



SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



ÅRSREDOVISNING

2019

INNEHÅLL

3	Detta är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden
4	Året i korthet
5	VD har ordet
7	Till Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare

VERKSAMHETEN

9	Ekonomi och Fastighetsmarknad
11	Fastighetsbeståndet
16	Fastighetsportföljen
33	Aktiv förvaltning
36	Intjäningsförmåga

HÅLLBARHET

40	Vision 2030
41	Hållbarhetsrapport

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

51	Året i korthet
53	Fastigheter
55	Intressebolag/joint ventures
56	Finansiering
59	Aktien
61	Risk och känslighet
63	Bolagsstyrning
68	Vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

70	Koncernens resultaträkning
72	Koncernens balansräkning
75	Koncernens förändringar i eget kapital
76	Koncernens kassaflödesanalys
77	Koncernens noter
102	Moderbolagets resultaträkning
103	Moderbolagets balansräkning
104	Moderbolagets förändringar i eget kapital
105	Moderbolagets kassaflöde
106	Moderbolagets noter
114	Revisionsberättelse

ÖVRIGT

118	Definitioner
120	Avstämningsstabeller
124	Investor Relations

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.

SBB:s formella och reviderade årsredovisning omfattas av sidorna 50–117.

DETTA ÄR SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN

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

Aktiv förvaltning

SBB har en intern förvaltningsorganisation. 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.

Utöver att arbeta med traditionell fastighetsförvaltning arbetar SBB även med ytterligare värdeskapande aktiviteter; fastighetsutveckling, investeringar/renoveringar och affärsutveckling.

Fastighetsutveckling

SBB arbetar aktivt med fastighetsutveckling vilket innebär utveckling av byggrätter samt deltagande i fastighetsutvecklingsprojekt i joint ventures med för SBB begränsad genomföranderisk. Bolagets strategi är att cirka 10 procent av fastighetsbeståndet ska utgöras av fastighetssegmentet Övrigt, vilket innebär kassaflödesfastigheter med identifierad utvecklingspotential. Segmentet skall generera ett resultat om 250 - 400 mkr per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. De fastigheter som SBB förvärvar inom segmentet Övrigt är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential som fram till detaljplan och vidareutveckling

genererar kassaflöde. Förvärven görs oftast off-market efter att SBB haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för kommande stadsutveckling.

Investeringar/renoveringar

Investeringar och renoveringar är en viktig del av SBB:s värdeskapande förvaltning. Med ett bedömt mål om 600 renoverade lägenheter per år och en bedömd renoveringskostnad om cirka 5 000 kr/kvm skapas cirka 300 mkr i ytterligare värde varje år baserat på driftnettoförbättringar med anledning av redan förhandlade renoveringshyror. Utöver dessa genereras värden genom renoveringar av och investeringar i samhällsfastigheter och totalt bedöms resultateffekten till 400 mkr årligen. Exempelvis så har SBB ett flertal LSS-boenden under pågående produktion.

Affärsutveckling

SBB arbetar aktivt med affärsutveckling och värdeskapande genom aktiv portföljförvaltning. Affärsutvecklingsteamet som leds av affärsutvecklingschef Oscar Lekander har genomfört transaktioner om närmare 100 mdkr i hela Norden sedan 2010 varav cirka hälften har varit med offentliga motparter. Sedan 2017 har SBB förvärvat och sålt fastigheter för ett totalt bruttovärde om cirka 40 mdkr.



ÅRET I KORTHET

79,5 MDKR

Fastighetsvärde
31 december 2019

2,0 MDKR

Hyresintäkter
Jan-dec 2019

2,6 MDKR

Periodens resultat
Jan-dec 2019

745,0 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet
Jan-dec 2019

20,04 kr/aktie

EPRA NAV
Jan-dec 2019

1,76 procent

Snittränta
Jan-dec 2019

FÖRVÄRVET AV HEMFOSA

Transaktionen

I november 2019 lämnade SBB ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ) ("Hemfosa"). Per 20 december 2019 då acceptfristen gick ut kontrollerade SBB 87,8 procent av aktierna och 88,1 procent av rösterna. Acceptfristen för erbjudandet förlängdes till 29 januari 2020 och efter att acceptfristen gick ut kontrollerade SBB 93,5 procent av aktierna och 93,8 procent av rösterna i Hemfosa. SBB har därefter påkallat tvångsinlösen för de aktier som inte lämnats in i erbjudandet och Hemfosa har per den 31 januari 2020 avnoterats från handel på Nasdaq Stockholm. Förvärvet genomfördes genom en kombination av aktievederlag och kontant vederlag.

Om Hemfosa

Hemfosa är inriktad på samhällsfastigheter för offentliga kontor, skola, vård och anpassat boende samt rättsväsende i Norden. Hemfosa är en av de största privata fastighetsägarna av samhällsfastigheter i Norden. I Hemfosas lokaler arbetar bland annat poliser, lärare och läkare och Hemfosa arbetar aktivt för att anpassa sina fastigheter efter deras behov.

Hemfosa har indelat samhällsfastigheter i fyra kategorier – Offentliga kontor, Vård och Anpassat boende, Skola och Rättsväsende. Geografiskt återfinns fastigheterna i 109 svenska kommuner med tyngdpunkt på Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen samt Norrlandskusten. I Norge har Hemfosa sedan de första förvärven 2015 byggt upp ett bestånd beläget framförallt i Osloregionen och Sydnorge, men finns sedan 2017 även i västra Norge genom ett förvärv i Bergen. Finland är den tredje marknaden som Hemfosa etablerat sig på med ett fokus på storstadsregionerna.

Fastighetsvärdet i SBB efter förvärvet

Fastighetsvärdet i SBB efter genomförandet av förvärvet av Hemfosa uppgår till nästan 80 mdkr. Bolaget är därmed ett av de största noterade fastighetsbolagen och det största inom social infrastruktur i Norden. Fastighetsbeståndet har ett tydligt fokus mot lågriskstillgångar inom social infrastruktur med kommunala och statliga hyresgäster i de nordiska storstadsregionerna och reglerade hyresrätter i Sverige, med en särskilt stark marknadsposition i Sverige. SBB kommer att kunna realisera finansiella och operationella synergier som resultat av förvärvet. Ett viktigt mål för SBB är att uppnå en BBB+ rating och bolaget har efter genomförandet av förvärvet slutfört flera aktiviteter för att på sikt uppnå detta. Avsiktsförklaringar om försäljning av fastigheter om ett totalt värde om cirka 11 mdkr har ingåtts, varav ett stort inslag utgör kontorsfastigheter från Hemfosas portfölj – vilket ytterligare stärker SBB:s lågriskprofil. Bindande avtal förväntas ingås i mars 2020. Vidare har SBB återbetalat säkerställda banklån om totalt 10 mdkr, vilket resulterar i att de finansiella kostnaderna på 12-månaders rullande basis (allt annat lika) minskar med 170 mkr.

Det "nya" SBB kännetecknas av en attraktiv och stabil fastighetsportfölj med exponering mot de nordiska välfärdsstaterna med långa hyresavtal, höga uthyrningsgrader, och en stabil bas av hyresgäster.

VD HAR ORDET



”SBB är nu Nordens ledande fastighetsbolag inom social infrastruktur.”

När jag skriver detta har vår kurs närmast halverats från den högsta nivån i slutet på februari och slutade förra fredagen på 16,5 kronor per aktie. Marknaden sätter kurser och vi ser till att fortsätta leverera resultat. Vår bedömning som publicerades i bokslutskommunikén står fast och vi upprepar budskapet som kommer att prövas under dessa dagar: SBB:s trygga kassaflöden påverkas endast marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer.

Kassaflödet ökade med 201 procent

Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) är efter förvärvet av Hemfosa Nordens största och en av Europas största ägare av social infrastruktur. Vi fortsätter att bygga upp en kassaflödesmaskin genom SBB:s skalbara plattform bemannad med några av Nordens mest erfarna medarbetare på de ledande positionerna. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 201 procent till 745 mkr (248) för året. Justerat för engångseffekter för återköp av dyra lån landar kassaflödet på 942 mkr (375).

Substansvärdet ökade med 73 procent

Substansvärdet har under de senaste 12 månaderna ökat med 16,1 mdr, motsvarande 73 procent per stamaktie A och B. Substansvärdet EPRA NAV var 20,04 kronor per stamaktie A och B i slutet av fjärde kvartalet.

Resultatet före skatt uppgick till 3 137 mkr och resultatet efter skatt blev 2 624 mkr. Justerat för engångskostnader för återbetalning av dyra lån samt avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier och hybridobligationer, blev årets resultat 3,36 kr per stamaktie A och B.

Intjäningsförmågan från förvaltningen har ökat med 125 %

SBB:s 12-månaders rullande intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten uppgick till 2 723 mkr (770) i slutet av 2019. Tar man hänsyn till en teoretisk kostnad för att bolaget hade en likvidposition (tillgänglig likviditet minus deponerad betalning för kontantdelen för Hemfosa-affären)

om 6 930 mkr skulle en justerad intjäningsförmåga landa på 2 845 mkr, dvs. 2,29 kr/aktie, motsvarande en ökning på 125 procent per stamaktie A och B sedan slutet av 2018 då aktien var 1,02 kr.

Förvaltningsresultatet justerat för engångskostnader steg i jämförelse med 2018 med 102 procent till 945 mkr (468). I engångskostnaderna inkluderas utöver kostnader för lösen av lån kostnader för omläggning till förnyelsebar energi om 10 mkr, 10 mkr avseende central administration samt 83 mkr avseende förvärvs- och omstruktureringskostnader. Det starka driftnettot kombinerat med allt lägre finansiella kostnader är huvudfaktorerna bakom den starka förvaltningsresultatökningen.

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter och stor konkurrens om både hyresrätter och samhällsfastigheter.

SBB:s fastighetsvärde uppgick till 79,5 mdr i slutet av 2019. Den sammanlagda ytan på vårt fastighetsbestånd är 4,2 miljoner kvm med en hyresintäkt om 5 217 mkr beräknad på 12-månaders rullande intjäningsförmåga. Cirka 65 procent av fastighetsbeståndets värde ligger i Nordens största städer med Stockholm som största marknad (27 procent av värdet), kombinerat med en snittkontraktslängd på 7 år. Om vi justerar för tecknade men ej tillträdde kontrakt skulle snittkontraktslängden ligga på 9 år.

I och med förvärvet av Hemfosa har SBB:s portfölj med byggrätter under utveckling ökat med cirka 700 000 kvm BTA till total 1,8 miljoner kvm BTA. Omvandlat till potential för nybyggnation motsvarar dessa cirka 20 000 – 24 000 bostäder.

Vi fortsätter att utveckla våra joint venture-samarbeten. Detta sker både med avseende på försäljning av byggrätter till dessa, men också med fokus att få social infrastruktur såsom äldreboenden och LSS-fastigheter levererade till oss. I ett av våra samägda bolag har vi tecknat ett projekteringsavtal med Polismyndigheten i syfte att uppföra ett nytt polishus i Västerås på en gemensamt ägd fastighet med ett bedömt

hyresvärde om 630 mkr under den 15-åriga kontraktstiden i hyresavtalet som avses tecknas.

BBB+ rating - fokus under de närmaste 12 månaderna

Vi fokuserar på att uppnå en BBB+ rating under de närmaste 12 månaderna, vilket är en förutsättning för stark tillväxt. På lång sikt är målet att uppnå en A- rating.

Vi fortsätter att stärka det egna kapitalet, under året med 20 mdkr. Räknat på vår intjäningsförmåga på 12-månaders rullande landar räntetäckningsgraden på 4,3 gånger. Vid slutet av året uppgick vår nettoskuld proforma, justerat för annonserade försäljningar, genom totalt kapital enligt S&P:s definition till 54 procent.

Hållbarhet – en central del i vår affärsmodell

Hållbarhet är en naturlig del av SBB:s affärsmodell och SBB strävar efter att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i världen. För att uppnå detta har SBB lanserat Vision 2030 med tydliga mål. De övergripande målen som presenteras i Vision 2030 är:

- Styra bolagets verksamhet i linje med FN:s globala hållbarhetsmål; (5), (7), (8), (11), (13), (15)
- 100 procent klimatneutrala 2030
- Minimera riskerna för bolagets tillgångar genom att kontinuerligt se över klimatriskerna i fastighetsbeståndet
- Bolagets uppförandekod, som bygger på FN Global Compact, ska följas och förstås av alla medarbetare och samarbetspartners
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete

Samhällsbyggnadsbolaget tillhandahåller social infrastruktur genom att säkerställa tillgång till ändamålsenliga och prisvärda lokaler för välfärdens viktigaste verksamheter. Som en långsiktig partner till kommunerna satsar vi på det bostadssociala arbetet och samarbetar med kommunerna bl.a. genom att lämna lägenheter till kommunen för sociala ändamål. Vi har som ett viktigt mål att erbjuda sommarjobb i våra bostadsområden så att cirka 100 unga personer får en möjlighet att komma in på arbetsmarknaden. Vi

rustar upp våra bostadsområden och är tillsammans med kommunerna en aktör i hållbart stads- och samhällsbyggande.

Utsikter

SBB:s trygga kassaflöden påverkas endast marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer. Vi levererar en stark intjäningsförmåga om 2,29 kronor per aktie från fastighetsförvaltning. I tillägg till detta ser vi goda förutsättningar att fortsätta leverera ytterligare resultat från våra tre värdeskapande områden – renoveringar/investeringar i befintligt bestånd, utveckling av byggrätter och transaktioner. Vi har tidigare kommunicerat vår bedömning att vi för åren 2019–2021 ska kunna leverera den högsta årliga ökningen i substansvärde bland alla svenska noterade fastighetsbolag. Nu har vi utfallet för 2019, och det ligger på höga 73 procent per stamaktie A och B.

SBB är nu Nordens ledande fastighetsbolag med fokus på social infrastruktur och vår sammantagna bedömning är att vi har de bästa förutsättningarna att fortsätta utveckla vår position. SBB:s styrka blir tydlig från några av händelserna efter kvartalets utgång. Det första är självklart den stora framgången i erbjudandet till Hemfosas aktieägare, där SBB vid erbjudandets utgång i januari kontrollerade 93,5 procent av aktierna och 93,8 procent av rösterna i Hemfosa. Därtill har SBB lyckats emittera en evig hybridobligation (eget kapital) om 500 MEUR med en fast kupong på 2,624 procent, och sist men inte minst SBB:s framgångsrika icke säkerställda obligation 7,5 år om EUR 750m på med en fast kupong om 1 procent – den största någonsin för ett nordiskt fastighetsbolag!

Vi fortsätter att leverera aktieägarvärde, god lönsamhet och starka kassaflöden. SBB:s nya utdelningspolicy innebär en målsättning att generera en stabilt ökande årlig utdelning. Bolagets styrelse föreslår en första utdelning enligt den nya utdelningspolicyn om 0,60 kronor per stam A- och B-aktie avseende räkenskapsåret 2019, att betalas ut kvartalsvis med 0,15 kronor.

Ilja Batljan

Verkställande direktör och grundare



TILL SAMHÄLLSBYGGNADS- BOLAGETS AKTIEÄGARE



”Inför 2020 är ambitionen att fortsätta arbetet med att skapa en stabil kassaflödesmaskin.”

Förvärvet av Hemfosa

SBB förvärvade under 2019 Hemfosa. Fastighetsvärdet i SBB, efter genomförandet av förvärvet, uppgår till nästan 80 mdkr. Fastighetsbeståndet utgörs av 1 394 fastigheter med en yta om 4 233 000 kvm. Dessutom äger SBB byggrätter för 20–24 000 bostäder. SBB blev under 2019 Nordens största och en av Europas största ägare av fastigheter för social infrastruktur.

Stärkt finansiell ställning

Vid utgången av året redovisade SBB ett långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) om 24 855 (8 736) mkr, motsvarande 20.04 (11,55) kronor per stamaktie. Belåningsgraden uppgick till 41% (53%). Som en följd av SBB:s kontinuerligt stärkta balansräkning, erhöll SBB under 2019 en BBB- rating med positiv outlook. Målsättningen är en BBB+ rating under 2020.

Genomsnittsräntan för bolagets lån sjönk under året till ca 1,76 (2,44) procent. Aktuell 12-månaders rullande intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten och hänförlig till stamaktieägarna, uppgick till 2 616 mkr i slutet av 2019.

SBB:s B-aktier är en av 250 mest likvida fastighetsvärdepapper i världen och ingår i GPR 250-index.

Tack till SBB:s medarbetare och aktieägare

Ett stort tack till SBB:s medarbetare och lojala aktieägare, som möjliggjort SBB:s framgångar. SBB:s framgångar under 2019, samt tidigare år, hade inte kunnat genomföras utan SBB:s professionella företagsledning och medarbetare.

Lika viktigt för SBB:s framgångar är bolagets lojala aktieägare, som stöttat SBB:s ambitioner att skapa nordens största fastighetsbolag inom social infrastruktur. Aktieägarnas deltagande i SBB:s nyemission om ca 1 500 mkr, som var en förutsättning för ett framgångsrikt förvärv av Hemfosa, är ett bevis för aktieägarnas förtroende för SBB. På samma sätt vill jag framföra tack till de aktieägare som, utan ersättning garanterat hela emissionsbeloppet i SBB.

Bolagsstyrning

SBB:s styrelse består fram till bolagsstämman den 27 april 2020 av sju personer. Styrelsen besitter en gedigen kompetens inom fastighets- och finansieringsfrågor samt corporate governance. Styrelsearbetet karakteriseras av hög effektivitet och förtroendefullt samarbete. Detta ger en god grund för fortsatt utveckling av SBB.

SBB:s styrelse har under 2019 haft 71 möten, varav ett konstituerande styrelsemöte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter bl.a. VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar, investeringar, organisation samt finansiell rapportering.

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

Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Eva Swartz-Grimaldi (ordförande) samt mig. Under första kvartalet i år har ett hållbarhetsutskott bildats som ska hantera hållbarhetsfrågor inom bolaget.

Framtidsutsikter

Inför 2020 är ambitionen att fortsätta arbetet med att skapa en stabil kassaflödesmaskin. SBB:s starka finansiella ställning i kombination med bolagets storlek, skapar nya affärsmöjligheter i en allt mer orolig omvärld. Jag är övertygad om att arbetet med och fokus på kassaflöde, kommer att möjliggöra en fortsatt intressant investering för våra aktieägare.

Avslutningsvis vill jag tacka styrelse, ledning och övriga medarbetare för ett fantastiskt genomfört 2019. Jag vill också hälsa nya medarbetare välkomna. Jag är övertygad om att 2020 blir fortsatt framgångsrikt.

Lennart Schuss

Styrelsens ordförande

VERKSAMHETEN



9	Ekonomi och Fastighetsmarknad
11	Fastighetsbeståndet
16	Fastighetsportföljen
33	Aktiv förvaltning
36	Intjäningsförmåga

VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

EKONOMI OCH FASTIGHETSMARKNAD

Den globala ekonomin

Den globala ekonomin visade en tydlig avmattning under 2019, med ökade osäkerheter kring världsekonomin framtida utveckling till följd av bland annat politisk turbulens och stora globala risker. Under året har flera händelser påverkat världsekonomin negativt, bland annat en upptrappad handelskonflikt mellan Kina och USA, osäkerheter kring Brexit, inhemska oroligheter i Kina och Hongkong, samt senast spridningen av coronaviruset. De globala osäkerheterna har resulterat i en volatil börs, samt en avtagande tillväxttakt i världsekonomin vilken uppmättes till cirka 3,0 % under helåret 2019 vilket är den svagaste siffran sedan finanskrisen 2008.

Fastighetsmarknaden i Sverige – Rekordår

I samband med en något sviktande konjunktur har en allt större mängd kapital börjat allokera sig mot fastighetssektorn som bedöms vara en relativ riskfri investering i förhållande till sin avkastning. Detta har resulterat i en historiskt stark transaktionsmarknad med en total transaktionsvolym för helåret 2019 som ackumulerat uppgick till närmare 218 miljarder kronor¹, vilket kan jämföras med det tidigare rekordåret 2016 då den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 201 miljarder kronor. Transaktionsvolymen drevs upp av strukturaffärer och stora enskilda affärer. Vidare präglades året av flera nya prisrekord och rekordmånga miljardaffärer, där den genomsnittliga transaktionsvolymen per affär uppgick till cirka 490 miljoner kronor per affär. De internationella investerarna var högaktiva på den svenska fastighetsmarknaden under 2019 och stod för 30 % av den totala transaktionsvolymen vilket är den högsta andelen sedan 2007.

Geografiskt sett står Stockholm fortsatt för den största andelen av transaktionsvolymen med 41 % av årets totala transaktionsvolym i Sverige, vilket är oförändrat sedan 2018. Ett geografiskt segment som ökat under året är Övriga Sverige² som under året stod för 24 % av den totala transaktionsvolymen, vilket kan jämföras med 18 % under 2018. Detta innebär att segmentet stod för den näst största andelen av transaktionsvolymen under 2019.

Hyresbostäder är fortsatt ett högattraktivt segment för såväl inhemska som internationella investerare. Bostäder stod under året för 32 % av den totala transaktionsvolymen i Sverige vilket medför att bostäder var det segment som omsatte mest på den svenska transaktionsmarknaden för tredje året i rad. Samhällsfastigheter har tagit en plats som ett självklart investeringsalternativ för långsiktiga investerare och uppgick till 18 % av den totala transaktionsvolymen och var därmed, efter bostäder och kontor, det tredje mest investerade segmentet under 2019.

Fastighetsmarknaden i Norge – Ytterligare ett starkt transaktionsår

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Norge upplevde ytterligare ett starkt år under 2019. Den totala transaktionsvolymen för helåret 2019 summerades till cirka 100 miljarder norska kronor³, fördelat på cirka 286 transaktioner, vilket är en svag uppgång sedan 2018. Hyresmarknaden bedöms fortsätta gynnas av en stark ekonomi under 2020 och vakansgraderna prognostiseras sjunka i Oslo och ligga kvar på stabila nivåer i landets övriga städer.

Internationella investerare var nettosäljare under året, vilket är en trend som håller i sig från 2018. Det förhållandevis begränsade intresset från internationella investerare är ett resultat av dyra hedgingkostnader och attraktiva produkter som säljs till för höga nivåer och för låga direktavkastningskrav för utländska köpare.

Kontorssegmentet fortsätter ligga kvar som det mest investerade segmentet i Norge, med en andel om 37 % av årets totala transaktionsvolym. Logistiksegmentet sjönk i andel, efter en stark ökning

under 2018, och återgick på tidigare års nivåer om cirka 10 % av årets totala transaktionsvolym.

I Oslo och Bergen har nya byggnader i närhet till större vägar och spårbunden trafik haft en stor efterfrågan under året. Den höga efterfrågan har pressat upp priserna, både i dessa områden och i dess närhet. Direktavkastningskraven för kontor i Oslos mest attraktiva delar ligger kvar på nivåer om 3,75 %, vilket har resulterat i att investerarna letar avkastning i övriga landet och städer som Bergen, Trondheim och Stavanger. Totalt stod Oslo för 35 % av den totala transaktionsvolymen i Norge under 2019, vilket kan jämföras med 49 % år 2018 samt 48 % året innan dess. Störst ökning har städer utanför Oslo, Bergen, Trondheim och östra Norge haft, och stod under året för 29 % av den totala transaktionsvolymen vilket är en kraftig ökning från 9 % år 2018.

Förväntningarna på höjda hyresnivåer har även medfört att allt större andel fastigheter byter ägare i samband med att investerare söker efter avkastning i samband med omförhandling av hyresavtal. Det har under året även gått att se en ökad betalningsvilja för bostäder, även om bostadspriserna i helhet har börjats stabiliseras. Störst efterfrågan finns i städer utanför Oslo med stark befolkningsökning, då dessa städer nu har en stabilare marknad än Oslo.

Fastighetsmarknaden i Finland – Inget nytt rekord men en fortsatt stabil transaktionsmarknad

Den totala transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden sjönk något efter de senaste årens höga aktivitet och uppgick för helåret 2019 till 6,3 miljarder euro, vilket är en nedgång sedan 2018 års transaktionsvolym om 9,2 miljarder euro. På grund av en förhållandevis hög avkastning och ett stabilt kassaflöde jämfört med alternativa investeringar är fastighetsmarknaden ett fortsatt intressant investeringsalternativ, men utbudet möter inte efterfrågan. I samband med rådande lågränteläge uppmuntras investerare att öka andelen fastigheter i sina investeringsportföljer, vilket resulterar i ett överutbud av intressenter som vill förvärva fastigheter vilket i sin tur trycker ner transaktionsvolymen. De internationella investerarna fortsatte att visa ett starkt intresse av den finska fastighetsmarknaden och stod under 2019 för 45 % av den totala transaktionsvolymen i Finland.

Bostadssegmentet ökade sin andel av transaktionsvolymen 2019 till 25 % men ligger sett till volym kvar på motsvarande nivåer som 2018. Under 2019 var bostäder det näst mest omsatta fastighetssegmentet efter kontor, vars andel av den totala transaktionsvolymen uppgick till 37 %. Handelsegmentet minskade i andel av transaktionsvolymen från 24 % till 17 %, som ett resultat av en ökad försiktighet från investerare för segmentet.

Under året har det skett ett ökat investeringsintresse i områden utanför centrala Helsingfors med goda kollektiva kommunikationsmöjligheter då direktavkastningskraven är högre än i stadens centrala delar. Bland annat skedde en ökad transaktionsvolym i kontorsmarknaderna Keilaniemi och Leppävaara. Även universitetsstäderna var attraktiva investeringsområden för såväl inhemska som internationella investerare under 2019.

Fastighetsmarknaden i Danmark – Långsam start på återhämtande fastighetsmarknad

Efter en förhållandevis långsam start på den danska transaktionsmarknaden, summerades transaktionsvolymen för helåret 2019 till 55 miljarder danska kronor efter ett starkt avslut på året. Transaktionsvolymen under årets sista kvartal uppgick till 21 miljarder danska kronor och stod därmed för nästan 40 % av årets totala transaktionsvolym. Trots att transaktionsvolymen i Danmark sjönk något

under 2019 jämfört med 2018 års volym om 74 miljarder danska kronor är transaktionsvolymen historiskt på höga nivåer.

Internationella investerare stod för närmare 50 % av den totala transaktionsvolymen under 2019, varav svenska bolag stod för nästan hälften av den volymen, motsvarande cirka 25 % av den totala transaktionsvolymen. De internationella investerarna visade ett särskilt intresse för Storköpenhamn som stod för 92 % av de internationella fastighetsinvesteringarna under året och 61 % av den totala transaktionsvolymen i Danmark.

Bostäder var under 2019 det segment som stod för störst andel av den totala transaktionsvolymen i Danmark med 42 % av den totala transaktionsvolymen under året, motsvarande 23 miljarder danska kronor. Handelssegmentet har fortsatt svårigheter med stigande vakansnivåer och en avtagande transaktionsvolym för segmentet. Under 2019 ökade intresset för kontorsfastigheter och segmentet stod för cirka 29 % av den totala transaktionsvolymen. Den höga efterfrågan driver ned avkastningskraven vilket har resulterat i noterade försäljningar med avkastningskrav ned mot 3,5 %.

Den nordiska marknaden för samhällsfastigheter

I Sverige, Norge och Finland har kommunernas intresse att avyttra delar av sina samhällsfastighetsinnehav ökat. Många kommuner är i behov av kapital för att underhålla nuvarande fastighetsportfölj, bygga nya bostäder, finansiera omsorg och utbildning samt investera i viktig infrastruktur. Därtill är många kommuner i till exempel Sverige och Finland positivt inställda till att privata aktörer tar hand om stora delar av nybyggnationen av samhällsfastigheter. Den stora majoriteten av kommunerna är i stort behov av nya skolor och äldreboenden de kommande åren och delar av denna nyproduktion kommer att utföras av den privata marknaden. Många kommuner är också positivt inställda till att få ytterligare företag till arbetsmarknaden i kommunen.

Det finns ett ökat intresse av att investera i samhällsfastigheter i Sverige och i de andra nordiska länderna. År 2019 stod samhällsfastigheter för cirka 18 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige, 2007 stod de enbart för 2 procent av den totala transaktionsvolymen. Detta har i stort att göra med det faktum att kommuner, landstingen och staten historiskt sett var ensamma ägare av alla samhällsfastigheter. Anledningarna till ändringen av ägarstrukturerna är flera. I första hand finns det ett behov av nya investeringar i sektorn och många kommuners brist på kapital för att göra nödvändiga investeringar. Marknaden för samhällsfastigheter har utvecklats mest i Sverige och Finland. Privata aktörer ökar dock sin andel av marknaden även i Norge och Danmark.

Den växande marknaden har resulterat i specialiserade fastighetsbolag. Pensionsfonder har också investerat i samhällsfastigheter då det, som tillgångsklass, är väl anpassat till pensionsfondernas långa investeringshorisont och genererar en stabil avkastning på investeringen.

Det ökade intresset från investerare i segmentet kan delvis förklaras av nuvarande samhällsutveckling med en åldrande befolkning, växande antal av unga personer och en stor immigration. Detta har orsakat en stor påfrestning på samhället och har skapat en möjlighet för att investera i skolor och äldreboenden. I nästan samtliga geografiska segment i Sverige har avkastningsnivåerna för äldreboenden och skolor successivt fallit. En liknande trend kan också ses i Sveriges grannländer, främst koncentrerat runt Oslo och Helsingfors. Bortsett från den underliggande demografin karakteriseras samhällsfastigheter också av långa hyrestider med stabila hyresgäster vilket är attraktivt för en majoritet av fastighetsinvesterarare.

I Norge stod det offentliga fastighetssegmentet för 17 procent av totala transaktionsvolymen per oktober 2019, jämfört med 8 procent 2015. Likt i de andra nordiska länderna är intresset för samhällsfastigheter ökande även om det enbart finns ett fåtal fastighetsbolag som fokuserar på detta segment. Pensionsfonder har börjat fokusera mer på detta segment, drivet av dess långsiktiga natur och dragningskraften av stabil avkastning. Staten och kommunerna är fortfarande de huvudsakliga ägarna till dessa typer av fastigheter men om deras attityd gentemot avyttringar ändras skulle det kunna öppna ett nytt fönster för ökat utbud av offentliga fastigheter som kommer ut på marknaden.

I Finland har det privata ägandet av samhällsfastigheter ökat under de senaste åren. Det finns dock en stor osäkerhet i marknaden på grund av potentiella regulatoriska ändringar vilket kommer att överföra ansvaret för sjukvården och sociala tjänster till 18 nya regioner. I denna reform var "valfrihetsvalet" inkluderad innebärandes att patienten ska ha möjligheten att välja vem som ska tillhandahålla sjukvård eller social välfärd – statlig eller icke-statlig. "Valfrihetsvalet" bedöms effektivisera sjukvården och det sociala välfärdssystemet vilket innebär att kommunerna kommer att behöva hitta nya användningsområden för många av deras fastigheter. Den nuvarande regeringen stödjer inte "valfrihetsvalet" och har pausat reformen.

Samhällsfastigheter är inte en definierad kategori på den danska marknaden och dessutom är marknaden omogen vad gäller samhällsfastigheter. SBB:s bedömning är att transaktioner inom segmentet endast utgör ett fåtal procent av den totala marknaden. Statsägda fastigheter är kontrollerade av sju enheter: FREJA (utvecklingsbolag), Forsvarets Ejendomsstyrelse (Försvarets fastighetsbyrå), Banedanmark (järnvägsnätet i Danmark), Byggningsstyrelsen (Fastighetsföretag och fastighetsutvecklare), Naturstyrelsen, Kriminalforsorgen (kriminalvården) och Slot- og Kulturstyrelsen (Slott- och kulturstyrelsen). De senaste åren har vissa fastigheter som ägts av offentliga institutioner sålts på grund av omstruktureringar och krav på kostnadsminskningar vilket varit drivet av politiska beslut. På grund av de faktorer som angivits ovan är det sannolikt att efterfrågan på, och investerarintresset för, samhällsfastigheter i den nordiska regionen kommer vara fortsatt stort framöver.

- 1) Transaktioner >= 40 miljoner kronor
- 2) Avser områden utanför stor- och regionstäder
- 3) Transaktioner >= 50 miljoner NOK

Källa: Newsec

FASTIGHETSBESTÅNDET

För att bibehålla trygghet, handlingskraft och kassaflöde ska cirka 90 procent av beståndet bestå av samhällsfastigheter i Norden med långa kontrakt samt reglerade hyresrätter i Sverige. SBB har regelbundet överträtt sina målsättningar. Den 24 september 2019 presenterade bolaget målsättningen om att "Bolagets målsättning är att fastighetsbeståndet ska uppgå till ett värde om 55 mdkr under år 2021 med BBB+ rating". Detta mål har redan överträffats avseende tillväxt i och med Hemfosaaffären. Bolaget planerar att presentera uppdaterade tillväxtnål i samband med kapitalmarknadsdagen i maj 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/landsting och från reglerade hyresrätter.

Utöver att växa genom förvärv bedriver Samhällsbyggnadsbolaget värdeskapande aktiviteter i form av ombyggnationer och renoveringar i befintliga fastigheter samt utveckling av byggrätter och fastighetstransaktioner.

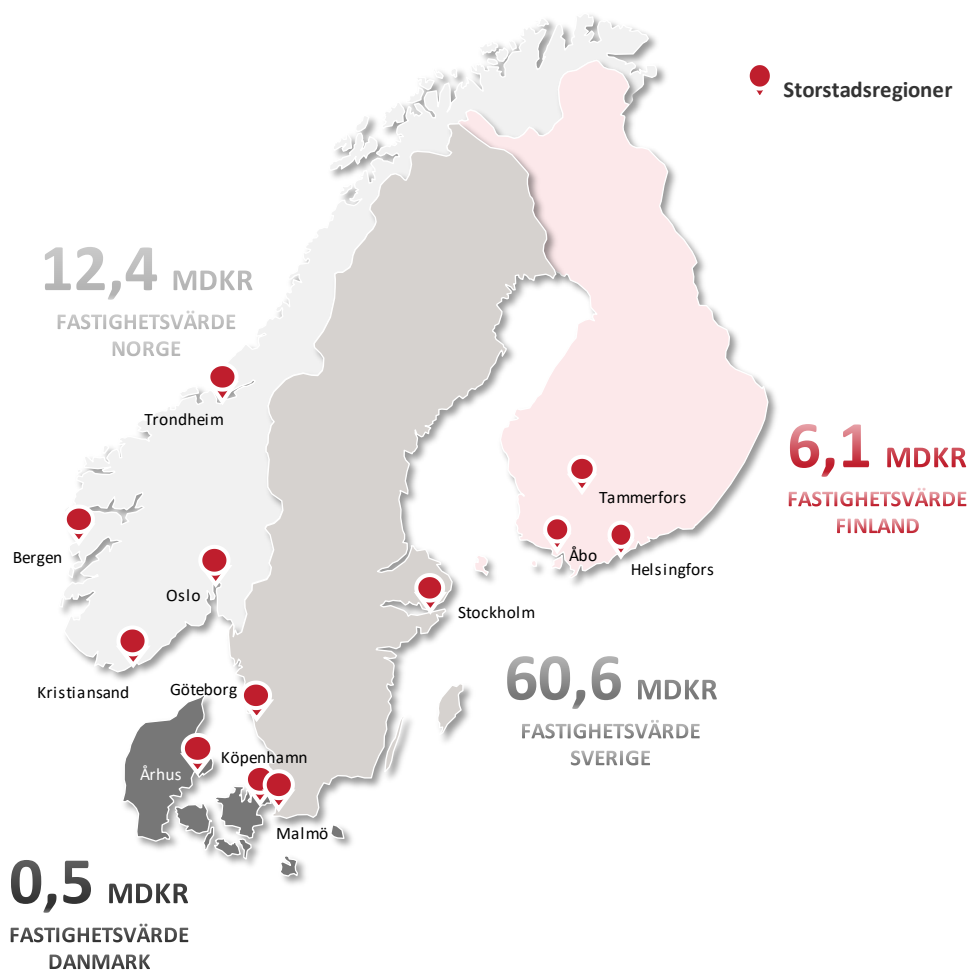
Fastighetsbeståndet omfattade per 2019-12-31 1 394 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 79,5 mdkr, varav bostäder utgjorde 13,2 mdkr, samhällsfastigheter 61,5 mdkr, och övriga fastigheter 4,8 mdkr. Den sammanlagda ytan var ca 4 233 000 kvm med en hyresintäkt om 5 217 mkr beräknad på 12-månaders rullande intjäningsförmåga. I nedan tabell framgår fördelning av hyresintäkterna på kontraktsnivå.

Klassificering	Hyresintäkt, mkr	Totalt, %
Bostäder	774	15
LSS	315	6
Stat/kommun	2 462	47
Indirekt statlig hyresgäst	1 060	20
Övrigt	607	12
Totalt	5 217	100

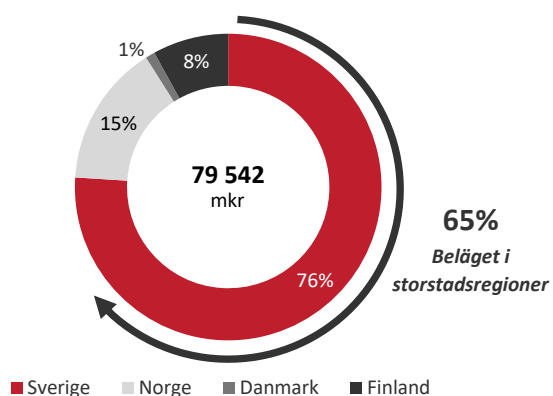


FASTIGHETSVÄRDE EFTER GEOGRAFI:

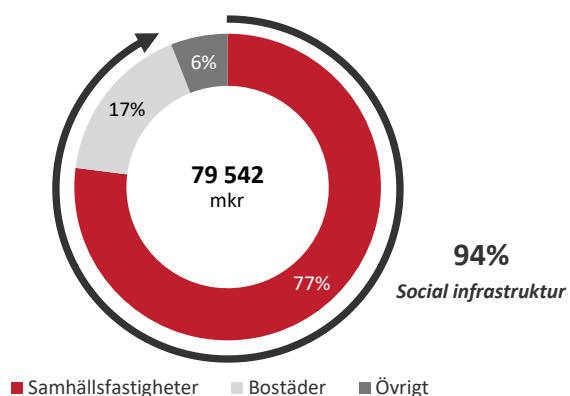
65 procent av fastighetsbeståndet i storstadsregionerna



Fastighetsvärde, fördelning per land



Fastighetsvärde, fördelning per fastighetstyp



SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Samhällsbyggnadsbolagets affärsidé är att göra nytta för sina aktieägare och samhället i stort genom:

- Att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn genom att långsiktigt äga, förvalta, renovera och bygga samhällsfästigheter i Norden och reglerade hyresrätter i Sverige (gemensamt benämnt social infrastruktur).
- Att som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för social infrastruktur.

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla social infrastruktur. Vid periodens slut svarade samhällsfästigheter i Sverige för 52 procent av bolagets fästighetsvärde, 16 procent av bolagets fästighetsvärde utgjordes av samhällsfästigheter i Norge, 8 procent av samhällsfästigheter i Finland och 1 procent av samhällsfästigheter i Danmark. 17 procent av fästighetsvärdet utgjordes av svenska reglerade hyresrätter. Resterande 6 procent är fästigheter där bolaget bedriver ett aktivt fästighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfästigheter omvandlas till byggrätter för social infrastruktur – en viktig del av samhällsbyggandet. Detta gör SBB till en viktig samhällsbyggare i en tid med stor efterfrågan på fästigheter inom social infrastruktur.

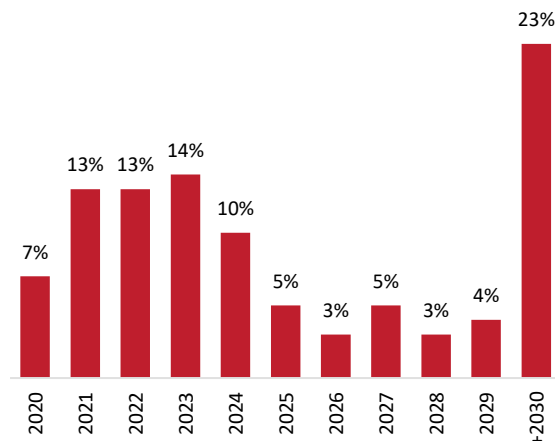
Samhällsbyggnadsbolagets samhällsfästigheter innefattar fästigheter som nyttjas av hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska välfärdsstaterna. Hyresgästerna bedriver verksamhet inom bland annat utbildning, äldreomsorg, LSS- och annan verksamhet för vård, kommunal och statlig förvaltning. Exempelvis äger Samhällsbyggnadsbolaget flera kommunhus, departement, ett stort antal äldreboenden, förskolor och skolor och är Nordens största aktör inom LSS-fästigheter med cirka 250 enheter.

Samhällsbyggnadsbolaget förvaltar och förädlar hyresreglerade bostäder i svenska tillväxtkommuner. Bolagets fästigheter är belägna i nära anslutning till ortens centrum och med tillgång till mycket goda kommunikationer. Samhällsfästigheter som tillsammans med svenska reglerade hyresrätter definieras som social infrastruktur är SBB:s kärninnehav och ska över tid utgöra cirka 90 procent av bolagets totala fästighetsvärde. Kombinationen av svenska reglerade hyresrätter och samhällsfästigheter är unik bland noterade bolag i Norden. Det är tillgångar med minimal risk, eftersom utbudet på hyresrätter i Sverige kraftigt understiger efterfrågan på grund av en reglerad marknad och en växande befolkning samtidigt som behovet av samhällsfästigheter av demografiska skäl är mycket stort i kombination med hyresgäster som är finansierade av de nordiska välfärdsstaterna. SBB har bland de längsta genomsnittliga kontraktstiderna på marknaden för samhällsfästigheter, ca 7 år, kombinerat med en mycket låg omflyttningsgrad vilket innebär att den faktiska löptiden är klart längre än 7 år.

Kontraktstid samhällsfästigheter

7 år

i genomsnittlig kontraktstid



Största hyresgäster för samhällsfästigheter

Hyresgäst	Hyresintäkt	% av total ¹⁾
Svenska staten	827	20,2
Norska staten	246	6,0
Härnösands kommun	129	3,2
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	112	2,7
Academediä	87	2,1
Västra Götalands Läns Landsting	66	1,6
Bodens kommun	63	1,5
Haninge kommun	61	1,5
Attendo	56	1,4
Internationella Engelska Skolan	54	1,3
Summa 10 största	1 700	41,6
Övriga	2 392	58,4
Total hyresintäkt	4 092	100,0

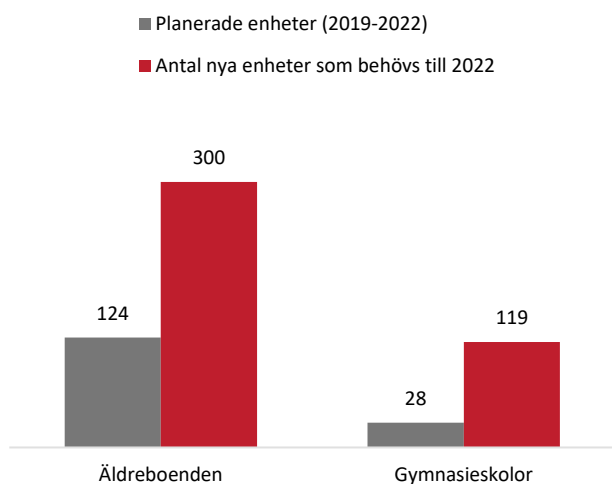
¹⁾ Baserat på Samhällsfästighetsbeståndet

Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

Behovet av samhällsfastigheter är mycket stort. Nedan graf illustrerar antal planerade enheter av äldreboenden och gymnasium fram till 2022 i relation till verkligt behov. Stort utbudsunderskott karakteriserar även marknaden för svenska reglerade hyresrätter där den genomsnittliga kötiden för en lägenhet i Stockholmsregionen är cirka 10 år.

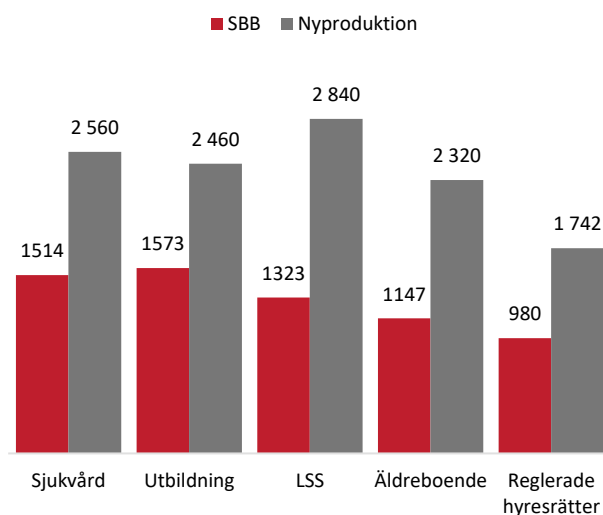
Utöver ett stort underskott av fastigheter inom social infrastruktur finns även en stor hyrespotential i det befintliga beståndet. Den ledande fastighetsrådgivaren Newsec analyserade hösten 2019 hyresnivåer för nyproducerade samhällsfastigheter i Sverige. Nedan graf visar hyror i nyproduktionanalysen i relation till genomsnittliga hyror för SBB:s bestånd.

Behov och planerade samhällsfastigheter



Källa: SKL

Hyra per kvm för nyproduktion jämfört med SBB:s befintliga bestånd av samhällsfastigheter



Källa: Newsec

Aktuella projekt: Skellefteå Perseus 6

SBB har inlett ett samarbete med Skellefteå kommun kring kommunens nya kulturcenter som planeras bli klart 2021, och som kommer att bli en av världens högsta träbyggnader. Skellefteås kulturcenter är beläget i en av de ekonomiskt starkaste kommunerna i Sverige och kommer att innehålla Västerbottensteatern, Museum Anna Nordlander, Skellefteå konsthall samt stadsbiblioteket. Kommunen har det fulla ansvaret för att utforma byggnaden, för eventuella kostnadsöverdrag och för fastighetsförvaltningen. Ett hyreskontrakt tecknades med en löptid på 50 år, med årliga hyreshöjningar knutna till konsumentprisindex, för att skydda Koncernen mot inflation, mellan SBB och kommunen i oktober 2018.

HYRESREGLERADE BOSTADSFASTIGHETER

Samhällsbyggnadsbolaget förvaltar och förädlar hyresreglerade bostäder i svenska tillväxtkommuner. Bolagets fastigheter är belägna i nära anslutning till ortens centrum och med tillgång till mycket goda kommunikationer. Samhällsfastigheter som tillsammans med svenska reglerade hyresrätter definieras som social infrastruktur är SBB:s kärninnehav och ska över tid utgöra cirka 90 procent av bolagets totala fastighetsvärde. Kombinationen av svenska reglerade hyresrätter och samhällsfastigheter är unik bland noterade bolag i Norden. Det är tillgångar med minimal risk, eftersom utbudet på hyresrätter i Sverige kraftigt understiger efterfrågan på grund av en reglerad marknad och en växande befolkning samtidigt som behovet av samhällsfastigheter av demografiska skäl är mycket stort i kombination med hyresgäster som är finansierade av de nordiska välfärdsstaterna.

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

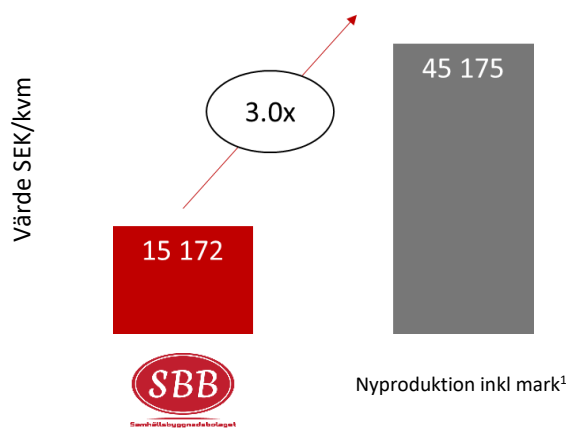
SBB äger hyresreglerade bostadsfastigheter i ett trettiotal svenska städer med god geografisk spridning. SBB:s bestånd av cirka 13 300 hyresreglerade bostadslägenheter värderades till 13,2 mdkr, eller 17 procent av marknadsvärdet för Koncernens totala fastighetsbestånd per den 31 december 2019.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för SBB:s portfölj av hyresreglerade svenska bostadsfastigheter var närmare 100 procent per den 31 december 2019. De flesta vakanser var hänförliga till pågående renoveringar, i enlighet med Koncernens renoveringsstrategi vilken har som mål att 600 lägenheter ska renoveras årligen.

I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och förändringar i fastighetsvärde för segmentet hyresreglerade bostadsfastigheter för helåret 2019 respektive 2018, samt marknadsvärdet för beståndet av bostadsfastigheter i slutet av respektive period.

MSEK	2019	2018
Hyresintäkter	707	565
Fastighetskostnader	-372	-294
Driftnetto	335	271
Värdeförändringar fastigheter	1 188	834
Marknadsvärde fastigheter	13 230	6 720

Värde per kvm inkl. byggrätter vs nyproduktion inkl. mark



1) Källa: SCB

SBB satsar på 100 procent förnyelsebar el

Under 2019 har SBB inlett ett samarbete med Skellefteå Kraft om att leverera 100 procent ursprungsmärkt förnyelsebar el till alla SBB:s svenska fastigheter. När SBB:s totala förbrukning i Sverige på cirka 60 GWh har ställts om till 100 procent förnyelsebar el innebär det att SBB:s koldioxidutsläpp blir ca 15 000 ton lägre per år än om man använde energin enligt den så kallade nordiska residualmixen, motsvarande ett CO₂-utsläpp om ca 250,76 g/kWh. Kärnbränsleavfallsbesparingen uppgår till nästan 70 kilo.

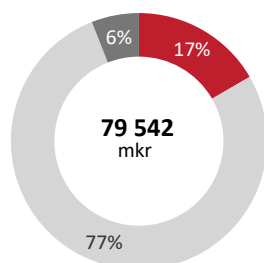
SBB blir första privata medlem i Sveriges Allmännyttas

SBB meddelade den 9 september 2019 att bolaget är första associerade medlemmen i Sveriges Allmännyttas. SBB förvaltar över 10 000 hyresrätter i Sverige och är en av de största aktörerna avseende äldreboende, LSS-fastigheter och skolor inom ramen för social infrastruktur i Norden. SBB välkomnar beskedet om medlemskapet som ligger i linje med SBB:s ambition att vara den ledande långsiktiga partnern till den offentliga sektorn i Norden.

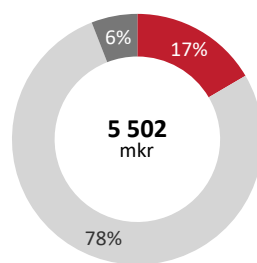
Sveriges Allmännyttas beslut att öppna upp för privata aktörer sätter aktörers samhällsnyttiga verksamhet i fokus, istället för som tidigare organisationsform.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

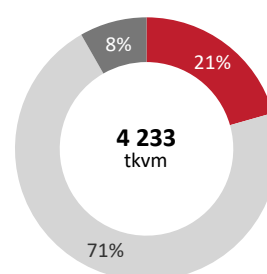
FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT



HYRESVÄRDE PER SEGMENT



YTA PER SEGMENT



- Bostäder
- Samhällsfastigheter
- Övrigt

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.

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	3 712 / -3 714 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-2 020 / 2 173 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-2 370 / 2 525 mkr

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2019-01-01	25 243
Förvärv	57 608
Investeringar	650
Försäljningar	-6 917
Omräkningsdifferens	254
Orealiserade värdeförändringar	2 704
Verkligt värde vid periodens slut	79 542

	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	1 215	339	876	72
Malmö	555	196	358	65
Göteborg	397	137	261	66
Övriga Sverige	1 755	661	1 094	62
Oslo	626	39	587	94
Bergen & Trondheim	61	4	58	94
Kristiansand	60	4	56	93
Övriga Norge	19	2	17	91
Helsingfors & Tammerfors	340	91	249	73
Åbo	21	6	16	73
Övriga Finland	136	19	117	86
Köpenhamn	22	5	17	79
Århus	6	3	3	56
Övriga Danmark	5	1	4	82
<i>Bostäder</i>	<i>853</i>	<i>396</i>	<i>456</i>	<i>53</i>
<i>Samhällsfastigheter</i>	<i>4 092</i>	<i>985</i>	<i>3 107</i>	<i>76</i>
<i>Övrigt</i>	<i>272</i>	<i>123</i>	<i>150</i>	<i>55</i>
TOTALT	5 217	1 504	3 713	71

	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholm	21 125	1 275	861	95
Malmö	8 500	595	500	93
Göteborg	5 891	420	399	95
Övriga Sverige	25 051	1 774	1 751	93
Oslo	10 171	643	301	97
Bergen & Trondheim	978	66	42	93
Kristiansand	962	67	41	90
Övriga Norge	245	19	11	100
Helsingfors & Tammerfors	3 808	343	216	99
Åbo	323	21	11	100
Övriga Finland	1 948	136	73	100
Köpenhamn	340	22	18	100
Århus	90	6	6	100
Övriga Danmark	109	5	6	100
<i>Bostäder</i>	<i>13 230</i>	<i>910</i>	<i>872</i>	<i>94</i>
<i>Samhällsfastigheter</i>	<i>61 547</i>	<i>4 265</i>	<i>3 011</i>	<i>96</i>
<i>Övrigt</i>	<i>4 765</i>	<i>327</i>	<i>350</i>	<i>83</i>
TOTALT	79 542	5 502	4 233	95



21 125

FASTIGHETSVÄRDE,
mkr

1 275

HYRESVÄRDE,
mkr

861

UTHYRNINGSBAR YTA,
tkvm

95

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD, %

STOCKHOLM

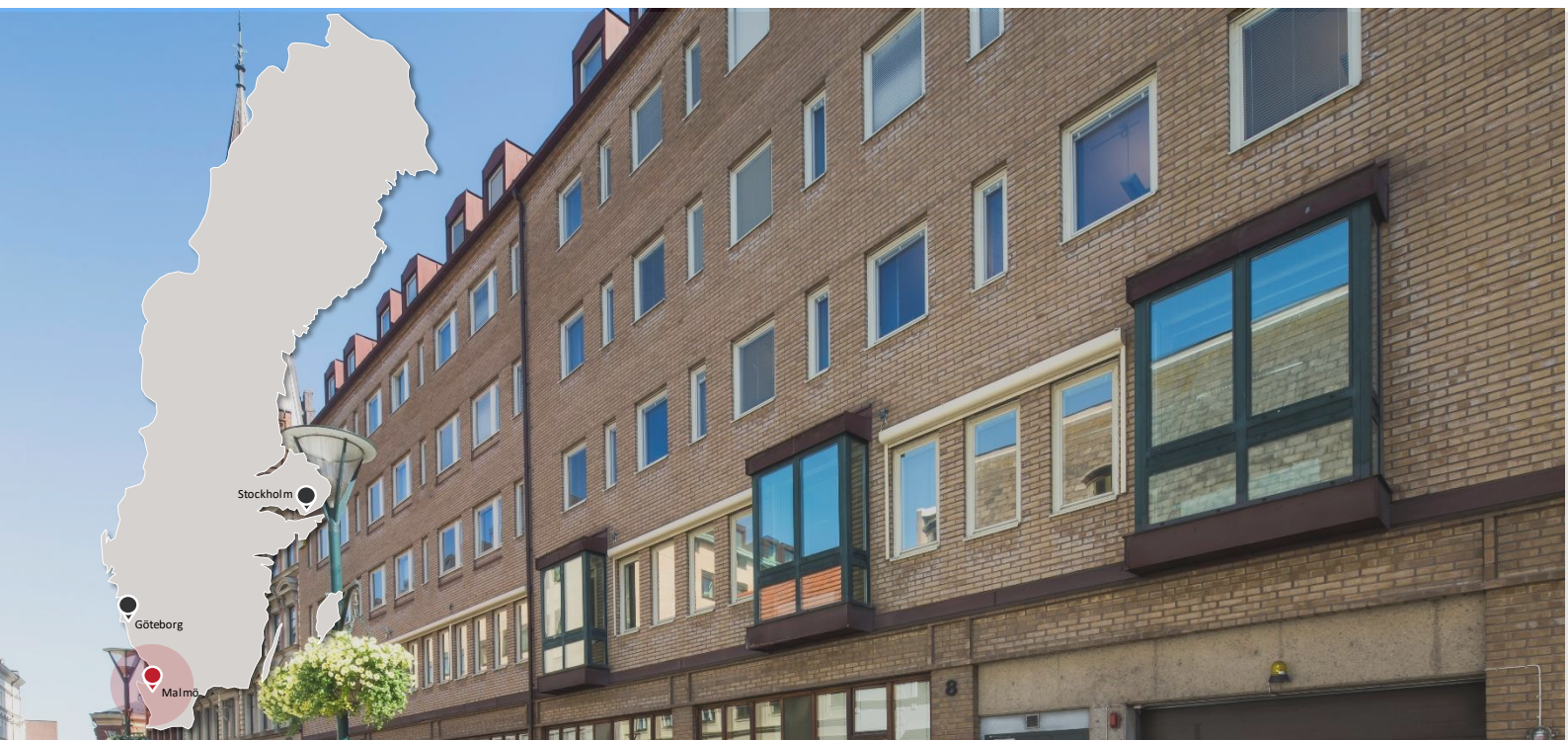
Storstadsregionen Stockholm består av Stockholms län samt närliggande kommuner såsom Uppsala och Västerås kommun.

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

I storstadsregionen Stockholm som växer expansivt bedriver SBB ett stort antal utvecklingsprojekt i goda kommunikationslägen i bland annat Haninge, Nyköping och Nykvarn.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 225 fastigheter i storstadsregionen Stockholm med en total uthyrbar yta om 861 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 1 396 lägenheter i regionen.



8 500

FASTIGHETSVÄRDE,
mkr

595

HYRESVÄRDE,
mkr

500

UTHYRNINGSBAR YTA,
tkvm

93

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD, %

MALMÖ

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

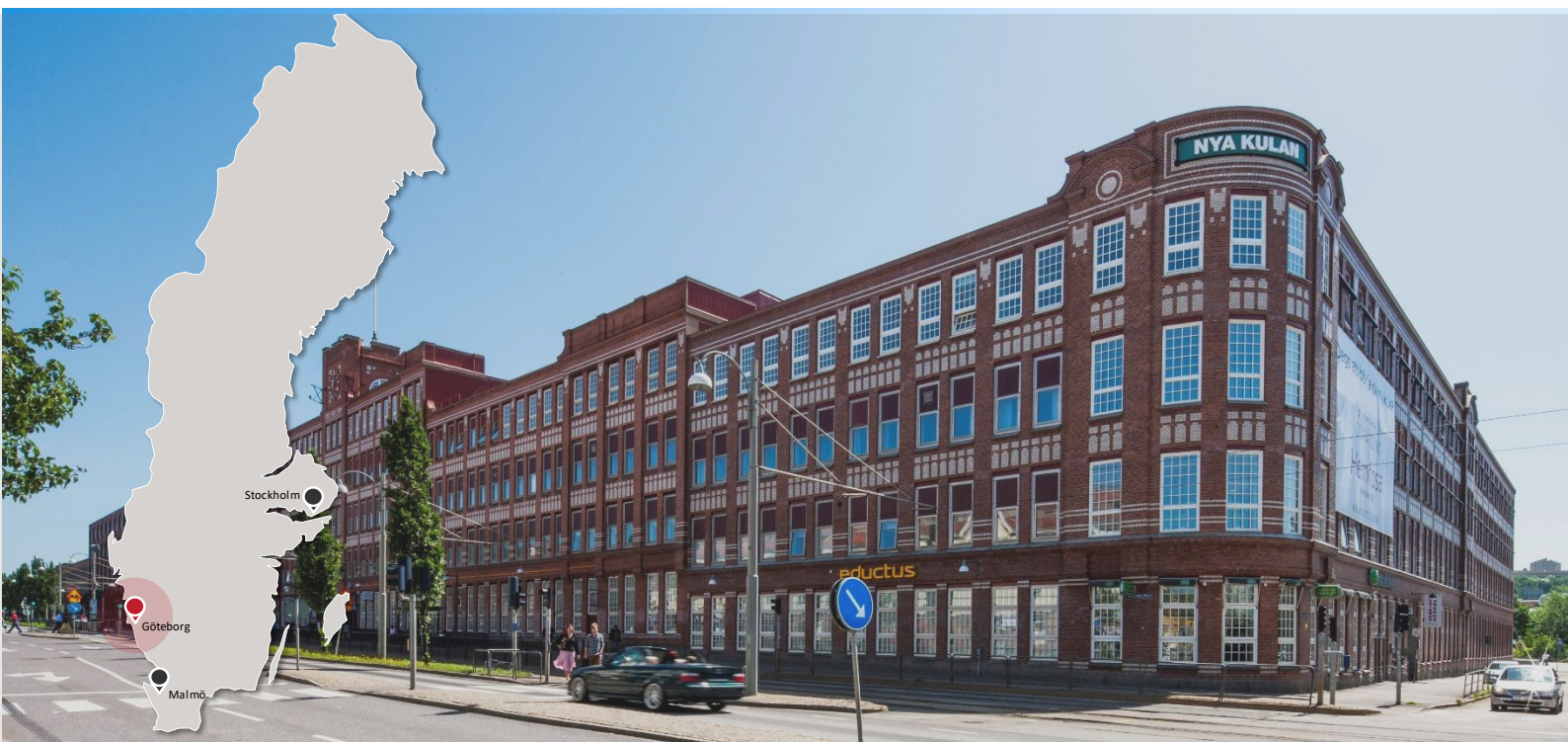
I den södra delen är Malmö och Lunds kommun representerade, som även ingår i storstadsområdet Malmö-Köpenhamn. Denna kännetecknas av forskning och en expansiv affärsmiljö. Inom regionen är mer än 14 000 forskare, 190 000 studenter, 19 innovationshubbar och forskningsparker samt 17 universitet och lärosäten 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 storstadsregionen återfinns Karlskrona. Karlskrona har en lång marin historia och har av UNESCO klassats som ett världsarv.

Staden utgör regionstad inom Blekinge län med ett aktivt näringsliv och en växande högskola. Kommunen har idag cirka 5 000 företag och arbetar aktivt för att utveckla företagandet ytterligare. Blekinge Tekniska Högskola (BTH) är en tydligt profilerad högskola där IT och innovation för hållbar tillväxt är fokusområden. BTH har cirka 6 000 registrerade studenter. Karlskrona kommun har cirka 67 000 invånare.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 183 fastigheter i storstadsregionen Malmö med en total uthyrbar yta om 500 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 2 013 hyreslägenheter i regionen.



5 891

FASTIGHETSVÄRDE,
mkr

420

HYRESVÄRDE,
mkr

399

UTHYRNINGSBAR YTA,
tkvm

95

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD, %

GÖTEBORG

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

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

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

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 72 fastigheter i storstadsregionen Göteborg med en total uthyrbar yta om 399 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 607 lägenheter i regionen.



25 051

FASTIGHETSVÄRDE,
mkr

1 884

HYRESVÄRDE,
mkr

1 751

UTHYRNINGSBAR YTA,
tkvm

93

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD, %

ÖVRIGA SVERIGE

Stagnationen i den globala ekonomin har påverkat den svenska konjunkturen, som efter flera år av hög tillväxt började mattas av under 2019. Handelskonflikten och globala oroligheter minskar investeringsviljan och därmed varuexporten både globalt och i Sverige. Den svenska BNP-tillväxten avtog under året och uppgick under 2019 till 1,2 %, vilket kan jämföras med 2,3 % under 2018 samt 2,4 % under 2017. Även de närmaste kommande åren bedöms BNP-tillväxten vara på fortsatt låga nivåer.

Sveriges befolkning ökade under 2019 från 10 230 185 till 10 327 589 personer, en ökning närmare 1 %. Befolkningen i Sverige bedöms fortsätta öka framöver och år 2029 prognostiseras Sveriges befolkning överstiga 11 miljoner invånare. Samtidigt finns goda utsikter för arbetsmarknaden i Sverige att fortsätta utvecklas positivt med ökade lönenivåer men en något ökad arbetslöshet till grund av att fler personer söker sig ut på arbetsmarknaden, vilket leder till ett högre arbetskräfsdeltagande.

Kommande år förväntas hushållens inkomster fortsätta växa, om än i långsammare takt än tidigare år. En indikation på detta är att efterfrågan på arbetskraft är hög men att vissa företags anställningsplaner har blivit mindre expansiva. Sammantaget bedöms ändå hushållens reala disponibla inkomster växa med cirka 1,5–2,0 % under 2020–2021.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 609 fastigheter i övriga Sverige med en total uthyrbar yta om 1 751 tkvm.

Samhällsbyggnadsbolaget äger 7 253 lägenheter i landet utanför storstadsregionerna.



10 171

FASTIGHETSVÄRDE,
mkr

643

HYRESVÄRDE,
mkr

301

UTHYRNINGSBAR YTA,
tkvm

97

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD, %

OSLO

Storstadsregionen Oslo består av Oslo kommun samt närliggande kommuner.

Norges huvudstad Oslo är även landets politiska och ekonomiska centrum. Inklusive den omgivande regionen Viken (bestående av de tidigare länen Østfold, Akershus och Buskerud), är området det mest dynamiska när det gäller befolkningstillväxt och sysselsättning. I slutet av 2019 uppgick den sammanlagda befolkningen i Oslo och Viken till 1,9 miljoner eller mer än en tredjedel av den totala befolkningen i Norge. Dessutom uppgick befolkningstillväxten i Oslo och Viken till stabila 1,4 procent under 2019,

samtidigt som 5-årsgenomsnittet på 1,3 procent var långt över de 0,5 procent under perioden 2015–2019 för resten av landet. Den starkare tillväxttakten beror delvis på fortsatt nettomigration till de omgivande områdena i Oslo från resten av Norge, ett faktum som har legat till grund för återhämtningen av bostadspriserna under de senaste åren.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 94 fastigheter i storstadsregionen Oslo med en total uthyrbar yta om 301 tkvm.



978

FASTIGHETSVÄRDE,
mkr

66

HYRESVÄRDE,
mkr

42

UTHYRNINGSBAR YTA,
tkvm

93

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD, %

BERGEN & TRONDHEIM

Storstadsregionen Bergen/Trondheim består av storstäderna Bergen och Trondheim samt närliggande kommuner.

Denna region som utgör den största delen av västra Norge domineras av de två storstäderna Bergen (420 000 invånare i Stor-Bergen) och Trondheim (knappt 300 000 invånare i Stor-Trondheim). Bergen/Trondheim kännetecknas av god befolkningstillväxt och en ekonomi som baserar sig mycket på kustrelaterade industrier och

oljeutvinning. Flera av Norges största och högst rankade universitet ligger i denna del av Norge.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 26 fastigheter i storstadsregionen Bergen/Trondheim med en total uthyrbar yta om 42 tkvm.



962

FASTIGHETSVÄRDE,
mkr

67

HYRESVÄRDE,
mkr

41

UTHYRNINGSBAR YTA,
tkvm

90

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD, %

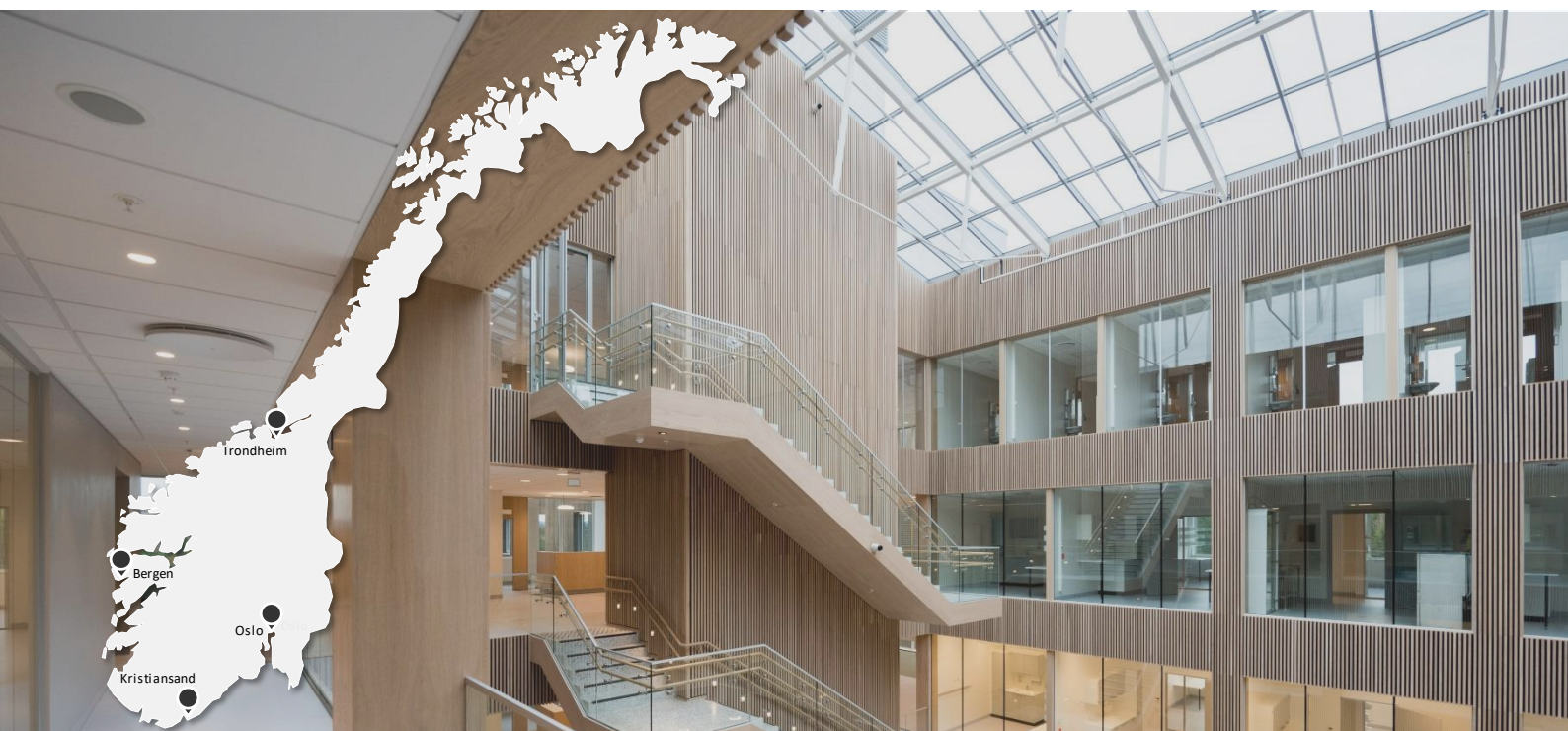
KRISTIANSSAND

Storstadsregionen Kristiansand består av Kristiansand kommun samt närliggande kommuner.

Den största delen av regionen utgörs av Kristiansand, som är regionscentrum i Vest-Agders fylke, i södra Norge. Kristiansand är Norges femte största stad och sjätte största kommun. Kristiansand präglas av det flertal forsknings- och utbildningsinstitutioner som finns i regionen. Kristiansand har även en internationell hamn som förser norska

oljeindustrin och industrin inom förnybar energi med service, personal och utrustning.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 19 fastigheter i storstadsregionen Kristianstad med en total uthyrbar yta om 41 tkvm.



245

FASTIGHETSVÄRDE,
mkr

19

HYRESVÄRDE,
mkr

11

UTHYRNINGSBAR YTA,
tkvm

100

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD, %

ÖVRIGA NORGE

Den norska ekonomin fortsätter att utvecklas i ett stadigt tempo med en BNP-tillväxt som uppgick till ungefär 2,0 % under helåret 2019. Sysselsättningsgraden och arbetslösheten visar goda siffror och den underliggande inflationen håller ett bra tempo. Styrräntan höjdes tre gånger under 2019, i mars, juni och september och bedöms nu ligga kvar på dagens nivåer framöver. Den starka tillväxten under fjolåret fick stöd av oljeinvesteringar som steg med cirka 15 %. Under 2020 väntas investeringar i olja växa i en betydligt måttligare takt men trots att det finns vissa tecken på volatilitet på oljemarknaden, vilket kan påverka den norska ekonomin, bedöms tillväxten vara högre än i resten av Norden.

Befolkningen i Norge ökade under 2019, och uppgick i slutet av året till 5 367 580 personer vilket är en ökning med 39 368 personer sedan 2018.

Den största befolkningsökningen skedde i städerna Åkerhus och Oslo. Efterfrågan bland hushållen väntas fortsätta växa i en god takt tack vare högre reala disponibla inkomster och sysselsättningstillväxt. Dock har den senaste tidens konsumtionstillväxt varit lägre än estimerat, trots stadiga löneökningar och lägre inflation, där hushållen har börjat spara och amortera mer. Arbetsmarknaden anses fortfarande vara stark och har under de senaste åren förbättrats i alla regioner och sektorer.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 4 fastigheter i övriga Norge med en total uthyrbar yta om 11 tkvm.



3 808

FASTIGHETSVÄRDE,
mkr

343

HYRESVÄRDE,
mkr

216

UTHYRINGSBAR YTA,
tkvm

99

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD, %

HELSINGFORS & TAMMERFORS

Storstadsregion Helsingfors /Tammerfors består av Helsingfors, Tammerfors och närliggande kommuner.

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

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

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 62 fastigheter i storstadsregionen Helsingfors/Tammerfors med en total uthyrbar yta om 216 tkvm.



323

FASTIGHETSVÄRDE,
mkr

21

HYRESVÄRDE,
mkr

11

UTHYRNINGSBAR YTA,
tkvm

100

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD, %

ÅBO

Storstadsregionen Åbo består av Åbo och närliggande kommuner.

Åbo (Turku) är Finlands äldsta stad och kommun som grundades på 1200-talet. Kommunen, med sina cirka 192 000 invånare är en av Finlands största. Åbo storstadsregion (Storåbo) har cirka 300 000 invånare inklusive närliggande tätorter. I Åbo finns idag tre universitet, det svenskspråkiga Åbo Akademi och de finskspråkiga Åbo universitet och Åbo handelshögskola. Åbo stadsregion svarar för ca 6% av den finska ekonomin.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 3 fastigheter i storstadsregionen med en total uthyrbar yta om 11 tkvm.



1 948

FASTIGHETSVÄRDE,
mkr

136

HYRESVÄRDE,
mkr

73

UTHYRNINGSBAR YTA,
tkvm

100

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD, %

ÖVRIGA FINLAND

2019 ökade den ekonomiska tillväxten i Finland med 1,6 % vilket är något avtagande jämfört med tidigare år men fortfarande på förhållandevis stabila nivåer jämfört med den historiska tillväxten. Den finska ekonomin bedöms fortsätta sjunka något kommande år till nivåer kring 1,0 %. Den främsta anledningen till den avtagande tillväxten är en svag utveckling i landets investeringar till följd av globala oroligheter.

Den finska befolkningen bedöms fortsätta öka framöver, där framförallt den äldre delen av befolkningen förväntas öka. Detta påverkar både tillväxten och konsumtionen i landet, då den åldrande befolkningen medför att en mindre andel av populationen ska försörja fler.

Konsumtionen har under flera år varit en viktig drivkraft för den ekonomiska tillväxten i Finland och så länge som konsumentförtroendet är högt, arbetsmarknaden är god och räntorna är låga bedöms situationen fortsätta. Hushållens sparkvot som länge varit negativ, bland annat till följd av strukturen på pensionssystemet, visar att hushållens ekonomiska buffertar är små och att det inte krävs kraftiga nedgångar för att påverka konsumtionen. Den ekonomiska tillväxten i Finland är således starkt korrelerad med hushållens utsiktsförändringar.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 62 fastigheter i övriga Finland med en total uthyrbar yta om 73 tkvm.



Kraftig tillväxt för SBB i Finland

År 2018 förvärvade SBB sina första samhällsfastigheter i Finland. Efter två större portföljförvärv under 2019 och konsolideringen av Hemfosa äger SBB cirka 125 fastigheter i landet med hyresgäster som Esperi Care, Humana och Attendo. Det totala värdet av fastighetsbeståndet i Finland uppgår till över sex miljarder kronor, motsvarande 8 procent av SBB:s totala portföljvärde.

– Vi har varit mycket framgångsrika på transaktionsfronten i Finland under 2019 och har nu en väl etablerad portfölj i landet, säger Mikko Heiska, regionchef för SBB i Finland, som har arbetat på bolaget sedan det att hans familjeföretag – vilket ägde tre äldreboenden – blev uppköpt av just SBB.

Den första större transaktionen i landet offentliggjordes den 24 april 2019 då SBB förvärvade äldreboenden, förskolor och vårdfastigheter till en köpeskilling om 142 miljoner euro. Lite mindre än tre månader senare genomfördes det andra större förvärvet, då ytterligare 32 samhällsfastigheter förvärvades från omsorgsföretaget Humana, som kvarstår som hyresgäster i fastigheterna. Genom konsolideringen av Hemfosa blev SBB ägare av ytterligare 31 fastigheter i landet och per den 31 december 2019 uppgick det totala värdet av fastighetsbeståndet i Finland till 6,1 miljarder kronor.

Möjligheter på en växande marknad

I likhet med Sverige har de finländska kommunernas intresse att avyttra delar av sina samhällsfastighetsinnehav ökat. Många kommuner är i behov av kapital för att underhålla nuvarande fastighetsportfölj, bygga nya bostäder, finansiera omsorg och utbildning samt investera i viktig infrastruktur.

– De finska kommunernas ägande av samhällsfastigheter står inför samma utmaningar som i Sverige och Norge, med investeringsbehov och behov av nya samhällsfastigheter. Många kommuner i Finland är positivt inställda till att privata aktörer tar hand om stora delar av nybyggnationen och förvaltningen av samhällsfastigheter. Vi har i dagsläget sex kommuner i Finland som hyresgäster och förväntar oss att det kommer bli fler under 2020, säger Mikko Heiska.

Den stora majoriteten av kommunerna är i stort behov av nya skolor och äldreboenden de kommande åren. SBB är en av de privata aktörer som har stor exponering mot just skolor och äldreboenden i Finland.

– Ett stort antal äldre- och omsorgsboenden behöver byggas för att möta det växande behovet. Där kan SBB vara med och bidra, antingen genom att bygga nytt eller genom att ta över ägandet och därmed frigöra resurser för kommunerna, säger Mikko Heiska och avslutar:

– Jag ser fram emot ytterligare ett år av tillväxt och att utvecklas tillsammans med våra hyresgäster – nu som nordens största bolag inom social infrastruktur.



340	22	18	100
FASTIGHETSVÄRDE, mkr	HYRESVÄRDE, mkr	UTHYRNINGSBAR YTA, tkvm	EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %

KÖPENHAMN

Storstadsregionen Köpenhamn består av Köpenhamn och närliggande kommuner.

Köpenhamn är den danska ekonomins draglok, och överträffar resten av landet när det kommer till såväl tillväxt som välbefinnande. 2018 stod regionen för mer än en tredjedel av Danmarks totala BNP. Regionen är Danmarks främsta tillväxtcentrum, och omfattar 29 kommuner och mer än 1,8

miljoner invånare totalt. År 2045 förväntas befolkningen ha ökat med cirka 295 000 nya invånare, motsvarande cirka 16%.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 3 fastigheter i storstadsregionen Köpenhamn med en total uthyrbar yta om 18 tkvm.



90

FASTIGHETSVÄRDE,
mkr

6

HYRESVÄRDE,
mkr

6

UTHYRNINGSBAR YTA,
tkvm

100

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD, %

ÅRHUS

Storstadsregionen Århus består av Århus och närliggande kommuner på centrala Jylland.

Regionen har en befolkning på cirka 1,3 miljoner invånare. Som Danmarks näst största stad har Århus lyckats med att attrahera nya affärsverksamheter. Som ett resultat av det har staden sett en stark tillväxt i arbetstillfällen, även inom den industriella sektorn. Århus har etablerat sig

som dragloket i region Mittjylland. Staden växer mycket beroende av att universitet växer och en stark urbanisering. I Århus förväntas en befolkningsökning på 8% fram till 2045.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 1 fastighet i storstadsregionen Århus med en total uthyrbar yta om 6 tkvm.



109	5	6	100
FASTIGHETSVÄRDE, mkr	HYRESVÄRDE, mkr	UTHYRNINGSBAR YTA, tkvm	EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %

ÖVRIGA DANMARK

Den danska ekonomin har haft en hög tillväxt de senaste åren och även 2019 var ett förhållandevis starkt år, med en BNP-tillväxt om cirka 2,0 %. I september sänkte den danska riksbanken, Nationalbanken, styrräntan med tio punkter till -0,75 % som ett resultat av den Europeiska Centralbankens sänkning av reporäntan. Trots en sjunkande styrränta har danska fundament varit fortsatt starka, trots att den fasta växelkursen mot euron har varit svår att hålla. Hushållens konsumtion har växlat ned något men det är framför allt investeringarna som har bromsat in. Samtidigt har dansk ekonomi varit motståndskraftig för nedgången i världshandeln, med en fortsatt hög exporttillväxt till framför allt USA och Kina.

Sysselsättningen har ökat stadigt de senaste åren och sysselsättningsgraden nådde 75 % i slutet på 2019. Samtidigt har arbetslösheten fallit till en låg nivå. På bostadsmarknaden har byggandet och priserna stigit ett antal år, vilket framför allt har drivits av utvecklingen i de större städerna, särskilt Köpenhamn.

Samhällsbyggnadsbolaget äger totalt 1 fastighet i övriga Danmark med en total uthyrbar yta om 6 tkvm.

AKTIV FÖRVALTNING

Utöver traditionell fastighetsförvaltning arbetar SBB med ytterligare värdeskapande aktiviteter; fastighetsutveckling, investeringar/renoveringar och fastighetstransaktioner.

Fastighetsutveckling

SBB arbetar aktivt med fastighetsutveckling vilket innebär utveckling av byggrätter samt deltagande i fastighetsutvecklingsprojekt i joint ventures med för SBB begränsad genomföranderisk. Bolagets strategi är att cirka 10 procent av fastighetsbeståndets värde ska utgöras av fastighetssegmentet *Övrigt*, vilket innebär kassaflödesfastigheter med identifierad fastighetsutvecklingspotential för social infrastruktur alternativt icke-strategiska fastigheter som förvärvats i större portföljer och avses avyttras inom kort. Fastighetsutveckling skall generera ett resultat om 250 - 400 mkr per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. Förvärven inom fastighetsutveckling görs oftast off-market efter att SBB haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för kommande stadsutveckling.

SBB anser att hållbar stadsutveckling har sin utgångspunkt i det kommunikationsnära läget och att sedan tidigare exploaterad mark förädlas snarare än att ianspråkta viktiga grönstråk för stadsutveckling. SBB drivs av att man i det moderna stadsnära boendet kan leva utan egen bil och att kommunikation, närservice, vård, skola och omsorg ska finnas i närområdet. Flertalet av SBB:s utvecklingsfastigheter ligger inom utpekade prioriterade kommunikationsnav så som pendeltågsstationer och viktiga järnvägsstationer för regional trafik.

SBB:s fastighetsutvecklingsorganisation

SBB har Nordens ledande fastighetsutvecklingsteam och leds av vice VD Krister Karlsson. Organisationen utvecklar 1,8 miljoner kvm BTA i olika detaljplaneskeden. SBB har stor erfarenhet av att inleda och genomföra försäljningar tidigt i planprocessen och har sålt byggrätter till såväl kooperativa bolag, börsnoterade bolag som allmännyttiga bostadsbolag. Organisationen ansvarar även för projektutveckling som sker inom SBB:s förvaltningsbestånd.

Byggrätter

SBB hade per 2019-12-31 utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt ca 1,8 miljoner kvm BTA. SBB delar in utvecklingsprocessen består av fyra 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. Det ska beaktas att ett flertal projekt inom

fas 1-3 redan till viss del har lagakraftvunna detaljplaner men där SBB identifierat potential utöver vad nuvarande detaljplan medger.

Sålt men ej frånträtt innebär att avtalad försäljning ännu inte har frånträtts per 2019-12-31 då samtliga frånträdesvillkor (t.ex. lagakraftvunnen detaljplan) ej uppfyllts. SBB bedömer att värdet av byggrättsportföljen vid lagakraftvunna detaljplaner kommer att överstiga det per 2019-12-31 redovisade värdet av byggrättsportföljen med cirka 1,5 mdkr vilket illustreras av graf på kommande sida.

Planeringsfas	BTA		
	byggrätter (kvm)	Värdering (mkr)	per kvm
Fas 1 – Projektidéer	603 052	772	1 279
Fas 2 – Inför beslut om planbesked	70 000	119	1 705
Fas 3 – Med planbesked	690 029	884	1 280
Fas 4 – Lagakraftvunnen detaljplan	392 462	1 118	2 849
Totalt	1 755 543	2 893	1 648

Försäljningsstatus	BTA		
	byggrätter (kvm)	Värde (mkr)	per kvm
Sålda men ej frånträdde byggrätter	444 350	1 546	3 479
Ej sålda byggrätter	1 311 193	4 411	3 364
Totalt	1 755 543	5 957	3 393

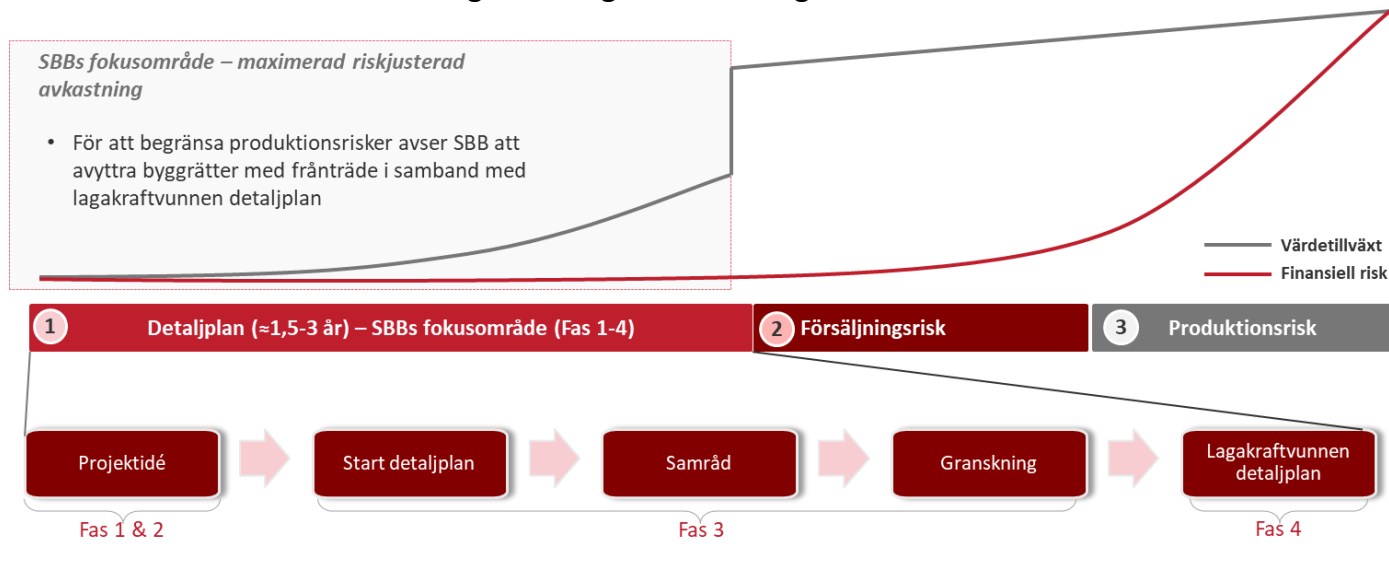
Fastighetsutveckling i JV

För att bidra till stadsutveckling och för att säkerställa produktionsresurser har SBB i flera fall ingått ett JV med köparen av byggrätterna för exploateringen av byggrätterna och i vissa fall även JV-samarbeten för att gemensamt ta fram byggrätter. SBB bedömer vinstpotentialen i dessa samarbeten till cirka 1,4 mdkr efter avdrag för SBB:s egen investering i byggrätten. Denna vinstpotential tillkommer utöver tidigare beskrivna övervärden avseende byggrättsutveckling. I JV-samarbetena tar SBB en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra JV-parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning. Vinstpotentialen om cirka 1,4 mdkr avser en utvecklingscykel och har inte beaktats till någon del i bokslutet.

Aktuella projekt: Falkenberg Bacchus 1

2016 förvärvade SBB en fastighet i Falkenberg för 358 mkr. SBB lyckades ändra detaljplanen för utveckling av 700 bostadsrätter innefattande 58 000 kvadratmeter och slutförde försäljningen till två olika joint-ventures, varigenom koncernen kommer att få en andel av exploateringsvinsten samt värdet av sålda byggrätter och SBB uppskattar att koncernen kommer erhålla en vinst på cirka 300 mkr över tid från dessa joint ventures. 40 000 kvadratmeter såldes till ett 50/50-ägt joint venture mellan SBB och HSB. Köpeskillingen uppgick till 156 mkr, motsvarande 3 900 kr per kvadratmeter. Återstående 18 000 kvadratmeter såldes till ett lokalt konsortium där SBB:s andel är 10 procent. Köpeskillingen uppgick till 70 mkr, vilket även det motsvarar 3 900 kr per kvadratmeter. Detta joint venture ska uppföra fyra hus varav det första är klart och det andra beräknas stå färdigt i slutet av 2019. Den 30 september 2019 var 107 av de 140 lägenheterna som byggdes i den första fasen sålda. Lägenheterna beräknas vara färdigställda till 2021. SBB räknar med att tjäna cirka 300 mkr under ca fem år från sin andel av resultatet som genereras av dessa två joint ventures.

Illustrativ modell över SBB:s strategi för fastighetsutveckling



Illustrativ graf över SBB:s nuvarande fastighetsutvecklingsportfölj



Investeringar/renoveringar

Investeringar och renoveringar är en viktig del av SBB:s värdeskapande förvaltning. Med ett bedömt mål om 600 renoverade lägenheter per år och en bedömd renoveringskostnad om cirka 5 000 kr/kvm skapas cirka 300 mkr i ytterligare värde varje år baserat på driftnettoförbättringar med anledning av redan förhandlade renoveringshyror. Utöver dessa genereras värden genom renoveringar av och investeringar i samhällsfastigheter och totalt bedöms resultateffekten till 400 mkr årligen.

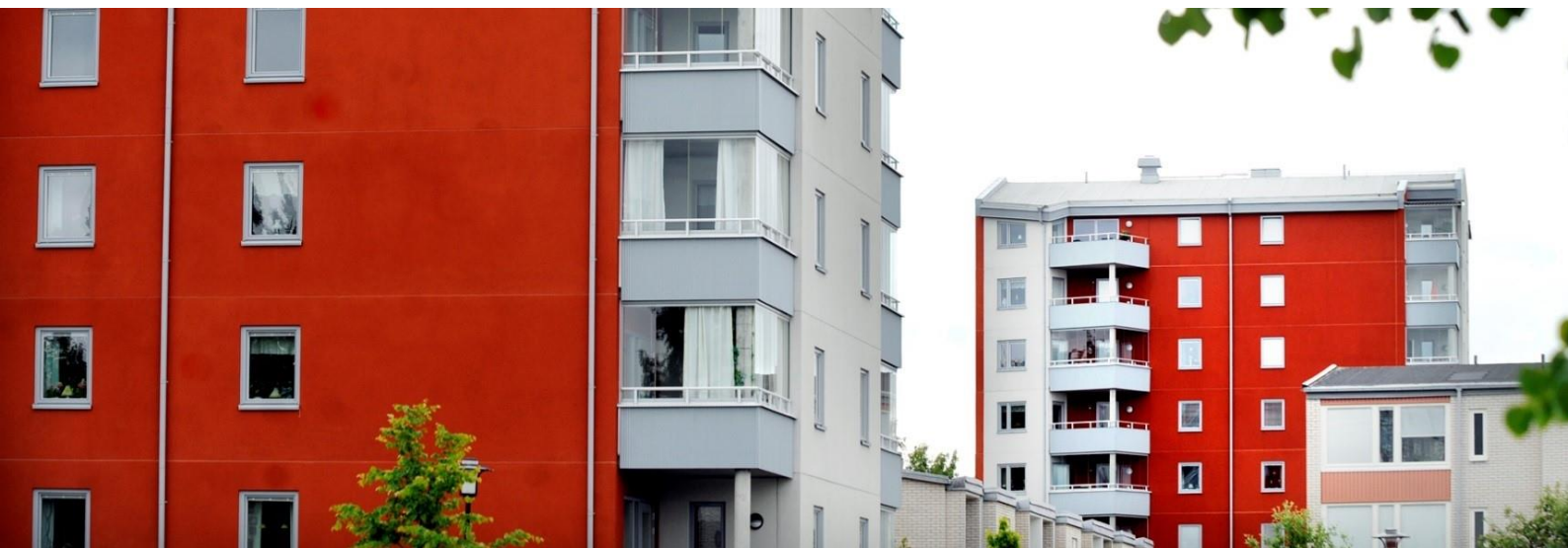
Under 2019 har SBB renoverat 562 lägenheter och per årsskiftet var 194 lägenheter uppsagda för att kunna renoveras under första kvartalet 2020. Under året har renoveringsteamet utökats vilket innebär att SBB nu har en bemanning för att möta en ökad renoveringstakt i ett växande bestånd. Två energiprojekt i Tidaholm respektive Skara samt ett energiprojekt i Motala har driftsatts i slutet av året. Resultatet i dessa fastigheter visar, att energiförbrukningen minskat i enlighet med beräkningarna som gjordes inför projektstart, det vill säga en reduktion av köpt energi med 30 procent i fastigheterna Stensiken 1 i Tidaholm och Yggdrasil 1 & 2 i

Skara samt en reduktion av köpt energi med ca 50 procent i fastigheten Tellus 1 i Motala.

Utöver renoveringar i lägenheter pågår renoveringar av och investeringar i samhällsfastigheter, däribland uppförande av nytt hus för socialtjänsten i centrala Västerås, byggnation av skola och äldreboende åt Haninge kommun samt om- och tillbyggnad av kommunhuset i Nykvarn. SBB har också som Nordens ledande aktör inom LSS ett flertal LSS-boenden under pågående produktion.

Transaktion

SBB arbetar aktivt med transaktion och värdeskapande genom aktiv portföljförvaltning. Transaktionsteamet som leds av affärsutvecklingschef Oscar Lekander har genomfört transaktioner om närmare 150 mdkr i hela Norden sedan 2010 varav en mycket stor del har varit med offentliga motparter. Sedan 2017 har SBB förvärvat och sålt fastigheter för ett totalt bruttovärde om cirka 85 mdkr. Till detta ska läggas vice VD Lars Thagessons samlade transaktionsvolym under nästan 50 år i branschen om över 2 500 mdkr.



Värdeskapande förvaltning med lokal förankring

En viktig del i SBB:s förvaltningsfilosofi är att vara aktiv lokalt, där hyresgästerna finns, för att kunna vara en långsiktig och lyhörd samarbetspartner. Bolaget har därför etablerat lokala organisationer som ansvarar över de olika regionerna där SBB är verksamma. Ett exempel är Öresundsregionen och Danmark som styrs av en lokal förvaltningsorganisation bestående av förvaltare, bostadsuthyrare, teknisk förvaltare och fastighetstekniker som arbetar tillsammans i tät dialog med kommunerna och ger god kundservice.

– I Öresundsregionen har SBB idag cirka 80 fastigheter på 23 orter varav cirka 107 000 kvm utgör samhällsfastigheter och cirka 102 000 kvm utgör bostäder. SBB har växt kraftigt i regionen, vilket öppnat upp för nya möjligheter till olika typer av samarbeten med kommunerna.

Höganäs är ett exempel på en kommun där SBB har en stark lokal närvaro och ett nära samarbete med både kommunen och andra samhällsaktörer. Genom ett flertal förvärv har bolaget etablerat sig som den största privata fastighetsägaren i kommunen.

– Vår förvaltningsstrategi bygger på att utvecklas tillsammans med våra hyresgäster och vara en aktiv partner till kommunerna. I Höganäs har vi en god dialog med kommunen och arbetar tillsammans med dem vid planeringen och utförandet av både mindre och större projekt, säger Ola Svensson, regionchef för Öresundsregionen och landschef i Danmark.

I Höganäs finns det ofta behov av nya funktionella lokaler för olika typer av samhällsverksamheter, samtidigt som förändrade behov ställer krav på anpassningar av befintliga fastigheter. Genom den starka lokala närvaron pågår ständigt utveckling i samarbete med kommunen och det finns många möjligheter för nya initiativ och projekt framöver.

– Precis som i många andra kommuner finns det i Höganäs behov av fler bostäder, skolor, äldreboenden och LSS boenden. Vi har många intressanta projekt på gång och för samtal om större hyresgäst Anpassningar och nybyggnationer genom utveckling av vårt befintliga bestånd, säger Ola Svensson och fortsätter:

– Vi är bland annat i diskussion om att utveckla en befintlig kommersiell fastighet med möjlighet att tillskapa 150–200 lägenheter. Vidare har vi även lämnat in ett anbud om äldreboendet Nyhammsgården där Höganäs ska besluta om vilken aktör som får bygga, handla upp driften och sedan ta över efter kommunen. Vi är en av fem aktörer som nu gått vidare i det projektet.

Utöver Öresundsregionen ansvarar Ola Svensson även över regionen Danmark. Under 2019 förvärvade SBB sina första samhällsfastigheter i landet och äger nu 9 samhällsfastigheter i Köpenhamn och närliggande orter om 51 000 kvm.

– Marknaden för samhällsfastigheter i Danmark är god. Som nordens största bolag inom social infrastruktur ser vi goda möjligheter för fortsatt tillväxt i landet.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som baseras på koncernens fastighetsbestånd per 2019-12-31. 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 inkluderad.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2019-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2019-12-31.
- 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.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Justerad ¹⁾
Hysesintäkter	4 092	853	272	5 217	5 217
Driftkostnader	-544	-263	-74	-881	-881
Underhåll	-264	-79	-19	-362	-362
Förvaltningsadministration	-87	-40	-13	-139	-139
Fastighetsskatt	-90	-15	-16	-121	-121
Driftnetto	3 107	456	150	3 713	3 713
Centraladministration				-150	-150
Resultat från intresseföretag/JV				77	77
Finansiella intäkter				68	68
Finansiella kostnader				-985	-863 ¹⁾
Förvaltningsresultat innan utdelning				2 723	2 845
<i>per stamaktie A och B</i>				2,20	2,29
Resultat från synergier med Hemfosa				300	300
Utdelning hybridobligationer				-197	-197
Utdelning D-aktier				-209	-209
Utdelning preferensaktier				-1	-1
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				2 616	2 738
<i>per stamaktie A och B</i>				2,11	2,21

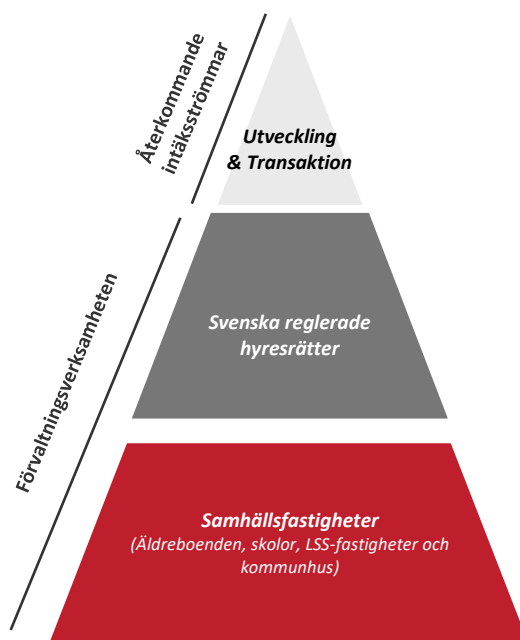
1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,75 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2019-12-31.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA FRÅN ÅTERKOMMANDE INTÄKTSTRÖMMAR

Belopp i mkr	Totalt	Justerad ¹⁾
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	2 616	2 738
<i>per stamaktie A och B</i>	2,11	2,21
Resultat från fastighetsutveckling	400	400
Resultat från transaktioner	400 ²⁾	400 ²⁾
Resultat från renoveringar/investeringar	600	600
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare med återkommande intäktströmmar	4 016	4 138
<i>per stamaktie A och B</i>	3,24	3,34

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,75 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2019-12-31.

2) Baserad på historik resultatgenerering från transaktion på ca 700 mkr per år.



Aktuella projekt: LSS-boenden

SBB har under året fortsatt att vara en viktig aktör i att bygga bort den stora kapacitetsbrist som finns inom gruppboendestäder för LSS. Tre nybyggnadsprojekt har startats initierats i Säter, Höör och Skara för att tillskapa moderna gruppboendestäder som möter dagens krav på utformning, materialval och tillgänglighet. I samtliga tre hus har SBB tecknat långa hyresavtal på minst 15 år med ledande operatörer. Etableringarna har skett i nära samarbete med både kommun och operatör, vilket visar på SBBs förmåga att skapa konstruktiva lösningar i samverkan med både kommuner och privata utförare av offentligt finansierad verksamhet. Under året har SBB initierat ett flertal ytterligare projekt där hyresavtal kommer att tecknas under 2020.

Dagens samhällsbyggare för morgondagens behov

En hög befolkningstillväxt och ett ökat antal äldre i Norden leder till stora behov av moderna samhällsfastigheter.

Skolor och äldreboenden måste börja prioriteras i nybyggnationen, samtidigt som många av de befintliga samhällsfastigheterna som byggdes på 1970- och 1980 talet behöver moderniseras.

Där är SBB en viktig partner till Nordens kommuner.

SBB äger svenska hyresreglerade bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i Norden och har som grundidé att utveckla, äga och förvalta långsiktigt. Som partner till Nordens kommuner vill vi bidra till att skapa ändamålsenliga lokaler för välfärdens viktigaste verksamheter.



HÅLLBARHET



40	VISION 2030
41	HÅLLBARHETSRAPPORT

VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSVISION 2030

SBB äger samhällsfastigheter i Norden samt hyreslägenheter på tillväxtorter i Sverige och har som grundidé att äga och förvalta långsiktigt. Genom bolagets stora samhällsengagemang kommer kommuner och andra intressenter att finna en långsiktig samarbetspartner i bolaget.

Vid FN:s toppmöte i september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål. Världens länder har åtagit sig att från och med den 1 januari 2016 fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Agendan täcker in de tre dimensionerna i hållbarhet; social, ekonomisk och miljö – Avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, lösa klimatkrisen. Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och vi arbetar efter att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i världen.

ÖVERGRIPANDE MÅL

- Styra bolagets verksamhet i linje med FNs globala hållbarhetsmål; (5), (7), (8), (11), (13), (15)
- 100 procent klimatneutrala 2030
- Minimera riskerna för bolagets tillgångar genom att kontinuerligt se över klimatriskerna i fastighetsbeståndet
- Bolagets uppförandekod, som bygger på FN Global Compact, ska följas och förstås av alla medarbetare och samarbetspartners
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete

Ekologisk hållbarhet

Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och vi har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska vår egen klimatpåverkan. Vi vill agera kraftfullt i klimatomställningen och därför har Samhällsbyggnadsbolaget antagit målet om klimatneutralitet 2030 i hela värdekedjan, det är en viktig del av vårt löfte om att bygga ett bättre samhälle. Och vi vill göra det tillsammans med våra hyresgäster, kunder, leverantörer och andra intressenter.

Mål:

- 100 procent förnyelsebar el i hela fastighetsbeståndet samt minimera koldioxidutsläpp genom att minska utsläppen med minst 5 procent per år
- Fortsätta att bidra till innovationer inom miljöteknik
- Ansvarsfullt och effektivt använda naturresurser samt bygga och förvalta med ett livscykel tänkande (bl.a. genom att främja byggande i trä)
- Förorda att inom förvaltningsbeståndet renovera istället för att riva hus. Alla fastigheter som innehafts mer än tre år ska vara miljöinventerade, dessa miljöinventeringar ska göras minst vart tionde år
- Minst 50 procent av SBB:s nyproduktion ska utgöras av hus byggda i trä
- Fortsätta bidra till minskad förbrukning av vatten i våra fastigheter, målet är 1 procent vattenbesparing per år
- Förvalta och skapa boenden i kollektivnära lägen vilket bidrar till att minska transportsektorns miljöpåverkan
- Bidra till ökad biologisk mångfald samt begränsa användning och spridning av miljöfarliga produkter
- Ansvarsfull hantering av avfall genom att agera för minimering av avfall, förebygga föroreningar samt se avfall som en resurs för återanvändning och återvinning

Social hållbarhet

Social hållbarhet är en viktig del i vårt löfte att bygga ett bättre samhälle. De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en av våra stora utmaningar i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar för ökad sammanhållning, framtidstro, hälsa och tillit. Vi ser det som avgörande att vår verksamhet och bransch förstår och kan bemöta sociala utmaningar idag.

Mål:

- Fortsatt vara medlem i Sveriges allmännyttas och delta i kommunernas bostadssociala arbete
- Fortsätta bidra till ungdomars sysselsättning genom att varje år erbjuda minst 100 sommarjobb till ungdomar som bor i våra bostadsområden
- Erbjuder anpassade lägenheter för personer med funktionshinder i inkluderande miljöer samt äga och förvalta lägenheter som även personer med mindre ekonomiska resurser kan hyra
- Årligen bidra till minst 10 Better Shelter flyktinghem och 100 tält via UNHCR för att hjälpa till att förbättra boendesituationen för människor på flykt
- Fortsätta stödja organisationer som Mentor och Läxhjälpen vilka bidrar till att ungdomar får en bättre start i livet.
- Vara en attraktiv och inkluderande arbetsgivare för de bästa och mest professionella medarbetarna oavsett kön eller bakgrund
- Aktivt arbeta med att skapa miljöer där hyresgäster och medarbetare känner sig trygga

Ekonomisk hållbarhet

Vårt mål är att ha en god ekonomisk tillväxt utan att det medför negativa konsekvenser på klimatet och den sociala miljön. Genom att vara lönsamma skapar vi förutsättningar för att driva och utveckla hållbart förvaltande och byggande. SBB ska genom en låg finansiell och operationell risk leverera en stark riskjusterad värdetillväxt med stigande kassaflöden och en ökande utdelning till sina aktieägare.

Mål:

- SBB har som mål att nå en investment grade rating BBB+ på kort sikt och A- på lång sikt



HÅLLBARHETSRAPPORT

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort genom att vara den största nordiska aktören för social infrastruktur.

SBB:s affärsmodell är att äga och förvalta hyresrätter i Sverige och samhällsfastigheter i Norden långsiktigt och utvecklas i samarbete med kommuner runt om i Norden. Det långsiktiga utdelningsmålet är att generera en stabilt ökande årlig utdelning. Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.

SBB ska styra bolagets verksamhet i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vi har valt att fokusera på mål 5. Jämställdhet, mål 7. Hållbar energi för alla, mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, mål 11 Hållbara städer och samhällen, mål 13 Bekämpa klimatförändringarna och mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald.

Vi ställer oss bakom Parisavtalets klimatmål och Global Compacts tio principer för hållbart företagande. I dialog med våra intressenter har vi identifierat energieffektivitet, minskad klimatpåverkan, utveckling av hållbara städer och samhällen, ekonomiskt hållbar utveckling, affärsetik och attraktiv arbetsgivare som fokusområden för vår verksamhet. För att ligga i linje med Parisavtalet och Sveriges nationella mål om klimatneutralitet har vi höjt våra mål om minskad energianvändning. För att nå målet investerar vi långsiktigt i våra fastigheter, på så sätt minskar vi både våra utsläpp och kostnader för både oss och våra hyresgäster.

FOKUSOMRÅDEN 2019

- Ekonomisk hållbar utveckling, etik (inklusive förebyggande arbete mot korruption) och affärsmässighet.
- Utveckling av hållbara städer och samhällen
- Minskad miljöpåverkan: el, vatten och värmeanvändning, avfallshantering, miljöfarliga ämnen, energieffektivisering, klimatpåverkan med CO₂-utsläpp och miljöförbättringar vid fastighetsrenoveringar
- Attraktiv arbetsgivare: utvecklande arbetsmiljö för medarbetare

HÅLLBARHETSSTRATEGI OCH MÅL 2030

Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och SBB strävar efter att vara världens mest hållbara fastighetsbolag. Vid FN:s toppmöte i september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål. Världens länder har åtagit sig att från och med den 1 januari 2016 fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Agendan täcker in de tre dimensionerna i hållbarhet; social, ekonomisk och miljö – Avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, lösa klimatkrisen. SBB har satt upp en hållbarhetsvision för 2020-2030 och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen. Konkreta mål inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs under respektive avsnitt. SBB:s hållbarhetsvision-, mål och policy är antagna av styrelsen och följs upp löpande av VD tillsammans med hållbarhetsansvarig.

- Styra bolagets verksamhet i linje med FN:s globala hållbarhetsmål; (5),(7),(8),(11),(13), (15)
- 100 procent klimatneutrala 2030
- Minimera riskerna för bolagets tillgångar genom att kontinuerligt se över klimatriskerna i fastighetsbeståndet
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete

- Bolagets uppförandekod, som bygger på FN Global Compact, ska följas och förstås av alla medarbetare och samarbetspartners

HÅLLBARHETSSTRATEGI OCH MÅL 2020

Ekologisk hållbarhet

Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och vi har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska vår egen klimatpåverkan. Vi vill agera kraftfullt i klimatomställningen och därför har Samhällsbyggnadsbolaget antagit målet om klimatneutralitet 2030 i hela värdekedjan, det är en viktig del av vårt löfte om att bygga ett bättre samhälle. Och vi vill göra det tillsammans med våra hyresgäster, kunder, leverantörer och andra intressenter.

- Fortsatt satsning på grön finansiering genom att emittera gröna obligationer och minska energianvändningen i vårt gröna bestånd knutna till det gröna ramverket med 30 procent till 2023.
- 100 procent förnyelsebar el i hela fastighetsbeståndet samt minimera koldioxidutsläpp genom att minska utsläppen med minst 5 procent per år
- Fortsätta att bidra till innovationer inom miljöteknik
- Ansvarsfullt och effektivt använda naturresurser samt bygga och förvalta med ett livscykel tänkande (bl.a. genom att främja byggande i trä)
- Förorda att inom förvaltningsbeståndet renovera istället för att riva hus. Alla fastigheter som innehafts mer än tre år ska vara miljöinventerade, dessa miljöinventeringar ska göras minst vart tionde år
- Minst 50 procent av SBB:s nyproduktion ska utgöras av hus byggda i trä
- Fortsätta bidra till minskad förbrukning av vatten i våra fastigheter, målet är 1 procent vattenbesparing per år
- Förvalta och skapa boenden i kollektivnära lägen vilket bidrar till att minska transportsektorns miljöpåverkan
- Bidra till ökad biologisk mångfald samt begränsa användning och spridning av miljöfarliga produkter
- Ansvarsfull hantering av avfall genom att agera för minimering av avfall, förebygga föroreningar samt se avfall som en resurs för återanvändning och återvinning

Social Hållbarhet

Social hållbarhet är en viktig del i vårt löfte att bygga ett bättre samhälle. De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en av våra stora utmaningar i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar för ökad sammanhållning, framtidsstro, hälsa och tillit. Vi ser det som avgörande att vår verksamhet och bransch förstår och kan bemöta sociala utmaningar idag.

- Fortsatt vara medlem i Sveriges allmännyttas och delta i kommunernas bostadssociala arbete
- Fortsätta bidra till ungdomars sysselsättning genom att varje år erbjuda minst 100 sommarjobb till ungdomar som bor i våra bostadsområden
- Erbjudna anpassade lägenheter för personer med funktionshinder i inkluderande miljöer samt äga och förvalta lägenheter som även personer med mindre ekonomiska resurser kan hyra
- Årligen bidra till minst 10 Better Shelter flyktinghem och 100 tält via UNHCR för att hjälpa till att förbättra boendesituationen för människor på flykt

- Fortsätta stödja organisationer som Mentor och Läxhjälpen vilka bidrar till att ungdomar får en bättre start i livet.
- Vara en attraktiv och inkluderande arbetsgivare för de bästa och mest professionella medarbetarna oavsett kön eller bakgrund
- Aktivt arbeta med att skapa miljöer där hyresgäster och medarbetare känner sig trygga

Ekonomisk hållbarhet

Vårt mål är att ha en god ekonomisk tillväxt utan att det medför negativa konsekvenser på klimatet och den sociala miljön. Genom att vara lönsamma skapar vi förutsättningar för att driva och utveckla hållbart förvaltande och byggande. SBB ska genom en låg finansiell och operationell risk leverera en stark riskjusterad värdetillväxt med stigande kassaflöden och en ökande utdelning till sina aktieägare.

- SBB har som mål att nå en investment grade rating BBB+ på kort sikt och A- på lång sikt

Styrning och ansvar

SBB:s styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna. SBB:s ledningsgrupp ansvarar för att ta fram förslag på policyer, mål och strategier inom hållbarhet som styrelsen fastställer. VD är ytterst ansvarig för att följa upp det löpande hållbarhetsarbetet inklusive uppfyllnad av hållbarhetsmål. Styrelsen fastställer årligen policyer inom hållbarhetsområdet samt mål för hållbarhetsarbetet.

Intressentdialog

SBB har många roller där SBB vill vara en förtroendefull part bland annat som hyresvärd, arbetsgivare, samhällsaktör och regional utvecklare. För att vara långsiktigt framgångsrika och nå målen behöver SBB förstå vad dessa intressenter förväntar sig av bolaget. Därför lägger SBB stor vikt vid att lyssna på de förväntningar och behov som finns hos SBB:s intressenter. Förutom den dagliga kontakten med bland annat hyresgäster har SBB som mål att under 2020 genomföra ett omfattande arbete med intressentdialog där bland annat medarbetare, hyresgäster, leverantörer, finansiärer, investerare ingår. Det arbetet kommer att ligga till grund för en väsentlighetsanalys som kommer att användas för att besluta om fokusområden för SBB:s hållbarhetsarbete.

HÅLLBARHETSPOLICY

Hållbarhetspolicyen omfattar hela SBB:s verksamhet och gäller alla bolag i koncernen. Policyansvarig är vice VD/Chef för fastighetsutveckling.

SBB definierar hållbar utveckling med ansvar för de långsiktiga ekonomiska, miljömässiga och sociala resultaten och konsekvenserna av hur SBB omsätter affärsidé och värderingar i affärsverksamheten.

- SBB stödjer Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, föreningsfrihet, arbetsrätt, arbetsvillkor, eliminering av tvångsarbete, avskaffande av barnarbete och diskriminering, försiktighetsprincip vad gäller miljörisker, initiativ för att stärka ett större miljömedvetande, utveckling av miljövänlig teknik samt antikorruption.
- SBB ställer sig bakom Parisavtalet, de globala målen i Agenda 2030, uppmärksammar de risker som klimatförändringarna medför och betraktar klimatfrågan som vår tids stora utmaning. SBB:s har som mål att minska klimatpåverkan med 750 ton CO₂e per år. Målet har justerats upp från 400 ton CO₂ per år för att ta hänsyn till förvärvet av Hemfosa.
- SBB lokaliserar sina förvärv i närhet till spårbunden trafik. Alla SBB:s utvecklingsområden ligger inom utpekade kommunikationsnära lägen.
- SBB ska vara en finansiellt stabil affärspartner för att främja en hållbar relation med aktieägare, hyresgäster och medarbetare.

- En extern funktion för visseblåsare finns för att säkerställa affärssetiskt beteende
- SBB ska inte använda material som klassas som miljöfarliga och sträva efter att använda material som är godkända av bedömningsystem t ex Sundahus, byggvarubedömningen, Basta.

UPPFÖRANDEKOD

Alla Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens chefer ansvarar för att informera medarbetarna om bolagets uppförandekod i samband med introduktion av nyanställda. Alla medarbetare, inklusive samtliga chefer, har ett ansvar att hålla sig informerade om såväl uppförandekod som om övriga på bolaget gällande policyer och om tillämplig lagstiftning. Information om uppförandekoden kommer att ges i samband med konferenser, minst en gång per år, liksom vid eventuella uppdateringar. Kodens bygger på principen att alla medarbetare är individer som är ansvariga för sitt eget professionella agerande. Uppförandekoden gäller även för SBB:s leverantörer.

- Ingen får vara alkohol- eller drogpåverkad i samband med att arbete utförs i Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens regi.
- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden accepterar inte någon form av mobbning såsom isolering, trakasserier, verbala eller fysiska övergrepp.
- Varje medarbetare ska ersättas i enlighet med Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens principer för lönesättning, där de individuella prestationerna och det egna bidraget till bolagets framgång ges en rättvis bedömning. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden har kollektivavtal och följer de principer för lön, lönebildning, övriga ersättningar och villkor som följer av detta.
- Presenter, underhållning, ersättning och personliga förmåner kan erbjudas till en tredje part endast om de är av ringa värde och i överensstämmelse med sedvanlig affärspraxis.
- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden har nolltolerans mot mutor
- Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens styrelse har antagit en intern insiderpolicy. Avsikten med insiderpolicyen är att reducera risken för att insiderhandel och andra förbjudna handlingar sker. Insiderreglerna berör olika befattningar i olika grad, men alla medarbetare ska känna till och iaktta de bestämmelser som finns intagna i insiderpolicyen. Det är varje persons enskilda ansvar att känna till och följa, inte bara insiderpolicyen, utan även vid var tid tillämplig lag och andra regelverk gällande insiderinformation och hanteringen därav.

HÅLLBARHETSBILAGAN

SBB lanserar under 2020 en hållbarhetsbilaga som kommer att säkerställa ett strukturerat arbete med ekonomisk, ekologiska och social hållbarhet i alla större projekt. Hållbarhetsbilagan fungerar både som ett arbetssätt för projekten och ett kontraktsmässigt bindande dokument. Hållbarhetsbilagan innehåller ett underlag som ska diskuteras i tidiga projektutvecklingsskeden, innan projektering och kontrakt är klara. Där finns obligatoriska krav från SBB:s sida såsom efterlevnad av uppförandepolicy och hållbarhetspolicy, projektering för låg energianvändning, krav på byggmaterial och avfallshantering under byggtid. Där finns även frivilliga åtaganden för projekt som vill gå längre i sitt hållbarhetsarbete.

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta utgör SBB:s hållbarhetsrapport och omfattar koncernens samtliga bolag. SBB redovisar hållbarhet per räkenskapsår som löper från januari till december. Rapporten beskriver SBB hållbarhetsarbete och uppföljning under 2019. Den senaste redovisningen publicerades den 26 mars 2019 och avsåg räkenskapsåret 2018.

ETIK OCH EKONOMISKT HÅLLBAR UTVECKLING



Respekt för mänskliga rättigheter

Risker kan finnas i leverantörskedjan och hos andra företag som SBB har affärsrelationer med. För att hantera dessa risker arbetar SBB med av bygg- och fastighetsbranschens gemensamt framtagna standardmallar vid beställning av varor och tjänster. SBB har också infört riktlinjer för hur personal inom företaget kan slå larm internt om eventuella missförhållanden. För att minimera risk för bl a diskriminering, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling har bolaget bl.a. policyer mot detta som samtliga medarbetare ska läsa, förstå, underteckna och följa. Det genomförs även genomgångar av policyn, bl a vid utbildningar och större ny- och ombyggnadsprojekt.

Etik och anti-korruption

SBB:s uppförandekod och ett antal policydokument med tydligt definierade riktlinjer ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteende och motverka korruption. Uppförandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compact som innehåller tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och anti-korruption. Bolaget har en fastställd affäretisk policy. Den fungerar vägledande vid händelser och inkluderar bland annat god affärssed inom branschen, vad som anses vara mutor, tillbörliga och otillbörliga förmåner samt policy kring studieresor, mässbesök eller liknande inbjudning av externa kontakter. För att säkerställa att chefer och medarbetare agerar i enlighet med etiska riktlinjer samt för att fånga upp eventuella avvikelser infördes en visselblåsarfunktion i december 2017. Tjänsten hanteras externt. Vid utgången av året 2019 hade visselblåsarfunktionen inte utnyttjats. För att säkerställa att uppförandekoden efterlevs ingår den i den hållbarhetsbilaga som införs under 2020. Det innebär att en genomgång av uppförandekoden görs under startmöte för större om- och nybyggnadsprojekt.

En hållbar leverantörskedja

Under 2020 inför vi krav på att alla våra leverantörer signerar och följer vår uppförandepolicy. Samtliga leverantörer har meddelats detta krav och uppföljning kommer att ske under året. Vid större ny- och ombyggnationer kommer vi, genom vår hållbarhetsbilaga säkerställa att våra leverantörer har signerat och förstått innebörden av vår uppförandekod och

hållbarhetspolicy. Där ingår bland annat en förbindelse att arbeta enligt de tio principerna i FN:s Global Compact, däribland mänskliga rättigheter, föreningsfrihet, arbetsrätt, arbetsvillkor, eliminering av tvångsarbete, avskaffande av barnarbete och diskriminering samt och anti-korruption. Eftersom vi köper in en stor mängd material och tjänster från leverantörer är det viktigt att arbeta tillsammans i hållbarhetsfrågor. Vi gör löpande utvärderingar av våra leverantörssamarbeten avseende aktuella avtal, vilket inkluderar granskning av att avtal och uppförandekod följs. Som ett led i att säkerställa kontroll över leverantörskedjan strävar SBB efter att anlita ett begränsat antal leverantörer som vi bygger långsiktiga relationer med. Vi bedömer att det ökar förutsättningarna för ett nära samarbete och god insyn.

Svartkontrakt och rutin för förmedling

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

Fokus för 2020

Det finns flera planerade aktiviteter för att medarbetarna skall uppfylla ett ansvarsfullt och etiskt beteende för 2020.

- Antal incidenter relaterade till korruption och oetiskt beteende dokumenteras och mäts.
- Vi fortsätter att genomföra utbildningar inom området arbetsmiljö för våra medarbetare.

Utfall 2019:

- Antal chefer utbildade i arbetsmiljö under 2019: 32 (av 36¹)
- Antal uthyrare utbildade i hyresrätt: 20 (av 20²)
- Antal chefer utbildade i affärsmannaskap: 26 (av 36³)
- Antal incidenter rapporterade till vår visselblåsarfunktion under 2019: 0⁴

¹ Hemfosas personal är ej inkluderad i redovisningen

² Hemfosas personal är ej inkluderad i redovisningen

³ Hemfosas personal är ej inkluderad i redovisningen

⁴ Inkluderar även Hemfosas visselblåsarfunktion

HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



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

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

SBB:s medlemskap och engagemang för hållbara städer och samhällen:

- Medlem i Sweden Green Building Council
- Bidrar till Mentor Sveriges (www.mentor.se) arbete som partner
- Regelbundna nöjd-kundmätningar för kontinuerlig förbättring av vår förvaltning
- Erbjuder sommarjobb till ungdomar boende i våra bostadsområden
- Sponsrar OV Helsingborgs samhällsprojekt, "Handbollsskola för alla"
- Sponsrar Stockholm Basket som i samarbete med Charles Barton driver basketläger för unga mellan 13 och 17 som av olika ekonomiska anledningar inte annars har råd att gå på dessa läger
- SBB sponsrar Läxhjälpen med 15 platser i årskurs 7-9 på Guldhedsskolan i Göteborg där fastigheten ägs av SBB

Omställningsrisker och fysisk risk

SBB:s fastighetsutvecklingsarbete arbetar fokuserat på att minimera belastning på miljön. Därtill innebär klimatförändringarna och klimatomställningen risker för samhällen och fastigheter. Som långsiktig fastighetsägare är det viktigt att planera fastighetsutvecklingen och portföljen för att minimera dessa risker. Klimatomställningen kommer att innebära ändrade resmönster och trafikslag. Därför är det viktigt att följa upp antalet kvm ljus BTA under utveckling i kollektivtrafiknära områden. Per 30 december 2019 har bolaget 1 300 000 kvm (490 800) kvm ljus BTA i vår fastighetsutvecklingsportfölj i lägen med mycket god försörjning av kollektivtrafik (max 2 km till tågstation eller storstadsområde) vilket motsvarar cirka 75 procent av den totala utvecklingsportföljen.

För att bemöta de fysiska riskerna som klimatförändringarna innebär har SBB påbörjat en riskanalys av fastighetsbeståndet för att utreda möjligheter att genomföra klimatanpassningsåtgärder.

Fokus för 2020

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

- Fortsatt bidra till Mentor Sveriges arbete
- Fortsatt samarbetet med Läxhjälpen (www.laxhjalpen.se) där vi skall stötta Läxhjälpen i Guldhedsskolan i Göteborg i anknytning till vår fastighet Guldhedsskolan i Göteborg
- Genomföra trivseldagar för hyresgäster tillsammans med andra fastighetsbolag och kommuner
- Erbjuder barn och ungdomar till boende i våra bostadsområden att sommarjobba. Målet är att vi ska erbjuda minst 100 sommarjobb per år

MINSKAD MILJÖPÅVERKAN



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

Genom aktiva val av förnybara energislag och löpande energieffektiviseringar säkerställs minskade utsläpp av växthusgaser inom fastighetsbeståndet. Det pågår projekt där vi installerar värmepumpar samt återvinner energi ur frånluft och avloppsvatten. Vi genomför ett pilotprojekt med solceller med integrerad batterilagring på en fastighet i Motala. Vidare säkerhetsställer vi att farliga kemikalier inte byggs in genom att i möjligaste mån välja miljömärkta produkter samt att en stor del av produkterna byggvarudeklaras. Vid upphandling av entreprenörer ingår miljö som en del i utvärderingskriterierna. I de flesta av våra områden erbjuder vi våra hyresgäster källsortering samt möjlighet till att lämna grovsopor.

Miljöpåverkan genom fastighetsförvaltning och renovering. Miljörisken hanteras genom att tillämpa bolagets miljöpolicy, energieffektivisering, miljöutredningar i samband med förvärf, radonmätningar, saneringar och provtagningar (t ex asbest och PCB, se även s 46).

El- och värmeanvändning

Fastigheter står för nära 40 procent av det totala energibehovet i Sverige. Att minska energianvändningen i fastigheterna är därför en högt prioriterad miljöfråga. SBB:s bestånd av hyresrätter består till största delen av byggnader som är uppförda mellan 1950- och 1980-talet. Många av byggnaderna uppfördes innan den stora oljekrisen 1973, vilket innebär att de ofta är dåligt isolerade med stora värmeförluster som resultat. SBB har som övergripande energimål att minska fastigheternas miljöbelastning genom att kontinuerligt öka verksamhetens energieffektivisering. Målsättningen är att vi över en femårsperiod ska minska energi för uppvärmning i vår gröna fastighetsportfölj med 30 procent (2018 - 2023). Den gröna fastighetsportföljen består i huvudsak av bostadsfastigheter byggda mellan 1950- och 1970-talet. Målet nås genom att i så hög utsträckning som möjligt återvinna energi i ventilationsluften, utnyttja miljöanpassad och förnybar energi samt på andra sätt effektivisera energiförbrukningen. För att uppnå det så arbetar vi systematiskt och kontinuerligt med genomgångar av fastigheternas energianvändning. Åtgärder prioriteras till de fastigheter som har avvikande hög energianvändning. Teknisk chef är ansvarig för att följa upp med respektive förvaltare som sedan ansvarar för att genomföra åtgärder i utvalda fastigheter.

Vi har avtal med Skellefteå Kraft om att leverera 100 procent ursprungsmärkt förnyelsebar el till alla SBB:s svenska fastigheter. När SBB:s totala förbrukning i Sverige på cirka 60 GWh har ställts om till 100 procent förnyelsebar el innebär det att SBB:s koldioxidutsläpp blir ca 15 000 ton lägre per år än om man använde energin enligt den så kallade

nordiska residualmixen, motsvarande ett CO₂-utsläpp om ca 250,76 g/kWh. Kärnbränsleavfallsbesparingen uppgår till nästan 70 kilo.

För fastighetsbeståndet som förvärvades i samband med köpet av Hemfosa finns avtal med Vattenfall om att leverera 100 procent förnyelsebar el från vattenkraft.

Nedan listas exempel på åtgärder som genomförts under 2019 för att öka fastighetsbeståndets energieffektivitet:

- Installation av frånluftsvärmepumpar i trefastigheter i Skara och en i Tidaholm där ventilation- och värmesystemet samtidigt justeras.
- Genomförande av ett projekt i Motala där vi installerar återvinning av frånluft och även kompletterar med spillvattenvärmeväxlare.
- Projektering av systemlösning för att sänka energiförbrukningen av tre fastigheter i Borlänge med 30 procent. Detta sker delvis i samarbete med forskare på Högskolan i Dalarna.
- I samband med renovering av våra lägenheter tar vi bort badkar och installerar snålspolande vattenarmaturer.
- Installation av bergvärme i tre fastigheter i Härnösand med minskad energianvändning och driftskostnad som följd.
- Kontinuerlig förbättrad energiprestanda vid planerat underhåll i hela beståndet, t ex byte eller reparation av fönster.
- Modernisering av ventilationsanläggning i garage.

Energianvändning 2019*

Energiförbrukning MWh	Total	kWh/m ² (A _{temp})
Fjärrvärme	166 267	83,3
Fjärrkyla	5 398	2,7
El	134 086	67,2
Övriga energislag	589	0,3

*Avser det svenska, norska och finska fastighetsbestånd som förvärvades i samband med uppköpet av Hemfosa. Motsvarar ca 45 procent av SBB:s totala bestånd

Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser

SBB:s största källa till växthusgasutsläpp är koldioxid som orsakas av uppvärmning och kylning av fastigheter. Utöver detta tillkommer bland annat utsläpp från resor med tjänstebilar, elanvändning, byggprocesser och byggmaterial. Även utformning av utemiljöer och avfallshantering under byggprocesser och drift påverkar våra och våra hyresgästers direkta och indirekta utsläpp. SBB bedriver ett strukturerat arbete för att minska koldioxidutsläppen inom alla dessa områden med särskilt fokus på energianvändning som är vår största källa till utsläpp av växthusgaser där det även finns en stark direkt koppling till vår ekonomiska hållbarhet.

I takt med minskande energianvändning i driften av byggnader ökar betydelsen av utsläpp som uppstår vid materialframställning och byggproduktion. Vid nybyggnadsprojekt är ofta utsläppen från byggskedet

minst lika stora som utsläppen från driftskedet sett över en 50-årsperiod⁵. SBB har tidigare haft relativt få nybyggnadsprojekt men den strategiska betydelsen av nybyggnad har ökat och därmed även betydelsen av de indirekta utsläppen från produktionskedet. SBB planerar att utföra livscykelanalyser i utvalda nybyggnadsprojekt under 2020 för att börja bygga kunskap och kompetens i frågan.

SBB köper enbart miljömärkt, förnyelsebar el till fastighetsbeståndet. Det är en viktig orsak till att våra utsläpp från elanvändning är relativt låga. SBB direkta utsläpp från resor med service-, förmåns- och poolbilar utgör cirka 0,7 procent av utsläppen från driften av fastigheterna. Samtidigt är dessa utsläpp direkt påverkbara genom vårt beteende och SBB arbetar med att minska dessa utsläpp bl a genom vår bilpolicy. Beräkningen är baserad på uppgifter om utsläpp i Hemfosas svenska bestånd (9,2 kton CO₂e) och beräknade utsläpp baserade på antal körda mil i Hemfosas svenska förvaltning under 2019 från vår leverantör av tjänstebilar (61,2 ton CO₂e).

Ett långsiktigt arbete med minskad energianvändning och klimatpåverkan kräver kompetens och engagemang. Därför genomför SBB under 2020 utbildningar inom klimat, energi och de globala målen för samtliga medarbetare. Under 2020 introducerar vi även en hållbarhetsbilaga för större projekt som bland annat säkerställer ett strukturerat arbete med minskad energianvändning, ökad andel förnybar energi, byggmaterial, avfall och tillgång till kollektivtrafik i tidiga skeden av projektutvecklingen.

SBB har som mål att minska utsläpp av CO₂ mellan 2018 - 2023 med 750 ton per år genom energieffektivisering.

Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser 2019.*

Utsläpp av koldioxid	Total (ton CO ₂)	kg CO ₂ /m ² (A _{temp})
Scope 1		
Uppvärmning, övriga energislag	26	0,01
Tjänstebilar	76	0,04
Scope 2		
Fjärrvärme	16 545	8,29
Fjärrkyla	313	0,16
El	5 764	2,89
Totalt	22 724	11,39

* Avser det svenska, norska och finska fastighetsbestånd som förvärvades i samband med uppköpet av Hemfosa. Motsvarar ca 45 procent av SBB:s totala bestånd

Avfallshantering

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

Material och miljöfarliga ämnen

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

Asbest är ett material som blir skadligt först vid hantering och rivning i materialet vilket innebär att vi t.ex. vid lägenhetsrenoveringar alltid utför

en provtagning och riskbedömning innan rivning påbörjas. Rivning och sanering av asbest görs alltid utifrån gällande lagkrav och med certifierade saneringsentreprenörer.

Vid renoveringar strävar vi efter att använda byggmaterial som är godkända enligt bedömningssystem t ex Sundahus, byggvarubedömningen, Basta. Material som klassas som miljöfarliga ska aldrig användas. I de lägenhetsrenoveringar som görs ersätts exempelvis plasträtter, som ofta kan innehålla farliga kemikalier, med golv i naturmaterial (parkett och klinker). I upphandlingar av entreprenader ingår att val av material ska göras utifrån byggvarubedömningar.

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

Material och miljöfarliga ämnen är frågor som finns med i den hållbarhetsbilaga som introduceras för ny- och ombyggnationer under 2020. Genom hållbarhetsbilagan säkerställs ett strukturerat arbete och kravställningar i kontrakt.

Miljörisker

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

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

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

Fokus för 2020

SBB kommer sätta upp nya delmål för 2020 för att minska utsläpp av CO₂ mellan 2018 - 2023 med 750 ton per år. Under 2020 kommer SBB bl.a. påbörja en satsning på förnyelsebar el i form av installation av solenergi på ett antal fastigheter. Vi kommer fortsatt att installera värmepumpar i våra bestånd, samt förbättra byggnadernas klimatskal. I flera av våra områden har vi fått bidrag från Boverket för att förbättra utemiljöerna. Målet för förbättrade utemiljöer, är att de ska stimulera till aktivitet och social gemenskap. Vi kommer fortsatt att jobba med att minska andelen avfall som inte sorteras från våra hyresgäster genom en rad planerade åtgärder, exempelvis genom ökad information till hyresgästerna och genom samarbeten med lokala föreningar. Vidare kommer vi att jobba på att förbättra miljökraven som ställs i samband med inköp.

⁵ <https://www.iva.se/globalassets/rapporter/ett-energieffektivt-samhalle/201406-iva-energieffektivisering-rapport9-i1.pdf>

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



Under de senaste åren har SBB vuxit genom ett antal förvärv. Antalet medarbetare ökade med 112 personer⁶ under 2019 genom övertagande av personal och nyrekryteringar till olika befattningar. Med en växande organisation ökar behoven av samordning och högre krav ställs på kommunikation och ledarskap. Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare.

Organisation

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

Ledning och styrning

Företagets personalpolicy har antagits av ledningen och beskriver hur företaget vill ta tillvara på medarbetarnas färdigheter och kunskaper för att uppnå företagets vision och mål samt för att erbjuda en utveckling av medarbetarna. Policyen klagör att alla ska ges samma möjligheter att utveckla sin kompetens. Styrelsen har antagit etiska riktlinjer för bolagets uppträdande och dessa sammanfattar vårt förhållningssätt som affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör. Uppförandekoden är baserad på våra grundläggande värderingar, hög etik, helhetssyn och en humanistisk grundsyn. Företagets systematiska arbete för att utveckla arbetsmiljön och för att minimera eventuella risker i arbetsmiljön har haft starkt fokus under 2019 och detta viktiga arbete fortsätter under 2020. Till exempel har SBB genomfört skyddsronder under 2019 och planerar att fortsätta med dessa under 2020. Under 2019 har två arbetsmiljöutbildningar genomförts där alla i förvaltningen har deltagit.

Kultur och kompetens

Företagskulturen på SBB kännetecknas idag av engagemang, öppenhet och utveckling. Under 2020 skall vi arbeta vidare med företagskulturen. Bland annat genom att genomföra en intressentdialog där medarbetarnas perspektiv spelar en stor roll i att beskriva och förankra företagets värderingar som beskriver vårt sätt att vara, vad som är viktigt för oss, vad vi vill stå för, hur vi är och inte minst, hur vi ska förhålla oss till våra kunder, medarbetare, samarbetspartners och omvärld.

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

likabehandling genom sitt undertecknande av att verka för de tio principerna i FN:s Global Compact.

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

SBB attraherar och behåller kompetenta medarbetare genom:

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

Arbetsmiljö

Det systematiska arbetsmiljöarbetet beskrivs i arbetsmiljöpolicy och riktlinjerna för systematiskt arbetsmiljöarbete. Arbetet med att ständigt utveckla och förbättra arbetsmiljön pågår kontinuerligt. Under 2019 har vi haft fokus på att implementera och utbilda våra medarbetare i arbetsmiljöfrågor. Det arbetet fortsätter under 2020. Till exempel har SBB genomfört skyddsronder under 2019 och planerar att fortsätta med dessa under 2020. Under 2019 har två arbetsmiljöutbildningar genomförts där alla i förvaltningen har deltagit.

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

Medarbetares hälsa och säkerhet

SBB uppmuntrar alla medarbetare till en hälsosam livsstil och erbjuder stöttning på flera olika sätt. Privat sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag på 2500 kr är några av de förmåner SBB erbjuder alla sina medarbetare. Under 2019 uppgick SBB:s kortidssjukfrånvaro till 0,8 procent och långtidssjukfrånvaro till 2,4 procent.

Under året har det även genomförts utbildning i HLR och ergonomi på flertalet kontor. Stort fokus ligger på förebyggande åtgärder och utökad informationsgivning samt ökad grad av utbildning för samtliga chefer. Detta arbete kommer att fortsätta under 2020.

Tillgänglighet vid semester och helg

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

⁶ Inkluderar köpet av Hemfosa som vid tiden för uppköpet hade 83 anställda

hyresgästers behov av kontakt med oss som våra medarbetares rätt till ledighet.

Medarbetersamtal

Under 2019 har vi haft, samband med incitamentsprogrammet, rutiner med regelbundna medarbetersamtal. Detta fortsätter även under 2020.

Uppföljning avseende olycksfall på arbetsplatserna

Alla tillbud och skador som sker i organisationen rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring. Företaget har varit förskonat från svåra olyckor. Vi har under 2019 förstärkt och tydliggjort rutiner för anmälan av arbetsskador och tillbud. Vi har under 2019 implementerat ett systematiskt arbetsmiljöarbete. I detta arbete ingår en uppföljning av olycksfall på arbetsplatsen. Detta fortsätter under 2020.

Mångfald, jämställdhet och likabehandling

Hyresgästernas mångfald är en tillgång och att spegla den i organisationen är en självklarhet för SBB. Vi uppmuntrar mångfald och tar avstånd från alla former av diskriminering. Alla medarbetares villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. Vi tolererar inte någon form av diskriminering vare sig det gäller kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Det regleras i vår uppförandepolicy som samtliga medarbetare ska underteckna och efterleva. Ett mål för 2020 är att samtliga leverantörer ska förstå, underteckna och efterleva vår uppförandepolicy. För att säkerställa förståelse och efterlevnad av uppförandepolicyn arbetar vi med interna utbildningar och samtal, under 2020 introducerar vi även uppförandekod som diskussionspunkt på startmöten i större projekt genom hållbarhetsbilagan.

Vår policy och våra riktlinjer mot kränkande särbehandling finns lättillgänglig i vår Arbetsmiljöhandbok. I våra rekryteringsprojekt eftersträvar vi mångfald i alla avseenden. Bolagets ambition är att ha en jämn könsfördelning. Vid årsskiftet hade SBB 252 anställda, varav 36 procent (91) kvinnor. Andel kvinnliga chefer uppgår till 33 procent (17). Andel kvinnor i företagsledningen, som består av 9 personer, uppgick till 22 procent (2). I bolagets styrelse var 29 procent (2) kvinnor.

För att säkerställa lika möjligheter arbetar vi med:

- Flexibel arbetstid och arbetsmiljö
- Föräldraersättning
- En väl utvecklad rekryteringsprocess
- Årlig lönekartläggning
- Årliga utvecklingssamtal där frågor kring trivsel, välmående och likabehandling tas upp
- Utbildning i systematisk arbetsmiljö genom att undersöka, genomföra och följa upp verksamheten så att ohälsa och olycksfall i arbetet förebyggs och en bra arbetsmiljö uppnås.

Arbetsrätt och ersättning

SBB har undertecknat Global Compacts tio principer och ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet. Där återfinns bland annat konventionerna om föreningsfrihet, eliminering av tvångsarbete, diskriminering mm. Alla SBB:s medarbetare och leverantörer ska intyga att de efterlever dessa principer genom att underteckna vår hållbarhetspolicy och uppförandepolicy. I större projekt säkerställs även detta genom den hållbarhetsbilaga för projekt som lanseras under 2020. Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning i Sverige AB har kollektivavtal och följer de principer för lön, lönebildning, övriga ersättningar och villkor som följer av detta. Övriga koncernbolag har konkurrenskraftiga villkor för löner, lönebildning, pension, ledighet mm.

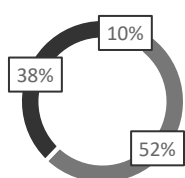
Fokus för 2020

- Vi ska utveckla arbetsmiljön genom att utbilda våra medarbetare inom alla delar av arbetsmiljö
- Vi ska utveckla våra medarbetares kompetens genom vidareutbildningar inom bl a affärsmannaskap och hyresjuridik
- Vi strävar efter att ha en låg sjukfrånvaro, målet är att korttidsjukfrånvaron inte ska överstiga 2 procent och långtidssjukfrånvaron ska inte överstiga 3 procent.

Personalomsättning

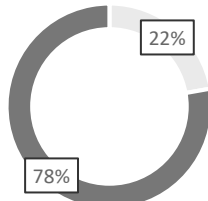
Personalomsättningen under 2019 var 12 %. Omsättningen är beräknad som antal tillsvidareanställda som har slutat minus genomsnittligt antal anställda under året. Beräkningen inkluderar både SBB:s och Hemfosas personal under 2019.

Åldersfördelning,
samtliga medarbetare
(inkl Hemfosas personal)



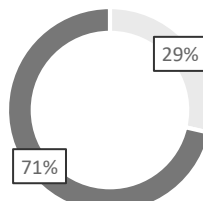
■ 20 – 29 år ■ 30 – 49 år
■ 50 - år

Könsfördelning,
ledningsgrupp (SBB)



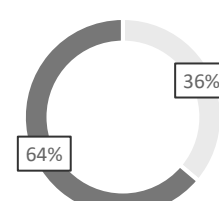
■ Kvinnor ■ Män

Könsfördelning,
ledningsgrupp (SBB)



■ Kvinnor ■ Män

Könsfördelning, samtliga
medarbetare (inkl
Hemfosas personal)



■ Kvinnor ■ Män

Sammansättning av personal, ledning, styrelse

Sammanlaget	Totalt	Könsfördelning (%)	20 – 29 år	30 – 49 år	50 - år
Alla anställda*	252		26	131	95
Åldersfördelning (%)			10 %	52 %	38 %
Kvinnor	91	36 %	15	53	23
Män	161	64 %	11	78	72
Chefer*	52			25	27
Åldersfördelning (%)				48 %	52 %
Kvinnor	17	33 %		12	5
Män	35	67 %		13	22
Ledningsgrupp**	9			3	6
Åldersfördelning (%)				33 %	67 %
Kvinnor	2	22 %		1	1
Män	7	78 %		2	5
Styrelse**	7				7
Åldersfördelning (%)					100 %
Kvinnor	2	29 %			2
Män	5	71 %			5

* Inkluderar Hemfosas personal
**SBB:s organisation

Deklaration av avgränsning och underlag för beräkning av utsläpp enligt GHG protokollet

Scope	Aktivitet	Avgränsning
1	Olja i fastigheter	Den olja som fastighetsägaren köper in. Data från energiuppföljningssystem. Omvandlingsfaktor 273 g CO2e/kWh.
1	Pellets i fastigheter	De pellets som fastighetsägaren köper in. Data från energiuppföljningssystem. Omvandlingsfaktor 27 g CO2e/kWh.
1	Tjänsteresor med företagsbil	De resor som genomförs i tjänst med företagsbil genom avtalspartner. Data från avläsning av mätarställning genom partnerföretag för tjänstebilar. Utsläpp per kilometer baseras på tillverkarens uppgifter för blandad körning för respektive bil. Genomsnittlig av utsläpp för svenska förvaltningen används som schablon för norska förvaltningen.
2	Användning av el	Den elanvändning där fastighetsägaren står som avtalspart. Data från mätare, inhämtad genom vårt energiuppföljningssystem. Omvandlingsfaktor 8,3 g CO2e/kWh för ursprungsmärkt el från vattenkraft samt 125,5 g CO2e/kWh för nordisk elmix
2	Användning av fjärrvärme	Den fjärrvärme där fastighetsägaren står som avtalspart. Data från energiuppföljningssystem. Specifika utsläppsdata för respektive leverantör samt schabloner för norsk och finsk fjärrvärme och fjärrkyla med data från Norges och Finlands statistiska centralbyråer
2	Användning av fjärrkyla	Den fjärrkyla där fastighetsägaren står som avtalspart. Data från energiuppföljningssystem. Specifika utsläppsdata för respektive leverantör samt schabloner för norsk fjärrvärme och fjärrkyla med data från Norges statistiska centralbyrå

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



51	Året i korthet
53	Fastigheter
55	Intressebolag/joint ventures
56	Finansiering
59	Aktien
61	Risk och känslighet
63	Bolagsstyrning
68	Vinstdisposition

VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

ÅRET I KORTHET

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

ÅRET I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 1 996 mkr (1 680).
- Driftsöverskottet ökade till 1 265 mkr (1 071).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 745 mkr (248).
- Resultat före skatt ökade till 3 137 mkr (1 904), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 645 mkr (321). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade kostnader om -300 mkr (-147).
 - Värdeförändringar på fastigheter ingår med 2 453 mkr (1 575) varav orealiserade värdeförändringar som resultat från byggrättsutveckling ingår med 338 mkr (177).
- Årets resultat var 2 624 mkr (1 690) efter avdrag för uppskjuten skatt om -479 mkr (-212) och aktuell skatt om -34 mkr (-2), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 2,97 kr (2,07) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 79,5 mdkr (25,2).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ökade till 24 855 mkr (8 736), motsvarande 20,04 kr (11,55) per aktie.
- SBB:s snittränta har under de senaste 12 månaderna minskat från 2,44 procent till 1,76 procent.
- Styrelsen föreslår utdelning om 0,60 kr (0,25) per stamaktie A och B, utdelning om 2 kr (2) per stamaktie D och utdelning om 35 kr (35) per preferensaktie, delas ut kvartalsvis.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Den 15 november lämnade SBB ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ) att förvärva samtliga aktier i Hemfosa. Per 31 december kontrollerades 87,8 procent av aktierna och 88,1 procent av rösterna av SBB. Vederlaget för aktierna bestod av nyemitterade aktier samt ett kontant vederlag.
- SBB inkluderades i december i fastighetsindexet FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index som är ett av de mest erkända och använda indexen för börsnoterade fastighetsinvesteringar.
- I september godkändes SBB:s stamaktie B och D för upptagande till handel på Nasdaqs huvudlista. Första handelsdag var den 20 september.
- SBB genomförde under året emissioner av stamaktier av serie B och D som tillförde bolaget 13,4 mdkr efter avdrag för emissionskostnader. Därutöver emitterades hybridobligationer som tillförde eget kapital 4,6 mdkr efter avdrag för emissionskostnader.
- Under året inlöstes 144 538 preferensaktier mot vederlag i D-aktier som ett resultat av det utbyteserbjudande till bolagets preferensaktieägare som offentliggjordes i maj. Antalet utestående preferensaktier uppgick till 30 713 per 2019-12-31.
- SBB erhöll ratingen BBB- med stabila utsikter från Standard & Poor's och Fitch i april.
- Under året förvärvade SBB fastigheter till ett värde om 58 mdkr inkl. förvärvet av Hemfosa samt genomförde försäljningar till ett värde om 7 mdkr. I maj genomfördes försäljningen av DNB Banks huvudkontor till DNB Liv till ett överenskommet nettofastighetsvärde om 4 897 mkr, som till följd av redovisningsregler resulterade i en realiserad värdeförändring om -272 mkr. SBB genomförde sina första förvärv i Danmark. Portföljen i Danmark uppgick per 2019-12-31 till 0,5 mdkr.
- I april 2019 etablerade SBB ett EMTN Program (Euro Medium Term Note Programme) med en initial låneram om EUR 2,5 miljarder och emitterade under programmet icke säkerställda obligationer i EUR, NOK och SEK.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Efter att erbjudandet till Hemfosas aktieägare gått ut kontrollerade SBB 93,5 procent av aktierna och 93,8 procent av rösterna i Hemfosa. SBB har därefter påkallat tvångsinlösen för de aktier som inte lämnats in i erbjudandet. I februari genomfördes förvärv av ytterligare 8 736 000 stamaktier i Hemfosa från Syquant Capital. Efter det förvärvet kontrollerade SBB 98,3 procent av aktierna och 98,9 procent av rösterna i Hemfosa.
- SBB emitterade en evig hybridobligation om EUR 500m med en fast kupong på 2,624 procent samt en icke säkerställd obligation om EUR 750m med en fast kupong om 1 procent och med en löptid på 7,5 år.
- Avsiktsförklaringar har ingåtts om att sälja fastigheter för ett totalt värde om 11 mdkr. Av dessa avsiktsförklaringar ingicks avtal med Alecta efter balansdagen om försäljning av fastigheten Mimer för 460 mkr.
- SBB ingick ett avtal om förvärv av ca 30 procent av aktierna och rösterna i SSM Holding AB (publ) motsvarande en köpeskillning om 116 mkr. Tillträde beräknas ske 2020-03-24.
- SBB återköpte i mars större delen av de icke säkerställda obligationerna utgivna av SBB och Hemfosa som förfaller fram till maj 2021 och har därmed återköpt 3 362,4 mkr av det totala emitterade beloppet på 3 724 mkr. SBB har inga andra icke säkerställda obligationer som förfaller under de närmaste 12 månaderna.

- SBB har gjort en utvärdering av effekten av coronaviruset/covid 19 på bolagets verksamhet. Bedömningen är att SBB:s trygga kassaflöden endast marginellt påverkas av konjunkturen och omvärldsfaktorer då kassaflödena huvudsakligen kommer från hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska staterna alternativt hyresreglerade hyresrätter. Bolaget har en lång ränte- och kapitalbindning och har bortsett från företagscertifikat endast mindre förfall de närmaste 12 månaderna. Förfallen av företagscertifikat är säkerställda med back up-faciliteter. SBB har antagit en kontinuitetsplan med riktlinjer för verksamheten under covid 19-krisen samt fortsätter att följa utvecklingen noggrant.

SBB NYCKELTAL

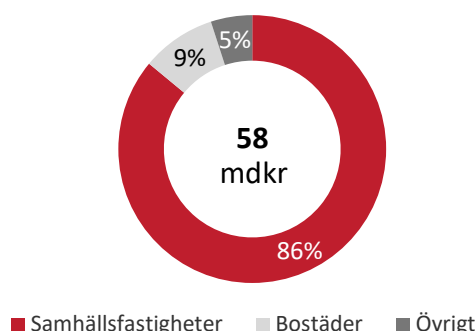
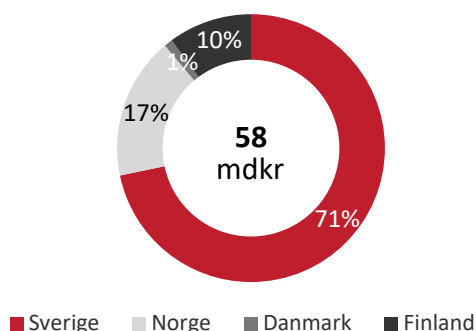
	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Marknadsvärde fastigheter, mkr	79 542	25 243
Antal fastigheter	1 394	570
Antal kvm, tusental	4 233	1 330
Överskottsgrad, %	63	64
Direktavkastning, %	4,8	4,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	96,2
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	7	7
Finansiella nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	1 996	1 680
Driftnetto, mkr	1 265	1 071
Periodens resultat, mkr	2 624	1 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	745	248
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	24 304	9 009
Avkastning på eget kapital, %	12	18
Belåningsgrad, %	41	53
Säkerställd belåningsgrad, %	26	38
Soliditet, %	30	41
Justerad soliditet, %	33	44
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,8
Aktierelaterade nyckeltal		
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	22 298	7 838
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	17,97	10,37
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	24 855	8 736
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	20,04	11,55
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	611	320
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,80	0,43
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	5,2	3,8
Resultat per stamaktie A och B, kr	2,97	2,07
Resultat per stamaktie D, kr	2,00	0,50
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	762 481 721	741 569 031
Genomsnittligt antal stamaktier D	65 967 084	918 854
Genomsnittligt antal preferensaktier	122 886	324 983
Antal stamaktier A och B	1 240 526 587	756 049 031
Antal stamaktier D	104 425 359	41 626 390
Antal preferensaktier	30 713	175 251

FASTIGHETER

Samhällsbyggnadsbolaget hade vid utgången av 2019 totalt 1 394 registerfastigheter (570). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 79 542 mkr (25 243), den uthyrningsbara ytan var 4 233 tkvm (1 330) och hyresvärdet uppgick till 5 502 mkr (1 648). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 94,8 procent (96,2). Vid samma tidpunkt var den genomsnittliga direktavkastningen för fastighetsportföljen, exklusive byggrätter, 4,8 procent (4,7).

Ökningen av fastigheternas värde berodde på förvärv om 57 608 mkr (3 597), försäljningar om 6 917 mkr (3 359), investeringar om 650 mkr (311) samt orealiserade värdeförändringar uppgående till 2 704 mkr (1 517). Förvärven avsåg till 86 procent samhällsfastigheter, 9 procent bostäder och 5 procent övrigt. Fastighetsportföljen har främst utökats i Sverige, men även väsentligt i Norge och Finland.

Ingående verkligt värde 2019-01-01	25 243
Förvärv	57 608
Investeringar	650
Försäljningar	-6 917
Omräkningsdifferens	254
Orealiserade värdeförändringar	2 704
Verkligt värde vid årets slut	79 542



Förvärvet av Hemfosa tillförde SBB en fastighetsportfölj med samhällsfastigheter för offentliga kontor, skola, vård och anpassat boende samt rättsväsende. Portföljen bestod per 2019-12-31 av 418 fastigheter med en yta om 2 246 tkvm. Av fastighetsbeståndet är 71 procent beläget i Sverige, 17 procent i Norge, 10 procent i Finland och 1 procent Danmark.

SBB genomförde under 2019 sina första förvärv i Danmark. Fastigheterna utgör samhällsfastigheter och är belägna i Köpenhamn, Århus och Svendborg. Per 2019-12-31 uppgick portföljen i Danmark till 0,5 mdkr.

SBB gjorde under året ett antal förvärv av samhällsfastigheter utöver förvärvet av Hemfosa. I Finland förvärvades bl.a. en portfölj med 48 fastigheter uppgående till 1,5 mdkr. I fastigheterna bedrivs äldreboende samt förskole- och vårdverksamhet. Dessutom genomfördes förvärv av en portfölj med 37 samhällsfastigheter i Finland, Sverige och Norge, tre portföljer inom LSS-segmentet. I Norge gjordes ytterligare förvärv av LSS-fastigheter och i maj genomfördes försäljningen av DNB Banks huvudkontor till DNB Liv till ett överenskommet nettofastighetsvärde om

4 897 mkr. Bland övriga förvärv inom segmentet samhällsfastigheter kan nämnas förvärv av 24 fastigheter i Linköping i vilka äldreboende-, vård- och utbildningsverksamhet bedrivs, sju äldreboende i Boden med kommunen som hyresgäst och 14 samhällsfastigheter lokaliserade i Stockholm och Västra Götaland. Avtal tecknades för förvärv av 407 lägenheter från Kävlinge kommun samt 23 skolfastigheter från SISAB (ägt av Stockholms Stad).

Bostadsportföljen utökades under året genom ett antal förvärv, bl.a. en portfölj med 1 363 lägenheter fördelade på 50 fastigheter i Södertälje, Enköping, Sigtuna, Tierp, Tranås, Vaggeryd, Söderhamn och Nässjö med ett värde om 1,3 mdkr. Dessutom gjordes också ett förvärv av två fastigheter i Höganäs om totalt 122 bostadslägenheter från Höganäshem och i slutet av december förvärvade SBB 1 560 lägenheter, varav merparten i Växjö och Ronneby, från Amasten. Utöver dessa förvärv gjordes ett antal mindre förvärv i bl.a. Avesta, Borås, Stockholm, Göteborg och Staffanstorps.

VÄRDERINGSMODELL

Samhällsbyggnadsbolaget redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Varje kvartal värderas 100 procent av fastigheterna. Enligt värderingspolicyn värderas 100 procent av fastigheterna av externa värderare varje hel- och halvår medan resterande kvartal värderas de internt. Under 2019 värderades 100 procent av fastigheterna varje kvartal av externa värderare. Fastighetsbeståndets värde per 2019-12-31 har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL och Savills. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Det använda avkastningskravet i

värderingarna ligger i intervallet 2,30 procent till 15,0 procent med ett medelvärde om 5,39 procent. I värdet för fastigheterna ingår 2 893 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.

Värde per fastighetskategori

Kategori	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Bostäder	13 230	350	910	93,7	872	2,30–8,25	4,30
Samhällsfastigheter	61 547	990	4 265	95,9	3 011	2,90–15,00	5,56
Övrigt	4 765	54	327	83,4	350	3,85–8,50	6,26
Totalt	79 542	1 394	5 502	94,8	4 233	2,30–15,00	5,39

INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

SBB:s engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2019-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 909 mkr (213) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 142 mkr (1 574). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt som beskrivs närmare på s. 33 medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. Se nedan beteckning över bolagen för ytterligare detaljer.

Innehav	Klassificering	Huvudsaklig verksamhet	Kapitalandel 2019-12-31	Redovisat värde 2019-12-31
BCAC-Hus Förv. AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	10 %	4
HusBacc Utv Hold AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	78
HanVäst Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	-
Jordbro Centrum Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	-
Nöthagen Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	-
Tillbringaren 2 H AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	49 %	13
Slaggborn Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	34
Klarsam Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	40 %	8
Cronsjö Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	30 %	1
Varpslagg Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	40 %	2
Gullbern Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	40 %	1
Fastighetsutv IB 85 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	6
Klarabo Förv AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	49 %	316
Valerum Fast AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50 %	19
Bryggkaffe Fast Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	0
Solhemmet Samhällsfastigheter AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	-1
Samterna Holding 1	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	-
Samterna Holding 2	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	-
Fastighetsutveckling IB 95 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	10
Barcode Kjøling AS	Intressebolag	Samfällighetsförening	26 %	11
Gardermoen Campus Utvikling AS	Joint Venture	Utveckling sjukhusområde Gardemoen	65 %	62
Offentlig Eiendom AS	Intressebolag	Samhällsfastigheter i Norge	40 %	345
				909

Till största del är årets resultat från intressebolag/joint ventures uppgående till 92 mkr (13) hänförligt till bolagen Klarabo Förvaltning AB och Valerum Fastighets AB, som äger och förvaltar förvaltningsfastigheter.

Klarabo Förvaltning AB

Bolaget samägs med KlaraBo Sverige AB och bedriver fastighetsförvaltning samt utveckling genom ytterligare förvärv och nyproduktion. Bolagets fastighetsportfölj består av 1 691 lägenheter fördelade på orterna Bollnäs, Borlänge, Ludvika, Malmö, Smedjebacken, Sundsvall och Trelleborg.

Fastighetsbeståndet har ett värde om 1,6 mdkr och resultatet för 2019 var 122 mkr varav SBB:s andel var 60 mkr.

Valerum Fastighets AB

Bolaget samägs med Property AD AB och bedriver fastighetsförvaltning samt utveckling genom transaktioner och uthyrning. Bolagets fastighetsportfölj om 49 fastigheter består av såväl samhällsfastigheter som kontor fördelade på bl.a. orterna Oskarshamn, Höganäs och Karlskrona. Fastighetsbeståndet har ett värde om 1,6 mdkr och resultatet för 2019 var 37 mkr varav SBB:s andel var 19 mkr.

FINANSIERING

FINANSIERING

SBB:s nyckeltal förbättrades kraftigt under 2019. Förändringen avser en sänkt nettobelåningsgrad från 53 procent till 41 procent samt att snitträntan minskat från 2,44 procent till 1,76 procent. SBB hade exkl. Hemfosa en snittränta på 1,38 procent. I april 2019 erhöll SBB en BBB-rating med stabila utsikter från Standard & Poor's Global Ratings ("S&P") och från Fitch Ratings ("Fitch"). I november 2019, efter budet på Hemfosa, reviderade S&P upp SBB:s rating från stabila utsikter till BBB- med positiva utsikter. Ratinginstitutens analys och bedömning av bolaget har medfört att fokus under 2019 intensifierats på konsolidering samt att strukturera om i skuldportföljens sammansättning. Detta för att sänka de finansiella kostnaderna samt för att diversifiera upplåningen. SBB har fortsatt att lösa dyra lån och köpa tillbaka obligationer.

FINANSIELLA MARKNADSUTVECKLINGEN

I slutet på 2019 kan vi konstatera att högkonjunkturen är den näst längsta någonsin, men framåtblickande konjunkturbedömningar indikerar en viss avmattning. De historiskt låga räntorna har lett till ett betydande inflöde av kapital på fastighetsmarknaden, vilket har drivit upp priserna särskilt i storstäderna. Historiskt vid en räntehöjning har förutsättningarna för fastighetsmarknaden avseende finansiering och investeringar omfördelats från mer riskfyllda placeringar till förmån för stabilare fastighetsplaceringar samt ränteplaceringar i större utsträckning. Alltjämt tycks drivkrafterna för fortsatt allokering av kapital till fastighetssektorn vara fortsatt starka.

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 fastställs av styrelsen en gång om året. Finanspolicyen 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 inkl. hybridobligationer och skulder i form av banklån, obligationer samt företagscertifikat. Fördelningen mellan de olika tillgångsslagen beror på faktorer såsom kostnaden för de olika finansieringsformerna, fastighetsportföljens inriktning samt aktieägarnas, investerarnas och kreditgivarnas riskaversion.

EGET KAPITAL

Den 31 december 2019 uppgick SBB:s egna kapital till 30 896 mkr (11 197). Soliditeten var 30 procent (41) medan den justerade soliditeten uppgick till 33 procent (44).

SBB genomförde under året emissioner av stamaktier av serie B och D som tillförde bolaget 13,4 mdkr efter avdrag för emissionskostnader. Den

apportemission som genomfördes i samband med förvärvet av Hemfosa tillförde ca 11 mdkr i eget kapital.

Utöver detta har SBB löst två av sina SEK hybridobligationer. Obligationerna som lösts är SE0010414599 samt SE0011642776. SBB emitterade i oktober 2019 en ny hybridobligation om 1,5 mdkr med en fast kupong om 3,5 procent. SBB emitterade även under januari 2020 en hybridobligation om EUR 500m med en fast kupong om 2,624 procent.

Då hybridobligationslånen är eviga och inlösen enbart kan påkallas av bolaget klassificeras de redovisningsmässigt enligt IFRS som ett egetkapitalinstrument. Hybridobligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin.

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 12 procent (18).

SKULDER

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 56 091 mkr (14 675) varav mkr 25 985 (5 910) avsåg skulder till kreditinstitut, 25 162 mkr (6 925) obligationslån och 4 944 mkr (1 840) avsåg företagscertifikat (i SEK och EUR). Nettobelåningsgraden uppgick till 41 procent. Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per 2019-12-31 bedöms överensstämma med redovisat värde.

Av bolagets krediter utgjorde andel krediter med rörlig ränta 21 (40) procent och krediter med fast ränta 79 (60) procent. Den genomsnittliga räntebindningen var 2,8 år (2,6). De rörliga räntebärande skulderna har Stibor ränta som bas, vilket i regel ger en möjlighet att förändra kapitalstrukturen utan att behöva betala ränteskillnadsersättning. En del rörliga krediter har räntegolv, vilket innebär att bolaget inte fått ta del av den negativa räntan på marknaden. Under 2019 har SBB räntesäkrat en stor del av de räntebärande skulderna med räntederivat om ett sammanlagt nominellt värde om 17 898 mkr med löptid mellan ett och tio år. SBB har, genom räntederivat, räntetak och lån med fast ränta, räntesäkrat 79 procent av rörlig skuld vilket omfattar lån med rörlig ränta och företagscertifikat samt skuld som förfaller inom ett år. SBB har ingått EUR/SEK valutaderivat om EUR 300m för att säkra valutarisk. Räntederivatet samt valutaderivatet hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om 46 mkr.

Per 2019-12-31 uppgick likvida medel till 12 858 mkr och finansiella placeringar uppgick till 1 396 mkr. Utöver det hade SBB 7 103 mkr i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

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.

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR (INKL. FÖRETAGSCERTIFIKAT)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	10 332	18%
< 2 år	8 445	15%
< 3 år	8 063	15%
< 4 år	10 852	19%
< 5 år	6 265	11%
> 5 år	12 361	22%
Summa	56 318	100%

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR (EXKL. FÖRETAGSCERTIFIKAT)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
< 1 år	5 388	10%
< 2 år	8 444	16%
< 3 år	8 063	17%
< 4 år	10 852	21%
< 5 år	6 264	12%
> 5 år	12 360	24%
Summa	51 374	100%

KREDITGIVARE OCH SÄKERHETER

Skulder till kreditinstitut var redovisade till 25 985 mkr per 2019-12-31. Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar ställts om 101 914 mkr. Därutöver har SBB lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande bolag om 13 161 mkr.

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

ALTERNATIVA FINANSIERINGSFORMER

Merparten av banklån ligger kring en belåningsgrad om 60 procent. För att optimera bolagets kapitalstruktur finns ett behov att kontinuerligt söka

alternativa finansieringsformer som exempelvis företagscertifikat och obligationer. SBB har följt trenden i Sverige och i Europa genom att i stället för att refinansiera och låna upp nytt kapital på bankmarknaden emittera företagscertifikat och icke säkerställda obligationer. Efter SBB:s uppdaterade rating från S&P och Fitch har kreditmarginalen och därmed räntekostnaden fortsatt minska markant för bolaget.

OBLIGATIONER

Obligationslån hade ett redovisat värde om 25 162 mkr per 2019-12-31. Under 2019 emitterade SBB icke-säkerställda obligationer exkl. hybrider om 9 660 mkr och EUR 1 050m. SBB har under 2019 köpt tillbaka icke-säkerställda obligationer om 2 109 mkr samt EUR 3m. Sedan tidigare har återköp gjorts om 1 405 mkr.

BÖRSNOTERADE OBLIGATIONSLÅN 2019-12-31

Emittent	Löptid	Mkr	Återköpt av SBB/Hemfosa (Mkr)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2017-2020	1 500	1 434	Stibor 3M + 6,00%	2020-04-06	SE0009805468	
SBB	2018-2022	1 000	904	Stibor 3M + 3,60%	2022-10-03	SE0011725514	
SBB	2018-2021	474	466	Stibor 3M + 3,65%	2021-05-12	SE0010985713	
SBB	2018-2021	750	710	Stibor 3M + 3,90%	2021-01-29	SE0010414581	
SBB	2019-2024	500		Stibor 3M + 3,30%	2024-02-14	SE0012256741	Grön
SBB	2019-2024	200		Stibor 3M + 3,25%	2024-02-19	SE0012313245	
SBB	2019-2025	600		Stibor 3M + 1,90%	2025-01-14	XS1997252975	
SBB	2019-2023	200		Stibor 3M + 1,40%	2023-05-22	XS2000538699	
SBB	2016-2021	683		Stibor 3M + 1,85%	2021-12-23	NO963342624	Säkerställd
SBB	2019-2022	500		Stibor 3M + 1,20%	2022-07-22	XS2021634675	Grön
SBB	2019-2021	1 960		Stibor 3M + 0,93%	2021-07-05	XS2022418243	
SBB	2019-2023	500		Stibor 3M + 1,150%	2023-09-06	XS2050862262	Grön
SBB	2019-2022	600		Stibor 3M + 0,95%	2022-10-03	XS2059787049	
SBB	2019-2023	1 000		Stibor 3M + 1,01%	2023-02-01	XS2066041661	
SBB	2019-2022	300		0,85%	2022-03-11	XS2078676322	
SBB	2019-2021	500		Stibor 3M + 0,7%	2021-11-08	XS2078691123	
SBB	2019-2023	600		1,07%	2023-05-11	XS2078737306	
SBB	2019-2021	800		Stibor 3M + 0,66%	2021-11-08	XS2078371486	
SBB	2019-2020	400		0,80%	2020-04-14	XS2093118953	
SBB	2019-2024	1 000		1,66%	2024-11-28	XS2085870728	
SBB	2019-HYB	1 500		Stibor 3M +3,5%	Hybrid	SE0013359148	
Hemfosa	2017-2020	1 000		Stibor 3M + 2,75%	2020-09-01	SE0009664337	
Hemfosa	2019-2022	1 300		Stibor 3M + 2,40%	2022-05-16	SE0012596203	Grön
Hemfosa	2019-2022	800		Stibor 3M + 2,10%	2022-10-03	SE0013109444	Grön

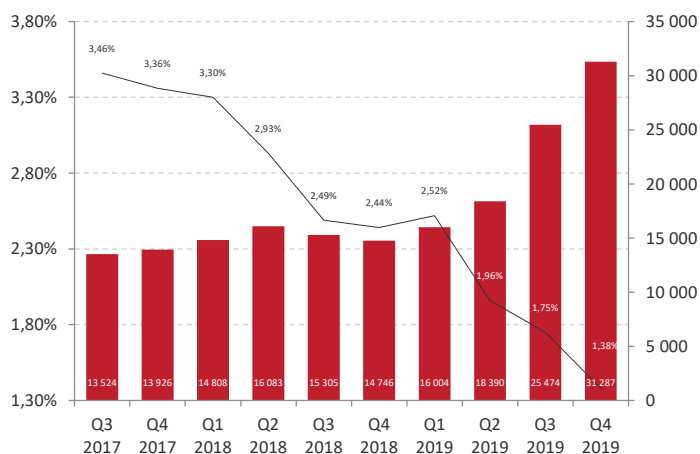
Emittent	Löptid	M EUR	Återköpt av SBB (M EUR)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2019-HYB	300		4,63%	Hybrid	XS1974894138	
SBB	2019-2025	550	3	1,75%	2025-01-14	XS1993969515	
SBB	2019-2026	500		1,13%	2026-09-04	XS2049823680	

Emittent	Löptid	M NOK	Återköpt av SBB (M NOK)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2016-2023	620		3,00%	2023-11-01	NO0010777683	Säkerställd

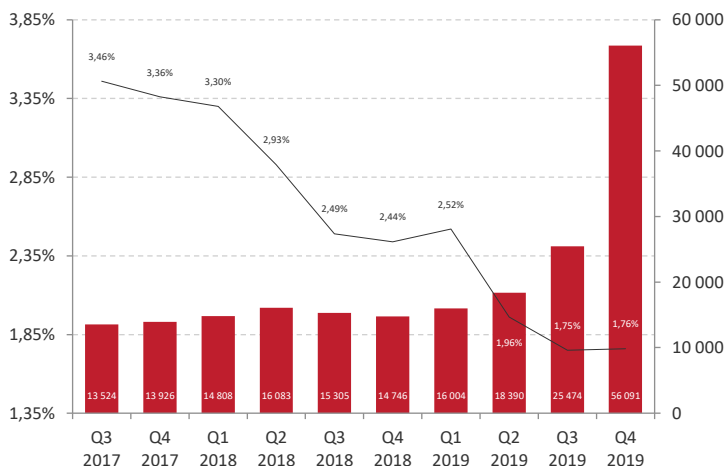
GENOMSNIITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING

Vid årets slut uppgick SBB:s genomsnittliga ränta till 1,76 (2,44) procent. SBB hade exkl. Hemfosa en snittränta om 1,38 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet var 2,8 (2,6) år och genomsnittlig kapitalbindning 3,4 (4,6) år. I diagrammet nedan framgår bolagets utveckling av den genomsnittliga räntan (snitträntan).

Utveckling av koncernens snittränta exkl. Hemfosa



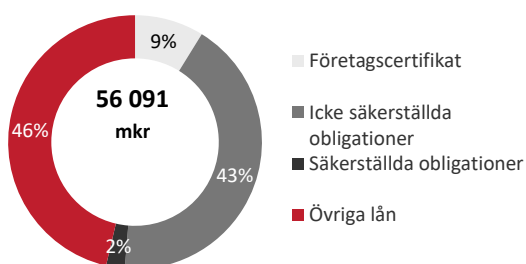
Utveckling av koncernens snittränta inkl. Hemfosa



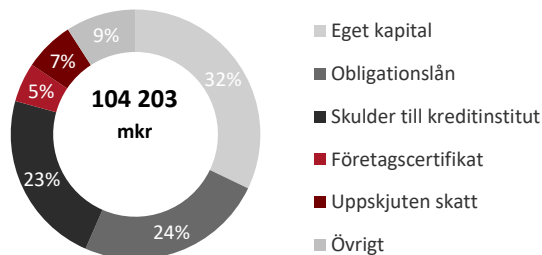
COVENANTER OCH RISKTAGANDE

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 covenantar, just för de tre nyckeltalen. I september 2019 kommunicerade SBB nya mål enligt följande: soliditet minimum 45 (35) procent, LTV under 50 (50) procent och ICR 3ggr (2,5ggr). Vid årsskiftet 2019 uppfyller bolaget bankernas covenantkrav i respektive kreditfacilitet samt de covenantkrav som finns i respektive obligation.

FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULDER



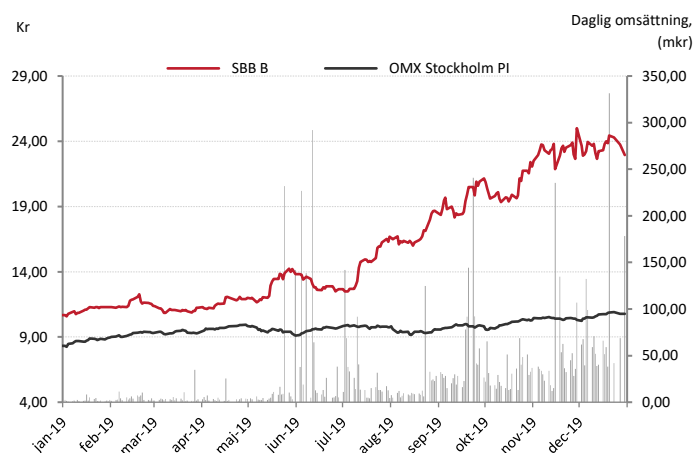
KAPITALSTRUKTUR



AKTIEN

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets preferensaktie (symbol SBB PREF) handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market. Per 2019-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 030 549 096 och serie D till 104 425 359. Preferensaktierna uppgick till 30 713 och därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 22,95 kr, serie D var 34,89 kr och för preferensaktien var kursen 756,00 kr per 2019-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 28 470 mkr, serie D var 3 643 mkr och för preferensaktien 23 mkr.

B-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ OCH FIRST NORTH

	Betalkurs, kr	
	2019-12-31	2018-12-31
B-aktier	22,95	10,68
D-aktier ¹⁾	34,89	29,50
Preferensaktier	756,00	583,20

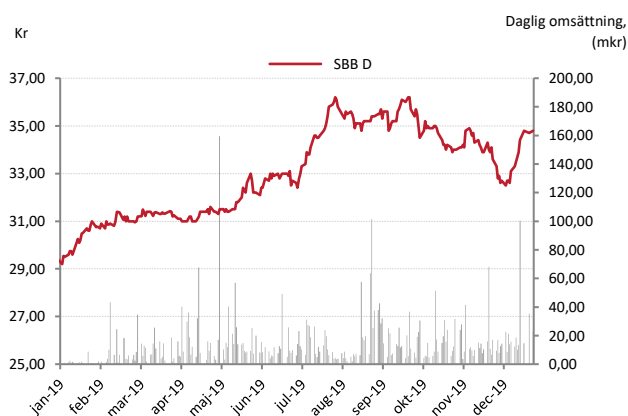
	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-dec 2019	jan-dec 2018
B-aktier	28,7	3,4
D-aktier ¹⁾	19,5	-
Preferensaktier	0,1	0,4

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

PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



D-AKTIENS KURSUTVECKLING SENASTE 12 MÅN



Ägarna

Aktiekapitalet uppgick per 2019-12-31 till 134 498 265,90 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, serie D och preferensaktie. Preferensaktierna har en företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per preferensaktie fördelat på kvartalsvis utbetalning. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

Sammanställningen nedan avser ägarstrukturen exkl. de aktier som emitterades i apportemissionen vid förvärvet av Hemfosa.

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilja Batljan (privat och genom bolag)	109 053 868	10 192 373			13	39,2
Dragfast & Marjan Dragicevic	27 164 652	77 285 000			11,4	12,4
AB Arvid Svensson	26 000 000	39 513 367			7,2	10,7
Sven-Olof Johansson (genom bolag)	22 315 456	29 481 315			5,6	9
Erik Paulsson (genom bolag)	13 919 159	16 799 507			4,9	5,6
Michael Cocozza		44 237 537			4,8	1,6
Lennart Schuss (privat och genom bolag)	2 634 957	17 036 419			2,2	1,6
Stiftelsen för Strategisk Forskning		42 651 810			4,7	1,5
Oscar Lekander	3 174 785	1 931 348	275 500		0,6	1,2
Krister Karlsson	3 174 785	53 172			0,4	1,1
Joakim Bill	1 904 871				0,4	0,7
Postens pensionsstiftelse		19 004 310			2,1	0,7
Highhill Intressenter AB		18 701 897			2	0,7
Gösta Welandson med bolag		18 181 819			2,1	0,7
Avanza Pension		9 257 438	4 393 899	1613	1,5	0,5
Övriga	634 958	285 369 108	71 828 831	29 100	34,1	12,8
Totalt	209 977 491	629 696 420	76 498 230	30 713	100	100

Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2019 utsett följande personer; Mia Batljan (ordförande), Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson och Lennart Schuss att utgöra valberedning för tiden intill dess att en ny valberedning utsetts enligt mandat från årsstämman 2020.



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 driftskostnader 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 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 i sin tur kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat.

Hantering

SBB:s fastighetsportfölj har en god geografisk spridning med bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. 65 procent av fastighetsbeståndet finns i storstadsregionerna. SBB äger, förvaltar och förädlar bostäder i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. SBB:s fastighetsportfölj med kombinationen av samhällsfastigheter och bostäder utgör sammanfattningsvis tillgångar där risken för värdenedgångar är låg.

FINANSIERING

Risk

Förutom eget kapital är koncernens verksamhet huvudsakligen finansierad genom obligationslån och genom lån från kreditinstitut. Som en följd av detta är SBB exponerat för finansierings- och ränterisker. Finansieringsrisk är risken för att SBB vid någon tidpunkt inte ha tillgång till eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Vidare innehåller vissa låneavtal och obligationsvillkor villkor som kan begränsa koncernens förmåga att ingå nya skuldförbindelser. Om koncernen inte kan erhålla medel för refinansiering eller nyupptagande av lån eller endast till sämre villkor än nuvarande villkor, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning.

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

Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyen 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 2019-12-31

uppgick den genomsnittliga återstoden löptiden på låneportföljen till 3,4 år. Vid samma tidpunkt uppgick disponibel likviditet inkl. likvida medel, finansiella placeringar, lånelöften och utnyttjade kreditlinor till 21 357 mkr, av vilka delar visserligen avsetts att användas till förvärvet av Hemfosa. Målsättningen med SBB:s ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning och hänsyn ska tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden under en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,8 år och andelen av låneportföljen med fast räntebindning genom räntederivat eller fasträntelån var 79 procent.

MILJÖ

Risk

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

Hantering och exponering

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

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Risk

På lång sikt påverkas hyresintäkterna för fastigheter bland annat av tillgång och efterfrågan på marknaden. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgraden av fastigheterna, kontrakterade hyresnivåer och att hyresgästerna betalar sina hyror. 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 avseende samhällsfastigheterna 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 2019-12-31. Uthyrningsgraden var 94,8 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 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, troligen skulle påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget avser ändringar av den rådande inkomstskatten, liksom stämpelskattereglerna och kapitalvinstbeskattningen. Under sommaren 2017 skickades lagförslaget på remiss för yttranden. Dessa yttranden, och förslaget i stort, analyseras och förbereds just nu av den svenska regeringen innan lagstiftningsförfarandet kan fortsätta. Förslaget innefattar bland annat den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till skillnaden mellan det skattemässiga och marknadsvärdet på fastigheter kommer beskattas när det bestämmande inflytandet av ett fastighetsägande bolag förändras. Indirekta fastighetsförsäljningar föreslås bli belagda med stämpelskatt. Om lagförslaget implementeras i dess rådande formulering skulle detta kunna innebära att skatt ska betalas på koncernens samtliga framtida avyttringar av fastighetsägande bolag.

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

Hantering

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Risk

Hyresgäster som hyr samhällsfastigheter har vanligtvis relativt långtgående ansvar för drift och underhåll. Driftskostnader är

huvudsakligen kostnader som är tariffbaserade, såsom kostnader för el, städning, vatten och värme. Flera av dess varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket också kan påverka priset. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran, eller en ökning av hyran genom en omförhandling av hyresavtalet, kan det få en väsentlig negativ påverkan på SBB:s finansiella ställning och resultat. Vid händelse av lediga uthyrningsobjekt kommer resultatet huvudsakligen påverkas av förlust av intäkter. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov av fastigheterna kan få en väsentlig negativ påverkan på SBB:s inkomster och kassaflöde.

Hantering

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

FASTIGHETSUTVECKLING

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

Hantering

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

ÖVRIGA RISKER

Operationell

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

Medarbetare

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

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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

SBB är ett svenskt publikt aktiebolag vars stam B-aktier och stam D-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap samt preferensaktier vilka 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 emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk för First North (Nasdaq First North Growth Market – 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. 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 2019. 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 2020 äger rum den 27 april 2020 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast den 9 mars 2020. 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 förankringen 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 2019 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 tre gånger under 2019 genom emission av sammanlagt 505 468 284 nya Stam B-aktier och 30 021 721 nya Stam D-aktier. Styrelsens utnyttjande av bemyndigandet innefattar främst dels en företrädesemission till Bolagets aktieägare, dels betalning med aktier i anledning av ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ).

Vid extra bolagsstämman den 24 juni 2019 beslutades att genomföra ett inlösenförfarande riktat till Bolagets preferensaktieägare i vilket dessa erbjöds att lösa in preferensaktier mot återbetalning i form av en inlösenfordran vilken enbart kunde användas såsom kvittningsvis betalning mot nya stam D-aktier. Stam D-aktierna kunde ges ut med stöd av ett på stämman samtidigt beslutat bemyndigande som enbart avsåg aktier i inlösenförfarandet. Vid stämman beslutades även om ett antal mindre justeringar i bolagsordningen. Sammanlagt 144 538 preferensaktier löstes in och 2 890 760 nya stam D-aktier gavs ut mot betalning genom kvittning av inlösenfordran.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Antalet registrerade aktier i bolaget uppgick den 31 december 2019 till 1 344 982 659 fördelade på fyra aktieslag, 209 977 491 stam A-aktier, 1 030 549 096 stam B-aktier, 104 425 359 stam D-aktier och 30 713 preferensaktier. Stam A-aktier kan på innehavarens begäran omvandlas till stam B-aktier. Stam D-aktierna har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stam A-aktierna och stam B-aktierna, dock högst två (2) kronor per aktie och år. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 35 kronor per aktie och år med kvartalsvis utbetalning samt omfattas av inlösenbestämmelse. Stam A-aktierna berättigar till en röst per aktie och stam B-aktierna, stam D-aktierna och preferensaktierna berättigar till 1/10 röst per aktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 134 498 265,90 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,1 krona. Största aktieägare är Ilija Batljan.

BOLAGSORDNING

SBB:s bolagsordning som fastställdes vid extra bolagsstämma den 24 juni 2019 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 och inga suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

VALBEREDNING

Vid årsstämman i SBB den 29 april 2019 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 2019, 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 2020 består av Mia Batljan (Ilija Batljan och Ilija Batljan Invest AB), Sven-Olof Johansson (Compactor Fastigheter AB), Rikard Svensson (AB Arvid Svensson) samt Lennart Schuss (styrelseordförande). Mia Batljan är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2020 haft ett protokollfört möte.

I sitt arbete har valberedningen att tillämpa den mångfaldspolicy som fastställts av styrelsen. Punkt 4.1 i Koden utgör grunden för denna

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

STYRELSE

SBB:s styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman den 29 april 2019 omvaldes Lennart Schuss (styrelseordförande), Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Hans Runesten, Anne-Grete Strøm-Erichsen, Ewa Swartz Grimaldi och Fredrik Svensson till styrelseledamöter i bolaget. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i SBB, se avsnittet "Information om styrelseledamöterna" nedan.

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande 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.

Namn	Invald år	Född år	Oberoende av bolag och ledning	Oberoende av större aktieägare	Närvaro styrelsemöte
Lennart Schuss	2017	1952	Ja	Ja	71/71
Ilija Batljan	2017	1967	Nej	Nej	71/71
Sven-Olof Johansson	2017	1945	Ja	Ja	69/71
Hans Runesten	2014	1956	Ja	Ja	71/71
Fredrik Svensson	2018	1961	Ja	Nej	70/71
Ewa Swartz Grimaldi	2017	1956	Ja	Ja	69/71
Anne-Grete Strøm-Erichsen	2017	1949	Ja	Ja	69/71

UTVÄRDERING AV STYRELSEN OCH DEN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2019 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 hade vid utgången av året 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.

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 29 april 2019 omvaldes Lennart Schuss till styrelseordförande.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2019

Bolagets styrelse har under 2019 haft 71 möten, varav ett konstituerande möte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VDs genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2019 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har dessutom beslutat om utgivande av stam B-aktier och stam D-aktier i enlighet med bemyndigande från bolagsstämman.

REVISIONSUTSKOTT

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

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

ERSÄTTNINGsutskott

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) och Lennart Schuss vilka bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Under 2019 har ersättningsutskottet haft fyra 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.

Fokus har under året lagts på anpassning av bolagets processer och rapportering till EU-direktivets regelverk. Dessa riktlinjer för ersättning till

ledande befattningshavare omfattar styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör samt andra personer i koncernledningsgruppen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och på förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Styrelsen bedömer att det är kritiskt för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, att bolaget kan rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig totalersättning som motiverar ledande befattningshavare att göra sitt yttersta. Rörlig ersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska vara baserad på kriterier som syftar till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet. Ersättningen och övriga anställningsvillkor till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig. Ersättningen utgörs av grundlön, rörlig ersättning, pension samt vissa övriga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om aktie- eller aktiekursrelaterade ersättningar. Storleken på ersättningar som utgått för 2019 samt information om nuvarande incitamentsprogram framgår av not 8.

INFORMATION OM STYRELSELEDAMÖTERNA

Lennart Schuss, född 1952

Styrelseordförande

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

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

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

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

20 253 334 B- stamaktier och 380 000 D- stamaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Ilja Batljan, född 1967

Styrelseledamot och VD

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

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

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

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

109 053 868 A- stamaktier, 13 238 234 B- stamaktier, 125 280 D - stamaktier och 5 000 000 teckningsoptioner. 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):

22 315 456 A- stamaktier och 29 481 315 B- stamaktier. Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

Hans Runesten, född 1956**Styrelseledamot**

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Effnetplattformen AB (publ).

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

5 200 258 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):

932 128 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 samt studier i statistik.

Övriga uppdrag: Senior Advisor 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.

Fredrik Svensson, född 1961**Styrelseledamot**

Styrelseledamot i bolaget sedan 2018.

Utbildning: Civilekonom från Linköpings universitet.

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

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

31 809 742 A-aktier och 33 043 281 B-aktier. Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Beroende i förhållande till bolagets större ägare.

Uppgift om bolagets större ägare framgår på s. 61.

ERSÄTTNING

Vid årsstämman den 29 april 2019 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 ersättningsutskottet. För utskottsarbete i revisionsutskottet ingår arvodet i ordinarie styrelsearvode.

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Stridh (CFO), Rosel Ragnarsson (Finanschef), Oscar Lekander (Affärsutvecklingschef) och Adrian Westman (IR-chef).

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 29 april 2019 valdes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB, till revisor för perioden fram till årsstämman 2020. 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 2019 anlåtits för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor men även frågor relaterade till emission av aktier samt listbyte. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

INTERN KONTROLL ÖVER FINANSIELL RAPPORTERING OCH RISKHANTERING

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

KONTROLLMILJÖ

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

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

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

RISKBEDÖMNING

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

KONTROLLAKTIVITETER

Då bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och

betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenterna finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget har identifierat. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, 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 styrdokumenterna klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Ledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av ledningsgruppen avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering. Bolagets informationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt. Samtliga anställda i SBB har vid olika genomgångar fått vara med och påverka utformningen av relevanta interna policies 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

Koden bygger som nämnts på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelserna redovisas. SBB följde under 2019 Koden utan avvikelser.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	22 629 221 145
Balanserat resultat	-222 071 145
Årets resultat	375 681 929
	22 782 831 929

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas (0,60 kr per stamaktie A + B)	760 855 558
Till aktieägare utdelas (2,00 kr per stamaktie D)	213 039 902
Till aktieägare utdelas (35 kr per preferensaktie)	1 074 955
I ny räkning överföres	21 807 861 514
	22 782 831 929

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 2019-12-31 framgår av årsredovisningen. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i noterna på s. 77–112 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 0,60 kronor per stamaktie A och B, motsvarande 760 855 558 kr, 2 kr per stamaktie D, motsvarande 213 039 902 kr och 35 kr per preferensaktie, motsvarande 1 074 955 kr. Sammanlagt motsvarar föreslagen utdelning 974 970 415 kr, vilket utgör 4 procent av moderbolagets egna kapital och 3 procent av koncernens egna kapital. Koncernens soliditet var 30 procent per 2019-12-31. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick per 2019-12-31 till 22 782 831 929 kr.

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

FINANSIELLA RAPPORTER



70	Koncernens resultaträkning
72	Koncernens balansräkning
75	Koncernens förändringar i eget kapital
76	Koncernens kassaflödesanalys
77	Koncernens noter
102	Moderbolagets resultaträkning
103	Moderbolagets balansräkning
104	Moderbolagets förändringar i eget kapital
105	Moderbolagets kassaflöde

VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i MKR	Not	2019	2018
Hysesintäkter	4,5	1 996	1 680
Driftskostnader	4,6	-471	-386
Underhåll	4,6	-115	-100
Förvaltningsadministration	4,6	-104	-92
Fastighetsskatt	4,6	-41	-31
Driftnetto	4	1 265	1 071
Centraladministration	6,7,8	-136	-102
Förvärvs- och omstrukturingskostnader		-83	-
Resultat från intresseföretag/JV	16	92	13
Resultat före finansiella poster		1 138	982
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	102	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-482	-538
Kostnader förtidslösen lån	10	-197	-127
Valutakursdifferenser	10	91	-
Leasingkostnader	11	-7	-
Förvaltningsresultat		645	321
Värdeförändringar fastigheter	14	2 453	1 575
Värdeförändringar derivat	17	39	8
Resultat före skatt		3 137	1 904
Skatt	12	-513	-214
ÅRETS RESULTAT		2 624	1 690

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MKR	Not	2019	2018
Årets resultat		2 624	1 690
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Omräkningsdifferenser		163	-4
ÅRETS TOTALRESULTAT EFTER SKATT		2 787	1 686
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		2 621	1 551
Hybridlån		151	87
Innehav utan bestämmande inflytande		15	48
		2 787	1 686
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	22	2,97	2,07
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	22	2,92	2,03
Resultat per stamaktie D ⁷	22	2,00	0,50

⁷ Stamaktie D har ingen utspädning.

KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

DRIFTNETTO

Hyresintäkterna uppgick under året till 1 996 mkr (1 680). Av hyresintäkterna avsåg 707 mkr bostäder, 1 168 mkr samhällsfastigheter och 121 mkr övriga fastigheter. Intäktsökningen är framförallt driven av förvärv, investeringar och nytecknade hyresavtal. Vid utgången av perioden hade Samhällsbyggnadsbolaget hyresintäkter om 5 217 mkr (1 585) per rullande 12 månaders intjäningsförmåga. Av dessa utgjorde samhällsfastigheter 4 092 mkr, motsvarande 78 procent av total hyresintäkt, bostäder utgjorde 853 mkr, motsvarande 16 procent av total hyresintäkt. Övrig del utgörs av övriga fastigheter. Genomsnittshyran för bostadsfastigheter uppgår till 978 kr/kvm och samhällsfastigheter 1 359 kr/kvm enligt aktuell intjäningsförmåga.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 94,8 procent (96,2). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -731 mkr (-609). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. SBB gjorde under året en omläggning till förnyelsebar el i fastighetsbeståndet som ledde till engångskostnader om ca 10 mkr.

Driftsöverskott uppgick till 1 265 mkr (1 071). Ökning beror på framförallt ett större bestånd men även på investeringar och driftoptimering. SBB:s överskottsgrad uppgick till 63 procent (64).

RESULTAT EFTER SKATT

Sammantaget uppgick årets kostnader för central administration till -136 mkr (-102). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Till följd av aktiviteter i bolaget såsom byte till Nasdaqs huvudlista samt förvärvet av Hemfosa har bolaget haft en del engångskostnader under året. Då förvärvet av Hemfosa klassificeras som ett s.k. rörelseförvärv ska transaktionskostnaderna redovisas i resultaträkningen. Totalt uppgår dessa förvärvs- och omstruktureringskostnader till 83 mkr. Därutöver har de aktiviteterna också lett till högre kostnader för central administration

om ca 10 mkr. Resultat från intresseföretag och joint ventures var 92 mkr (13) för året. Till största del är resultatet hänförligt till bolagen Klarabo Förvaltning AB och Valerum Fastighets AB, som äger och förvaltar förvaltningsfastigheter.

Finansnettot för året uppgick till -493 mkr (-661). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar stora engångsrelaterade utgifter i form av kostnad för förtidslösen av dyra lån om -197 mkr (-127) för året.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 2 453 mkr (1 575) varav -251 mkr (58) var realiserade värdeförändringar och 2 704 mkr (1 517) var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 338 mkr (177). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav. I den realiserade värdeförändringen ingår försäljningen av DNB:s huvudkontor i Oslo om -272 mkr. Försäljningen gjordes upp med ett värde motsvarande senaste värdering med ett avdrag för uppskjuten skatt, vilket redovisningsmässigt leder till en negativ värdeförändring då upplösning av bokförd uppskjuten skatt om ca 184 mkr redovisas på raden skatt. Fastigheten hade samtidigt finansierats med ett långt obligationslån på 2 795 mnok som givet SBB:s finansiella utveckling hade varit dyrt att lösa i förtid. I samband med försäljningen förhandlades det fram en lösning att sänka det överenskomna fastighetsvärdet i affären med ca 67 mkr. Denna lösning påverkar också den realiserade värdeförändringen.

Årets resultat efter skatt var 2 624 mkr (1 690) och belastades med -513 mkr (-214) i skatt varav -34 mkr (-2) avsåg aktuell skatt och -479 mkr (-212) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Dessutom har ca 184 mkr redovisats som en skatteintäkt till följd av försäljningen av DNB:s huvudkontor. Regeringen har beslutat att sänka skattesatsen i två steg, först till 21,4 procent 2019 och därefter till 20,6 procent 2021. SBB har beslutat att beräkna de uppskjutna skatteskulderna till 20,6 procent då de inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning för 2019 och under 2020.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MKR	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	13	6 687	24
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 687	24
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	79 542	25 243
Nyttjanderätt tomträtt	11	445	-
Inventarier, verktyg och installationer	15	21	5
Summa materiella anläggningstillgångar		80 008	25 248
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	16	909	213
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	17,30	1 142	583
Derivat	10,17	73	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	459	62
Andra långfristiga fordringar	17	24	11
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 607	869
Summa anläggningstillgångar		89 302	26 141
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	17,23	53	30
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	17,30	-	991
Övriga fordringar	17,18	791	290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	158	32
Summa kortfristiga fordringar		1 002	1 343
Kortfristiga placeringar	17	1 041	-
Likvida medel	17,20	12 858	157
Summa omsättningstillgångar		14 901	1 500
SUMMA TILLGÅNGAR		104 203	27 641

Belopp i MKR	Not	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER	21		
Aktiekapital		134	80
Övrigt tillskjutet kapital		17 658	4 345
Reserver		100	-100
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		6 412	4 685
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		24 304	9 010
Hybridobligation		4 676	1 873
Reserver		-45	-8
Innehav utan bestämmande inflytande		1 961	322
Summa eget kapital		30 896	11 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,23	22 073	5 898
Obligationslån	17,23	23 720	6 598
Derivat	10,17	25	12
Uppskjutna skatteskulder	12	6 237	1 047
Skuld finansiell leasing	11	445	-
Övriga långfristiga skulder	17,23	22	25
Summa långfristiga skulder		52 522	13 580
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,23	3 912	12
Företagscertifikat	23	4 944	1 840
Obligationslån	17,23	1 442	327
Leverantörsskulder	17,23	131	88
Aktuella skatteskulder	12	126	19
Övriga skulder	17,23,24	8 822	279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17,25	1 408	299
Summa kortfristiga skulder		20 785	2 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 203	27 641

KOMMENTARER BALANSRÄKNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick till 79,5 mdkr per 2019-12-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills och Colliers. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,30 procent till 15 procent med ett medelvärde om 5,39 procent. I värdet för fastigheterna ingår 2 893 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. Se vidare om förvaltningsfastigheter på s. 53.

INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

SBB:s engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2019-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 909 mkr (213) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 142 mkr (1 574). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt som beskrivs närmare på s. 33 medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. Till största del är årets resultat från intressebolag/joint ventures uppgående till 92 mkr (13) hänförligt till bolagen Klarabo Förvaltning AB och Valerum Fastighets AB, som äger och förvaltar förvaltningsfastigheter. Dessa bolag beskrivs närmare på s 55.

GOODWILL

Till största del är goodwillposten om 6 687 mkr hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver ingår en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv såsom förvärvet av Hemfosa. För denna redovisningsmässiga goodwill om 2 368 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. En mindre del av goodwillen uppkom genom förvärvet av bolaget SBB Förvaltning Sverige AB (f.d. Hestia Sambygg AB) med 70 anställda som gjordes 2018. Goodwillposten som uppstod vid förvärvet är kopplat till de anställda.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 2019-12-31 till 30 896 mkr (11 197). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 4 629 mkr (inkl. reserv om -47 mkr) och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) om 28 mkr (inkl. reserv om 10 mkr). Då SBB inte äger samtliga aktier i Hemfosa finns en minoritetspost på 1 935 mkr.

SBB genomförde under året emissioner av stamaktier av serie B och D som tillförde bolaget 13,4 mdkr efter avdrag för emissionskostnader. Den apportemission som genomfördes i samband med förvärvet av Hemfosa tillförde ca 11 mdkr i eget kapital. Under året inlöstes 144 538 preferensaktier mot vederlag i D-aktier som ett resultat av det utbyteserbjudande till bolagets preferensaktieägare som offentliggjordes i maj. Antalet utestående preferensaktier uppgick till 30 713 per 2019-12-31.

Soliditeten uppgick till 30 procent (41), den justerade soliditeten till 33 procent (44) och belåningsgraden till 41 procent (53).

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22 procent och i Finland 20 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2019-12-31 till 6 237 mkr (1 047) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgår till ca 3,9 mdkr per 2019-12-31. De nya ränteavdragsreglerna som började gälla från 2019-01-01 medförde att ca 200 mkr i räntekostnader var ej avdragsgilla i årets skatteberäkning. Då SBB bedömer att kunna utnyttja stora delar av dessa ränteavdrag kommande år har en uppskjuten skattefordran bokförts avseende dem.

SKULDER OCH LIKVIDA MEDEL

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 56 091 mkr (14 675), varav 25 985 mkr (5 910) avsåg skulder till kreditinstitut, 25 162 mkr (6 925) avsåg obligationslån och 4 944 mkr (1 840) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på s. 56. Likvida medel uppgick till 12 858 mkr (157). En stor del av de likvida medlen avser reserv för det kontanta vederlaget i Hemfosa förvärvet.

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare							
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Hybrid- obligation	Reserver	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	74	3 041	-85	3 359	668	-18	597	7 636
Ny/Apport/kvittningsemission	6	1 420						1 426
Emissionskostnader		-46			-12			-58
Emission hybridobligation					1 516			1 516
Emission teckningsoptioner		9						9
Utdelning				-100	-86		-38	-224
Inlösta preferensaktier	-	-79		-19				-98
Återköpta hybridobligationer				-16	-300			-316
Inlösta teckningsoptioner				-93				-93
Förvärvade minoritetsandelar							13	13
Inlösta minoritetsandelar				-11			-288	-299
Årets resultat				1 565	86		38	1 690
Övrigt totalresultat			-15			11		-5
Utgående eget kapital 2018-12-31	80	4 345	-100	4 685	1 872	-8	322	11 197
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	4 345	-100	4 685	1 872	-8	322	11 197
Apport-/kvittnings-/nyemission	54	13 542						13 596
Emission hybridobligation					4 677			4 677
Emissionskostnader		-190			-77			-267
Skatt emissionskostnader		51			21			72
Emission teckningsoptioner		3						3
Utdelning				-357	-198		-1	-556
Skatt utdelning					55			55
Inlösta preferensaktier		-93		-54			-295	-442
Återköpta hybridobligationer				-283	-1 873			-2 156
Förvärvade minoritetsandelar							1 930	1 930
Årets resultat				2 421	198		5	2 624
Övrigt totalresultat			200			-37 *)		163
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	17 658	100	6 412	4 676	-45	1 961	30 896

*) Beloppet avser omräkningsdifferenser avseende hybridlån om -47 mkr (-) och innehav utan bestämmande inflytande om 10 mkr (11).

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MKR	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		645	321
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	26	3	2
Räntenetto		493	661
Erlagd ränta		-459	-739
Erhållen ränta		97	4
Betald skatt		-34	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		745	248
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-644	-6
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		9 443	-402
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 544	-160
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter ¹⁾	14	-58 258	-3 908
Försäljning av fastigheter	14	6 672	3 417
Investeringar/försäljning inventarier	15	-19	5
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	16	-698	-102
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	13	-4 295	-24
Förändring av fordringar hos intresseföretag/joint ventures	17	432	-1 574
Förändring av finansiella tillgångar	17	-1 459	-
Förändring av andra långfristiga fordringar	17	-13	-63
Kassaflöde från investeringsverksamheten Finansieringsverksamheten		-57 638	-2 249
Apport-/kvittnings-/nyemission ¹⁾		13 406	1 380
Emission hybridobligation		4 600	1 504
Inlösta preferensaktier		-83	-98
Återköpta hybridlån		-2 156	-316
Inlösta teckningsoptioner		-	-93
Emission teckningsoptioner		3	9
Utbetald utdelning		-426	-186
Förvärvade minoritetsandelar		1 930	13
Inlösta minoritetsandelar ¹⁾		-349	-299
Upptagna lån		53 766	7 516
Amortering av lån		-12 362	-6 895
Amortering av skulder till ägare		-	-74
Förändring övriga långfristiga skulder		2 467	12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27	60 796	2 473
Periodens kassaflöde		12 702	64
Likvida medel vid periodens början		157	93
Valutakursändring i likvida medel		-1	-
Likvida medel vid periodens slut	20	12 858	157

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.

Styrelsen har den 24 mars 2020 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 27 april 2020.

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 och vissa finansiella instrument 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.

Tillgångar redovisade till verkligt värde

I posten tillgångar redovisade till verkligt värde redovisas företag i vilka koncernen inte utövar ett betydande inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet inte uppgår till minst 20 procent av rösterna. Omvärderingar av innehavet redovisas i resultaträkningen.

Förvärv

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

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

Omvänt förvärv

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

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

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter

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

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella 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.

Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har SBB konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

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

Leasingavtal

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

Central administration

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

Ersättning till anställda

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

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

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade

resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

Segmentsredovisning

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

Resultat per aktie

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

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

BALANSRÄKNING

Goodwill

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

Förvaltningsfastigheter

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

verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

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

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

Inventarier

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande, långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, obligationslån, ägarlån, övriga kortfristiga skulder samt låneskulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

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

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är

skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

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

Koncernens skuldinstrument klassificeras till verkligt värde via resultatet och upplupet anskaffningsvärde.

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

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 16 Finansiella instrument.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 16 Finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalsstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag,

redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntebetalningarna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

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

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

Säkringsredovisning

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

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

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

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

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

Vid avyttring av utlandsverksamhet omklassificeras vinsterna eller förlusterna från eget kapital till resultatet.

Likvida medel

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

Hybridobligation

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

Uppskjuten skatt

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

Kassaflöde

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

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya standarder

IFRS 16 Leasingavtal

Denna standard trädde i kraft 1 januari 2019 och ersätter då IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetaagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

Det här är den första årsredovisningen där SBB tillämpar IFRS 16 Leasingavtal. SBB har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och har inte tillämpat standarden retroaktivt. Leasingskulden vid övergången utgjordes av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgången uppgår för samtliga avtal till ett belopp som motsvarar leasingskulden justerat för förutbetalda leasingavgifter redovisade i rapporten över finansiell ställning vid första tillämpningsdagen. Övergången till IFRS 16 medförde därför inte någon effekt på eget kapital. SBB har vid införandet av IFRS 16 per 1 januari 2019 redovisat en leasingtillgång respektive en leasingskuld uppgående till 52 mkr i balansräkningen hänförliga till tomträtter. Tillgången redovisas i posten "Nyttjanderätt tomträtter". Resultaträkningen har påverkats av att

leasingkostnader redovisas i finansnettot istället för en driftskostnad. Nedan tabell visar en avstämning mellan tidigare redovisningsprincip och IFRS 16:

Avstämning operationella leasingåtaganden	
Åtaganden för operationella leasingavtal 2018-12-31	2
Diskonterings effekt samt beaktande av evig löptid på tomträttsavtal	50
Skulder för finansiell leasing per 2019-01-01	52

Vid nuvärdesberäkning för tomträtter används för tomträtter en diskonteringsränta om 3 procent. Tillämpningen av IFRS 16 har inte förändrat koncernens redovisning av leasingavtal där koncernen är leasegivare. För årets redovisning av den nya leasestandarden, se not 11.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ändringar i IFRS 3

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3. Bland annat innebär ändringarna att ett företag kan välja att utföra ett s.k. concentration test som om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. De ändringar som införs i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv jämfört med nuvarande vägledning. SBB bedömer att ändringen inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till rörelseförvärv i någon större grad eftersom huvuddelen av de förvärv som görs avser tillgångsförvärv. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020.

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. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent i Sverige, 22 procent i Norge och Danmark samt 20 % i Finland. Beräkningar av uppskjuten skatt i Norge, Danmark och Finland har gjorts utifrån samma nominella skattesats som för aktuell skatt. För Sverige beräknas uppskjuten skatt med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

SBB har emitterat hybridobligationer om 4,6 mdkr. Hybridobligationen har en evig löptid med en rörlig kupongränta. SBB har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5,5 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett eget kapitalinstrument 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.

Uppskattningar och bedömningar görs också avseende goodwill i form av en nedskrivningsprövning som görs löpande. Vid nedskrivningsprövning av goodwill måste ett antal väsentliga antaganden och bedömningar beaktas för att kunna beräkna kassagenererande enhetens nyttjandevärde. Dessa antaganden och bedömningar hänför sig till förväntade framtida diskonterade kassaflödena. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen. Väsentliga antaganden framgår av not 13 Goodwill.

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

Räkenskapsår 2019-01-01 – 2019-12-31	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncernge- mensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	707	1 168	121	1 996		1 996
Fastighetskostnader	-372	-298	-61	-731		-731
Driftnetto	335	870	60	1 265		1 265
Centraladministration					-136	-136
Förärvs- och omstrukturingskostnader					-83	-83
Resultat från intresseföretag/joint venture					92	92
Resultat före finansiella poster						1 138
Ränteintäkter och liknande resultatposter					102	102
Räntekostnader och liknande resultatposter					-595	-595
Förvaltningsresultat						645
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 188	1 143	122	2 453		2 453
Värdeförändringar derivat					39	39
Resultat före skatt						3 137
Skatt					-513	-513
Årets resultat						2 624
Förvaltningsfastigheter	13 230	61 547	4 765	79 542		79 542
Investeringar	369	260	21	650		650

Räkenskapsår 2018-01-01 – 2018-12-31	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncernge- mensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	565	982	133	1 680		1 680
Fastighetskostnader	-294	-238	-77	-609		-609
Driftnetto	271	744	56	1 071		1 071
Centraladministration					-102	-102
Resultat från intresseföretag/joint venture					13	13
Resultat före finansiella poster						982
Ränteintäkter och liknande resultatposter					4	4
Räntekostnader och liknande resultatposter					-665	-665
Förvaltningsresultat						321
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	834	681	60	1 575		1 575
Värdeförändringar derivat					8	8
Resultat före skatt						1 904
Skatt					-214	-214
Årets resultat						1 690
Förvaltningsfastigheter	6 720	16 435	2 088	25 243		25 243
Investeringar	159	112	40	311		311

Intäkter från svenska kunder utgör 80 procent (77) av koncernens totala intäkter. Resterande del av intäkterna avser intäkter från kunder i Norge, Finland och Danmark. Av anläggningstillgångar (som inte är finansiella instrument eller uppskjutna skattefordringar) är 84 procent (70) fördelade till Sverige. Resterande del avser anläggningstillgångar i Norge, Finland och Danmark. Det finns ingen hyresgäst som utgör mer än 10 % av intäkterna.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 996 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.

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	4 277	1 101
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	3 828	1 000
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	3 218	869
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	2 599	734
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	2 064	610
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	11 898	2 461
Summa	27 884	6 774

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Fastighetskostnader	731	609
Övriga externa kostnader	16	32
Avskrivningar	2	1
Personalkostnader	118	68
Summa	867	711

Not 7 Arvode till revisor

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Ernst & Young AB, Ernst & Young AS, Ernst & Young Oy		
Revisionsuppdraget	11	7
Annan revisionsverksamhet	1	1
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	5	3
Summa	17	11

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
KPMG AB		
Revisionsuppdraget	0	-
Annan revisionsverksamhet	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	-	-

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-01-01 – 2019-12-31		2018-01-01 – 2018-12-31	
Medelantalet anställda	Medelantal anställda	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav män, Procent %
Dotterbolag i Sverige	118	74 %	88	74 %
Dotterbolag i Norge	4	75 %	4	75 %
Dotterbolag i Finland	1	100 %	1	100 %
Totalt dotterbolag	123	74 %	93	74 %
Moderbolag	14	50 %	11	73 %
Totalt i koncernen	137	72 %	104	74 %

Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	2019-12-31		2018-12-31	
	Antal på balans- dagen	Varav män, procent %	Antal på balans- dagen	Varav män, Procent %
Styrelseledamöter	6	67 %	6	67 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	7	71 %	7	71 %
Totalt i koncernen	13	69 %	13	69 %

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Personalkostnader		
Moderbolaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	14	12
Sociala avgifter	4	4
Pensionskostnader	3	3
Summa	21	19
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	6	4
Sociala avgifter	2	1
Pensionskostnader	1	1
Summa	9	6
Dotterbolag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala avgifter	-	-
Pensionskostnader	-	-
Summa	-	-
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	61	36
Sociala avgifter	23	12
Pensionskostnader	3	3
Summa	87	50
Summa personalkostnader	117	74

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

Incitamentsprogram

Bolaget införde under året ett bonussystem som omfattar åren 2019–2021 och samtliga anställda. Bonussystemet består av tre delar som vardera ska ge rätt till en tredjedel av det maximala bonusbeloppet. Två av delarna bestäms av att vissa mål på företagsnivå uppnås enligt bolagets fastställda årsredovisning medan en del är kopplad till individuella mål. För att bonus överhuvudtaget ska utgå krävs att den del som är kopplad till individuella mål uppnås samt att ytterligare en av bonusdelarna som är kopplade till mål på företagsnivå uppnås. Utbetalning av bonus sker i samband med den löneutbetalning som infaller närmast efter den bolagsstämma varpå bolagets årsredovisning fastställts.

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

2019-01-01 – 2019-12-31 (belopp i tkr)	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnader	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	480	-	-	-	480
Styrelseledamot					
Sven-Olof Johansson	300	-	-	-	300
Hans Runesten	300	-	-	-	300
Fredrik Svensson	300	-	-	-	300
Eva Swartz Grimaldi	330	-	-	-	330
Anne-Grete Strøm-Erichsen	300	-	-	-	300
Verkställande direktör					
Ilija Batljan	3 912	-	978	-	4 890
Övriga ledande befattningshavare (6 st)	7 840	-	1 639	-	9 479
Summa	13 762	-	2 617	-	16 379

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

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

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	92	4
Övrigt	9	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	102	4

Not 10 Finansiella kostnader

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Skulder värderade till verkligt värde i resultatet		
Räntekostnader, räntederivat	-13	4
Valutakursdifferenser, räntederivat	-9	-
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	-22	4

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader ägarlån	-	3
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	129	70
Överkurs återköpta obligationer	128	98
Räntekostnader övriga finansiella skulder	444	491
Valutakursdifferenser, finansiella poster *)	-91	-
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	610	661
Summa räntekostnader och tillhörande resultatposten	588	665

*) Ej beräkning enligt effektivräntemetoden

Under året har 13 907 tkr (19 242) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där en räntenivå om 4–5 % (5) använts.

Not 11 Leasingavtal

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året. Då SBB har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och inte tillämpa standarden retroaktivt presenteras inga jämförelsesiffror för 2018-12-31.

2019-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld finansiell leasing
Ingående balans (införande av IFRS 16)	52	52
Tillkommande avtal	393	393
Utgående balans	445	445

Utöver tomträttsavtalen finns några mindre leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leaseingskuld redovisas i balansräkningen.

Nedan presenteras de belopp som redovisats i koncernens resultaträkning under året hänförliga till leasingverksamheten.

	2019-01-01 - 2019-12-31
Räntekostnad på leaseingskulder	3
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	4
Redovisad skatt	7

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 4 mkr. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leaseingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

Not 12 Skatt

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 21,4 procent (22) i Sverige med undantag för uppskjuten skatt som beräknas utifrån ny skattesats på 20,6 procent, 22 procent i Norge och Danmark samt 20 procent i Finland.

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Aktuell skatt	-34	-1
Uppskjuten skatt fastigheter	-429	-276
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-37	61
Uppskjuten skatt finansiella instrument	0	2
Uppskjuten skatt övrigt	-13	-
Redovisad skatt	-513	-214

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	3 137	1 904
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (21,4%/22 %)	-671	-419
<u>Skatteeffekt av:</u>		
Andra skattesatser inom koncernen	22	4
Skatt hänförlig till tidigare år	-34	12
Förändring av skattesats	-	42
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterbolag	50	21
Övriga ej skattepliktiga intäkter	25	10
Ej bokförda intäkter som ska tas upp	-36	-
Ej avdragsgilla kostnader	-38	-1
Ej bokförda kostnader som ska dras av	8	-
Utnyttjade av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	17	7
Skattemässiga avskrivningar	-2	-
Temporära skillnader avseende fastigheter	146	110
Redovisad skatt	-513	-214
Effektiv skattesats	-16 %	-11 %

Koncernen har skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat som ett resultat av säkringsredovisning. Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt. Underskottsavdragen uppgår till ca 3,9 mdkr per 2019-12-31. De nya ränteavdragsreglerna som började gälla från 2019-01-01 medförde att ca 200 mkr i räntekostnader var ej avdragsgilla i årets skatteberäkning. Då SBB bedömer att kunna utnyttja stora delar av dessa ränteavdrag kommande år har en uppskjuten skattefordran bokförts avseende dem.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt fastigheter	-7 030	-1 129
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-22	-13
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	829	101
Uppskjuten skatt derivat	-21	-1
Uppskjuten skatt övrigt	7	-5
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-6 237	-1 047

Not 13 Goodwill

Goodwill	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	24	-
Förvärv	6 663	24
Utgående balans	6 687	24

Förvärvet av Hemfosa har redovisningsmässigt klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och det verkliga värdet för de förvärvade nettotillgångarna redovisas som goodwill.

SBB kontrollerade per 2019-12-31 87,8 procent av aktierna och 88,1 procent av rösterna. Köpeskillingen bestod av ett vederlag i stamaktier av serie B och D i SBB om 10,6 mdkr samt ett kontant vederlag om 7,9 mdkr. Därutöver har SBB förvärvat aktier för 2 mdkr på marknaden. Värdet för aktievederlaget baserades på de genomsnittliga aktiekurserna per 20 december 2019 som var 24,0533 kr för stamaktie av serie B och 34,7785 kr för stamaktie av serie D. Det kontanta vederlaget erlades 3 januari 2020 och är upptaget som en övrig kortfristig skuld i bokslutet.

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten

Materiella anläggningstillgångar	45 238
Nyttjanderättstillgångar	301
Finansiella anläggningstillgångar	502
Kundfordringar och övriga fordringar	192
Likvida medel	749
Minoritetsandel	-1 930
Räntebärande skulder	-24 931
Uppskjuten skatteskuld	-4 809
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-1 416
Identifierade nettotillgångar	13 896
Goodwill	6 663
Total köpeskilling	20 559

I samband med förvärvet uppstod en goodwill om 6 663 mkr i form av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och nettotillgångarna. Goodwill-posten utgörs av två delar. Till största del utgörs den av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Denna del uppgår till 4 295 mkr. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid rörelseförvärv. För denna redovisningsmässiga goodwill om 2 368 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt.

Transaktionskostnader relaterade till förvärvet uppgick till 70 mkr och är redovisade i posten Förvärvs- och omstruktureringskostnader i resultaträkningen. Transaktionskostnader uppgående till 85 mkr som direkt är hänförliga till emissionen av egna aktier har redovisats mot eget kapital.

Förvärvets påverkan på koncernens kassaflöde

Kontant köpeskilling	9 946
Avgår:	
Likvida medel (förvärvade)	-749
Nettokassautflöde	9 197

Från förvärvsdagen per 2019-12-23 till 2019-12-31 bidrog Hemfosa med 74 mkr till koncernens intäkter och 31 mkr till koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet hade skett i början av räkenskapsåret uppskattar SBB att Hemfosa hade bidragit med 2 884 mkr till koncernens intäkter och 2 390 mkr till koncernens resultat efter skatt.

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

Nedskrivningsprövning

Goodwill nedskrivningsprövas på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter), vilket för koncernen utgörs av segmenten Samhällsfastigheter och Övrigt.

Nedskrivningsprövningen för koncernens goodwill består i att bedöma om enhetens återvinningsvärde är högre än dess redovisade värde för respektive kassagenererande enhet som goodwillen tillhör. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde, vilket utgör nuvärdet av enhetens förväntade framtida kassaflöden utan hänsyn till eventuell framtida verksamhetsexpansion och omstrukturering. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på:

- En diskonteringsfaktor på 4,4 procent före skatt.
- En prognos av kassaflöden under de närmaste 5 åren.

Den diskonterade kassaflödesmodellen innefattar prognostisering av framtida kassaflöden från rörelsen inkluderande uppskattningar av hyresintäkter och rörelseresultat (EBIT). De viktiga antaganden som driver förväntade kassaflöden under de närmaste fem åren utgörs utöver kassaflöden av kostnad för finansiering och skatt. Värdena har skattats på dessa variabler i huvudsak baserat på och i enlighet med historiska erfarenheter. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov och de indikerar inte att några rimligt möjliga förändringar i viktiga antaganden skulle leda till ett nedskrivningsbehov. Goodwill har fördelats på följande kassagenererande enheter:

	2019-12-31	2018-12-31
Samhällsfastigheter	6 293	24
Övrigt	394	-
	6 687	24

Not 14 Förvaltningsfastigheter

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

Verkligt värde	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	25 243	23 001
Förvärv	57 608	3 597
Investeringar	650	311
Försäljningar	-6 917	-3 359
Orealiserade värdeförändringar	2 704	1 517
Omräkningsdifferens	254	177
Utgående redovisat värde	79 542	25 243

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Värdeförändringar		
Orealiserade värdeförändringar	2 704	1 517
Realiserade värdeförändringar	-251	58
Summa	2 453	1 575

Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL och Colliers. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,30 procent till 15,0 procent med ett medelvärde om 5,39 procent. I värdet för fastigheterna ingår ca 2 893 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. För beskrivning av nivåer i verkligt värdehierarkin, se not 16 Finansiella instrument.

De realiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". De utgjordes till del av värdeskapande avseende byggrätter om 338 mkr (177). Resterande del förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Värde per fastighetskategori

Kategori	Fastighets- värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Långsiktigt direkt- avkastningskrav, %	Långsiktigt direkt- avkastningskrav, genomsnitt, %
Bostäder	13 230	350	910	93,7	872	2,30–8,25	4,30
Samhällsfastigheter	61 547	990	4 265	95,9	3 011	2,90–15,00	5,56
Övrigt	4 765	54	327	83,4	350	3,85–8,50	6,26
Totalt	79 542	1 394	5 502	94,8	4 233	2,30–15,00	5,39

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.

	2019-12-31		2018-12-31	
	Förändring	Värdepåverkan	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	3 712/-3 714 mkr	+/- 5 %	1 181/-1 181 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-2 020/2 173 mkr	+/- 0,25 %	-314/323 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-2 370/2 525 mkr	+/- 0,25 %	-756/786 mkr

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter	1 996	1 680
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-731	-609
Resultat från förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde	1 265	1 071

Not 15 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11	28
Årets anskaffningar	39	2
Försäljningar och utrangeringar	-1	-11
Omklassificeringar	1	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	11
Ingående avskrivningar	-6	-17
Försäljningar och utrangeringar	-21	5
Ackumulerade avskrivningar vid förvärv	1	-
Årets avskrivningar	-2	-1
Omklassificeringar	-1	7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29	-6
Utgående redovisat värde	21	45

Not 16 Andelar i intressebolag/joint ventures/övriga

Ingående anskaffningsvärde	213	111
Andel av resultat	92	13
Årets anskaffningar	416	-
Aktieägartillskott	268	104
Årets försäljningar/utrangeringar	-11	-15
Omklassificering	-69	-
Utgående redovisat värde, kapitalandel	909	213

Innehav	Klassificering	Huvudsaklig verksamhet	Kapitalandel 2019-12-31	Kapitalandel 2018-12-31	Redovisat värde 2019-12-31	Redovisat värde 2018-12-31
BCAC-Hus Förv. AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	10 %	10 %	4	4
Fjällbergsvind Ek För	Övriga bolag	Vindkraft	e/t	e/t	-	1
HusBacc Utv Hold AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	50 %	78	79
HanVäst Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	50 %	-	-
Jordbro Centrum Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	50 %	-	-
Nöthagen Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	50 %	-	-
Tillbringaren 2 H AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	49 %	49 %	13	10
Slaggborn Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	50 %	34	28
Fastighetsutv IB 68 AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	-	50 %	-	-
Klarsam Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	40 %	40 %	8	8
Cronsjö Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	30 %	30 %	1	1
Varpslagg Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	40 %	40 %	2	2
Gullbern Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	40 %	40 %	1	1
Fastighetsutv IB 85 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	50 %	6	-
Studentbostäder i Sv AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	-	23 %	-	64
Klarabo Förv AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	49 %	49 %	316	4
Valerum Fast AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50 %	50 %	19	-
Bryggkaffe Fast Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	50 %	0	-
Solhemmet	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	0 %	-1	-
Samhällsfastigheter AB						
Samterna Holding 1	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	0 %	-	-
Samterna Holding 2	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	0 %	-	-
Fastighetsutveckling IB 95 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50 %	0 %	10	-
Barcode Kjøling AS	Intressebolag	Samfällighetsförening	26 %	26 %	11	12
Gardermoen Campus	Joint Venture	Utveckling sjukhusområde	65 %	0 %	62	-
Utvikling AS		Gardemoen				
Offentlig Eiendom AS	Intressebolag	Samhällsfastigheter i Norge	40 %	0 %	345	-
Landsbygdsfib. i Sk AB	Övriga bolag	Fiberanslutning	3 %	3 %	-	-
Svenneby Fiberf. EK	Övriga bolag	Fiberanslutning	e/t	e/t	-	0
					909	213

Upplysning om väsentliga innehav

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

Valerum Fastighets AB	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar	1 579	1 542
Likvida medel	56	7
Övriga omsättningstillgångar	27	100
Långfristiga finansiella skulder	-631	-329
Avsättning uppskjuten skatt	-16	-
Övriga långfristiga skulder	-841	-1 278
Kortfristiga finansiella skulder	-51	-12
Övriga kortfristiga skulder	-87	-31
Nettotillgångar	36	50
Nettoomsättning	102	-
Drifts- och underhållskostnader	-49	-
Centraladministration	-5	-
Ränteintäkter	32	-
Räntekostnader	-72	-
Övriga finansiella poster	2	-
Värdeförändring fastigheter	46	-
Skatt	-19	-
Årets resultat	37	-
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	37	-
Avstämning mot redovisade värden		
Ingående nettotillgångar	-	-
Årets totalresultat	37	-
Utgående nettotillgångar	37	-
Koncernens andel i %	50 %	50 %
Koncernens andel i tkr	19	-
Redovisat värde	19	-
KlaraBo Förvaltning AB	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar	1 611	1 978
Likvida medel	20	-
Övriga omsättningstillgångar	12	3
Långfristiga finansiella skulder	-935	-636
Övriga långfristiga skulder	-27	-1 289
Kortfristiga finansiella skulder	-12	-23
Övriga kortfristiga skulder	-44	-24
Nettotillgångar	624	8
Nettoomsättning	94	-
Drifts- och underhållskostnader	-47	-
Central administration	-2	-
Räntekostnader	-13	-
Värdeförändringar fastigheter	121	11
Skatt	-31	-2
Årets resultat	122	8
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	122	8
Avstämning mot redovisade värden		
Ingående nettotillgångar	8	-
Årets tillskott	514	-
Årets totalresultat	122	8
Utgående nettotillgångar	644	8
Koncernens andel i %	49 %	49 %
Koncernens andel i tkr	316	4
Redovisat värde	316	4
Upplysningar för enskilt oväsentliga innehav	2019-12-31	2018-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intressebolag/joint venture	574	209
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	33	9
Summa totalresultat	33	9

Not 17 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31

MKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		1 142	1 142	1 142
Derivatinstrument	73		73	73
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	459		459	459
Långfristiga fordringar		24	24	24
Kundfordringar		53	53	53
Övriga kortfristiga fordringar		791	791	791
Kortfristiga placeringar	1 041		1 041	1 041
Likvida medel		12 858	12 858	12 858
Summa	1 573	14 868	16 441	16 441
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut		25 985	25 985	25 985
Obligationslån		25 162	25 162	25 162
Företagscertifikat		4 944	4 944	4 944
Övriga långfristiga skulder		22	22	22
Derivatinstrument	25		25	25
Leverantörsskulder		131	131	131
Övriga kortfristiga skulder		8 822	8 822	8 822
Summa	25	65 066	65 091	65 091

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

MKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		1 574	1 574	1 574
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	62		62	62
Långfristiga fordringar		11	11	11
Kundfordringar		30	30	30
Övriga kortfristiga fordringar		290	290	290
Likvida medel		157	157	157
Summa	62	2 062	2 125	2 125
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut		5 910	5 910	5 910
Obligationslån		6 925	6 925	6 925
Företagscertifikat		1 840	1 840	1 840
Övriga långfristiga skulder		25	25	25
Derivatinstrument	12		12	12
Leverantörsskulder		88	88	88
Övriga kortfristiga skulder		279	279	279
Summa	12	15 067	15 079	15 079

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

Kreditriskexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Värdering till verkligt värde

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

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

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

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

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	-12	-35
Nyanskaffningar	16	-
Avyttringar	2	17
Värdeförändringar i resultatet	39	8
Omräkningsdifferens	2	-
Utgående redovisat värde	48	-12

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.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och övriga värdepapper har indata såsom senaste emissioner och övriga ej observerbara data använts för att fastställa värdet.

Kortfristiga placeringar

Posten avser placering av likvida medel i en s.k. EFT, dvs. en börsnoterad fond. Kortfristiga placeringar hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin.

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 18 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar fastighetstransaktioner	356	235
Övrigt	435	55
Redovisat värde	791	290

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen intäkt	9	4
Övrigt	149	28
Redovisat värde	158	32

Not 20 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	12 858	157
Redovisat värde	12 858	157

Not 21 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Antal preferens- aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2018-01-01	217 596 975	7 230 434	-	-	723 043
Omvandling aktier 2018-08-21	-7 619 484	7 619 484			-
Apport/kvittningsemission 2018-10-19		600 000			60 000
Nyemission 2018-10-19		17 500 000			1 750 000
Inlösen preferensaktier 2018-12-12				-157 954	-15 795
Apport/kvittningsemission 2018-12-12			3 159 080		315 908
Apport/kvittningsemission 2018-12-14			6 376 342		637 634
Apport/kvittningsemission 2018-12-21			8 134 515		813 452
Apport/kvittningsemission 2018-12-27			13 746 775		1 374 678
Apport/kvittningsemission 2018-12-28			10 209 678		1 020 968
Utgående värden 2018-12-31	209 977 491	546 071 540	41 626 390	175 251	79 785 067

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Antal preferens- aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2019-01-01	209 977 491	546 071 540	41 626 390	175 251	79 785 067
Nyemission 2019-01-14			4 064 516		406 452
Nyemission 2019-04-04			2 741 936		274 194
Nyemission 2019-04-04			1 612 903		161 290
Nyemission 2019-04-05			13 042 574		1 304 257
Nyemission 2019-04-30			4 838 710		483 871
Apport/kvittningsemission 2019-05-06			697 113		69 711
Apport/kvittningsemission 2019-06-11			4 774 194		477 419
Apport/kvittningsemission 2019-07-04			209 134		20 913
Inlösen preferensaktier 2019-08-20				-139 030	-13 903
Apport/kvittningsemission 2019-08-20			2 780 600		278 060
Inlösen preferensaktier 2019-09-09				-5 508	-551
Apport/kvittningsemission 2019-09-09			110 160		11 016
Nyemission 2019-11-05		18 181 819			1 818 182
Nyemission 2019-12-16		57 907 534			5 790 753
Nyemission 2019-12-23		7 535 527			753 553
Apport/kvittningsemission 2019-12-30		400 852 676	27 927 129		42 877 981
Utgående värden 2019-12-31	209 977 491	1 030 549 096	104 425 359	30 713	134 498 266

Aktiekapital

Per den 31 december 2019 uppgick aktiekapitalet till 134 498 265,90 kr och kvotvärdet var 0,1 kr, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 030 549 096 stamaktier av serie B, 104 425 359 stamaktier av serie D och 30 713 preferensaktier. Innehavare av stamaktier av serie A och B är berättigade till utdelning som fastställs efter hand. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie för stamaktie av serie A och 0,1 röst per aktie för stamaktie av serie B och stamaktie av serie D. Alla stamaktier har samma rätt till Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Hybridobligation

SBB har emitterat två hybridobligationer uppgående till totalt 4,6 mdkr efter avdrag för emissionskostnader. Den ena hybridobligationen med ett nominellt belopp om 1,5 mdkr har en evig löptid med en rörlig ränta plus 3,5 procent marginal. Den andra hybridobligationen med ett nominellt belopp om EUR 500m har en evig löptid med en fast ränta om 4,625 procent. SBB har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 6 år respektive 5 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationerna ska klassificeras som egetkapitalinstrument och inte som finansiella skulder. 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 avtalen 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 hybridobligationerna är efterställda samtliga andra fordringsägare.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande består till största del av den minoritet av stamaktier och preferensaktier i Hemfosa som SBB inte kontrollerade per 2019-12-31, dvs. 12,2 procent av aktierna och 11,9 procent av rösterna i Hemfosa. Dessutom finns en minoritetsandel avseende ett dotterbolag i Hemfosa-koncernen. Minoritetsandelarna uppgick till 1 934 mkr.

Utöver preferensaktierna i Hemfosa finns preferensaktier på tre nivåer i SBB-koncernen; i moderbolaget, i dotterbolaget Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) och i dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS. Moderbolagets preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning har SBB:s preferensaktie företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per preferensaktie. För ytterligare beskrivning av villkoren se s. 59.

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	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	-108	-103
Årets förändring	163	-5
Utgående redovisat värde	55	-108

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 2019-12-31 var 16 832 000 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 22 Resultat per aktie

Nedan framgår beräkning av resultat avseende stamaktie av serie A och B. Enligt bolagsordningen har preferensaktierna företrädesrätt till 35 kr/aktie och stamaktierna av serie D en utdelning om maximalt 2 kr/aktie i årlig utdelning. Därutöver utgår ränta avseende hybridlån. Beräkningen av resultat per stamaktie A och B har baserats på årets resultat med avdrag för utdelning avseende preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridlån. Resultatet har fördelats på genomsnittligt antal stamaktier av serie A och B uppgående till 762 481 721 st (741 569 031).

Resultat per aktie före utspädning	2019	2018
Årets resultat	2 624	1 690
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	-11	-47
Avgår resultat hänförligt till innehavare av stamaktier av serie D	-150	-21
Avgår resultat hänförligt till hybridlån	-198	-86
Avgår resultat hänförligt till minoritetsandel	-4	-
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	2 261	1 536
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	762 481 721	741 569 031
Resultat per aktie före utspädning	2,97	2,07
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie D	65 967 084	918 854
Resultat per aktie (stamaktie D har ingen utspädning)	2,00	0,50

Resultat per aktie efter utspädning	2019	2018
Årets resultat	2 624	1 690
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	-11	-47
Avgår resultat hänförligt till innehavare av stamaktier av serie D	-150	-21
Avgår resultat hänförligt till hybridlån	-198	-86
Avgår resultat hänförligt till minoritetsandel	-4	-
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	2 261	1 536
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	762 481 721	741 569 031
Effekt av potentiella stamaktier avseende optioner	10 916 617	2 352 117
Resultat per aktie efter utspädning	2,92	2,06

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 har tecknat. De potentiella stamaktierna avser stamaktier av serie B. För stamaktier av av serie D finns ingen utspädning då det inte finns några potentiella stamaktier.

Av utdelningen avser 1 mkr (14) utdelning avseende preferensaktier och 90 mkr (21) utdelning avseende stamaktier av serie D samt 72 mkr (4) ränta avseende hybridobligationen som ännu ej betalats ut.

Not 23 Finansiella risker

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

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

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimit
- 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. 56.

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Per 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 3,4 år. Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 12 858 Mkr (157). Total disponibel likviditet (inkl. likvida medel, lånelöfte, outnyttjade krediter) uppgår till 19 961 Mkr.

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

Löptidsanalys	2019-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut *)	3 923	8 921	12 403	837	26 084
Obligationslån *)	1 466	7 587	4 714	11 524	25 291
Företagscertifikat	4 944	-	-	-	4 944
Övriga långfristiga skulder	-	20	2	-	22
Derivatskulder	3	1	43	-23	25
Leverantörsskulder	131	-	-	-	131
Övriga kortfristiga skulder	8 822	-	-	-	8 822
Summa	19 289	16 629	17 162	12 338	65 418

*) Exklusive uppläggningsavgifter

2018-12-31

Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	119	2 221	1 849	2 057	6 247
Obligationslån	563	2 446	1 973	2 980	7 961
Företagscertifikat	1 844	-	-	-	1 844
Övriga långfristiga skulder	-	23	-	2	25
Derivatskulder	2	5	16	8	31
Leverantörsskulder	88	-	-	-	88
Övriga kortfristiga skulder	279	-	-	-	279
Summa	2 895	4 695	3 839	5 046	16 475

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 fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

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

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

	2019-12-31	2018-12-31
Ej förfallna kundfordringar	35	3
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	18	20
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	9	2
Förfallna kundfordringar >90 dagar	11	14
Redovisat värde	74	40

Reservering kundfordringar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	-9	-9
Nedskrivningar	-10	-4
Bortskrivna belopp (konstaterade kreditförluster)	-1	-
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	-	3
Utgående redovisat värde	-20	-9

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

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

Redovisning i moderföretaget avseende kreditrisk

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

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för SBB. Ränterisk påverkar SBB dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Med ränterisk avses i första hand risken i SBB:s löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i SBB:s samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna

dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på SBB. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränterisken ska mätas på SBB:s nettoskultsättning i kombination med derivatinstrument.

Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Vid val av ränteriskstrategi ska hänsyn tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden över en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,8 år. Nedan framgår ränteförfallostrukturen.

Ränteförfallostruktur (nominella belopp)

Förfalloår	Ränteförfall	Andel %
Rörligt	22 354	40 %
2020	4 271	8 %
2021	720	1 %
2022	1 940	3 %
2023	5 275	9 %
2024	4 256	8 %
2025	17 503	31 %
Summa	56 318	100 %

Kapitalhantering och finansiella åtaganden

SBB ska ha en stabil finansiell ställning som ska ge bolaget förutsättningar för dess verksamhet och målet att generera tillväxt i substansvärdet per stamaktie, exklusive utdelning på stamaktier, om minst 12 procent per år i genomsnitt över en femårsperiod. SBB:s utdelningspolicy innebär dessutom en målsättning att generera en stabilt ökande årlig utdelning. Ett annat mål är att uppnå en BBB+ rating. För att uppnå dessa mål har SBB ett antal finansiella mål:

- Belåningsgraden ska vara lägre än 50 procent. Per 2019-12-31 var belåningsgraden 41 procent.
- Soliditeten ska vara minst 45 procent. Per 2019-12-31 var soliditeten 30 procent. Att målet avseende soliditet inte uppfyllts för 2019 har sin förklaring i den kapitalanskaffning som gjorts för förvärvet av Hemfosa.
- Generera en intjänning från byggrätter om i genomsnitt 250 till 400 mkr per år. Värdeförändringar avseende byggrätter uppgick till 338 mkr för 2019.
- Säkerställd belåningsgrad ska vara lägre än 30 procent. Per 2019-12-31 var belåningsgraden 26 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 3,0 ggr. För 2019 var räntetäckningsgraden 2,6 ggr. Att målet avseende räntetäckningsgraden inte uppfyllts för 2019 förklaras i högre räntekostnader i början av året. SBB:s snittrenta har under året minskat från 2,44 procent till 1,76 procent.

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. Kreditavtalen har i regel en gräns för soliditet på 25 % som nedre gräns. Räntetäckningsgraden ska i kreditavtalen ofta vara 1,5–1,7 ggr samt att belåningsgraden ska vara högst 70-80 %.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2019-12-31. 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	+/- 55
Hyresintäkter	1 procent	+/- 52
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 15
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 563

Säkringsinstrument och säkringsredovisning

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelar sig per den 31 december 2019 på följande underliggande belopp och förfallotider.

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2019

Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas (Belopp i SEK mkr)	inom 3 mån	3 mån - 1 år	1 - 3 år	> 3 år	Totalt
Skuld i Euro - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	-	-	-	2 215	2 215
Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	-	-	-	1 057	1 057
Summa skuld, nominellt belopp (balansdagens värde)	-	-	-	3 272	3 272

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2018

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

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

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

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

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

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2019			Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Säkrings-instrument	Säkrad post
TKR					
<i>Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet</i>					
Skuld i Euro	-2 215	-2 215	Obligationslån	-28	-28
Skuld i NOK	-1 057	-1 057	Obligationslån	-8	-8

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2018			Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Säkrings-instrument	Säkrad post
TKR					
<i>Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet</i>					
Skuld i Euro	-122	-122	Företagscertifikat	0	0

En viss ineffektivitet har redovisats under perioden då säkringsförhållandet inte varit 1:1. Ineffektiviteten redovisas som valutakursdifferenser om 91 mkr (-) i resultatet.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat	2019	2018
Avstämning av valutaomräkningsreserv	Valutaomräknings-reserv	Valutaomräknings-reserv
TKR		
Ingående bokfört värde	-108	-103
<i>Tillkommande poster under perioden</i>		
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	135	31
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	28	-36
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	163	-108
Utgående bokfört värde	55	-108
varav fortlöpande säkringar	55	-108

Not 24 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder fastighetstransaktioner	8 169	232
Övriga poster	653	47
Redovisat värde	8 822	279

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalkostnader	20	8
Upplupna driftkostnader	62	92
Upplupna räntor	287	60
Förutbetalda hyror	610	136
Övriga poster	430	3
Redovisat värde	1 408	299

Not 26 Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde		
Avskrivningar	3	2
Redovisat värde	3	2

Not 27 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2019-01-01	Kassaflödes- påverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2019-12-31
			Övertagen skuld vid förvärv	Förändring i utländsk valuta	
Obligationslån	6 925	15 161	3 085	-9	25 162
Skulder till kreditinstitut	5 909	-328	20 391	13	25 985
Företagscertifikat	1 840	1 639	1 455	10	4 944
Uppskjuten skatt			3 095		3 095
Övriga långfristiga skulder	25	-3	-	-	22
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	14 700	16 469	28 026	14	59 208

	2018-01-01	Kassaflödes- påverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2018-12-31
			Övertagen skuld vid förvärv	Förändring i utländsk valuta	
Obligationslån	6 601	204	-	120	6 925
Skulder till kreditinstitut	7 233	-1 423	-	100	5 909
Företagscertifikat	-	1 840		-	1 840
Skulder till ägare	74	-74		-	-
Övriga långfristiga skulder	14	11		-	25
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	13 921	559	-	220	14 700

Not 28 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar Sverige	87 795	26 763
Andelar i koncernföretag	13 161	1 790
Summa	100 956	28 553

Not 29 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelser för åtaganden i joint ventures/intressebolag	273	-
Garanti för åtaganden i joint ventures/intressebolag	6	-
Summa	279	-

Not 30 Transaktioner med närstående

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

SBB har ett incitamentsprogram för bolagets nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Optionsprogrammet är upprättat på marknadsmässiga villkor. 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 31 Händelser efter balansdagen

- Efter att erbjudandet till Hemfosas aktieägare gått ut per 29 januari 2020 kontrollerade SBB 93,5 procent av aktierna och 93,8 procent av rösterna i Hemfosa. SBB har därefter påkallat tvångsinlösen för de aktier som inte lämnats in i erbjudandet. I februari genomfördes förvärv av ytterligare 8 736 000 stamaktier i Hemfosa från Syquant Capital. Efter det förvärvet kontrollerade SBB 98,3 procent av aktierna och 98,9 procent av rösterna i Hemfosa.
- SBB emitterade en evig hybridobligation om EUR 500m med en fast kupong på 2,624 procent samt en icke säkerställd obligation om EUR 750m med en fast kupong om 1 procent och med en löptid på 7,5 år.
- Avsiktsförklaringar har ingåtts om att sälja fastigheter för ett totalt värde om 11 mdkr. Av dessa avsiktsförklaringar ingicks avtal med Alecta efter balansdagen om försäljning av fastigheten Mimer för 460 mkr.
- SBB ingick ett avtal om förvärv av ca 30 procent av aktierna och rösterna i SSM Holding AB (publ) motsvarande en köpeskilling om 116 mkr. Tillträde beräknas ske 2020-03-24.
- SBB återköpte i mars större delen av de icke säkerställda obligationerna utgivna av SBB och Hemfosa som förfaller fram till maj 2021 och har därmed återköpt 3 362,4 mkr av det totala emitterade beloppet på 3 724 mkr. SBB har inga andra icke säkerställda obligationer som förfaller under de närmaste 12 månaderna.
- SBB har gjort en utvärdering av effekten av coronaviruset/covid 19 på bolagets verksamhet. Bedömningen är att SBB:s trygga kassaflöden endast marginellt påverkas av konjunkturen och omvärldsfaktorer då kassaflödena huvudsakligen kommer från hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska staterna alternativt hyresreglerade hyresrätter. Bolaget har en lång ränte- och kapitalbindning och har bortsett från företagscertifikat endast mindre förfall de närmaste 12 månaderna. Förfallen av företagscertifikat är säkerställda med back up-faciliteter. SBB har antagit en kontinuitetsplan med riktlinjer för verksamheten under covid 19-krisen samt fortsätter att följa utvecklingen noggrant.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MKR	Not	2019	2018
Nettoomsättning		-	-
Personalkostnader	4	-31	-24
Övriga rörelsekostnader	3	-147	-43
Rörelseresultat		-178	-67
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-44	7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	831	240
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-626	-249
Värdeförändringar derivat	7	21	-
Resultat efter finansiella poster		4	69
Bokslutsdispositioner	8	453	73
Resultat före skatt		457	4
Skatt	9	-81	1
PERIODENS RESULTAT		376	5

Belopp i TKR	Not	2019	2018
Periodens resultat		376	5
Övrigt totalresultat		-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		376	5

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MKR	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	24 232	3 700
Fordringar hos koncernföretag	11,12	18 822	7 948
Fordringar hos intresseföretag	12	-	156
Uppskjutna skattefordringar	9	45	1
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	12	239	62
Derivat	12	21	-
Andra långfristiga fordringar	12	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 360	11 868
Summa anläggningstillgångar		43 360	11 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	-	1
Övriga fordringar	12	18	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5	2
Summa kortfristiga fordringar		23	13
Kortfristiga placeringar	12	1 041	-
Kassa och bank	12,14	11 664	6
Summa omsättningstillgångar		12 728	19
SUMMA TILLGÅNGAR		56 088	11 887
EGET KAPITAL OCH SKULDER	15		
Aktiekapital		134	80
Överkursfond		22 628	7 211
Balanserat resultat		-221	-70
Årets resultat		376	5
Summa eget kapital		22 917	7 226
Obeskattade reserver	16	-	2
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	-	150
Obligationslån	12	20 387	2 461
Skulder till intresseföretag	12	287	-
Övriga långfristiga skulder	12	-	88
Summa långfristiga skulder		20 674	2 699
Kortfristiga skulder			
Obligationslån		444	-
Företagscertifikat	12	3 486	1 840
Leverantörsskulder	12	12	16
Aktuella skatteskulder	9	-	1
Övriga skulder	12	8 103	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	452	57
Summa kortfristiga skulder		12 497	1 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 088	11 887

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i MKR				
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	74	4 937	23	5 034
Ny/apport/kvittningsemission	9	1 419		1 425
Emissionskostnader		-58		-58
Emission hybridobligation		1 517		1 517
Utdelning		-190		-190
Inlösen preferensaktier		-98		-98
Återköp hybridlån		-317		-317
Inlösen teckningsoptioner			-93	-93
Årets resultat			5	5
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2018-12-31	80	7 211	-65	7 226
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	7 211	-65	7 226
Ny/apport/kvittningsemission	54	13 542		13 596
Emission hybridobligation		4 677		4 677
Emissionskostnader		-267		-267
Utdelning		-569		-569
Inlösta preferensaktier		-93		-93
Skatteeffekt eget kapital			127	127
Återköp hybridlån		-1 873	-283	- 2 156
Årets resultat			376	376
Övrigt totalresultat				-
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	22 629	154	22 917

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 10 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -178 mkr (-67). Till följd av de extraordinära aktiviteter i bolaget såsom byte till Nasdaqs huvudlista samt förvärvet av Hemfosa har bolaget haft en del engångskostnader om ca 83 mkr under perioden.

SBB genomförde under perioden en företrädesemission av stamaktier av serie B som tillförde SBB 1,5 mdkr före emissionskostnader. Därutöver gjordes en riktad emission av stamaktier av serie B till en volym om 400 mkr till Gösta Welandson. Den apportemission som genomfördes i samband med förvärvet av Hemfosa tillförde ca 11 mdkr i eget kapital.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i MKR	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4	-69
Räntenetto		-205	9
Erlagd ränta		-449	-249
Erhållen ränta		831	240
Skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		181	-69
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10	2
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		8 120	95
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 291	28
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag ¹⁾		-20 532	-258
Uppkomna fordringar hos koncernföretag		-10 874	-6 347
Förändring av fordringar hos intresseföretag		156	-156
Förändring av finansiella tillgångar		-1 239	-62
Förändring av andra långfristiga fordringar		-	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 489	-6 824
Finansieringsverksamheten			
Apport/kvittningsemission ¹⁾		13 406	1 380
Emission hybridobligation		4 600	1 505
Återköpta hybridobligationer		-2 156	-317
Emission teckningsoptioner		-	-
Inlösta teckningsoptioner		-	-93
Inlösta preferensaktier		-93	-98
Erhållna koncernbidrag		453	73
Utbetald utdelning		-419	-190
Upptagna lån/lösta lån		20 065	4 539
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		35 856	6 799
Periodens kassaflöde		11 658	3
Likvida medel vid periodens början		6	3
Likvida medel vid periodens slut	14	11 664	6

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

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

Finansiella instrument

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

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

Obeskattade reserver

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Not 3 Arvode till revisor

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	1	1
Annan revisionsverksamhet	1	1
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	4	3
Summa	6	5

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

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Erhållna utdelningar	-	7
Resultat från andelar i koncernföretag	-44	-
Summa	-44	7

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter till koncernbolag	611	229
Övriga ränteintäkter	37	1
Kursdifferenser *)	182	10
Summa	831	240

*) Ej beräkning enligt effektivräntemetoden

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader till koncernbolag	136	51
Övriga räntekostnader	242	188
Kursdifferenser *)	56	9
Övriga finansiella kostnader	192	1
Summa	626	249

*) Ej beräkning enligt effektivräntemetoden

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Erhållet koncernbidrag	451	73
Avsättning till periodiseringsfond	2	-
Summa	453	73

Not 9 Skatt

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Aktuell skatt	1	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-82	1
Redovisad skatt	-81	1

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	457	4
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (21,4 %/22 %)	-98	-1
<u>Skatteeffekt av:</u>		
Andra skattesatser som tillämpats inom bolaget	-2	-
Skatt hänförlig till tidigare år	2	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	1
Ej avdragsgilla kostnader	-25	-
Ej bokförda kostnader som ska dras av	11	-
Aktivering av underskott	31	1
Redovisad skatt	-81	1
Effektiv skattesats	-18 %	21 %

Avstämning uppskjuten skattefordran	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	1	-
Underskottsavdrag	44	1
Utgående redovisat värde	45	1

Avstämning uppskjuten skattefordran	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	1	-
Skatt redovisad i resultaträkningen	-82	1
Skatt redovisad mot eget kapital	127	-
Utgående redovisat värde	45	1

Not 10 Andelar i koncernbolag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 700	3 442
Förvärv/aktieägartillskott	20 559	258
Försäljningar	-26	-
Utgående redovisat värde	24 232	3 700

Direkta dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Bolag	Org.nr	Säte	Aktier	Kapital- andel %	Redovisat värde	
					2019-12-31	2018-12-31
SBB i Norden AB (publ)	559053-5174	Stockholm	20 516 611	100%	2 281	2 281
Aktiebolaget Högbkullen	559002-5465	Stockholm	10 000 000	100%	334	334
SBB Option AB	559062-6262	Stockholm	50 000	100%	7	7
Kuststaden Holding AB	556875-2173	Oskarshamn	26 735 251	100%	623	623
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Stockholm	1 000	100%	203	203
Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)	559084-4352	Stockholm	15 102 878	99%	226	252
Hemfosa Fastighets AB	556917-4377	Stockholm	148 810 683	88%	20 559	-
Redovisat värde i moderföretaget					24 232	3 700

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående bokfört värde	7 948	1 600
Tillkommande fordringar	65 004	13 348
Omklassificeringar	-44	-57
Avgående fordringar	-54 086	-6 944
Utgående redovisat värde	18 822	7 948

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31

MKR Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt resultat via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag		18 822	18 822
Derivat	21	-	21
Andra långfristiga fordringar		1	1
Övriga kortfristiga fordringar		18	18
Kortfristiga placeringar		1 041	1 041
Likvida medel		11 664	11 664
Summa	21	31 546	31 567
Finansiella skulder			
Obligationslån		20 387	20 387
Skulder till intresseföretag		287	287
Företagscertifikat		3 486	3 486
Leverantörsskulder		12	12
Övriga kortfristiga skulder		8 103	8 103
Summa		32 275	32 275

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

MKR Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	7 948	7 948
Fordringar hos intresseföretag	156	156
Andra långfristiga fordringar	63	63
Kundfordringar	1	1
Övriga kortfristiga fordringar	10	10
Likvida medel	6	6
Summa	8 184	8 184
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	150	150
Obligationslån	2 461	2 461
Övriga långfristiga skulder	88	88
Företagscertifikat	1 840	1 840
Leverantörsskulder	16	16
Övriga kortfristiga skulder	46	46
Summa	4 601	4 601

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 skulden 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)

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Per 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 4,6 år. Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 11 664 Mkr (6). Total disponibel likviditet (inkl. likvida medel, lånelöfte, outnyttjade krediter) uppgår till 18 767 Mkr.

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

2019-12-31

Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Obligationslån	444	7 128	13 259	-	20 831
Företagscertifikat	3 486	-	-	-	3 486
Leverantörsskulder	12	-	-	-	12
Övriga kortfristiga skulder	8 103	-	-	-	8 103
Summa	12 045	7 128	13 259	0	32 432

2018-12-31

Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	150	-	-	-	150
Obligationslån	300	2 161	-	-	2 461
Företagscertifikat	1 840	-	-	-	1 840
Övriga långfristiga skulder	-	88	-	-	88
Leverantörsskulder	16	-	-	-	16
Övriga kortfristiga skulder	46	-	-	-	46
Summa	2 352	2 249	-	-	4 601

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övrigt	5	2
Redovisat värde	5	2

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	11 664	6
Redovisat värde	11 664	6

Not 15 Eget kapital

Per den 2019-12-31 består aktiekapitalet av 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 030 549 096 stamaktier av serie B, 104 425 359 stamaktier av serie D och 30 713 preferensaktier med ett kvotvärde om 0,1 kr. Se även upplysningar i koncernens not 20 Eget kapital.

Not 16 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfond	-	2
Redovisat värde	-	2

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalkostnader	4	3
Upplupna räntor	197	20
Övriga poster	251	34
Redovisat värde	452	57

Not 18 Ställda säkerheter

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

Not 19 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	6 014	4 713
Redovisat värde	6 014	4 713

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

Not 20 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående 2019

Finansiella tillgångar	Inköp av varor/tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	-	475	18 822	-
Summa	-	475	18 822	-

Transaktioner med närstående 2018

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

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning till dotterföretag och på de lånen belöpande ränta. Lån inom koncernen är efterställda och har under året löpt med 3-5 procent ränta som betalats kvartalsvis.

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

Not 21 Händelser efter balansdagen

För händelser efter balansdagen, se not 30 för koncernen.

Not 22 Förslag till vinstdisposition

2019-12-31

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	22 629 221 145
Balanserat resultat	-222 071 145
Årets resultat	375 681 929
	22 782 831 929
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (0,60 kronor per stamaktie A + B)	760 855 558
Till aktieägare utdelas (2,00 kronor per stamaktie D)	213 039 902
Till aktieägare utdelas (35 kronor per preferensaktie)	1 074 955
I ny räkning överföres	21 807 861 514
	22 782 831 929

Styrelsens yttrande över utdelningen finns på s. 68.

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 24 mars 2020

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm-Erichsen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2020.

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 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63–67. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–117 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 2019 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 2019 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 63–67. 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 2019 till 79 542 Mkr och värdeförändringarna till 2 453 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 Fastigheter på sidan 53-54 och not 14 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 tillämplad 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.

Goodwill

Beskrivning av området

Under året förvärvades Hemfosa Fastighets AB och förvärvet har redovisningsmässigt klassificerats som rörelseförvärv enligt IFRS 3. Koncernen redovisar 6 663 Mkr i Goodwill per 31 december 2019 hänförligt till skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade aktierna och det verkliga värdet för de förvärvade nettotillgångarna. Koncernen ska pröva värdet på Goodwill för nedskrivningsbehov årligen eller när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att redovisat värde för tillgången kan understiga återvinningsvärdet.

Bedömning av återvinningsvärdet, definierat som det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, involverar uppskattningar från företagsledningen vad gäller att identifiera och värdera kassagenererande enheter. En beskrivning av redovisningsprinciper för goodwill framgår av avsnittet goodwill på sidan 74 och not 13 samt not 3 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av goodwill samt andelar i dotterbolag anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår granskning har omfattat bland annat följande granskningsåtgärder:

- Utvärdering av bolagets process för att upprätta och genomföra nedskrivningstest.
- Granskning av bolagets identifiering av kassagenererande enheter och hur verksamheten följs upp internt.
- Granskning av bolagets kassagenererande enheters diskonteringsränta och antaganden avseende långsiktig tillväxt genom att stämma av mot bolagets prognoser.
- Vi har med stöd av våra värderingsspecialister utvärderat använda värderingsmetoder och beräkningsmodeller, bedömt rimligheten i gjorda antaganden och analyserat känslighetsanalyser.
- Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Förvärv av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Koncernen har under året 2019 förvärvat förvaltningsfastigheter för ett belopp om 57 608 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 18 samt not 3 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–49 och 118–125. 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 årsredovisningslagen och, vad gäller

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2019 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 63–67 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 jämför 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 29 april 2019 och har varit bolagets revisor sedan 28 mars 2017.

Stockholm den 24 mars 2020

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr

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

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

Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

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

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

EPRA

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

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

ombyggnationer.

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittligt antal preferensaktier

Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Justerad soliditet, %

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

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.

Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och räntederivat. *Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

Nettoskuld, kr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

Resultat per stamaktie A och B, kr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader exkl. kostnader för förtidslösen av lån och leasingkostnader.

Nyckeltalet används för att belysa finansiella risk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

BTA

Bruttoarea

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter.

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.

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.

BERÄKNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Periodens resultat	2 624	1 690
IB Eget kapital	11 197	7 636
UB Eget kapital	30 896	11 197
Genomsnittligt eget kapital	21 047	9 417
Avkastning på eget kapital	12%	18%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	25 985	5 910
Obligationslån	25 162	6 925
Företagscertifikat	4 944	1 840
Likvida medel	-12 858	-157
Nettoskuld	43 233	14 518
Balansomslutning	104 203	27 641
Belåningsgrad	41%	53%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	3 713	1 112
Förvaltningsfastigheter	79 542	25 243
Byggrätter	-2 893	-1 331
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	76 649	23 912
Direktavkastning	4,8%	4,7%

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	5 217	1 585
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	5 502	1 648
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,8%	96,2%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsresultat	645	321
Betald skatt	-34	-1
Förvaltningsresultat efter betald skatt	611	320
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	762 481 721	741 569 031
EPRA Earnings per stamaktie A och B (EPS)	0,80	0,43

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Eget kapital	30 896	11 197
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	3 869	1 047
Summa	34 765	12 244
Balansomslutning	104 203	27 641
Justerad soliditet	33%	44%

Resultat per stamaktie A & B

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Periodens resultat	2 624	1 690
Resultat hänförligt till preferensaktier	-11	-47
Resultat hänförligt till D-aktier	-150	-21
Resultat hänförligt till hybridobligation	-198	-86
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-4	-
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	2 261	1 536
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	762 481 721	741 569 031
Resultat per stamaktie A och B	2,97	2,07

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsresultat (senaste 12 månader)	645	321
Räntekostnader och liknande resultatposter (senaste 12 månader)	482	538
Kostnader förtidslösen lån (senaste 12 månader)	197	127
Valutakursdifferenser (senaste 12 månader)	-91	-
Leasingkostnader (senaste 12 månader)	7	-
Summa	1 240	986
Räntekostnader och liknande resultatposter (senaste 12 månader)	482	538
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,6	1,8

Soliditet

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Eget kapital	30 896	11 197
Balansomslutning	104 203	27 641
Soliditet	30%	41%

Substansvärde

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Eget kapital	30 896	11 197
Hybridobligation	-4 629	-1 873
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 963	-315
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	24 304	9 009
Preferensaktiekapital	-15	-88
D-aktiekapital	-3 255	-1 244
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-2 368	-
Återläggning av uppskjuten skatt	6 237	1 047
Avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	-2 604	-886
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	22 298	7 838
<i>Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie</i>	<i>17,97</i>	<i>10,37</i>
Återläggning av derivat	-48	12
Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	2 604	886
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	24 855	8 736
<i>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie</i>	<i>20,04</i>	<i>11,55</i>
 Antal stamaktier A + B	 1 240 526 587	 756 049 031

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Skulder till kredinstitut	25 985	5 910
Säkerställda obligationslån	1 334	4 552
Summa säkerställda lån	27 319	10 462
Balansomslutning	104 203	27 641
Säkerställd belåningsgrad	26%	38%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Driftnetto	1 265	1 071
Hysesintäkter	1 996	1 680
Överskottsgrad	63%	64%

INVESTOR RELATIONS

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

AKTIEANALYTIKER

Bolag: ABG Sundal Collier

Analytiker: Tobias Kaj

Email: tobias.kaj@abgsc.se

Telefon: +46 8 566 286 21

Bolag: Arctic Securities

Analytiker: Anna-Karin Hempel

Email: akh@arctic.com

Telefon: +47 21 01 32 76

Bolag: Kepler Cheuvreux

Analytiker: Jan Ihrfelt

Email: jihrfelt@keplercheuvreux.com

Telefon: +46 8 723 51 14

Bolag: Erik Penser Bank

Analytiker: Rikard Engberg

Email: rikard.engberg@penser.se

Telefon: +46 8 463 80 00

Bolag: Nordea

Analytiker: Niklas Höglund

Email: niclas.hoglund@nordea.com

Telefon: +46 10 156 59 74

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

KALENDARIUM

Delårsrapport jan-mars 2020 2020-04-27

Årsstämma 2020-04-27

Delårsrapport jan-juni 2020 2020-07-14

Delårsrapport jan-sept 2020 2020-11-03

KONTAKTPERSONER

Ilija Batljan, VD
ilija@sbbnorden.se

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



Samhällsbyggnadsbolaget

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), Strandvägen 1, 114 51 Stockholm
Org.nr 556981-7660 • Styrelsens säte: Stockholm

