4 procent av rösterna.

BOLAGSORDNING

SBB:s bolagsordning som fastställdes vid årsstämma den 27 april 2017 återfinns i sin helhet på www.sbbnorden.se. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen ska bestå av 3 – 10 ledamöter med högst 5 suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

VALBEREDNING

Vid årsstämman i SBB den 27 april 2017 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen, som ska bestå av styrelsens ordförande samt upp till tre representanter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 30 september 2017, har enligt instruktionerna till uppgift att bereda och till årsstämman lämna förslag till ordförande vid årsstämman, val av ordförande och övriga ledamöter i Bolagets styrelse, styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter samt principerna för eventuell ersättning för utskottsarbete, val och arvodering av revisor och revisorssuppleant (i förekommande fall) samt beslut om principer för utseende av ny valberedning.

SBB:s valberedning inför årsstämman 2018 består av Fredrik Råsberg (Ilija Batljan Invest AB och Kvalitena AB), Sven-Olof Johansson (Compactor Fastigheter AB), Mia Batljan (Ilija Batljan) samt Lennart Schuss (styrelseordförande). Fredrik Råsberg är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2018 haft två protokollförda möten.

STYRELSE

SBB:s styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst 5 suppleanter. Vid extra bolagsstämma den 16 januari 2017 valdes Lennart Schuss (styrelseordförande), Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson och Seth Lieberman samt omvaldes Hans Runesten till styrelseledamöter i bolaget. Vid årsstämman den 27 april 2017 omvaldes de tidigare styrelseledamöterna samt nyvaldes Eva Swartz Grimaldi till styrelseledamöter i bolaget. Vid extra bolagsstämma den 7 november 2017 valdes Anne-Grete Strøm-Erichsen till ny ytterligare styrelseledamot. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i SBB, se avsnittet "Information om styrelseledamöterna" nedan.

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policies, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet. Här ingår bland annat finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, IT-policy, policy för närståendetransaktioner, instruktioner för finansiell rapportering, whistleblower-policy samt

etiska riktlinjer för bolagets uppträdande (uppförandekod). Alla dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar och när behov annars föreligger.

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

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid årsstämman den 27 april 2017 omvaldes Lennart Schuss till styrelseordförande.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2017

Bolagets styrelse har under 2017 haft 46 möten, varav två konstituerande möten. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VDs genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2017 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har dessutom beslutat om utgivande av stam B-aktier, preferensaktier samt teckningsoptioner i enlighet med bemyndigande från bolagsstämman.

Namn	Invald år	Född år	Oberoende av bolag och ledning	Oberoende av större aktieägare	Närvaro styrelsemöte
Lennart Schuss	2017	1954	Ja	Ja	46/46
Ilija Batljan	2017	1967	Nej	Nej	45/46
Sven-Olof Johansson	2017	1945	Ja	Nej	45/46
Hans Runesten	2014	1956	Ja	Ja	46/46
Seth Lieberman	2017	1961	Ja	Ja	43/46
Eva Swartz Grimaldi	2017	1956	Ja	Ja	26/28
Anne-Grete Strøm-Erichsen	2017	1949	Ja	Ja	5/5

UTVÄRDERING AV STYRELSEN OCH DEN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2017 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

UTSKOTT

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

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

REVISIONSUTSKOTT

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

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

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman. Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller i lag, börsregler och Kodens gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Eva Swartz Grimaldi (ordförande), Seth Lieberman och Lennart Schuss vilka bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Under 2017 har ersättningsutskottet haft två möten. Ledamöterna i utskottet har närvarat vid samtliga möten. Vid mötena har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till VD och andra ledande befattningshavare.

INFORMATION OM STYRELSELEDAMÖTERNA

Lennart Schuss, född 1954

Styrelseordförande

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

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

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

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

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

Ilija Batljan, född 1967**Styrelseledamot och VD**

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

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

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

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

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

Sven-Olof Johansson, född 1945**Styrelseledamot**

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.

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

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

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

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

Seth Lieberman, född 1961**Styrelseledamot**

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017. Ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning: B.A. in Economics från Tufts University, USA.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Stendörren Fastigheter AB (publ). Styrelseledamot i Kvalitena AB (publ). Medlem av Investment Advisory Committee på Wainbridge Limited's Greater London fund och rådgivare till Wainbridge Special Situations Fund. Strategiskt- och investeringsansvarig för Milanobaserade Advanced Capital's Real Estate Fund of Funds.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

950 570 B- stamaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Hans Runesten, född 1956**Styrelseledamot**

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Effnetplattformen AB (publ) och Axxonen Properties AB samt styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB (publ).

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

4 376 946 B- stamaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Eva Swartz Grimaldi, född 1956**Styrelseledamot**

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017. Ordförande i ersättningsutskottet.

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

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

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

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

Anne-Grete Strøm-Erichsen, född 1949**Styrelseledamot**

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.

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

Övriga uppdrag: Partner hos Rud Pedersen Public Affairs Norge AS. Styrelseledamot Kongsberg Gruppen ASA och Dips AS

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

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

ERSÄTTNING

Vid årsstämman den 27 april 2017 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 450 000 kronor till styrelseordföranden och 300 000 kronor till var och en av de övriga styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 30 000 kronor per ledamot i respektive utskott.

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 27 april 2017 valdes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB, till revisor för perioden fram till årsstämman 2018. Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig. Revisorns uppgift är att granska bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och koncernen.

Revisorn ska rapportera till revisionsutskottet om inte obetydliga fel inom redovisningsområdet och vid misstankar om oegentligheter. Revisorn ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorn deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young under 2017 anlitats för ytterligare tjänster, främst skatte- och redovisningsfrågor men även frågor relaterade till emission av aktier. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

INTERN KONTROLL ÖVER FINANSIELL RAPPORTERING OCH RISKHANTERING

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

KONTROLLMILJÖ

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

- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till VD

- Delegationsordning
- Attestordning
- Övriga interna styrdokument (till exempel ekonomihandbok UNDER FRAMTAGANDE och affärspolicy)

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

RISKBEDÖMNING

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

KONTROLLAKTIVITETER

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

INFORMATION OM KOMMUNIKATION

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

UPPFÖLJNING

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

UTVÄRDERING AV BEHOVET AV EN SEPARAT INTERNREVISIONSFUNKTION

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

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

SBB är inte bundet av men har frivilligt beslutat sig för att följa Kodan. Kodan bygger som nämnts på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett företag som tillämpar Kodan kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen redovisas. SBB följde under 2017 Kodan utan avvikelser.

INFORMATION OM ÖVERTRÄDELSE UNDER DET SENASTE RÄKENSKAPSÅRET AV REGELVERKET VID BÖRSEN

Aktierna i SBB är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms ("Börsen") MTF-plattform Nasdaq First North Premier. SBB har undertecknat en förbindelse om att följa Börsens vid var tid gällande regelverk för Nasdaq First North ("Regelverket").

Disciplinnämnden vid Nasdaq Stockholm beslutade den 29 januari 2018 att SBB till Nasdaq Stockholm skulle betala ett vite motsvarande två årsavgifter.

Enligt Disciplinnämndens beslut hade SBB dels agerat i strid med god sed på aktiemarknaden med anledning av budpliktsbud på Högcullens preferensaktier, dels till viss del haft bristande informationsgivning i samband med en emission, dels haft bristande kapacitet för informationsgivning. Bristerna avsåg situationer avseende tiden januari-maj 2017.

I efterhand kan konstateras att hanteringen av budpliktsbudet varit bristfälligt och att SBB inte agerat i enlighet med gällande regelverk. I samband med noteringsprocessen och under 2017 har kompetensen inom kapitalmarknadsrätt i SBB förstärkts, dels genom utbildningsinsatser, dels genom strategiska rekryteringar i ledning och styrelse. Den advokatbyrå som biträtt SBB i dessa frågor har frånträtt sina uppdrag inom kapitalmarknadsrätt och nytt legalt ombud anlitas sedan sommaren 2017. Från SBBs perspektiv är de tidigare bristerna åtgärdade och frågorna utagerade. SBBs samlade bedömning är att regelefterlevnaden från och med sommaren 2017 håller en hög nivå.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	4 937 218 824
Balanserat resultat	8 514 060
Årets resultat	14 192 461
	4 959 925 345

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas (0,10 kr per stamaktie)	73 794 903
Till aktieägare utdelas (35 kr per preferensaktie)	11 662 175
I ny räkning överföres	4 874 468 267
	4 959 925 345

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN UTDELNING

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

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och årsredovisningen. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per 2017-12-31 framgår av årsredovisningen. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i noterna på s. 93-99 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 0,10 kronor per stamaktie, motsvarande 73 794 903 kr, och 35 kr per preferensaktie, motsvarande 11 662 175 kr. Sammanlagt motsvarar föreslagen utdelning 85 457 078 kr, vilken utgör 1,7 procent av moderbolagets egna kapital och 1,1 procent av koncernens egna kapital. Koncernens soliditet var 32 procent per 2017-12-31. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick per 2017-12-31 till 4 960 mkr.

Den föreslagna utdelningen äventyrar inte de investeringar som planerats eller fullgörandet av övriga förpliktelser. Bolagets ekonomiska bedömning ger inte upphov till någon annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att förslaget om utdelning är försvarligt enligt 17 kap 3 § 2 och 3 st aktiebolagslagen med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

FINANSIELLA RAPPORTER



KONCERNENS RESULTATRÄKNING	87
KONCERNENS BALANSRÄKNING	88
KC:s FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	90
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	91
KONCERNENS NOTER	93
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	118
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	119
MB:s FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	121
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	122
MODERBOLAGETS NOTER	123

VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TKR	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-03-02 2016-12-31
Hysesintäkter	4,5	1 338 677	186 877
Driftskostnader	6	-302 518	-50 815
Underhåll	6	-62 471	-18 072
Förvaltningsadministration	6	-73 981	-23 777
Fastighetsskatt	6	-22 502	-2 942
Driftnetto	4	877 205	91 271
Centraladministration	6,7,8	-75 838	-19 414
Resultat före finansiella poster		801 367	71 857
Finansiella intäkter	9	12 282	5 076
Finansiella kostnader	10	-476 067	-71 299
Förvaltningsresultat		337 582	5 634
Värdetförändringar fastigheter	12	2 796 844	1 218 782
Värdetförändringar derivat	21	-3 748	-
Resultat före skatt		3 130 678	1 224 416
Skatt	11	-701 696	-217 285
ÅRETS RESULTAT		2 428 982	1 007 131
Årets resultat hänförligt till: Moderbolagets ägare		2 428 982	1 007 131
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		653 360 953	7 230 434
Resultat/aktie före utspädning	20	3,60	E/T
Resultat/aktie efter utspädning	20	-	-
RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
		2017-01-01 2017-12-31	2016-03-02 2016-12-31
Periodens resultat		2 428 982	1 007 131
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser		-94 088	-8 898
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		2 334 894	998 233

KONCERNENS BALANSRÄKNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i TKR	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	23 000 726	7 572 420
Inventarier	13	10 376	6 368
Andelar i intressebolag/joint ventures	14	110 691	83 216
Andra långfristiga fordringar	15	10 554	15 100
Summa anläggningstillgångar		23 132 347	7 677 104
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	15,21	26 271	9 544
Övriga fordringar	15,16	277 898	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,17	39 472	33 347
Likvida medel	15,18	92 749	506 397
Summa omsättningstillgångar		436 390	670 979
SUMMA TILLGÅNGAR		23 568 737	8 348 083

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i TKR

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Aktiekapital		73 828	723
Övrigt tillskjutet kapital		3 040 479	767 582
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		3 274 481	998 233
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 388 788	1 766 538
Hybridlån		668 387	-
Innehav utan bestämmande inflytande		578 882	-
Summa eget kapital		7 636 057	1 766 538
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,21	6 595 568	3 180 121
Obligationslån	15,21	5 941 057	1 153 479
Derivat	15,21	35 247	-
Långfristiga skulder till ägare	15,21	33 600	793 954
Uppskjuten skatt	11	863 105	206 405
Övriga långfristiga skulder	15,21	13 750	58 764
Summa långfristiga skulder		13 482 327	5 392 723
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,21	637 176	487 330
Obligationslån	15,21	660 289	-
Leverantörsskulder	15,21	134 826	61 817
Kortfristiga skulder till ägare	15,21	40 000	-
Aktuella skatteskulder	11	53 839	22 880
Övriga skulder	15,21,22	653 810	501 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15,23	270 413	115 726
Summa kortfristiga skulder		2 450 353	1 188 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 568 737	8 348 083

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE				EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE		
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Hybrid-obligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Nyemission	723	757 629				758 352
Emissionskostnader		-20 044				-20 044
Skatt emissionskostnader		-5 653				-5 653
Erhållet aktieägartillskott		35 650				35 650
Summa transaktioner med ägare	723	767 582	-	-	-	
Årets resultat			1 007 131			1 007 131
Årets övriga totalresultat			-8 898			-8 898
Årets totalresultat	-	-	998 233	-	-	998 233
Utgående eget kapital 2016-12-31	723	767 582	998 233	-	-	1 766 538
Ingående eget kapital 2017-01-01	723	767 582	998 233	-	-	1 766 538
Ny/Apport/kvittningsemission	73 105	2 286 010		700 000	489 355	3 548 470
Emissionskostnader		-17 171		-31 613	-25 578	-74 362
Skatt emissionskostnader		1 959			6 186	8 145
Emission teckningsoptioner		2 099				2 099
Utdelning				-12 658	-64 290	-76 948
Förvärvade minoritetsandelar					315 000	315 000
Inlösta minoritetsandelar					-187 778	-187 778
Summa transaktioner med ägare	73 105	2 272 897	-	655 729	532 894	3 534 625
Årets resultat			2 352 034	12 658	64 290	2 428 982
Övrigt totalresultat			-75 786		-18 302	-94 088
Årets totalresultat	-	-	2 276 248	12 658	45 988	2 334 894
Utgående eget kapital 2017-12-31	73 828	3 040 479	3 274 481	668 387	578 882	7 636 057

Aktieägartillskotten är ovillkorade. Innehav utan bestämmande inflytande avser preferensaktier i AB Högkullen (publ) samt i Nye Barcode 121 Bidco AS.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i TKR	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-03-02 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		337 582	5 634
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	24	2 144	511
Räntenetto		463 785	66 223
Erlagd ränta		-415 585	-49 383
Erhållen ränta		12 282	5 076
Betald inkomstskatt		-39 725	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		360 483	28 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-180 535	-164 935
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		330 126	672 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten		510 074	535 516
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter ¹⁾		-13 679 013	-6 832 993
Försäljning av fastigheter		737 071	436 253
Investeringar i inventarier		-6 152	-6 879
Investeringar i intresseföretag/joint ventures		-27 963	-83 216
Investering i finansiella anläggningstillgångar	15	3 131	-15 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 972 926	-6 501 935
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	732 655
Emission hybridobligation		668 387	-
Emission teckningsoptioner		2 099	-
Apport/kvittningsemission ¹⁾		2 832 167	-

Utbetald utdelning		-70 845	-
Erhållna aktieägartillskott		-	35 650
Förvärvade minoritetsandelar		315 000	-
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾		-187 778	-
Upptagna lån		11 101 893	5 102 555
Amortering av lån		-1 846 342	-250 762
Upptagna skulder till ägare		73 600	829 454
Amortering av skulder till ägare		-793 954	-35 500
Förändring övriga långfristiga skulder		-45 014	58 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25	12 049 213	6 472 816
Periodens kassaflöde		-413 639	506 397
Likvida medel vid periodens början		506 397	-
Valutakursändring i likvida medel		-9	-
Likvida medel vid periodens slut	18	92 749	506 397

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

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm. Bolaget har namnändrats från Effnetplattformen (publ).

Styrelsen har den 28 mars 2018 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 27 april 2017.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC IC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag.

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

Koncernredovisning

Dotterbolag

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

Intressebolag och joint ventures

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

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

Intressebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över

finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Om koncernens andel av förluster i ett intressebolag eller joint venture överstiger innehavet i detta intressebolag eller joint venture redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intressebolag och joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

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

Förvärv

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

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

Omvänt förvärv

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

Jämförande information som presenteras i koncernredovisningen justeras också retroaktivt för att återspegla det legala moderföretagets aktiekapital (redovisande förvärvat företag).

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter

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

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

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

Leasingavtal

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

Central administration

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

Ersättning till anställda

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

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

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

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

Segmentsredovisning

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

Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier under året.

Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras, i tillämpliga fall justerat, med summan av det viktade genomsnittliga antalet stamaktier och potentiella stamaktier som kan ge upphov till utspädningseffekt. Utspädningseffekt av potentiella stamaktier redovisas endast om en omräkning till stamaktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Inventarier

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

Koncernen innehar finansiella instrument i följande kategorier:

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

Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiella skulder

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

Konvertibla skuldebrev

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

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

Hybridobligation

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

Likvida medel

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

Uppskjuten skatt

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

Kassaflöde

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

Not 2 Upplýsing om kommande standarder

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

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

IFRS 9, Finansiella instrument

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

IFRS 15, Intäkter

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

IFRS 16 Leases

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

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

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

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

SBB har under året emitterat en hybridobligation uppgående till 700 mkr. Hybridobligationen har en evig löptid med en rörlig kupongränta. SBB har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första

möjliga inlösendag som infaller 5,5 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

Not 4 Rörelsessegment

Koncernen har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Segmenten utgörs av Bostäder, Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter. Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Nedan följer en beskrivning av respektive segment:

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

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

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

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

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

Intäkter från svenska kunder utgör 79 procent (92) av koncernens totala intäkter. Resterande del av intäkterna avser intäkter från kunder i Norge. Av anläggningstillgångar (som inte är finansiella instrument eller uppskjutna skattefordringar) är 68 procent (84) fördelade till Sverige. Resterande del avser anläggningstillgångar i Norge. Det finns en hyresgäst som utgör mer än 10 % av intäkterna, dvs. DNB Bank ASA, som utgör ca 12 % av intäkterna och ingår i segmentet Samhällsfastigheter.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 339 mkr. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen.

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	976 163	55 959
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	3 117 498	110 726
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	2 061 272	154 288
Summa	6 154 932	320 972

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Fastighetskostnader	436 323	95 606
Övriga externa kostnader	65 280	11 824
Avskrivningar	2 650	511
Personalkostnader	33 057	7 079
Summa	537 310	115 020

Not 7 Arvode till revisor

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	5 803	3 238
Annan revisionsverksamhet	1 024	558
Summa	6 827	3 796

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2017-01-01 - 2017-12-31		2016-03-02 - 2016-12-31	
Medelantalet anställda	Medelantal anställda	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav män, procent %
Dotterbolag i Sverige	30	63%	-	-
Totalt dotterbolag	30	63%	-	-
Moderbolag	7	71%	5	84%
Totalt i koncernen	37	65%	5	100%

	2017-12-31		2016-12-31	
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	Antal på balans-dagen	Varav män, procent %	Antal på balans-dagen	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	7	29%	3	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	6	33%	4	75%
Totalt i koncernen	13	31%	7	86%

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Personalkostnader		
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	7 832	197
Sociala avgifter	3 024	39
Pensionskostnader	1 452	-
Summa	12 308	236

<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	995	-
Sociala avgifter	388	-
Pensionskostnader	92	-
Summa	1 475	-

<i>Dotterbolag</i>		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	1 177	898
Sociala avgifter	471	210
Pensionskostnader	864	-
Summa	2 512	1 108

<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	12 420	1 953
Sociala avgifter	3 959	448
Pensionskostnader	766	184
Summa	17 145	2 585

Övriga personalkostnader	1 358	30
Summa personalkostnader	34 797	3 959

2017-01-01 - 2017-12-31	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	480	-	-	-	480
Styrelseledamot					
Sven-Olof Johansson	300				300
Hans Runesten	304			-	304
Seth Lieberman	330				330
Eva Swartz Grimaldi	330				330
Anne-Grete Strøm-Erichsen					
Fredrik Råsberg	-	-	-	-	-
Göran Cöster	-	-	-	-	-
Göran E Larsson	6	-	-	-	6
Erik Nerpin	2	-	-	-	2
Verkställande direktör					
Ilija Batljan	2 917	-	1 155	-	4 072
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	4 340		1 161		5 501
Summa	9 009	0	2 316	0	11 325

2016-03-02 - 2016-12-31	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Hans Runesten	83	-	-	-	83
Styrelseledamot					
Göran E Larsson	72	-	-	-	72
Erik Nerpin	42	-	-	-	42
Verkställande direktör					
Aniruddha Kulkarni	898	-	-	-	898
Övriga ledande befattningshavare (1 st)	109		-		109
Summa	1 204	0	0	0	1 204

Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare

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

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 6 månader ifall uppsägningen är från bolagets sida och om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 6 månader. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner. Pensionsförmånen för verkställande direktören är 30 procent av pensionsgrundande lön.

Not 9 Finansiella intäkter

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Ränteintäkter	3 275 988	-61
Kursdifferenser	9 006 433	5 137
Summa	12 282 421	5 076

Not 10 Finansiella kostnader

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Ränta på ägarlån	6 047	13 718
Ränta på konvertibla skuldebrev	3 952	4 022
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	40 161	8 077
Övriga räntekostnader	425 768	42 035
Valutakursdifferenser	140	3 377
Summa	476 067	71 229

Not 11 Skatt

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Aktuell skatt	-39 725	-14 757
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-661 972	-202 528
Redovisad skatt	-701 696	-217 285

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	3 130 678	1 224 416
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (22%)	-688 749	-269 372
Skatteeffekt av:		
Andra skattesatser inom koncernen	-8 578	-
Skatt hänförlig till tidigare år	339	-
Förändring av skattesats	5 895	-
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterbolag	27 672	262 160
Övriga ej skattepliktiga intäkter	19 355	4
Ej bokförda intäkter som ska tas upp	-20	-13 547
Ej avdragsgilla kostnader	-8 897	-1 171
Ej bokförda kostnader som ska dras av	6 550	31 299
Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	4 583	-
Skattemässiga avskrivningar	-3 484	-9 622
Temporära skillnader avseende fastigheter	-56 362	-217 036
Redovisad skatt	-701 696	-217 285
Effektiv skattesats	-22%	-18%

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

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt fastigheter	-913 996	-222 299
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-18 079	-3 998
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	75 688	19 892
Uppskjuten skatt derivat	835	-
Uppskjuten skatt övrigt	-7 553	-
Redovisat värde	-863 105	-206 405

Not 12 Förvaltningsfastigheter

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

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Det använda avkastningskravet i värderingen ligger i spannet 3,18 procent till 9,0 procent med en genomsnittlig direktavkastning om 4,80 procent. I värdet för fastigheterna ingår även ett värde för byggrätter om 1 178 mkr som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värdehierarkin, se not 15.

Verkligt värde	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat värde	7 572 420	-
Förvärv	13 469 965	6 806 281
Investeringar	208 612	27 226
Försäljningar	-729 984	-414 200
Orealiserade värdeförändringar	2 790 193	1 196 729
Omräkningsdifferens	-310 480	-43 616
Utgående redovisat värde	23 000 726	7 572 420
	2017-01-01	2016-03-02
Värdeförändringar	- 2017-12-31	- 2016-12-31
Orealiserade värdeförändringar	2 790 193	1 196 729
Realiserade värdeförändringar	6 651	22 053
Summa	2 796 844	1 218 782

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

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

	2017-12-31		2016-12-31	
	Förändring	Värde-påverkan	Förändring	Värde-påverkan
Hyresvärde:	+/- 5 %	991/-992 mkr	+/- 5 %	317/-315 mkr
Kalkylränta:	+/- 0,25 %	-651/717 mkr	+/- 0,25 %	-125/128 mkr
Direktavkastningskrav:	+/- 0,25 %	-917/833 mkr	+/- 0,25 %	-212/224 mkr

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter	1 338 677	186 877
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-461 472	-95 606
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-	-
Resultat från förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde	877 205	91 271

Not 13 Inventarier

Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 960	0
Årets anskaffningar	11 071	16 960
Försäljningar och utrangeringar	-499	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 532	16 960
Ingående avskrivningar	-10 592	0
Försäljningar och utrangeringar	152	
Ackumulerad avskrivning vid förvärv	-3 934	-10 081
Årets avskrivningar	-2 783	-511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 156	-10 592
Utgående redovisat värde	10 376	6 368

Not 14 Andelar i intressebolag/joint ventures/övriga bolag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	83 216	-
Utdelning	-259	-
Årets anskaffningar	27 233	5 216
Aktieägartillskott	500	78 000
Utgående redovisat värde, kapitalandel	110 690	83 216

Innehav	Klassificering	Huvudsaklig verksamhet	Kapitalandel 2017-12-31	Kapitalandel 2016-12-31	Redovisat värde 2017-12-31	Redovisat värde 2016-12-31
BCAC-Hus Förv. AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	10%	10%	4 005	4 000
Fjällbergsvind Ek För	Övriga bolag	Vindkraft	e/t	e/t	1 186	1 186
HusBacc Utv Hold AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	78 525	78 030
HanVäst Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%		25	
Jordbro Centrum Ut AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%		25	
Nöthagen Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%		25	
SP Tidningshuset N AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%		9 445	
SBB Hårstorp AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%		5 200	
Tillbringaren 2 AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%		25	
Slagborn Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%		25	
Fastighetsutv IB 68 AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%		25	
Barcode Kjöling AS	Intressebolag	Samfällighetsförening	26%		12 154	
Landsbygdsfib. i Sk. AB	Övriga bolag	Fiberanslutning	3%		6	
Svenneby Fiberf. EK	Övriga bolag	Fiberanslutning	e/t		19	
					110 690	83 216

Upplysningar för enskilt oväsentliga innehav

	2017-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intressebolag/joint ventures	110 690
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:	
Resultat från kvarvarande verksamheter	-
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	-
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	-
	2016-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intressebolag/joint ventures	83 216
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:	
Resultat från kvarvarande verksamheter	-
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	-
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	-

Not 15 Finansiella instrument

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

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Lånefordringar och kundfordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Långfristiga fordringar		10 554		10 554	10 554
Kundfordringar		26 271		26 271	26 271
Övriga kortfristiga fordringar		277 898		277 898	277 898
Likvida medel		92 749		92 749	92 749
Summa	0	407 472	0	407 472	407 472
Finansiella skulder					
Skulder till kreditinstitut			7 232 744	7 232 744	7 232 744
Obligationslån			6 601 346	6 601 346	6 601 346
Övriga långfristiga skulder			13 750	13 750	13 750
Ägarlån			73 600	73 600	73 600
Derivatinstrument	35 247			35 247	35 247
Leverantörsskulder			134 826	134 826	134 826
Övriga kortfristiga skulder			653 810	653 810	653 810
Summa	35 247	0	14 710 076	14 745 323	14 745 323

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

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

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

Värdering till verkligt värde

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

De olika nivåerna definieras enligt följande:

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

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

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

Koncernen finansiella tillgångar och skulder bedöms enligt nivå 3

Beräkning av verkligt värde**Räntebärande fordringar och skulder**

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

Räntederivat

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Ränteswapparna hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin.

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

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

Not 16 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Förskott fastighetstransaktioner	26 000	86 545
Övrigt	251 898	35 146
Redovisat värde	277 898	121 691

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen intäkt	8 284	1 494
Förutbetald förvärvskostnad	5 464	17 377
Övrigt	25 724	14 476
Redovisat värde	39 472	33 347

Not 18 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bank	92 749	506 397
Redovisat värde	92 749	506 397

Not 19 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal preferens- aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2016-01-01	0	7 230 434	0	723 043
Utgående värden 2016-12-31	0	7 230 434	0	723 043
Apport/kvittningsmission 2017-01-16	154 736 229	179 723 539		33 445 977
Apport/kvittningsmission 2017-02-22	62 860 746	219 133 832	103 500	28 209 808
Apport/kvittningsmission 2017-03-22		84 929 772		8 492 977
Apport/kvittningsmission 2017-04-27		26 666 667		2 666 667
Apport/kvittningsmission 2017-08-04		2 523 472	157 108	268 058
Apport/kvittningsmission 2017-08-18		144 340	38 562	18 290
Apport/kvittningsmission 2017-12-15			34 035	3 404
Utgående värden 2017-12-31	217 596 975	520 352 056	333 205	73 828 224

Aktiekapital

Per den 31 december 2017 uppgick aktiekapitalet till 73 828 224 kr och kvotvärdet var 0,1 kr, fördelat på 217 596 975 stamaktier av serie A, 520 352 056 stamaktier av serie B och 333 205 preferensaktier. Största aktieägare är Ilija Batljan som direkt och indirekt innehar 14,9 % av andelarna och 40,5 % av rösterna. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie för stamaktie A och 0,1 röst per aktie för stamaktie B. Alla stamaktier har samma rätt till SBB i Nordens kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Hybridobligation

SBB har under året emitterat en hybridobligation uppgående till 700 mkr. Hybridobligationen har en evig löptid med en rörlig kupongränta. SBB har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5,5 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

Omräkningsreserv

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

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

Teckningsoptioner

Programmet avseende teckningsoptioner är riktat till bolagets nuvarande och framtida anställda. Det omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Per 2017-12-31 var 9 100 000 teckningsoptioner tecknade av bolagets anställda. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsmässigt värde. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av bolagets B-aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

Not 20 Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning	2017
Årets resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare	2 428 982
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	76 948
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	653 360 953
Resultat per aktie före och efter utspädning	3,60

Beräkningen av resultat per stamaktie för 2017 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare med avdrag för årets utdelning på preferensaktier. Resultatet har fördelats på genomsnittligt antal stamaktier uppgående till 653 360 953 st. Då jämförelseåret på grund av det omvända förvärvet avser SBB i Norden AB redovisas ingen beräkning för jämförelseåret.

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

Av utdelningen avseende preferensaktier utgår 5,8 Mkr utdelning som ännu ej betalats ut.

Not 21 Finansiella risker

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

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

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

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

Ytterligare information om finansiering och kapitalstruktur finns på s. 71-74.

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Per 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 5,8 år. Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 93 mkr (506). Totalt inkl. likvida medel fanns 2 051 mkr i lånelöften och outnyttjade kreditlinor.

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

2017-12-31					
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	637 176	3 247 144	2 277 186	1 071 238	7 232 744
Obligationslån	660 289	1 926 373	526 831	3 487 853	6 601 346
Skulder till ägare	40 000	33 600			73 600
Övriga långfristiga skulder		13 750			13 750
Derivatskulder			441	34 806	35 247
Leverantörsskulder	134 826				134 826
Övriga kortfristiga skulder	653 810				653 810
Summa	2 126 101	5 220 867	2 804 458	4 593 897	14 745 323

2016-12-31					
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	574 040	1 200 560	1 385 172	919 197	4 078 969
Obligationslån	60 353	840 261	396 186		1 296 800
Skulder till ägare	52 277	122 412	856 200		1 030 889
Övriga långfristiga skulder	2 250	47 052		13 764	63 066
Leverantörsskulder	61 817				61 817
Övriga kortfristiga skulder	504 069				504 069
Summa	1 254 806	2 210 285	2 637 558	932 961	7 035 610

Kreditrisk

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

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

	2017-12-31	2016-12-31
Ej förfallna kundfordringar	14 850	848
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	3 840	6 477
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	7 510	261
Förfallna kundfordringar >90 dagar	8 634	1 958
Redovisat värde	34 834	9 544

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

Reservering kundfordringar	2017	2016
Ingående redovisat värde	-	-
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	45	-
Årets reserveringar	-8 609	-
Utgående redovisat värde	-8 564	-

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

Ränterisk

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

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

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Ränteförfall	Andel %
Rörligt	6 247 093	45%
2018	607 372	4%
2019	518 216	4%
2020	1 536 489	11%
2021	436 283	3%
2022	539 156	4%
2022-	3 949 481	29%
Summa	13 834 090	100%

Finansiella åtaganden

I kreditavtal med kreditinstitut och obligationsinnehavare finns ofta fastlagda gränsvärden, s.k. covenant. I de flesta avtal rör de sig om soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. SBB:s egna mål för soliditet är 30 procent. Kreditavtalen har i regel en gräns på 25 procent som nedre gräns. SBB:s mål är att räntetäckningsgraden ska vara minst 1,8 ggr, medan gränsen i kreditavtalen ofta är 1,5 ggr. SBB har ett mål att belåningsgraden ska vara högst 60 procent. I kreditavtalen är gränsen 70-80 procent. För 2017 var soliditeten 32 procent och belåningsgraden 60 procent.

Känslighetsanalys

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

	Förändring +/-	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 17
Hyresintäkter	1 procent	+/- 16
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 5
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 139

Not 22 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Latent stämpelskatt	12 210	
Skuld förvärvade fastigheter	237 259	301 953
Reverslån	293 921	150 000
Övriga poster	110 421	49 116
Redovisat värde	653 810	501 069

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalkostnader	3 091	1 402
Upplupna driftkostnader	61 782	1 346
Upplupna räntor	46 726	21 916
Ej betald stämpelskatt	668	9 461
Förutbetalda hyror	129 546	35 392
Övriga poster	28 601	46 219
Redovisat värde	270 413	115 736

Not 24 Kassaflödesanalys

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-03-02 - 2016-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde		
Avskrivningar	2 144	511
Redovisat värde	2 144	511

Not 25 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Ej kassaflödespåverkande transaktioner						2017-12-31
	2017-01-01	Kassaflödes- påverkande transaktioner	Övertagen skuld vid förvärv	Förändring i utländsk valuta	Förändring i verkliga värden	Övrigt	
Obligationslån	1 153 479	2 470 415	3 188 344	-210 892			6 601 346
Skulder till kreditinstitut	3 667 451	3 203 151	362 142				7 232 744
Skulder till ägare	793 954	-720 354					73 600
Övriga långfristiga skulder	58 764	-45 014					13 750
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	5 673 648	4 908 198	3 550 486	-210 892	0	0	13 921 440

Not 26 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	12 170 445	3 728 456
Andelar i koncernföretag	2 056 399	1 053 106
Summa	14 226 844	4 781 562

Not 27 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser i koncernen.

Not 28 Transaktioner med närstående

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

Dessutom köper koncernen tjänster från Hestia Sambygg AB som fram till 2018-03-26 ägdes till 50 % av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Tjänsterna innefattar konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Prissättningen var till 2017-06-30 självkostnadspris plus en marginal om 7 % och fr.o.m. 2017-07-01 ett fast pris baserat på kvm. Under året har tjänster för ca 51,9 mkr köpts från Hestia Sambygg AB. Per 2016-12-31 fanns en utestående leverantörsskuld om 4,4 mkr.

På extra bolagsstämma den 7 november beslutades om emission av teckningsoptioner riktat till ett särskilt upprättat dotterbolag samt godkände dotterbolagets vidareöverlåtelse av teckningsoptionerna till bolagets nuvarande och framtida anställda. Programmet omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av bolagets B-aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

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

Not 29 Händelser efter balansdagen

- I början på januari meddelade SBB uppdatering av två av sina finansiella mål: Att upprätthålla en belåningsgrad under 60 procent (från 65 procent) och att ha en räntetäckningsgrad på minst 1,8 gånger (från 1,5 gånger).
- Standard & Poor's Global Ratings meddelade att Samhällsbyggnadsbolaget har erhållit en BB rating med stabila utsikter.
- I januari emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 750 mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 29 januari 2021.
- SBB fick priset som Årets fastighetsbolag under Fastighetsgalan som arrangerades av World in Property i slutet på januari. Årets fastighetsbolag är ett rikstäckande pris som delas ut till ett bolag som enligt juryn har stått för en osedvanligt stark utveckling inom sitt område under det gångna året.
- I februari genomfördes ett förvärv av tre äldreboende- och vårdfastigheter i Tammerfors området i Finland. Detta är bolagets första förvärv i Finland och gjordes till ett värde om ca 7,4 miljoner euro.
- I februari emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr som löper med en fastränta om 290 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 20 december 2019.
- Fr.o.m. den 16 februari 2018 handlas bolagets stamaktie av serie B och preferensaktie på Nasdaq First North Premier.
- I mars återköpte SBB obligationer till ett kvarvarande nominellt belopp om SEK 189 000 000. Återköpet gäller icke säkerställda obligationer utgivna av dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) med ett utestående nominellt belopp om SEK 600 000 000 inklusive den av SBB återköpta volymen. Obligationerna löper med en rörlig ränta motsvarande STIBOR 3m plus 6,25 procent och förfaller i juni 2018.
- I mars emitterade SBB ett icke-säkerställt obligationslån om 250 mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 365 räntepunkter och har ett slutligt förfall den 17 maj 2021.

- I mars uppdaterade SBB villkoren för bolagets hybridobligation efter godkännandet av investerarna, vilket ledde till att S&P tillgodoräknar i kreditvärderingen 50 procent av hybriden till bolagets eget kapital. Bolaget följde upp detta med att emittera ytterligare hybridobligationer om nominellt 300 mkr med en kurs på 106,3.
- I mars emitterade SBB ytterligare hybridobligationer om 300 mkr inom befintlig ram om 1 mdkr. De har emitterats till en kurs om 106,1 procent av nominellt belopp, vilket motsvarar en räntemarginal om 600 räntepunkter. Efter emissionen är hela rambeloppet fullt utnyttjat.
- Lars Thagesson anställdes som vice VD och COO.
- I mars förvärvades förvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB som ett led i att skapa en egen förvaltningsorganisation.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning		-	338
Personalkostnader	4	-13 486	-236
Övriga rörelsekostnader	3	-29 192	-849
Rörelseresultat		-42 678	-747
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	3 062	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	64 146	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 908	-
Resultat efter finansiella poster		19 622	-733
Bokslutsdispositioner	8	-2 090	743
Resultat före skatt		17 532	10
Skatt	9	-3 340	-
PERIODENS RESULTAT		14 192	10

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i TKR	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Periodens resultat	14 192	10
Övrigt totalresultat	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	14 192	10

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	3 441 984	1 733
Fordringar hos koncernföretag	11,12	1 600 341	19 348
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 042 325	21 081
Summa anläggningstillgångar		5 042 325	21 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	183	-
Övriga fordringar	12	5 000	3 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10 357	14
Summa kortfristiga fordringar		15 540	3 415
Kassa och bank	12,14	3 372	1 957
Summa omsättningstillgångar		18 912	5 372
SUMMA TILLGÅNGAR		5 061 237	26 453

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		73 828	723
<i>Summa bundet eget kapital</i>		73 828	723
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		4 937 220	21 877
Balanserat resultat		8 514	3 504
Årets resultat		14 192	10
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 959 926	25 391
Summa eget kapital		5 033 754	26 114
Obeskattade reserver	16	2 090	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	12	9 799	137
Aktuella skatteskulder	9	1 381	-
Övriga skulder	12	10 301	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 912	202
Summa kortfristiga skulder		25 393	339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 061 237	26 453



Fregatten 16, Karlskrona

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TKR

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	723	21 877	3 830	26 430
Utdelning			-326	-326
Summa transaktioner med ägare	723	21 877	3 514	26 114
Årets resultat			10	10
Årets övriga totalresultat			-	-
Årets totalresultat	-	-	10	10
Utgående eget kapital 2016-12-31	723	21 877	3 514	26 114
Ingående eget kapital 2017-01-01	723	21 877	3 514	26 114
Ny-/Apport/kvittningsemission	73 105	4 277 744		4 350 849
Emission hybridobligation		700 000		668 387
Emissionskostnader		-40 517		-40 517
Skatt emissionskostnader		1 959		1 959
Emission teckningsoptioner			5 000	5 000
Utdelning		-23 843		-23 746
Summa transaktioner med ägare	73 105	4 915 343	5 000	4 993 448
Årets resultat			14 192	14 192
Årets övriga totalresultat			-	-
Årets totalresultat	-	-	14 192	14 192
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2017-12-31	73 828	4 937 220	22 706	5 033 754

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 9 antal anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -13,5 mkr (-0,2).

Totalt har moderbolaget förvärvat aktier för 3,4 mdkr under perioden. Emissioner har genomförts, vilket har ökat antalet aktier till 738 282 236 antal aktier och aktiekapitalet till 73 828 224 kr. Den tidigare verksamheten delades ut till ett värde om 1,7 mkr.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i TKR	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		19 622	-733
Räntenetto		-59 238	-14
Erlagd ränta		-4 908	-
Erhållen ränta		64 146	14
Betald skatt		-3 340	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 282	-733
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 125	1 788
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		18 951	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 108	1 060
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag ¹⁾		-3 440 251	-1 733
Uppkomna fordringar hos koncernföretag		-1 580 993	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 021 244	-1 733
Finansieringsverksamheten			
Ny-/Apport-/kvittningsemission ¹⁾		4 346 708	-
Emission hybridobligation		668 387	-
Emission teckningsoptioner		2 099	-
Utbetald utdelning		-17 643	-326
Erhållna koncernbidrag		-	743
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 999 551	417
Periodens kassaflöde		1 415	-256
Likvida medel vid periodens början		1 957	2 213
Likvida medel vid periodens slut	14	3 372	1 957

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

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

Finansiella instrument

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

Obeskattade reserver

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Not 3 Arvode till revisor

	2017-01-01	2016-01-01
<i>Ernst & Young AB 2017 och KPMG 2016</i>	<i>- 2017-12-31</i>	<i>- 2016-12-31</i>
Revisionsuppdraget	537	40
Annan revisionsverksamhet	716	40
Summa	1 253	80

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Resultat från andelar i koncernbolag

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Erhållna utdelningar	3 062	-
Summa	3 062	-

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Ränteintäkter till koncernbolag	64 140	14
Övriga ränteintäkter	6	-
Summa	64 146	14

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Räntekostnader till koncernbolag	4 392	-
Övriga räntekostnader	63	-
Kursdifferenser	1	-
Övriga finansiella kostnader	452	-
Summa	4 908	-

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-2 090	-
Summa	-2 090	-

Not 9 Skatt

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Aktuell skatt	-3 340	-
Redovisad skatt	-3 340	0

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	17 532	10
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (22%)	-3 857	-2
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-	2
Ej avdragsgilla kostnader	517	-
Redovisad skatt	-3 340	0
Effektiv skattesats	-19%	-2%
Avstämning skatteskuld	- 2017-12-31	- 2016-12-31
Skatt redovisad i resultaträkning	3 340	0
Skatt redovisad mot eget kapital	-1 959	0
Utgående redovisat värde	1 381	0

Not 10 Andelar i koncernbolag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 733	-
Förvärv/ aktieägartillskott	3 441 984	1 733
Försäljningar	-1 733	-
Utgående redovisat värde	3 441 984	1 733

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

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapital- andel	Redovisat värde	Redovisat värde
Effnet AB	556546-4566	Stockholm	0,0%		
Effnetplattformen AB	559085-5721	Stockholm	0,0%		1 733
SBB i Norden AB (Publ)	559053-5174	Stockholm	100,0%	2 280 617	
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Stockholm	100,0%	203 010	
Kuststaden Holding AB	556875-2173	Oskarshamn	100,0%	618 020	
SBB Option AB	559062-6262	Stockholm	100,0%	6 515	
Aktiebolaget Högkullen (Publ)	559002-5465	Stockholm	80,5%	333 822	
SamSkaraborg Fastigheter AB	556694-9847	Stockholm	100,0%		
SamSkara Gräshoppa 6 AB	556695-3633	Stockholm	100,0%		
SamTidaholm Stensikten 1 AB	556810-8293	Stockholm	100,0%		
SamFalköping Bokbindaren 6 AB	556810-8186	Stockholm	100,0%		
Panirab AB	556520-8856	Stockholm	100,0%		
SBB Samhäll Holding AB	559053-5182	Stockholm	100,0%		
Samhäll Majorna AB	559059-2621	Stockholm	100,0%		
SBB Kvarnsveden AB	559094-9672	Stockholm	100,0%		
Samhäll Äldreboende Fastighets AB	559055-2799	Stockholm	100,0%		
Fagerhultfastigheter 1 AB	556904-9884	Stockholm	100,0%		
Samhäll 1 AB	559062-6171	Stockholm	100,0%		
Samhäll 3 AB	559062-6189	Stockholm	100,0%		
Samhäll 5 AB	559062-6197	Stockholm	100,0%		
Samhäll 7 AB	559064-1402	Stockholm	100,0%		
Samhäll 8 AB	559065-1930	Stockholm	100,0%		
Samhäll 9 AB	559065-1898	Stockholm	100,0%		
Samhäll 10 AB	559065-1906	Stockholm	100,0%		

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapital- andel	Redovisat värde	Redovisat värde
Samhäll 11 AB	559065-1922	Stockholm	100,0%		
Samhäll 14 AB	559068-8940	Stockholm	100,0%		
Samhäll 15 AB	559068-8874	Stockholm	100,0%		
Samhäll 16 AB	559068-8882	Stockholm	100,0%		
Samhäll 17 AB	559068-8890	Stockholm	100,0%		
Samhäll 18 AB	559068-8908	Stockholm	100,0%		
Samhäll 19 AB	559068-8841	Stockholm	100,0%		
Samhäll 20 AB	559068-8833	Stockholm	100,0%		
Samhäll 21 AB	559068-8866	Stockholm	100,0%		
Samhäll 22 AB	559068-8858	Stockholm	100,0%		
Samhäll 23 AB	559068-8809	Stockholm	100,0%		
Samhäll 24 AB	559070-4481	Stockholm	100,0%		
Samhäll 25 AB	559070-4457	Stockholm	100,0%		
Samhäll 26 AB	559070-4465	Stockholm	100,0%		
Samhäll 27 AB	559070-4358	Stockholm	100,0%		
Samhäll 28 AB	559070-4366	Stockholm	100,0%		
Samhäll 29 AB	559070-4333	Stockholm	100,0%		
Samhäll 32 AB	559070-4408	Stockholm	100,0%		
Samhäll 33 AB	559070-4347	Stockholm	100,0%		
Samhäll 34 AB	559070-4382	Stockholm	100,0%		
Samhäll 35 AB	559070-4648	Stockholm	100,0%		
Samhäll 36 AB	559070-4622	Stockholm	100,0%		
Samhäll 38 AB	559070-4580	Stockholm	100,0%		
Samhäll 39 AB	559070-4721	Stockholm	100,0%		
Samhäll 43 AB	559105-3078	Stockholm	100,0%		
Samhäll 44 AB	559105-3029	Stockholm	100,0%		
Samhäll 45 AB	559105-3086	Stockholm	100,0%		
Samhäll 46 AB	559105-3037	Stockholm	100,0%		
Samhäll 47 AB	559105-3011	Stockholm	100,0%		
Samhäll 48 AB	559105-7715	Stockholm	100,0%		
Samhäll 49 AB	559108-3844	Stockholm	100,0%		
Samhäll 50 AB	559108-3810	Stockholm	100,0%		
Samhäll 51 AB	559115-3175	Stockholm	100,0%		
Samhäll 52 AB	559115-3167	Stockholm	100,0%		
Samhäll 53 AB	559115-3134	Stockholm	100,0%		
Samhäll 54 AB	559115-3373	Stockholm	100,0%		
Samhäll 55 AB	559115-3365	Stockholm	100,0%		
Samhäll 56 AB	559115-3332	Stockholm	100,0%		
Samhäll 57 AB	559124-0121	Stockholm	100,0%		
Samhäll 58 AB	559124-0139	Stockholm	100,0%		
Samhäll 59 AB	559126-1853	Stockholm	100,0%		
Samhäll 60 AB	559126-1846	Stockholm	100,0%		
Samhäll SBM Holding AB	559111-6602	Stockholm	100,0%		
SBB Landsdomaren KB	916615-7579	Stockholm	100,0%		
SBB Skara Stenbocken AB	556773-7159	Stockholm	100,0%		
Samhäll Alfa 2 Holding AB	559079-7592	Stockholm	100,0%		
SBB Vänersborg 1 Holding AB	559105-7731	Stockholm	100,0%		
SBB Vänersborg 1 AB	559105-7764	Stockholm	100,0%		
SBB Storfors Holding AB	559105-7749	Stockholm	100,0%		
SBB Storfors AB	559105-7756	Stockholm	100,0%		

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapital- andel	Redovisat värde	Redovisat värde
SBB Rödjan Holding AB	559105-7707	Stockholm	100,0%		
SBB Rödjan AB	559105-7780	Stockholm	100,0%		
SBB Lasarettet AB	559105-7772	Stockholm	100,0%		
SBB Blomman Holding AB	559105-7723	Stockholm	100,0%		
SBB Blomman AB	559105-7806	Stockholm	100,0%		
SBB Skara Samfast AB	559105-7798	Stockholm	100,0%		
SBB Arlöv Holding AB	559105-7665	Stockholm	100,0%		
SBB Arlöv AB	559105-7814	Stockholm	100,0%		
SBB Väst Holding AB	559105-7657	Stockholm	100,0%		
SBB Väst AB	559105-7897	Stockholm	100,0%		
SBB Mitt Holding AB	559105-7681	Stockholm	100,0%		
SBB Mitt AB	559105-7889	Stockholm	100,0%		
SBB Blinkarp Holding AB	559105-7673	Stockholm	100,0%		
SBB Blinkarp AB	559105-7913	Stockholm	100,0%		
SBB Sinclair Holding AB	559105-7624	Stockholm	100,0%		
SBB Sinclair AB	559105-7905	Stockholm	100,0%		
SBB Linet Holding AB	559105-7616	Stockholm	100,0%		
SBB Linet AB	559105-7921	Stockholm	100,0%		
SBB Pilen Holding AB	559105-7640	Stockholm	100,0%		
SBB Pilen AB	559105-7939	Stockholm	100,0%		
SBB Björken Holding AB	559105-7632	Stockholm	100,0%		
SBB Björken AB	559105-7947	Stockholm	100,0%		
SBB Röinge Holding AB	559105-7582	Stockholm	100,0%		
SBB Röinge AB	559105-7954	Stockholm	100,0%		
SBB Norr Holding AB	559105-7574	Stockholm	100,0%		
SBB Norr AB	559105-7962	Stockholm	100,0%		
SBB Kråkhult Holding AB	559105-7608	Stockholm	100,0%		
SBB Kråkhult AB	559105-7970	Stockholm	100,0%		
SBB Stallet Holding AB	559105-7590	Stockholm	100,0%		
Samhäll Fågelvik AB	559000-3256	Stockholm	100,0%		
SBB Västerås AB	556677-0417	Stockholm	100,0%		
SBB Eldsboda AB	556742-5664	Stockholm	100,0%		
SBB Alvesta AB	556962-8919	Stockholm	100,0%		
IB Ångpannan AB	559108-3786	Stockholm	100,0%		
SBB Anis AB	556777-8047	Stockholm	100,0%		
SBB Salvia AB	556777-8302	Stockholm	100,0%		
SBB Karlskrona AB	556678-7783	Stockholm	100,0%		
Fastighets AB Flugsta	559108-7720	Stockholm	100,0%		
SBB Huddinge AB	559116-2390	Stockholm	100,0%		
SBB Gullbernahult 7 AB	556774-4957	Stockholm	100,0%		
SBB Skövde AB	556650-6399	Stockholm	100,0%		
Britsarvsskolan 6 i Falun AB	559105-9976	Stockholm	100,0%		
Samhäll Skövde Skultorp AB	559020-5778	Stockholm	100,0%		
Elitloppet Fastighet AB	556781-7191	Stockholm	100,0%		
Estländaren Fastighets AB	556041-1638	Stockholm	100,0%		
Borlänge Bordet Ett AB	556878-0257	Stockholm	100,0%		
SBB Lästen AB	556751-7957	Stockholm	100,0%		
Samhäll Kobbegården AB	559059-2613	Stockholm	100,0%		
SBB Boden AB	559061-3823	Stockholm	100,0%		
Vadstena Turism AB	556385-6938	Stockholm	100,0%		

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapital- andel	Redovisat värde	Redovisat värde
Motalakronan Fastigheter AB	556284-1592	Stockholm	100,0%		
Sjöcronan Fastigheter AB	556746-9431	Stockholm	100,0%		
Dalklockan 3 KB	969676-4332	Stockholm	100,0%		
Särnaby Fastigheter KB	969676-4522	Stockholm	100,0%		
Norrbäcken Fastigheter KB	969676-4498	Stockholm	100,0%		
Solliden Fastigheter KB	969646-4206	Stockholm	100,0%		
Samhäll Syd AB	556941-3544	Stockholm	100,0%		
SBB Städet AB	559751-8500	Stockholm	100,0%		
Samhäll Säter AB	556062-4172	Stockholm	100,0%		
SBB Bostad Invest IB AB	559058-0972	Stockholm	100,0%		
SBB Bostad Holding IB AB	559059-2654	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 1 AB	559062-6247	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 3 AB	559062-6254	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 6 AB	559062-6155	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 7 AB	559065-1831	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 8 AB	559065-1823	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 9 AB	559065-1849	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 10 AB	559065-1872	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 11 AB	559065-1815	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 12 AB	559065-1880	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 13 AB	559068-8791	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 14 AB	559068-8825	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 15 AB	559068-8817	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 16 AB	559068-8767	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 17 AB	559068-8759	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 18 AB (publ)	559068-8783	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 19 AB	559068-8775	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 20 AB	559068-8742	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 21 AB	559069-1878	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 22 AB	559070-4663	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 23 AB	559070-4531	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 24 AB	559070-4515	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 25 AB	559070-4507	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 26 AB	559070-4499	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 27 AB	559070-4572	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 28 AB	559070-4564	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 29 AB	559070-4556	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 30 AB	559070-4549	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 31 AB	559070-4655	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 32 AB	559070-4630	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 33 AB	559070-4614	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 34 AB	559070-4598	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 35 AB	559070-4739	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 36 AB	559070-4713	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 37 AB	559070-4697	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 38 AB	559070-4671	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 39 AB	559070-4523	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 40 AB	559111-8004	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 41 AB	559111-7980	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 42 AB	559111-7964	Stockholm	100,0%		

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapital- andel	Redovisat värde	Redovisat värde
IB Bostad 43 AB	559111-7949	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 44 AB	559111-7931	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 45 AB	559115-3159	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 46 AB	559115-3142	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 47 AB	559115-8901	Stockholm	100,0%	-	
IB Bostad 48 AB	559115-8893	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 49 AB	559129-5638	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 50 AB	559129-5646	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 51 AB	559134-4980	Stockholm	100,0%		
IB Bostad 52 AB	559134-4972	Stockholm	100,0%		
Gjutpressen Fastigheter AB	559056-7615	Stockholm	100,0%		
IB Bostad Nykvarn AB	556973-7264	Stockholm	100,0%		
Letten Fastigheter KB	969664-8386	Stockholm	100,0%		
Kopparleden AB	556611-0093	Stockholm	100,0%		
Slaggarpen AB	556810-7204	Stockholm	100,0%		
IB Bostad Oskarshamn AB	559043-2216	Stockholm	100,0%		
Vissland Fast i Motala AB	556680-9363	Stockholm	100,0%		
Kullen i Ulricehamn AB	559062-5835	Stockholm	100,0%		
Framtidens Boende i Gbg AB	556882-7165	Stockholm	100,0%		
IB Bostad Borlänge 1 AB	559079-3625	Stockholm	100,0%		
SBB Orresta AB	556751-8047	Stockholm	100,0%		
SBB IB Service AB	559070-4689	Stockholm	100,0%		
IB Mitt AB	556901-7865	Stockholm	100,0%		
IB Sundsvall Holding AB	556974-0367	Stockholm	100,0%		
IB Härsta Holding AB	559060-0010	Stockholm	100,0%		
IB Gångsta AB	559039-0042	Stockholm	100,0%		
IB Sundsvall AB	559023-2855	Stockholm	100,0%		
Nya Gimmel AB	559082-2580	Stockholm	100,0%		
Gimmel Söderhamn AB	559004-1728	Stockholm	100,0%		
Gimmel Fastigheter i Bollnäs AB	556422-5885	Stockholm	100,0%		
SBB Fastighetsutveckling IB AB	559055-2807	Stockholm	100,0%		
Samhäll 12 AB	559065-1914	Stockholm	100,0%		
Kvarnfastighetsbolaget IB AB	556710-7189	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 1 AB	559062-6163	Stockholm	100,0%		
Baccfast AB	556525-7556	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 4 AB	559065-1856	Stockholm	100,0%		
Järven 4 Fastigheter AB	556796-2393	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 6 AB	559065-1864	Stockholm	100,0%		
IB Nötknäpparen AB	556176-2112	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 8 AB	559069-1886	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 9 AB	559069-1852	Stockholm	100,0%		
SBB Haninge AB	556601-4154	Stockholm	100,0%		
Samhäll 40 AB	559070-4705	Stockholm	100,0%		
SBB Flundranhålle 8 AB	559057-8943	Stockholm	100,0%		
SBB Stettfast AB	559084-1366	Stockholm	100,0%		
SBB Skrattnåsen Fastighets AB	559085-5291	Stockholm	100,0%		
SBB Raspen 1 AB	556010-4415	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 14 AB	559094-8518	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 16 AB	559094-8427	Stockholm	100,0%		
Fastighetsutveckling IB 18 AB	559108-3828	Stockholm	100,0%		

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

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapital- andel	Redovisat värde	Redovisat värde
Start Up 412 AS	919487623	Norge	100,0%		
Rasletind Holdco AS	918280162	Norge	100,0%		
Rasletind Midco AS	918266526	Norge	100,0%		
Rasletind Bidco AS	918056181	Norge	100,0%		
Rasletind Bidco KA20 AS	919516003	Norge	100,0%		
Kvartal 71 AS	813013002	Norge	100,0%		
Lomslandsvei 6 AS	913013050	Norge	100,0%		
Vestre Strandgate 21 AS	913012976	Norge	100,0%		
Kongsgård Alle 20 AS	918293396	Norge	100,0%		
Tangen Holdco AS	918480102	Norge	100,0%		
Tangen Midco AS	918480145	Norge	100,0%		
Tangen Naering Eiendom AS	994188054	Norge	100,0%		
Tangen Naering Bidco AS	918053492	Norge	100,0%		
ANS Tangenbygg	948216175	Norge	100,0%		
Blådalen Holdco AS	918614605	Norge	100,0%		
Blådalen Midco AS	918480137	Norge	100,0%		
Blådalen Bidco AS	918480153	Norge	100,0%		
Blådalen AS	912330044	Norge	100,0%		
Nye Barcode 121 Bidco AS	918480129	Norge	100,0%		
B121 Holding AS	914392241	Norge	100,0%		
Barcode 121 Holding AS	914392128	Norge	100,0%		
Nye Barcode 121 AS	917146284	Norge	100,0%		
Offentlige Bygg Bidco AS	919487593	Norge	100,0%		
Offentlige Bygg AS	989855328	Norge	100,0%		
Andelseier AS	989855409	Norge	100,0%		
Grønland 1 Hjemmel ANS	948727900	Norge	100,0%		
Grønland 1 AS	917410976	Norge	100,0%		
Statlige Bygg AS	917410704	Norge	100,0%		
Höggkullen Omsorgsfastigheter AB	556763-0651	Göteborg	80,5%		
Höggkullen Singoalla AB	559083-6093	Göteborg	80,5%		
Småland LLS AB	559033-4230	Göteborg	80,5%		
KB Borgstena Gruppbestäder	916894-3836	Göteborg	80,5%		
Seniorbestäder i Sverige AB	556325-5255	Göteborg	80,5%		
Fjöllebro Fastighetsförvaltning AB	556582-8042	Göteborg	80,5%		
Lingonet i västervik Fastighets AB	556582-8042	Göteborg	80,5%		
LSS Bestäder Sverige AB	559059-2241	Göteborg	80,5%		
Korsaröds Fastighets AB	559002-7651	Göteborg	80,5%		
Höggkullen LSS Gotland AB	556933-1589	Göteborg	80,5%		
Grupp. i Sverige Förvaltnings AB	556342-1642	Göteborg	80,5%		
Gruppbestäder i Sverige AB	556236-6293	Göteborg	80,5%		
Grupp. i Sverige AB&Co KB nr 1	916894-0238	Göteborg	80,5%		
Grupp. i Sverige AB&Co KB nr 2	916894-0246	Göteborg	80,5%		
Grupp. i Sverige AB&Co KB nr 3	916894-0253	Göteborg	80,5%		
Grupp. i Sverige AB&Co KB nr 4	916894-0261	Göteborg	80,5%		
Gruppbestäder nr 6 KB	916895-5517	Göteborg	80,5%		
Gruppbestäder nr 7 KB	916895-5525	Göteborg	80,5%		
Gruppbestäder nr 8 KB	916895-5533	Göteborg	80,5%		
Gruppbestäder nr 9 KB	916895-5541	Göteborg	80,5%		
Höggkullen Akvarell AB	559076-6142	Göteborg	80,5%		
Höggkullen Sättra AB	556286-6086	Göteborg	80,5%		

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapital- andel	Redovisat värde	Redovisat värde
Högekullen Oldco Fastighets AB	559003-2339	Göteborg	80,5%		
Fastighetsbolaget Thamstorp AB	559069-9152	Göteborg	80,5%		
Högekullen LSS Kungsbacka AB	559077-0805	Stockholm	80,5%		
Högekullen LSS Sandviken AB	559108-3687	Stockholm	80,5%		
Högekullen LSS Svalöv AB	559103-6610	Stockholm	80,5%		
Högekullen LSS Tingsryd AB	559024-6889	Stockholm	80,5%		
Sunnersta Vård Fast AB	559135-5424	Stockholm	80,5%		
Kuststaden Fast. I Oskarshamn AB	556567-6987	Oskarshamn	100,0%		
BoVillan AB	556717-9824	Oskarshamn	100,0%		
KB Svalan	916442-8519	Oskarshamn	100,0%		
Kuststaden Fastigheter i Västervik	556963-7597	Oskarshamn	100,0%		
Kuststaden Fastigheter i Döderhul	556656-4422	Oskarshamn	100,0%		
Kuststaden Bostäder AB	556849-6920	Oskarshamn	100,0%		
Byggnadsfirman Nils Persson AB	556036-2088	Oskarshamn	100,0%		
Kuststaden Fastigheter Flanaden	556874-4741	Oskarshamn	100,0%		
Kuststaden Kommersiella Fastigh	556741-3207	Oskarshamn	100,0%		
Stenkulan i Saltvik HB	916528-4275	Oskarshamn	100,0%		
Kuststaden Fastigheter i Kalmar A	559054-2675	Oskarshamn	100,0%		
Kuststaden Bostäder i Nybro AB	559054-2659	Oskarshamn	100,0%		
SP Guldsmeden 10 AB	556913-0338	Stockholm	100,0%		
SP Grytan 6 AB	556949-0666	Stockholm	100,0%		
SP Järnhandlaren 6 AB	556913-0460	Stockholm	100,0%		
SP Minuthandlaren 17 AB	556907-3454	Stockholm	100,0%		
Utgående redovisat värde				3 441 984	1 733

Not 11 Fordringar hos koncernbolag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående bokfört värde	19 348	24 400
Tillkommande fordringar	1 600 341	
Avgående fordringar	-19 348	-5 052
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 600 341	19 348
Utgående redovisat värde	1 600 341	19 348

Not 12 Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar	Låne- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernbolag	1 600 341		1 600 341	1 600 341
Kundfordringar	183		183	183
Övriga kortfristiga fordringar	5 000		5 000	5 000
Likvida medel	3 372		3 372	3 372
Summa	1 608 896	0	1 608 896	1 608 896
Finansiella skulder				
Leverantörsskulder		9 799	9 799	9 799
Övriga kortfristiga skulder		10 301	10 301	10 301
Summa	0	20 100	20 100	20 100

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

Finansiella tillgångar	Låne- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernbolag	19 348		19 348	19 348
Andra långfristiga fordringar	-		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	3 401		3 401	3 401
Likvida medel	1 957		1 957	1 957
Summa	24 706	0	24 706	24 706
Finansiella skulder				
Leverantörsskulder		137	137	137
Summa	0	137	137	137

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

Värdering till verkligt värde

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

- Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
 - Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
 - Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)
- Bolaget finansiella tillgångar och skulder bedöms enligt nivå 3

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda förvärvskostnader	-	-
Övrigt	10 357	14
Redovisat värde	10 357	14

Not 14 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	-	-
Kassa och bank	3 372	1 957
Redovisat värde	3 372	1 957

Not 15 Eget kapital

Per den 2017-12-31 består aktiekapitalet av 737 949 031 stamaktier och 333 205 preferensaktier med ett kvotvärde om 0,1 kr. Se även upplysningar i koncernens not 19 Eget kapital.

Not 16 Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond	2 090	-
Redovisat värde	2 090	-

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalkostnader	1 182	66
Upplupna driftkostnader	828	-
Upplupna räntor	272	-
Övriga poster	1 630	136
Redovisat värde	3 912	202

Not 18 Ställda säkerheter

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

Not 19 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Bankgaranti	-	50
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 065 546	-
Summa	3 065 546	50

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

Not 20 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående 2017

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Räntor	Fordran på balans- dagen	Skuld på balans- dagen
Koncernbolag			59 748	1 600 341	-
	-	-	59 748	1 600 341	-

Transaktioner med närstående 2016

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Räntor	Fordran på balans- dagen	Skuld på balans- dagen
Koncernbolag	338		-	-	-
Aktieägare/styrelseledamot	-	700	-	-	-
	338	700	-	-	-

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

Dessutom köper bolaget tjänster från Hestia Sambygg AB som ägs till 50 procent av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Tjänsterna innefattar konsulttjänster avseende ekonomisk förvaltning. Prissättningen är självkostnadspris plus en marginal om 7 procent.

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

Not 21 Händelser efter balansdagen

För händelser efter balansdagen, se not 29 för koncernen.

Not 22 Förslag till vinstdisposition

	2017-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	4 937 218 824
Balanserat resultat	8 514 060
Årets resultat	14 192 461
	4 959 925 345
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (0,10 kronor per stamaktie)	73 794 903
Till aktieägare utdelas (35 kronor per preferensaktie)	11 662 175
I ny räkning överföres	4 874 468 267
	4 959 925 345

Styrelsens yttrande över utdelningen finns på s. 77.

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

Stockholm den 28 mars 2018

Lennart Schuss

Styrelsens ordförande

Ilija Batljan

Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson

Styrelseledamot

Hans Runesten

Styrelseledamot

Seth Lieberman

Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi

Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm Erichsen

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2018.

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77-84. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 55-140 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77-84. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2017 till 23 000,7 Mkr och värdeförändringarna till 2 759,8 Mkr. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Fastigheternas värde på sidan 61 och not 12 samt not 3 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

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

Förvärv av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Koncernen har under året 2017 förvärvat förvaltningsfastigheter för ett belopp om 13 465,6 Mkr. Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av specifika villkor i de enskilda transaktionsavtalen, fastighetens prissättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångs- alternativt rörelseförvärv samt bedömning av tidpunkt för redovisning av förvärvet. Med anledning av den komplexitet och de antaganden och bedömningar som sker vid fastighetstransaktioner anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av redovisningsprinciper för förvärv av förvaltningsfastigheter framgår av avsnittet Förvärv på sidan 94 samt not 3 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.	I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagetsprocess för bedömning av klassificering och redovisning av förvärvade förvaltningsfastigheter. Vi har granskat redovisningen av genomförda förvärv med avseende på tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor mot underliggande avtal. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-54 och 141-145. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning,

- övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla

relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att

med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77-84 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 28 mars 2017 och har varit bolagets revisor sedan samma datum. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Stockholm den 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig, Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr

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

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

Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

EPRA

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

EPRA Earnings, kr

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

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Genomsnittligt antal preferensaktier

Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. 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.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare och ränta på hybridobligationen i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier för perioden.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

Direktavkastning, %

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

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

Driftnetto, kr

Avser Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

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

EPRA Earnings, kr

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

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.

Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster och hyresrabatter.

Hyresvärde, kr

Avser kontrakterade hyror med tillägg för vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av Hyresintäkterna för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av Hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

INVESTOR RELATIONS

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

AKTIEANALYTIKER

Bolag: ABG Sundal Collier
 Analytiker: Philip Hallberg
 Email: philip.hallberg@abgsc.se
 Telefon: +46 8 566 286 95

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

Bolag: Remium Nordic Holding AB
 Analytiker: Markus Henriksson
 Email: markus.henriksson@remium.com
 Telefon: +46 70 389 66 81

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

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

KALENDARIUM

Delårsrapport jan-mars 2018	2018-04-27
Årsstämma 2017	2018-04-27
Delårsrapport jan-juni 2018	2018-07-16
Delårsrapport jan-sept 2018	2018-10-31
Bokslutskommuniké 2018	2019-02-20



KONTAKT

Ilija Batljan
VD
ilija@sbbnorden.se

Rosel Ragnarsson
IR-ansvarig
lotta@sbbnorden.se
070-674 44 42

HUVUDKONTOR
Strandvägen 3
114 51 Stockholm

WWW.SBBNORDEN.SE

Läs mer om oss på vår hemsida.

Du kan också följa oss på:



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN (PUBL)
ORG NR 556981-7660
SÄTE STOCKHOLM

