

ÅRSREDOVISNING

2020

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)

Innehåll

INTRODUKTION	4
VD har ordet	6
SBB som investering	8
Måluppföljning	12

VERKSAMHETEN	17
Affärsmodell	17
Fastighetsförvaltning	18
Value-add-strategier	24

HÅLLBARHETSRAPPORT	34
---------------------------	-----------

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	54
Fastigheter	58
Finansiering	59
Risk och känslighet	60
Bolagsstyrningsrapport	62
Förslag till vinstdisposition	65

FINANSIELLA RAPPORTER	66
Koncernens finansiella rapporter och noter	67
Moderbolagets finansiella rapporter och noter	92
Årsredovisningens undertecknande	98
Revisionsberättelse	99

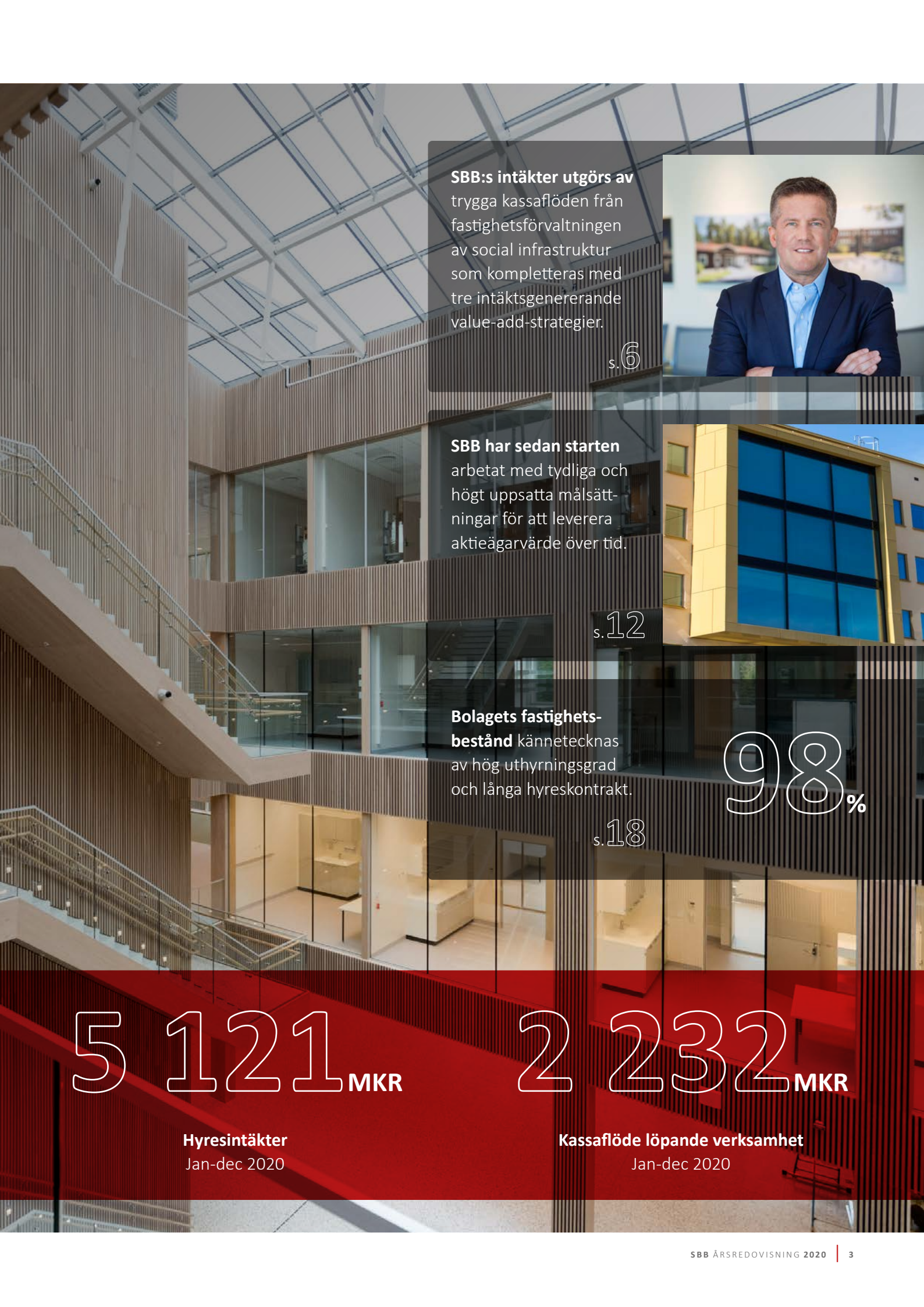
ÖVRIGT	103
Definitioner	103
Beräkning av alternativa nyckeltal	105
Investor relations	107

Samhällsbyggnadsbolagets vision är att vara det bästa nordiska fastighetsbolaget för samhällsfastigheter och bostäder.

Vi fortsätter investera i vår plattform för att stödja nästa steg på vår tillväxtresa

90,2 MDKR

Fastighetsvärde
31 december 2020



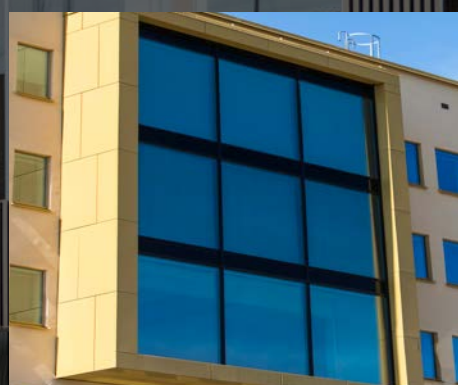
SBB:s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltningen av social infrastruktur som kompletteras med tre intäktsgenererande value-add-strategier.

s. 6



SBB har sedan starten arbetat med tydliga och högt uppsatta målsättningar för att leverera aktieägarvärde över tid.

s. 12



Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt.

s. 18

98%

5 121 MKR

Hysesintäkter
Jan-dec 2020

2 232 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet
Jan-dec 2020

Detta är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 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 samhällsfastigheter och bostäder. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige och samhällsfastigheter i Norden samt bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter utvecklas till byggrätter för social infrastruktur.

Aktiv förvaltning

SBB har en egen 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 i form av tre intäktsgenererande value-add-strategier; projekt- och fastighetsutveckling, renovering, om- och tillbyggnad samt fastighetstransaktioner.

Projekt- och fastighetsutveckling

SBB arbetar aktivt med projektutveckling av social infrastruktur. Genom att kombinera en effektiv kapitalanvändning med god risk- och kostnadskontroll uppnås lönsamhet och långsiktiga värden för SBB:s aktieägare.

Per 2020-12-31 bestod projektportföljen av 5 623 lägenheter (motsvarande en uthyrbar

area om 341 915 kvm), varav 1 681 lägenheter var i pågående byggnation och 3 942 lägenheter under aktiv projektutveckling. Vid periodens utgång uppgick uthyrbar area för samhällsfastigheter i pågående produktion till 106 050 kvm i projektportföljen.

SBB skapar även värde genom en stark byggrättsutveckling. Tillskapandet av nya byggrätter säkerställer en långsiktig bärkraftig projektportfölj och stabil produktionstakt. Per 2020-12-31 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till cirka 2 518 000 kvm BTA motsvarande cirka 34 000 lägenheter vilket gör SBB till en av Nordens ledande fastighetsutvecklare.

Projekt- och fastighetsutveckling har ett resultatmål om 1 000 – 1 400 mkr per år.

Renovering, om- och tillbyggnad

Renovering, om- och tillbyggnad innebär renovering av bostadslägenheter (med mål om 600 renoverade lägenheter) och om- och tillbyggnader av bolagets samhällsfastigheter. Under 2020 har SBB färdigställt renovering av 695 lägenheter. Utöver renoveringar av lägenheter har SBB en större volym av ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar avseende bolagets

samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt var 2 287 mkr.

Renovering, om- och tillbyggnad har ett resultatmål om 600 mkr per år.

Fastighetstransaktioner

SBB utvärderar ständigt portföljen för att identifiera potential och fokuserar resurserna på de fastigheterna med störst potential. SBB arbetar löpande med att avyttra fastigheter som bedöms som färdigutvecklade och som ej bedöms som kärninnehav. Försäljningen av sådana fastigheter innebär kapitalåtervinning och frigör resurser för att möjliggöra ytterligare attraktiva förvärv där kvaliteten i beståndet succesivt höjs. I denna värdeskapande del kan bolaget också opportunistiskt göra investeringar med kortare investeringshorisont om det bedöms skapa aktieägarnytta, till exempel investeringar i aktieposter och/eller skuldinstrumen. Fastighetstransaktioner har ett resultatmål om 400 mkr per år.

Genom att kombinera en effektiv kapitalanvändning med god risk- och kostnadskontroll uppnås lönsamhet och långsiktiga värden.



Året i korthet

90,2 MDKR

Fastighetsvärde
31 december 2020

5,1 MDKR

Hyresintäkter
Jan-dec 2020

9,1 MDKR

Periodens resultat
Jan-dec 2020

2 232 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet
Jan-dec 2020

28,21 KR/AKTIE

EPRA NRV
31 december 2020

1,31 %

Snittränta
31 december 2020

Händelser under året

- SBB:s trygga kassaflöden har endast marginellt påverkats av effekterna från Covid-19 då de huvudsakligen kommer från hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska staterna alternativt hyresreglerade hyresrätter.
- Under andra kvartalet avyttrades i ett stort antal affärer kontorsfastigheter och hyresrätter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på ca 500 000 kvm och ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om ca 9,5 mdkr.
- I juni presenterade SBB nya mål i samband med bolagets kapitalmarknadsdag, bland annat ett nytt tillväxtmål att förvaltningsresultatet per stamaktie A och B över en femårsperiod ska växa med i snitt minst 15 procent per år och att fastighetsbeståndet ska uppgå till 125 mdkr år 2025.
- I juli förvärvades en portfölj med förskolor från norska Laeringsverkstedet med nytecknade 35-åriga triple-net-avtal och där Laeringsverkstedet är hyresgäst till ett värde om 4 250 MNOK.
- I juli genomfördes en emission av efterställda tvingande konvertibler som förfaller 2023 till ett belopp om 2 750 mkr, varav 2 148 mkr redovisas som eget kapital. Konvertiblerna är obligatoriskt konverterbara till nya B-aktier i SBB.
- Under tredje kvartalet startade SBB ett stort antal projekt för egen långsiktig förvaltning. Bland dessa finns hyresrätter och äldreboende i Borlänge, nya polishus i Örnsköldsvik, Helsingfors och Kiruna, trygghetsboende, kulturhus och hyresrätter i Boden samt hyresrätter i Haninge.
- I oktober förvärvades en portfölj med i huvudsak äldreboenden i Finland. Överenskommet fastighetsvärde för portföljen uppgick till EUR 222m. Transaktionen är den största någonsin i Finland inom vårdsegmentet.
- I november tecknades avtal med Skellefteås allmännyttiga fastighetsbolag Skebo om förvärv av 766 hyreslägenheter och 123 vård- och omsorgslägenheter, till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 1,3 mdkr. SBB kommer tillsammans med kommunen att ta fram byggrätter för att investera ytterligare cirka 3 mdkr i byggandet av 1 500 nya lägenheter i Skellefteå.
- I november förvärvades 100 procent av aktierna i Sveafastigheter Bostad, med en utvecklingsportfölj med 6 000 lägenheter i Stor-Stockholm, för en köpeskilling om 2 770 mkr.
- I december emitterade SBB sin första sociala icke-säkerställda seniora obligation om EUR 700m med en löptid på 8 år till en fast ränta om 0,75 procent och en evig hybridobligation om EUR 500m med en fast ränta om 2,625 procent på den europeiska kapitalmarknaden.
- Under december fullföljdes förvärv av total 113 064 967 aktier i Offentliga Hus i Norden AB (publ), motsvarande 44,2 procent av aktierna och rösterna. Förvärvet klassificeras som ett intressebolag. Som ett led i förvärvet fattades ett beslut om en nyemission av högst 7 860 160 stamaktier av serie D.

VD har ordet

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB):s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltningen av social infrastruktur som kompletteras med tre intäktsgenererande value-add-strategier: Projekt- och fastighetsutveckling, renovering, om- och tillbyggnad samt fastighetstransaktioner.

Tillsammans levererar dessa tre värdeskapande områden för 2020 ett resultat före skatt om 10 341 mkr och ett resultat efter skatt om 9 084 mkr. Efter avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier, hybridobligationer och minoritetsandel uppgick periodens resultat 6,41 kr per stamaktie A och B.

SBB:s långsiktiga arbete ger goda resultat inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vi gör omfattande investeringar för att minska klimatpåverkan.

Kraftig ökning av driftnettot och kassaflöden från fastighetsförvaltning

Förvaltningsresultatet ökade med 284 procent i jämförelse med år 2019 till 2 474 mkr (645). En kraftig ökning av driftnettot till 3 479 mkr (1 265) är huvudförklaringen bakom den starka utvecklingen av förvaltningsresultatet. Samtidigt fortsätter vi att sänka den genomsnittliga räntan som vid utgången av perioden var 1,31 procent (1,76). SBB har endast en obetydlig exponering mot rörliga räntor. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder är bland de längsta i Norden: 4,5 år (2,8) och genomsnittlig kapitalbindning 4,8 år (3,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 242 procent till 2 232 mkr (653) för helåret.

Justerat för engångseffekter för återköp av dyra lån och omstruktureringskostnader landade kassaflödet för året på 2 483 mkr (933).

Under 2020 lyckades vi höja överskottsgraden till 68 procent från 63 procent år 2019. Våra renoveringar bidrog till att driftnettot like-for-like ökade med starka 4,1 procent medan hyresintäkterna ökade med 3,2 procent.

Covid-19 har gått ifrån att vara en pandemi till att också bli en kraftigt förhöjd risk för världsekonomin som inte lämnar någon oberörd. Under året har SBB fått in 99,8 procent av våra hyresintäkter, vilket troligen är högst av alla noterade fastighetsbolag i Europa. Samhällsfastigheter och bostäder har vi sett påverkas minst av krisen, men alla påverkas. Å andra sidan, detta är varken den första eller sista kris som de långsiktiga bolagen måste hantera. Kriser kommer och går och man ska vara ödmjuk inför detta men vår uppgift är att vara en pålitlig och långsiktig samhällsaktör som på ett hållbart sätt levererar aktieägarvärde, god lönsamhet och starka resultat i alla situationer.

Europas ledande fastighetsbolag inom value-add-strategier

Våra trygga kassaflöden från fastighetsförvaltningen kompletteras med tre intäktsgenererande value-add-strategier: värdeskapande från fastighetsutveckling, renoveringar och transaktioner. Inom fastighetsutvecklingen fokuserar vi på att utifrån kommunernas behov använda vår stora byggrättsportfölj till att bygga nya bostäder och samhällsfastigheter, både för egen förvaltning och genom joint ventures. Projekt- och fastighetsutveckling levererar ett resultat om 2 224 mkr under 2020, vilket överstiger målet om att generera en intjäning från fastighetsutveckling om i genomsnitt 1 000 till 1 400 mkr per år. SBB fokuserar på att bygga gröna hyresrätter i Stockholm och Göteborg. Antal lägenheter i produktion just nu är 1 681. Per 31 december 2020 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till cirka 2 518 000 kvm BTA för social infrastruktur motsvarande cirka 34 000 lägenheter, vilket gör SBB till en av Nordens ledande fastighetsutvecklare. Integrationen av Sveafastigheter har ytterligare stärkt SBB:s position som Nordens ledande fastighetsutvecklare.

Inom renoveringar lyckades vi överträffa målet om 600 lägenheter per år med 16 procent. Under 2020 har SBB färdigställt renoveringar av 695 lägenheter. Ytterligare 73 lägenheter är under pågående renovering i slutet på året och 164 lägenheter är planerade

”SBB:s mål enligt Vision 2030 är att minst 50 procent av all nyproduktion ska vara i trä.”



att påbörjas under första kvartalet 2021. Detta tillsammans med fortsatta behov av att renovera samhällsfastigheter skapar potential för en stark återkommande intjäning genom värdehöjande investeringar.

Idag upplever äldre och personer med funktionshinder brist på funktionella äldre- och LSS-boenden. SBB har som en viktig del i sin satsning på social hållbarhet att bidra med nya äldreboenden och LSS-fastigheter. Antalet äldreboenden i egen förvaltning ska öka kraftigt och därmed kommer den totala hyresintäkten från äldre- och LSS-boenden dubblas till år 2025 från nivån om drygt 800 mkr till 1,6 mdrkr årligen. I slutet av 2020 hade våra intäkter från äldreboenden och LSS-boenden ökat till 954 mkr.

Nyckeltal för BBB+ rating levererade

SBB har under 2020 genomfört en betydande sänkning av belåningsgraden. I slutet av perioden uppgick vår justerade nettoskuld proforma, justerat för kassa från sålda men ej frånträdde fastigheter och likvida finansiella tillgångar samt 12 månaders intjäning dividerat med totalt kapital enligt S&P:s loan-to-value definition till 45 procent. Vår rapporterade justerade nettoskuld enligt S&P:s loan-to-value definition var i slutet av året 50 procent.

Därmed har vi på rapporterade nyckeltal en stark BBB rating, samtidigt har vi, enligt våra beräkningar, uppfyllt de viktigaste nyckeltalen för en BBB+ rating. Finanspolycyn och styrelsens tydligt uttryckta ambition avseende rating stärker målet att uppnå en A- rating på lång sikt. Kvaliteten på våra tillgångar, både i termer av trygghet i hyresflödena och likviditet på transaktionsmarknaden, har bevisat sig som Europas tryggaste i utmanande tider. Vi fortsätter att höja räntetäckningsgraden vilken i slutet av året låg på 4,1 gånger. Vi har drygt 70 mdrkr i icke pantsatta tillgångar, en kassa inklusive likviditet från sålda men ej frånträdde fastigheter och finansiella tillgångar på 18,7 mdrkr samt tillgängliga kreditlöften om 29,3 mdrkr.

Hållbarhet är kärnan i vår affärsmodell

SBB:s fastigheter använder enbart 100 procent förnybar el vilket SBB också erbjuder till sina bostadshyresgäster. SBB erbjuder gröna hyresavtal samt genomför inventering av risker kopplade till klimatförändringarna. Investeringar i uppgradering av hyreslägenheter och våra bostadsområden kombineras med miljösanering. Av de 695 lägenheter som renoverats under 2020 har 86 procent miljösanerats.

I slutet av 2020 har SBB upphandlat installationer av solceller med en produktion om ca 227 000 KWh el årligen. Samtidigt fortsätter SBB att investera i att minska energiförbrukningen mellan 25 procent och 50 procent i ett antal bostadsområden. Som exempel kan nämnas ett projekt i fastigheten Västland 26:39 i Sundsvall. Det är en bostadsfastighet på cirka 13 400 kvm där en kombination av fjärrvärme, FX-ventilation, bergvärmepumpar, spillvatten- värmeväxlare och tilläggsisolering kommer att

mer än halvera energiförbrukningen. Utöver att minska klimatpåverkan genom lägre energikonsumtion och genom produktion av förnybar energi, bidrar SBB till klimatomställningen genom att prioritera nyproduktion i trä. SBB:s mål enligt Vision 2030 är att minst 50 procent av all nyproduktion ska vara i trä. Utfallet för 2020 är 52 procent dvs 54 965 kvm pågående nyproduktion av total 104 373 kvm är i trä.

SBB:s helägda dotterbolag Sveafastigheter har byggt Sveriges största plusenergihus, Neptun, som Miljöbyggnad Guld. SBB:s projekt- och fastighetsutveckling bidrar till att bygga hållbara städer genom att utgå från kommunikationsnära lägen och förädla redan exploaterad mark vilket bidrar till att minska trycket på exploatering av viktiga grönområden.

SBB erbjuder alla svenska kommuner att kostnadsfritt nyttja vakanta lokaler för att inleda arbetet med att vaccinera med anledning av Covid-19. Haninge kommun har påbörjat vaccinering av vård- och omsorgspersonal i en av SBB:s fastigheter.

SBB har under året gjort ett antal stödsatser för utsatta småföretag och för vårdpersonal. Extra satsningar på sommarjobb resulterade i att 134 ungdomar fick sommarjobb från SBB.

Sveafastigheter vann under 2020 sex markanvisningar i Stockholm stad med särskilt fokus på social hållbarhet. Under fjärde kvartalet har Sveafastigheter även genomfört en större delaktighetsprocess med ett femtiotal ungdomar från Fryshuset som en del av bostadsutvecklingen vid Sjöstadshöjden i Stockholm. I Kista/Husby skapas 181 bostäder och en ny stadsgata som kopplar samman stadsdelarna. I Enskede utvecklas 118 seniorbostäder med gemenskap i fokus. I Hagsätra skapas 129 bostäder som ökar områdets trygghet. I Rågsved utvecklas 38 bostäder med barnperspektiv. I Bromsten 264 lägenheter med mobilitet och gårdsmiljön i fokus. I Hässelby skapas kompletterande bebyggelse om 47 hyresrätter.

Under det fjärde kvartalet har SBB emitterat en åttaårig social obligation om EUR 700m med fast ränta på 0,75 procent under sitt nya ramverk för hållbar finansiering. Det är den första sociala obligationen någonsin i Norden.

Utsikter

SBB:s tillgångar tillhör de mest eftertraktade i en lågräntemiljö där investerare letar efter stabil och trygg avkastning. Vår motståndskraftiga portfölj med lågriskstillgångar i form av svenska hyresrätter och nordisk socialinfrastruktur i form av bland annat äldreboende, skolor, förskolor och LSS-fastigheter är en fantastisk bas. Det som levererar värdeskapandet är vårt team och vår plattform med fullskalig infrastruktur för tillväxt och exekvering av våra value-add-strategier. För två år sedan kommunicerade vi vår målsättning att vi för åren 2019–2021 ska kunna leverera den högsta årliga ökningen i substansvärde bland alla svenska noterade fastighetsbolag. Utfallet för 2019 landade på höga 73 procent per stamaktie A och

”Vår plattform i form av våra medarbetare, kompetens och infrastruktur runtomkring är vår viktigaste tillgång.”

B. I år fortsatte vi att leverera med en ökning av substansvärde per stamaktie A och B på 41 procent.

Fastigheter ses ofta som en cyklisk tillgång med små möjligheter till tillväxt och ett extremt beroende av ränteförändringar. Låt mig börja med räntan: faktum är att alla aktier påverkas av räntan, inte bara fastighetsaktier. Det ett fastighetsbolag kan göra är att se till att ha en lång räntebindning. När det gäller SBB och dess tillgångar utgörs dessa av defensiva tillgångar i form av svenska hyresrätter, äldreboenden, skolor, LSS och andra investeringar inom social infrastruktur med en genomsnittlig återstående hyrestid om 9 år. När det gäller resultat och tillväxt har SBB levererat och fortsätter att leverera, och vi är också måna om att resultatet kommer våra aktieägare till gagn i form av årligt ökande utdelningar. I år föreslår styrelsen en utdelning om 1 krona per stam A- och B-aktie, motsvarande en ökning om 67 procent jämfört föregående år.

Vår plattform i form av våra medarbetare, kompetens och infrastruktur runtomkring är vår viktigaste tillgång. Vi fortsätter att investera i vår plattform för att stödja nästa steg på vår tillväxtresa. Och vi kommer att fortsätta växa. Avslutningsvis stort tack till alla medarbetare, styrelsen, hyresgäster, leverantörer och aktieägare som supporterat vår resa under de första fem åren. Framtiden är vår.

Ilija Batljan

Verkställande direktör och grundare

SBB som investering

Som aktieägare i SBB...

...är du ägare i Nordens största fastighetsbolag inom social infrastruktur

SBB har på kort tid etablerat sig som ett av de största noterade fastighetsbolagen och det största inom social infrastruktur i Norden. Fastighetsbeståndet har ett tydligt fokus mot lågriskstillgångar genom exponering mot de nordiska välfärdsstaterna med långa hyresavtal, höga uthyrningsgrader, och en stabil bas av hyresgäster. Läs mer på sidan 18.

...har du exponering mot en unik affärsmodell med återkommande intäktsströmmar från tre value-add-strategier

Affärsmodellen bygger på förvaltning av världens tryggaste tillgångar med exponering mot värdeskapande potential i form av projekt- och

fastighetsutveckling, renoveringar och fastighetstransaktioner. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning. Läs mer på sidan 25.

...blir du en del av resan mot världens mest hållbara fastighetsbolag

Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och SBB strävar efter att vara världens mest hållbara fastighetsbolag. SBB har satt upp en hållbarhetsvision för 2030 och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen. SBB:s hållbarhetsvision-, mål och policy är antagna av styrelsen och följs upp löpande av VD tillsammans med hållbarhetsansvarig. Läs mer på sidan 34.

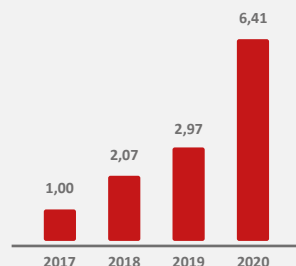
...är du en prioriterad intressent och kan förvänta dig ökad utdelning varje år

Våra aktieägare är en av våra viktigaste intressenter och verksamheten syftar till att leverera aktieägarvärde, god lönsamhet och starka kassaflöden. SBB arbetar för att vara transparenta och lättillgängliga. Vi prioriterar möten med aktieägare, är synliga i media och deltar i presentationer och seminarier i så hög utsträckning som tiden tillåter. Men viktigast av allt är att våra aktieägare ska få ta del av vårt värdeskapande. Därför är en central målsättning för oss är att leverera en stabilt ökande årlig utdelning per stamaktie A och B.

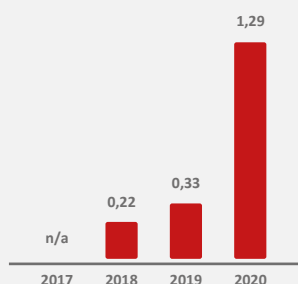
Fokus på leverans

- Resultat per stamaktie A och B har ökat med 541 procent sedan 2017
- Utdelningen per stamaktie A och B har ökat med 900 procent sedan 2017
- Stark balansräkning: BBB- (investment grade credit rating) från S&P och Fitch (positive outlook)

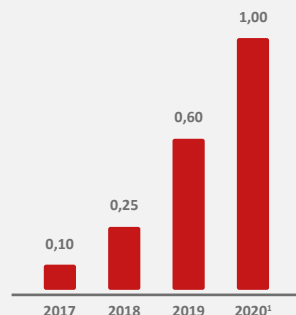
Resultat per stamaktie A och B, kr



EPRA earnings (EPS), kr/aktie



Utdelning per stamaktie A och B, kr



1) Styrelsens förslag till årsstämma 2021

Vanliga frågor från investerare 2020

Hur har SBB kunnat växa så snabbt?

SBB har en plattform av medarbetare, kompetens och infrastruktur som skapar förutsättningarna för tillväxt och exekvering av våra value-add-strategier. Vår främsta styrka är vårt team som ständigt arbetar för att skapa mesta möjliga värde, men tillväxten får också understöd av Nordens starka demografiska utveckling.

Varför säljer kommuner sina fastigheter till SBB?

Allt fler kommuner inser att de både kan få en starkare finansiell ställning och en fastighetsägare som gör ett lika bra jobb, eller bättre, än kommunen själv. SBB kan också skapa mervärden för kommunerna genom investeringar och utveckling av byggrätter för att skapa fler hyresrätter och samhällsfastigheter.

Varför tar det så lång tid att få bättre rating?

SBB uppfyller idag kraven för en BBB rating och även de viktigaste nyckeltalen för BBB+. SBB arbetar aktivt för att den faktiska ratingen ska spegla bolagets finansiella ställning och intjäningsförmåga. Ratinginstituten arbetar med en horisont på 12-18 månader och revideringar sker inte alltid i direkt anslutning till att kriterierna är uppfylla.

Hur ska SBB nå målet om 125 mdr i fastighetsbestånd 2025?

Vi ser mycket goda möjligheter att fortsätta växa beståndet. Utöver förvärv kommer vi att använda vår stora byggrättsportfölj för att bygga hyresrätter både för egen förvaltning samt via joint ventures med parter som tar byggrisken.

Vad är skillnaden mellan SBB:s B- och D-aktie?

B-aktien är direkt exponerad mot SBB:s värdeskapande, med målet att årligen höja utdelningen. Till årsstämman 2021 har styrelsen föreslagit att höja utdelningen till 1 krona per aktie. D-aktien påminner om en ränteplacering med en hög och förutsägbar direktavkastning. Utdelningen på D-aktien har ett fastställt tak om 2 kronor per aktie.

Varför förekommer SBB på listor över börsens mest blankade aktier?

Av alla aktuella blankningar om 5,07 procent den 31 december 2020 var det endast 1,14 procent som utgjorde traditionell blankning. Övriga korta positioner uppkom i samband med SBB:s emission av tvingande konvertibler till institutionella investerare i juli 2020, där konvertiblerna kommer att konverteras till B-aktier 2023. I syfte att neutralisera sin marknadsrisk har vissa av konvertibelinnehavarna blankat aktien för att skydda sig mot eventuella nedgångar. Detta kallas för en deltaplacering och hanterades av SBB:s finansiella rådgivare i samband med emissionen.

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. Under året har B-aktiens totalavkastning varit 28 procent.

Per 2020-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 119 504 867 och serie D till 179 881 880. Preferensaktierna uppgick till 30 713 och därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 28,66 kr, serie D var 30,10 kr per 2020-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 38 103 mkr och serie D var 5 414 mkr.

SBB:s stängningskurs har rört sig mellan 13,54 kr och 31,65 kr under året och stängde det fjärde kvartalet på 28,66 kr. Detta är en ökning med 25 procent i jämförelse med 2019-12-31 (22,95). Under året har SBB-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 28 procent.

Under året har även likviditeten i SBB:s aktie ökat. Den genomsnittliga handelsvolymen per dag har varit ca 176 mkr, att jämföra med samma period föregående år då volymen var 28,7 mkr. Detta motsvarar en ökning med 513 procent. SBB arbetar aktivt med sina investerarrrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

Tvingande konvertibel

I juli emitterade SBB en tvingande konvertibel om 2 750 mkr med förfall i juli 2023. Emissionskursen sattes till 100 procent och konvertibeln har en årlig ränta på 7 procent. Konvertibeln konverteras till SBB:s B-aktier vid förfall, med förbehåll för SBB:s och konvertibelsinnehavarnas rätt till förtida konvertering eller vid uppfyllande av vissa specifika händelser i enlighet med villkoren för konvertibeln. Konvertibeln har en lägsta konverteringskurs på 24,33 kr per B-aktie som aktualiseras om SBB påkallar förtida inlösen och en högsta kurs på 30,11 kr per B-aktie. Antalet utgivna aktier vid obligatorisk konvertering vid förfall kommer att vara kopplat till det vid konverteringstillfället rådande marknadspriset för SBB:s B-aktie.

Antalet utgivna aktier vid konvertering kommer att minska proportionellt när B-aktiekursen ökar inom de fastställda gränserna, i enlighet med villkoren för konvertibeln. Redovisningsmässigt delas konvertibeln upp på eget kapital och skuld, där redovisad skuld motsvarar nuvärdet av de framtida räntebetalningarna för instrumentet. Givet en konvertering på den genomsnittliga aktiekursen per den sista december skulle 95 635 542 nya aktier emitteras.

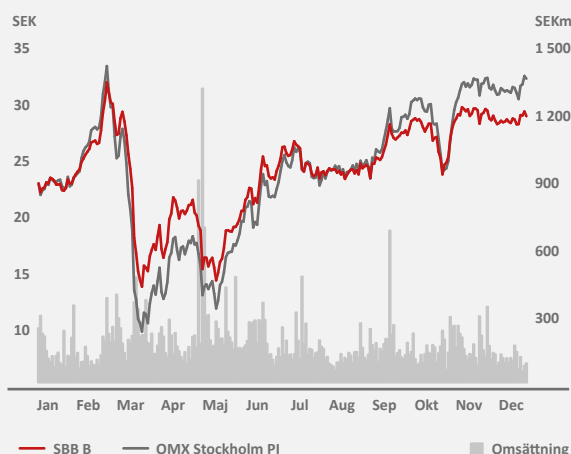
Betalkurs, kr

	2020-12-31	2019-12-30
B-aktier	28,66	22,95
D-aktier	30,10	34,89
Preferensaktier	710,00	756,00

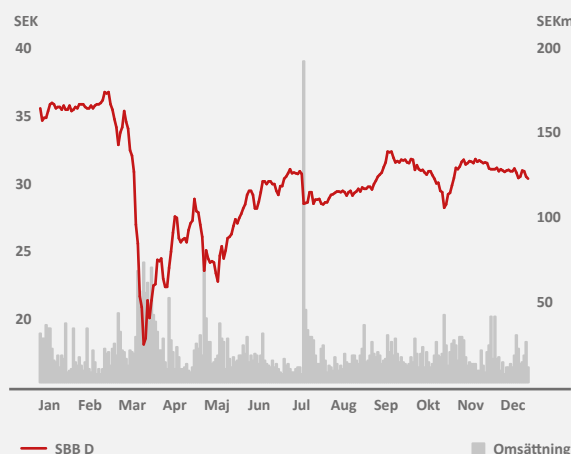
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr

	jan-dec 2020	jan-dec 2019
B-aktier	176	28,7
D-aktier	18,6	19,5
Preferensaktier	0,1	0,1

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarna

Aktiekapitalet uppgick per 2020-12-31 till 150 939 495,10 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

gångar den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

Ägarstrukturen per 2020-12-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	109 053 868	18 132 874	530 000	-	8,46	32,63
Arvid Svensson Invest	41 809 742	23 868 281	-	-	4,35	13,00
Dragfast AB	36 163 467	57 612 502	-	-	6,21	12,33
Johansson-intressen	22 315 456	30 081 315	-	-	3,47	7,45
Länsförsäkringar	-	88 182 338	-	-	5,84	2,59
Läringsverkstedet Gruppen AS	-	-	44 197 779	-	2,93	1,30
Michael Cocozza	-	41 545 671	-	-	2,75	1,22
Sveafastigheter Bostad	-	35 701 962	-	-	2,37	1,05
BlackRock	-	31 886 880	729 334	-	2,16	0,96
Vanguard	-	28 689 902	2 112 371	-	2,04	0,91
Avanza Pension	-	21 199 444	8 739 353	1 724	1,98	0,88
Marjan Dragicevic	-	28 000 000	-	-	1,86	0,82
Stiftelsen för strategisk forskning	-	27 911 810	-	-	1,85	0,82
Gösta Welandson med bolag	-	20 060 764	224 000	-	1,34	0,60
Lennart Schuss	-	20 074 872	190 000	-	1,34	0,60
Övriga	634 958	646 556 252 1	123 159 043	28 989	51,0	22,8
Totalt	209 977 491	1 119 504 867	179 881 880	30 713	100	100

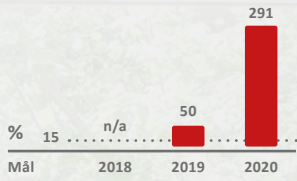
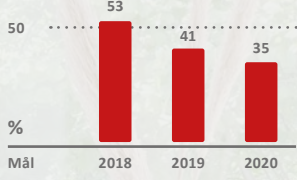
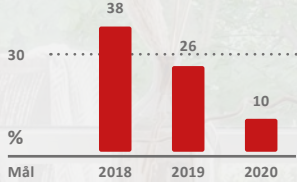
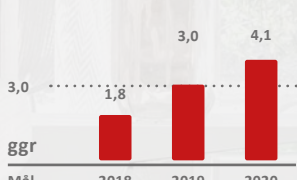
Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2020 utsett följande personer; Mia Batljan (ordförande), Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson och Lennart Schuss att utgöra valberedning inför årsstämman 2021.



Måluppföljning

SBB har sedan starten arbetat med tydliga och högt uppsatta målsättningar för att leverera aktieägarvärde över tid. I samband med SBB:s kapitalmarknadsdag i juni 2020 presenterades uppdaterade finansiella och operationella mål.

Finansiella mål

Mål	Kommentar	Utfall 2020												
Generera tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie A och B (EPRA Earnings) som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år	SBB hade tidigare ett tillväxtmål mätt i substansvärde, men har bedömt att tillväxt i förvaltningsresultat är ett mer relevant mått när man som SBB förvaltar trygga kassaflödesfastigheter. Utfallet 2020 uppgick till 291 procent.	 <table><tr><th>Mål</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th></tr><tr><td>%</td><td>15</td><td>n/a</td><td>50</td></tr><tr><td>2020</td><td></td><td></td><td>291</td></tr></table>	Mål	2018	2019	2020	%	15	n/a	50	2020			291
Mål	2018	2019	2020											
%	15	n/a	50											
2020			291											
Generera en intjäning från fastighetsutveckling om i genomsnitt 1 000 till 1 400 mkr per år	SBB fokuserar på att utifrån kommunernas behov använda sin byggrättsportfölj för att bygga gröna hyresrätter. Utfallet 2020 uppgick till 2 224 mkr.	 2 224 mkr 2020												
Belåningsgrad lägre än 50 procent , definierat som nettoskuld i relation till balansomslutning.	SBB har som strategi att ha låg finansiell risk, och målsätter därför belåningsgrad, säkerställd belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Belåningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella risk. Utfallet 2020 uppgick till 35 procent.	 <table><tr><th>Mål</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th></tr><tr><td>%</td><td>53</td><td>41</td><td>35</td></tr></table>	Mål	2018	2019	2020	%	53	41	35				
Mål	2018	2019	2020											
%	53	41	35											
Säkerställd belåningsgrad lägre än 30 procent	Den säkerställda belåningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet. Utfallet 2020 uppgick till 10 procent.	 <table><tr><th>Mål</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th></tr><tr><td>%</td><td>38</td><td>26</td><td>10</td></tr></table>	Mål	2018	2019	2020	%	38	26	10				
Mål	2018	2019	2020											
%	38	26	10											
Räntetäckningsgrad om lägst 3,0 ggr	Räntetäckningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella risk. Utfallet 2020 var 4,1 ggr.	 <table><tr><th>Mål</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th></tr><tr><td>ggr</td><td>1,8</td><td>3,0</td><td>4,1</td></tr></table>	Mål	2018	2019	2020	ggr	1,8	3,0	4,1				
Mål	2018	2019	2020											
ggr	1,8	3,0	4,1											
Uppnå en BBB+ rating senast under första halvåret 2021 , och A- på lång sikt	SBB uppfyller idag kraven för en BBB rating och även de viktigaste nyckeltalen för BBB+. SBB arbetar aktivt för att den faktiska ratingen ska spegla bolagets finansiella ställning och intjäningsförmåga. SBB:s rating var vid utgången av 2020 BBB-.	 BB 2018 BBB- 2019 BBB- 2020												

Operationella mål

Mål	Kommentar	Utfall 2020								
Ett fastighetsbestånd om 125 mdkr till år 2025 , med bibehållen BBB+ rating	Målet baseras på SBB:s position som Nordens ledande bolag inom social infrastruktur. Av de 125 mdkr ska minst 15 mdkr av fastighetsvärdet utgöras av hyresrätter i Stockholm och Göteborg. Fastighetsvärdet 2020 uppgick till 90,2 mdkr.	<table><tr><th>År</th><th>Värde (mdkr)</th></tr><tr><td>2018</td><td>25,2</td></tr><tr><td>2019</td><td>79,5</td></tr><tr><td>2020</td><td>90,2</td></tr></table>	År	Värde (mdkr)	2018	25,2	2019	79,5	2020	90,2
År	Värde (mdkr)									
2018	25,2									
2019	79,5									
2020	90,2									
100 procent klimatneutrala 2030	SBB vill agera kraftfullt i klimatomställningen och eftersträvar därför klimatneutralitet i hela värdekedjan. En viktig del av strategin för att minska utsläppen från byggprocessen är att bygga i nytt trä. 2021 kommer vara startår för beräkning av klimatneutralitet.	52 % Andel av nybyggnadsprojekten 2020 som hade trästomme								
Renovering av minst 600 lägenheter per år	Bland SBB:s lägenheter finns utrymme för renoveringar i över 75 procent av beståndet. Under 2020 renoverades 695 lägenheter.	<table><tr><th>År</th><th>Antal lägenheter</th></tr><tr><td>2018</td><td>415</td></tr><tr><td>2019</td><td>562</td></tr><tr><td>2020</td><td>695</td></tr></table>	År	Antal lägenheter	2018	415	2019	562	2020	695
År	Antal lägenheter									
2018	415									
2019	562									
2020	695									

Utdelningspolicy

Mål	Kommentar	Utfall 2020
Generera en stabil ökning av årlig utdelning per stamaktie A och B	SBB:s ambition är att bolagets resultat ska komma aktieägarna till gagn genom utdelningar. Styrelsen har föreslagit en utdelning om 1 krona till årsstämman 2021.	0,25 2018 0,60 2019 1,00 2020

Ekonomi och fastighetsmarknad¹

Den snabba spridningen av Covid-19 är den enskilt största faktorn som har präglat år 2020 världen över. De nordiska fastighetsmarknaderna har trots denna osäkerhet om framtiden uppvisat styrka.

Den globala ekonomin

Den snabba spridningen av Covid-19 är den enskilt största faktorn som har präglat år 2020 världen över. Den ekonomiska utvecklingen har på grund av viruset varit svag och globala BNP förväntas, enligt OECD, krympa med 4,2 procent för helåret 2020, vilket är bättre än prognoserna under första halvan av året. Vid årsskiftet 2020/2021 påbörjades vaccinering mot viruset och vaccin från flera olika läkemedelstillverkare håller på att distribueras världen över. Dock har mutationer i viruset noterats vilket kan leda till en fortsatt utdragen kris. Beroende på den fortsatta utvecklingen av krisen kan återhämtningen gå antingen bättre eller sämre än nuvarande prognoser.

Storbritannien lämnade Europeiska unionen i slutet av 2020, nästan fem år efter Brexit-omröstningen och flera år av långdragna och hårda

förhandlingar. Ett avtal har skrivits på vilket innebär fortsatt frihandel av varor mellan landet och unionen. Däremot får inte människokapital röra sig fritt över gränserna längre. Vad gäller tjänster och framförallt finansiella tjänster har ännu inte ett avtal skrivits, något som är kritiskt för Storbritannien i och med att London är Europas finanshuvudstad. Storbritannien har nu också inlett förhandlingar med bland annat USA om nya handelsavtal.

Fastighetsmarknaden i Sverige – Starkt transaktionsår trots pandemin

Trots ett år präglat av osäkerhet om framtiden samt restriktioner och rekommendationer i syfte att bromsa smittspridningen av Covid-19 har den svenska transaktionsmarknaden varit stark. Under årets första kvartal var transaktionsintensiteten hög och samma goda

investeringsvilja som fanns under 2019 fortsatte in i det nya året. Under april och maj sågs dock en ökad osäkerhet på marknaden och en minskad aktivitet i spåren av den snabba smittspridningen av Covid-19. Osäkerheten ledde till minskade finansieringsmöjligheter och många transaktioner avbröts eller sköts på framtiden. Från och med juni tog dock transaktionsmarknaden fart igen och transaktionsvolymen för 2020 landade på hela 189 miljarder kronor.

Som resultat av smittominskande åtgärder som restriktioner och rekommendationer har arbetslösheten stigit och företag inom olika branscher har kämpat för att klara sig. Inte minst inom cityhandel, restaurang, hotell och andra verksamheter inom service och upplevelser har flera bolag haft det tufft. Detta har lett till att fastigheter med dessa lokalslag har haft ett kämpigt år. Samhällsfastigheter, logistik/industri

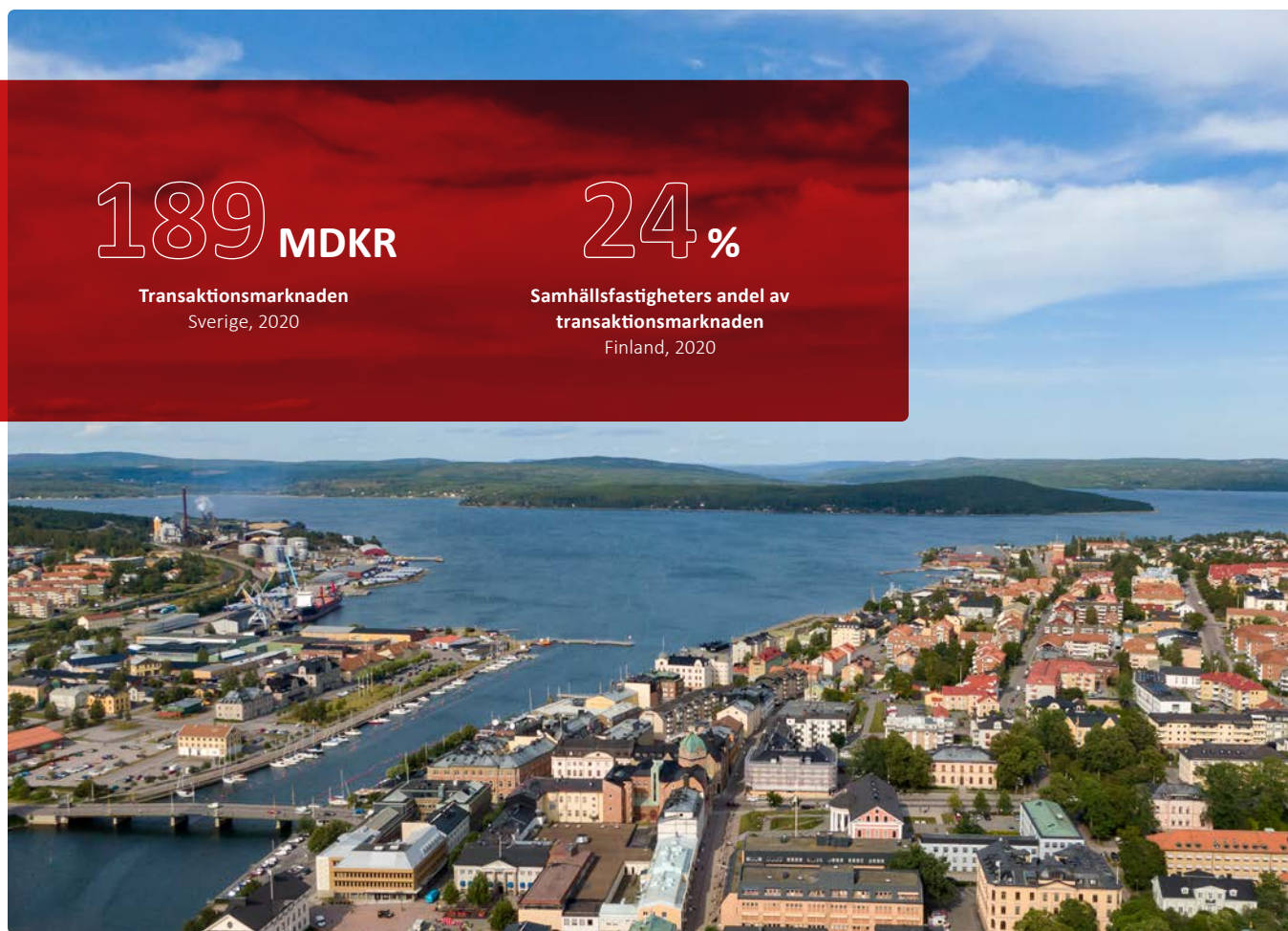
1) Källa: Newsec

189 MDKR

Transaktionsmarknaden
Sverige, 2020

24 %

Samhällsfastigheters andel av
transaktionsmarknaden
Finland, 2020



och bostäder har däremot setts som trygga investeringar då det ofta finns långa avtal med starka hyresgäster. Logistiksegmentet har även fått stöd från den ständigt ökande e-handeln. De restriktioner och rekommendationer som införts i Sverige har även resulterat i en stor grad av hemarbete under året vilket har lämnat kontorsytor outnyttjade. Undersökningar har gjorts som pekar på att kontorsanställda i framtiden i högre utsträckning är tidigare kommer att arbeta en eller flera dagar i veckan hemifrån. Detta har resulterat i en osäkerhet på efterfrågan av kontor framöver samt en avvaktande hyresmarknad med ökande vakanser och andrahandsuthyrningar.

De internationella investerarna stod för cirka 25 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är något lägre än under tidigare år. De transaktioner som genomförts där köparen varit internationell har dock ofta varit större affärer.

Stockholmsområdet var det största geografiska segmentet och motsvarade cirka 37 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är något lägre i jämförelse med 2019 då Stockholm stod för hela 41 procent. Näst största segmentet var Regionstäderna som stod för 28 procent av volymen och tredje största segment var Övriga Sverige som stod för 19 procent. Malmö och Göteborg svarade för 9 procent respektive 8 procent av årets totala investeringar inom kommersiella fastigheter.

Hyresbostäder är fortsatt ett högattraktivt segment för såväl inhemska som internationella investerare. Bostäder stod under året för 33 procent 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. Det näst mest omsatta fastighetssegmentet var Logistik/Industri som stod för hela 18 procent av den totala transaktionsvolymen. Kontor var det tredje mest omsatta segmentet med 16 procent. Samhällsfastigheter har tagit en plats som ett självklart investeringsalternativ för långsiktiga investerare och uppgick till 13 procent av den totala transaktionsvolymen.

Fastighetsmarknaden i Norge – Näst starkaste året hittills

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Norge upplevde ett mycket starkt år under 2020. Den totala transaktionsvolymen för helåret 2020

summerades till cirka 113 miljarder norska kronor, fördelat på cirka 314 transaktioner. Detta utgör en uppgång i volym sedan 2019 och utgör det näst starkaste året hittills på den norska marknaden, där endast 2015 varit starkare med en volym på cirka 120 miljarder norska kronor. Hyresmarknaden bedöms däremot vara avvaktande även under 2021 till följd av Covid-19 och vakansgraderna väntas därför öka något i landet.

Internationella investerare var nettoköpare under året, vilket är ett trenderbrott och ett resultat av bland annat lägre hedgingkostnader efter att styrräntan sjunkit, valutan försvagats och centralbanken vidtagit ett antal andra åtgärder under året. Internationella investerare stod dock endast för 10 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket fortsatt är den lägsta andelen i Norden. Det förhållandevis begränsade intresset från internationella investerare är dels ett resultat av fortsatt relativt dyra hedgingkostnader (trots att dessa sjunkit något i år), men även att attraktiva produkter säljs till för höga nivåer och för låga direktavkastningskrav för många utländska köpare.

Kontorssegmentet fortsätter ligga kvar som det mest investerade segmentet i Norge, med en andel om 35 procent av årets totala transaktionsvolym. Samhällsfastigheter hade ett starkt år och stod för cirka 18 procent av den totala transaktionsvolymen och var i och med detta det näst största segmentet på den norska marknaden. Logistiksegmentet ökade i andel och stod för cirka 13 procent av årets transaktionsvolym.

I Oslo har det varit ett stort tryck på kontor under året och direktavkastningskraven har sjunkit med 50 punkter till 3,25 procent. Intresset har varit starkt för Osломarknaden som har gått starkt framåt under året. Totalt stod Oslo för 53 procent av den totala transaktionsvolymen i Norge under 2020, vilket kan jämföras med 35 procent år 2019 samt 49 procent året innan dess. Den stora andelen fastigheter som har köpts inom bland annat samhällsfastighets- och logistiksegmenten har även bidragit till något starkare volymer utanför de stora städerna.

Bostadspriserna har fortsatt att öka under året och det går att se en ökad betalningsvilja för dessa. Ett tydligt intresse har också observerats för fastigheter i bra lägen nästan

” I de nordiska länderna har kommunernas intresse för avyttring av delar av sina samhällsfastighetsintehav ökat.”

oavsett segment, i samband med att investerare fortsätter att söka efter avkastning.

Fastighetsmarknaden i Finland – Fortsatt stabilitet på transaktionsmarknaden

Den totala transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden förblev stabil under 2020 och uppgick för helåret till EUR 6,0 miljarder, vilket kan jämföras med EUR 6,3 miljarder under 2019. Detta är dock en kraftig nedgång jämfört med 2018 års transaktionsvolym om EUR 9,2 miljarder. Likt föregående år så fortsätter utbudet att inte möta efterfrågan. Detta på grund av en förhållandevis hög avkastning och ett stabilt kassaflöde som innebär att det finns fler köpare än säljare, vilket fortsätter att trycka ner transaktionsvolymen. De internationella investerarna fortsatte att visa ett starkt intresse av den finska fastighetsmarknaden och stod under 2019 för 51 procent av den totala transaktionsvolymen.

Bostadssegmentet ökade sin andel av transaktionsvolymen under 2020 till 28 procent. Under 2020 var bostäder det mest omsatta fastighetssegmentet för första gången sedan 2016, då kontor föll tillbaka till en andel av den totala transaktionsvolymen om 25 procent. Samhällsfastigheter utgjorde det tredje

1) Avser områden utanför stor- och regionstäder

2) Avser områden utanför stor- och regionstäder

3) Transaktioner >= 50 miljoner NOK

Källa: Newsec

starkaste fastighetssegmentet och stod för 24 procent av den totala volymen, medan handel fortsatte att falla tillbaka och landade på 14 procent. Industrifastigheter fortsätter att inte attrahera alltför många investerare jämfört med grannländerna och landade på 7 procent av den totala transaktionsvolymen, i linje med 2019.

Under året har investeringsintresset ökat för områden utanför de större städerna i Finland, som ökat sin andel från 11 procent under 2019 till 21 procent under 2020. Även Tampere har ökat från 4 procent till 9 procent, medan Helsingfors fortsätter att attrahera den största andelen investerare och stod för 62 procent av den totala transaktionsvolymen.

Fastighetsmarknaden i Danmark

– En återgång till starka volymer

Efter ett ovanligt svagt transaktionsår under 2019 så signalerade 2020 en återgång till starkare transaktionsvolym på den danska marknaden. Den totala transaktionsvolymen för helåret 2020 uppgick till 70 miljarder danska kronor, efter ett starkt avslut på året. Transaktionsvolymen under årets sista kvartal uppgick till 29 miljarder danska kronor och stod därmed för nästan 40 procent av årets totala transaktionsvolym. Det skall dock nämnas att transaktionsvolymen inte nådde upp till 2018 års notering om 74 miljarder danska kronor, eller det rekordstarka året 2017 med 84 miljarder danska kronor.

Internationella investerare stod för 38 procent av den totala transaktionsvolymen under 2020, vilket var en något svagare andel än föregående år, men tyder ändå på ett starkt intresse för den danska fastighetsmarknaden. Köpenhamn föll tillbaka starkt under 2020 och stod för endast 29 procent av den totala transaktionsvolymen. Århus stod för 5 procent, Triangelområdet för 10 procent, Odense för 5 procent och Ålborg för 3 procent av volymen, medan övriga Danmark stod för rekordstarka 48 procent. Detta drevs bland annat av Heimstadens köp av HD Ejendomme från Niam.

Bostäder var under 2020 det segment som stod för störst andel av den totala transaktionsvolymen i Danmark med 42 procent av den totala transaktionsvolymen under året, motsvarande 29 miljarder danska kronor. Kontor föll tillbaka lite under 2020 och stod för endast 20 procent av den totala volymen, medan både industri och handel stod för runt 14 procent av den totala volymen. Detta innebar en stark återhämtning från handel, som endast stod för 9 procent av den totala volymen under 2019, samt även den starkaste noteringen hittills för industrisegmentet.

Den nordiska marknaden för samhällsfastigheter

I de nordiska länderna har kommunernas intresse för avyttring av delar av sina samhällsfastighetsinnehav ökat. Många kommuner är fortsatt 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. Demografiska utmaningar innebär att 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 sektorn. 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 2020 stod samhällsfastigheter för cirka 13 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Covid-19 har inneburit att segmentet lockat ett flertal nya investerare, då fastigheterna ofta erbjuder långa hyresavtal med säkra hyresgäster och begränsad konjunkturkänslighet. Covid-19 har förstärkt en existerande trend, där intresset från investerare för segmentet ökat till följd av nuvarande samhällsutveckling med en åldrande befolkning, växande antal unga personer och en stor immigration. I samtliga geografiska segment i Sverige har avkastningsnivåerna för äldreboenden och skolor successivt fallit. En liknande trend kan också ses i Sveriges grannländer, där avkastningsnivåerna börjat sjunka både i huvudstäderna och även på mindre orter.

2007 stod segmentet 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 samtidigt som många kommuner har brist på kapital för att göra dessa. Marknaden för samhällsfastigheter har utvecklats mest i Sverige och Finland. Privata aktörer ökar dock sin andel av marknaden även i Norge och Danmark och under 2020 har ett uppsving observerats i båda dessa länder.

I Norge stod samhällsfastigheter för 18 procent av totala transaktionsvolymen under 2020, 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. Ett ökat intresse från Pensionsfonder har observerats, drivet av dess långsiktiga natur och dragningskraften av stabil avkastning. Staten och kommunerna är fortfarande de huvudsakliga ägarna till dessa typer av fastigheter men inställningen gentemot avyttringar har börjat ändras. Dock är det fortsatt offentliga kontor som utgör den största andelen av transaktionsvolymen för samhällsfastigheter i landet och få äldreboenden har sålts till privata aktörer.

I Finland var 2020 ett rekordår för samhällsfastighetssegmentet som har fortsatt attrahera ett stort antal inhemska och utländska investerare. Segmentet stod för 24 procent av den totala transaktionsvolymen under helåret 2020, vilket är en rekordstor andel av den totala transaktionsvolymen i ett nordiskt land. Ett stort antal skolor, äldreboenden och offentliga skolor har sålts i landet och det är framförallt nordiska köpare som fortsätter vara aktiva. Ett betydande utomnordiskt intresse finns dock också på marknaden och det är troligt att dessa köpare kommer att lyckas etablera sig ytterligare på marknaden framöver.

I Danmark är marknaden för samhällsfastigheter fortsatt tämligen omogen, även om den har blivit något starkare under 2020. Dock stod samhällsfastigheter fortsatt endast för ca 1 procent av transaktionsvolymen under helåret 2020 då endast ett fåtal transaktioner har skett inom segmentet. Statsägda fastigheter är kontrollerade av sju enheter: FREJA (utvecklingsbolag), Forsvarets Ejendomsstyrelse (Forsvarets 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.

Affärsmodell

Affärsmodellen bygger på fastighetsförvaltning med trygga kassaflöden från social infrastruktur som kompletteras av tre intäktsgenererande value-add-strategier: Projekt- och fastighetsutveckling, renovering, om- och tillbyggnad samt fastighetstransaktioner. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning.

SBB

Value-add-strategier



Projekt- och fastighetsutveckling

Framtagande av byggrätter och utveckling av kassaflödesfastigheter för egen förvaltning

Årligt resultatmål
1 000 – 1 400 mkr



Renovering, om- och tillbyggnad

Standardhöjande lägenhetsrenoveringar och hyresgästanpassningar i samhällsfastigheter

Årligt resultatmål
600 mkr



Fastighetstransaktioner

Värdeskapande kapitalåtervinning

Årligt resultatmål
400 mkr

Vision 2030 – att bli världens mest hållbara fastighetsbolag 2030

Fastighetsförvaltning

– med hyresintäkter om 4,8 mdkr varav 98 procent kommer från social infrastruktur i form av nordiska samhällsfastigheter och svenska reglerade hyresrätter



Fastighetsförvaltning

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.

SBB är verksam på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter (ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt). Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra kontrakterade intäkter från framförallt nordiska stater/kommuner/regioner och från svenska reglerade hyresrätter. 98 procent av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter – social infrastruktur. Kassaflödena är unikt stabila då tre av de nordiska staterna som endast tre av tio stater i världen innehar AAA-rating från de tre ledande kreditvärderingsinstituten. Fastighetsbeståndet som helhet ger exponering mot Nordens starka demografiska utveckling, med kraftig befolkningsökning jämfört med övriga EU.

Fastighetsportföljen

Känslighetsanalys

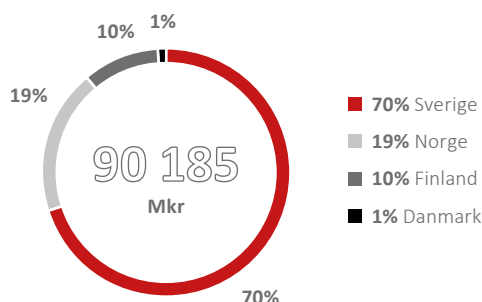
	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	3 811 / -3 817 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-2 716 / 2 867 mk
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-2 827 / 3 139 mkr

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.

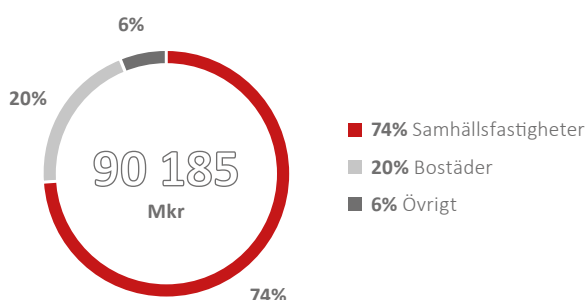
Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2020-01-01	79 542
Förvärv	14 552
Investeringar	2 088
Försäljningar	-13 522
Omräkningsdifferens	- 1 590
Orealiserade värdeförändringar	9 115
Verkligt värde vid periodens slut	90 185

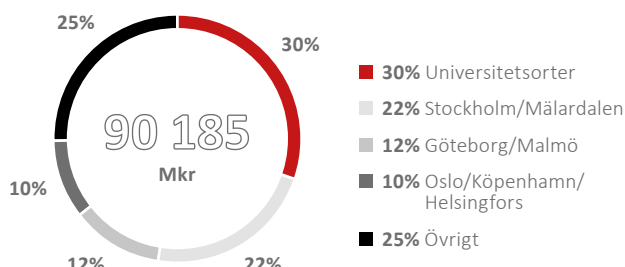
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



// 98% av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter.

Fastighetsvärde efter geografi

75%

Beläget i storstadsregioner

98%

Social infrastruktur

17,4 MDKR

Fastighetsvärde
NORGE

8,8 MDKR

Fastighetsvärde
FINLAND

63,1 MDKR

Fastighetsvärde
SVERIGE

0,9 MDKR

Fastighetsvärde
DANMARK



Samhällsfastigheter

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 samhällsfastigheter 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 samhällsfastigheter innefattar fastigheter 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-fastigheter.

Detta är tillgångar med minimal risk 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. SBB har bland de längsta genomsnittliga kon-

traktstiderna på marknaden för samhällsfastigheter, ca 9 år, kombinerat med en mycket låg omflyttningsgrad vilket innebär att den faktiska löptiden är klart längre än 9 år. Fastighetsrådgivaren Newsec har nyligen genomfört en analys av flyttbenägenheten för äldreboenden och skolor och konstaterade att av de fastigheter Newsec har i sin databas har hyresgästens frekvens att förlänga hyresavtal vid hyrestidens slut varit 99 procent för äldreboenden och 97 procent för skolor sedan mitten av 2000-talet.

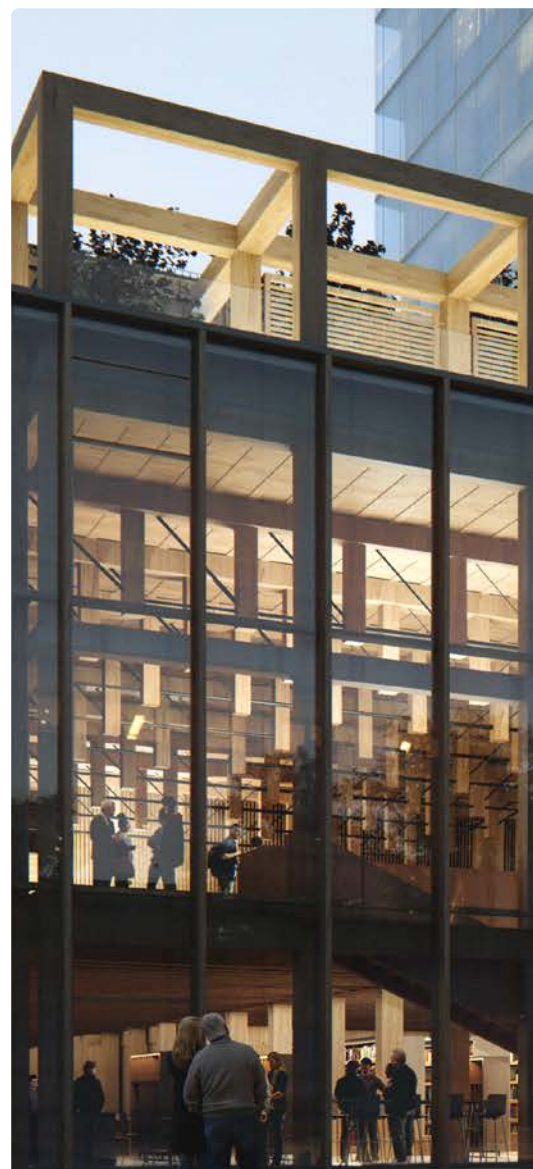
Utbud och efterfrågan på social infrastruktur

Behovet av samhällsfastigheter är mycket stort. Nedan graf illustrerar antal planerade enheter av äldreboenden och gymnasium fram till 2022 i relation till verkligt behov.

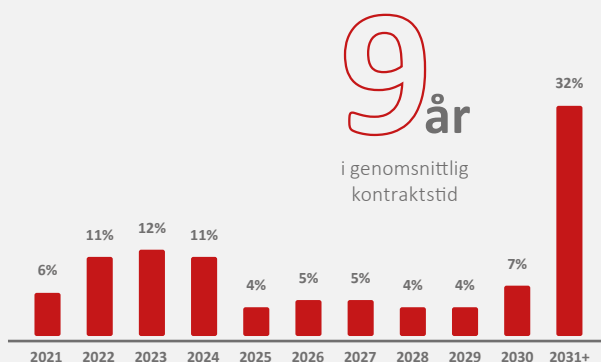
Utöver ett stort underskott av fastigheter inom social infrastruktur finns även en stor hyrespotential i det befintliga beståndet.

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.



Kontraktslängd samhällsfastigheter



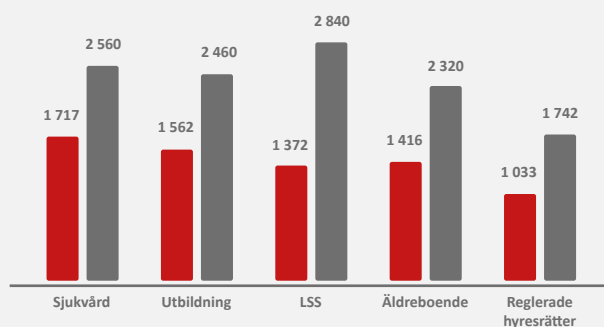
Största hyresgäster för samhällsfastigheter

Hyresgäst	Hyresintäkt	% av total
Sveriges stat	549	14,1
Norges stat	334	8,6
Læringsverkstedet AS	254	6,5
AcadeMedia	138	3,5
Härnösands Kommun	131	3,4
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	122	3,1
Finlands stat	116	3,0
Attendo	108	2,8
Ambea	77	2,0
Esperi Oy	72	1,9
Summa 10 största	1 901	48,9
Övriga	1 994	51,1
Total hyresintäkt	3 895	100,0

Aktuella projekt: Skellefteå

SBB inledde 2018 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. Efter denna affär har SBB fördjupat samarbetet med kommunen genom en ytterligare affär om 1,3 mdkr innehållandes bostäder och samhällsfastigheter vilken kommunicerades under november 2020.

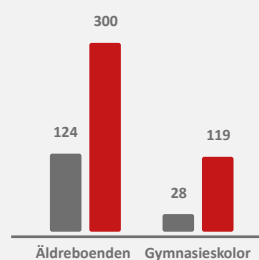
Hyra per kvm för nyproduktion jämfört med SBB:s befintliga bestånd av samhällsfastigheter



■ SBB
■ Nyproduktion

Källa: SKL

Behov och planerade samhällsfastigheter



■ Antal planerade enheter (2019–2022)
■ Antal enheter som behövs (2019–2022)

Källa: Newsec

Illustration: White Arkitekter/Arrangement@mir.no



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.

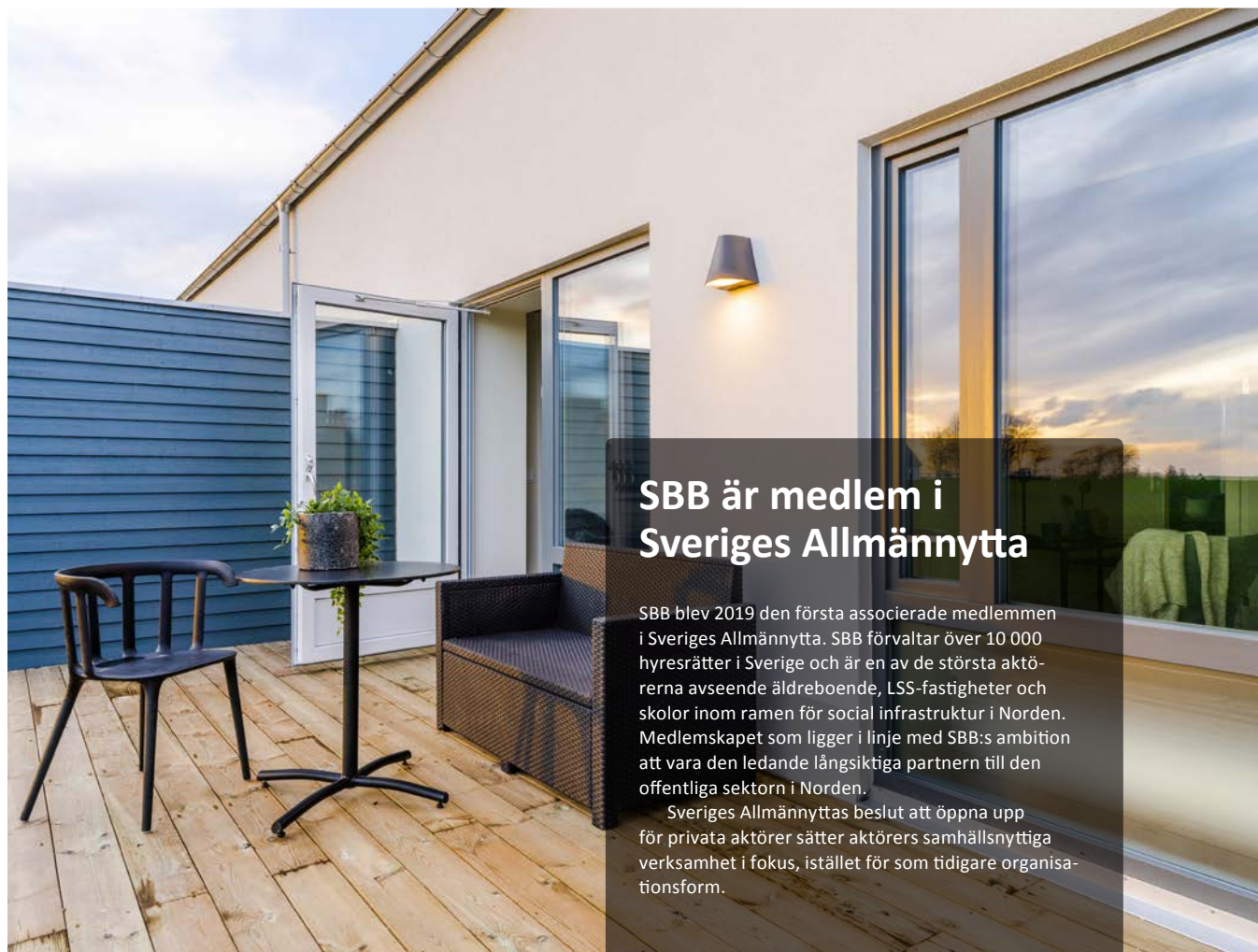
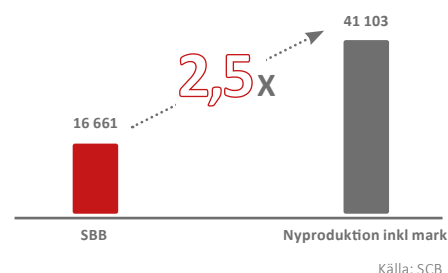
Inom segmentet hyresreglerade bostäder fokuserar SBB på Sverige. Bostäder kännetecknas av hög efterfrågan och lågt utbud, och därigenom en hög uthyrningsgrad, samt lågt hyresgästberoende. Den svenska bostadsmark-

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

SBB:s bestånd av cirka 10 300 hyresreglerade bostadslägenheter värderades till 18,1 mdkr, eller 20 procent av marknadsvärdet för koncernens totala fastighetsbestånd per den 31 december 2020.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för SBB:s portfölj av hyresreglerade svenska bostadsfastigheter var närmare 100 procent per den 31 december 2020. De flesta vakanser var hänförliga till pågående renoveringar, i enlighet med koncernens renoveringsstrategi vilken har som mål att 600 lägenheter ska renoveras årligen. I grafen illustreras de låga marknadsvärdena i bolagets portfölj jämfört med kostnaderna för att nyproducera bostäder.

Värde per kvm inkl. byggrätter vs nyproduktion inkl. mark



SBB är medlem i Sveriges Allmännyttas

SBB blev 2019 den 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. 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.



SBB satsar på 100 procent förnybar el

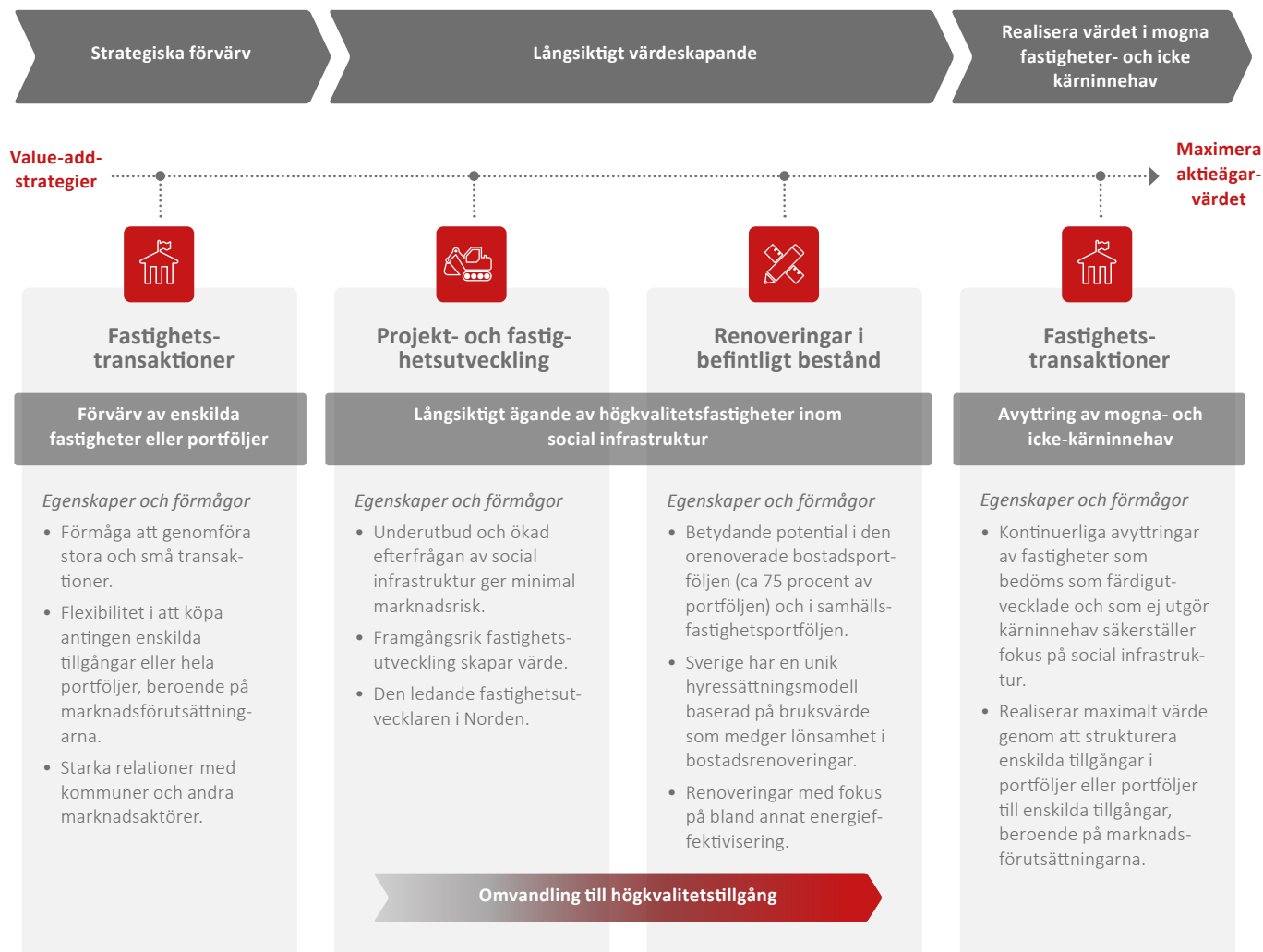
SBB har ett samarbete med Skellefteå Kraft om att leverera 100 procent ursprungsmärkt förnybar el till alla SBB:s svenska fastigheter. När SBB:s totala förbrukning i Sverige på cirka 60 GWh har ställts om till 100 procent förnybar el innebär det att SBB:s koldioxidutsläpp blir ca 15 000 ton lägre per 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.

VALUE-ADD-STRATEGIER





Affärsmodellens value-add-strategier maximerar aktieägarvärdet



Value-add-strategierna i praktiken: Tellus 1





Projekt- & fastighetsutveckling

SBB arbetar aktivt med värdeskapande genom projektutveckling av bostäder och samhällsfastigheter. Genom att kombinera en effektiv kapitalanvändning med god risk- och kostnadskontroll uppnås lönsamhet och långsiktiga värden för SBB:s aktieägare.

Projektutveckling

Per 2020-12-31 bestod projektportföljen av 5 623 lägenheter (motsvarande en uthyrbar area om 341 915 kvm), varav 1 681 lägenheter var i pågående byggnation och 3 942 lägenheter under aktiv projektutveckling. Vid periodens utgång uppgick uthyrbar area för samhällsfastigheter till 106 050 kvm i pågående produktion i projektportföljen.

Byggrätter

SBB skapar även värde genom en stark byggrättsutveckling. Tillskapandet av nya byggrätter säkerställer en långsiktigt bärkraftig projektportfölj och stabil produktionstakt. Per 2020-12-31 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till cirka 2 518 000 kvm BTA motsvarande cirka 34 000 lägenheter vilket gör SBB till en av Nordens ledande fastighetsutvecklare.

Operativa mål

- Projekt och fastighetsutveckling ska generera ett resultat om 1 000 - 1 400 mkr per år över en konjunkturcykel.
 - Antalet lägenheter i produktion ska uppgå till minst 1 500.
 - Antalet lägenheter i projektutveckling ska uppgå till minst 5 000.
 - Antalet lägenheter i byggrättsportföljen ska uppgå till minst 20 000.
- Resultat i nyproduktionsprojekt ska uppgå till 5 000 – 10 000 kr per kvm.
- Resultat från byggrättsutveckling ska uppgå till 4 000 – 5 000 kr per kvm.

Utfall 2020

- Periodens resultat från projekt- och fastighetsutveckling uppgick till 2 224 mkr.
- Antalet lägenheter i produktion uppgick till 1 681 lägenheter per 2020-12-31.

SBB skapar värden i flera delar av värdekedjan



Portföljen i korthet

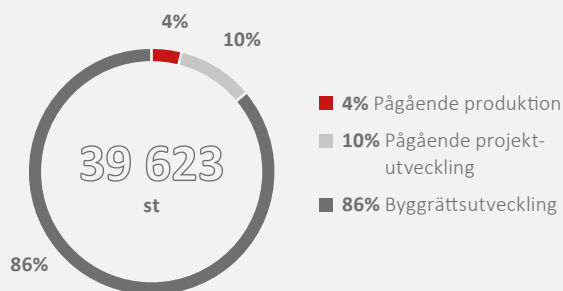
1 681 Lägenheter i pågående produktion

106 050 Kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

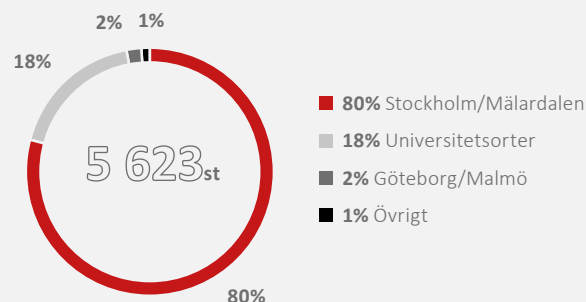
3 942 Lägenheter under aktiv projektutveckling

440 634 Tillskapade byggrätter under året (kvm BTA)

Portfölj per skede
(antal lägenheter)



Projektportfölj per geografi
(antal lägenheter)



Projektportfölj

Pågående produktion

Per segment	Lägenheter	Uthyrbar area	Hyresvärde	Hyresvärde / kvm	Bedömd investering	Upparbetat	Bokfört värde
	(antal)	(kvm)	(mkr)	(kr/kvm)	(mkr)	(mkr)	(mkr)
Bostäder	1 681	105 303	222	2 110	4 122	1 122	1 757
Samhällsfastigheter	n.a.	106 050	206	1 947	3 904	384	1 035
Totalt	1 681	211 353	429	2 028	8 026	1 506	2 792

Per geografi	Lägenheter	Uthyrbar area	Hyresvärde	Hyresvärde / kvm	Bedömd investering	Upparbetat	Bokfört värde
	(antal)	(kvm)	(mkr)	(kr/kvm)	(mkr)	(mkr)	(mkr)
Stockholm/Mälardalen	1 286	104 668	236	2 251	4 136	1 223	2 142
Universitetsorter	305	70 048	129	1 844	2 604	260	584
Göteborg/Malmö	90	20 771	37	1 793	739	4	20
Övrigt	0	15 866	27	1 679	547	19	47
Totalt	1 681	211 353	429	2 028	8 026	1 506	2 792

Pågående projektutveckling

Per segment	Lägenheter	Uthyrbar area	Hyresvärde	Hyresvärde / kvm	Bedömd investering	Upparbetat	Bokfört värde
	(antal)	(kvm)	(mkr)	(kr/kvm)	(mkr)	(mkr)	(mkr)
Bostäder	3 942	236 612	528	2 231	9 839	1 132	2 113
Samhällsfastigheter	n.a.	13 885	31	2 208	508	46	150
Totalt	3 942	250 497	559	2 230	10 348	1 178	2 263

Per geografi	Lägenheter	Uthyrbar area	Hyresvärde	Hyresvärde / kvm	Bedömd investering	Upparbetat	Bokfört värde
	(antal)	(kvm)	(mkr)	(kr/kvm)	(mkr)	(mkr)	(mkr)
Stockholm/Mälardalen	3 194	191 678	453	2 361	8 408	939	1 805
Universitetsorter	706	42 381	71	1 667	1 354	182	285
Övrigt	42	16 439	35	2 155	586	57	174
Totalt	3 942	250 497	559	2 230	10 348	1 178	2 263

Definitioner

Pågående produktion - produktionsstartade nybyggnadsprojekt där bygglov beviljats och entreprenadavtal tecknats

Pågående projektutveckling - projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats avseende ej egenägd mark, projekt där projektering initieras för egenägd mark

Information om projektportföljen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om projektportföljen omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

Byggrättsutveckling

SBB delar in byggrättsutvecklingsprocessen i fyra faser; Projekttidéer (fas 1), Inför beslut om planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunnen detaljplan (fas 4). Nedan redovisas SBB:s byggrättsprojekt uppdelat per fas.

Planprocess								
Planeringsfas	Internt planeringsbeslut	Ansökan om planbesked	Positivt planbesked	Antagande	Lagakraft	BTA byggrätter (kvm)	Externvärdering (mkr)	per kvm (kr)
Fas 1 – Projekttidéer	✓					964 525	704	729
Fas 2 – Inför beslut om planbesked	✓	✓				107 000	46	432
Fas 3 – Med planbesked	✓	✓	✓			855 453	1 563	1 827
Fas 4 – Lagakraftvunnen detaljplan	✓	✓	✓	✓	✓	590 795	999	1 691
Totalt						2 517 773	3 312	1 315

Försäljningsstatus	BTA byggrätter (kvm)	Värde (mkr)	per kvm (kr)
Sålda men ej frånträdde byggrätter	416 600	1 429	3 431
Ej sålda byggrätter (bedömt värde baserat på redan gjorda försäljningar)	2 101 173	7 192	3 423
Totalt	2 517 773	8 622	3 424

JV-samarbeten

För att bidra till snabbare 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 endast redan avtalade samarbeten.

	Investering (mkr)	Uthyrbar area (kvm)	Bedömt värde vid färdigställande (mkr)	Andel SBB (%)	Bedömt resultat SBB (mkr)
HR- och BR-projekt	7 798	247 411	10 555	45%	1 247
Övriga JV-projekt	378	10 800	750	51%	187
Totalt JV-samarbete					1 434

Informationen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende pro-

jektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

Färdigställda projekt under året

Flora, Stockholm



High tech möter no tech i Midsommarkransen

Flora är ett bostadshus ritat av Belatchew Arkitekter mitt i en av Stockholms hetaste stadsdelar Midsommarkransen. I gatuplan finns ett veganskt café med öppen och välkomnande uteservering.

Fasaden har klätts i trä och taket har klätts i sedum och örter som återskapar byggnadens gröna avtryck på platsen. Lägenheterna är luftiga och ljusa tack vare de många ljusinsläppen och den höga takhöjden. Alla lägenheter har fransk balkong. Lägenheterna mot gården har stora balkonger med söderläge och högst upp i fastigheten får lägenheterna terrasser som sträcker sig längs hela fasaden.

Antal lägenheter: 37

Snittstorlek: 49 kvm

Arkitekt: Belatchew Arkitekter

Cykelkungen, Uppsala



Bilfritt boende i Uppsala

I Östra Sala backe ligger Cykelkungen - ett unikt hus som driver utvecklingen inom mobilitetslösningar. Cykelkungen har ett p-tal 0 men har både cykelparkeringar och ett verkstadsutrymme med cykelpumpar och möjlighet att förvara cykeldäck. Via en cykelpool finns dessutom möjlighet att låna eldrivna lådcyklar för att underlätta ärenden.

De 99 hyresrätter som utgör Cykelkungen har en blandad utformning och karaktär. I bottenplan finns etagelägenheter med radhuskänsla och längst upp finns vindslägenheter med utsikt.

Antal lägenheter: 99

Snittstorlek: 61 kvm

Arkitekt: Cord Siegel Arkitekter

Hydran, Västerås



Hållbarhet och gemenskap i Västerås

I Öster Mälarstrand har 96 hållbara trygghetsbostäder byggts där social närvaro och närhet till service står i centrum. I bottenvåning finns en gemensamhetslokal med kök och samvaroytor som möjliggör gemensamma aktiviteter för de boende. Det finns en bovärd som och möjliggör gemensamma aktiviteter.

Hydran är Sveriges första flerbostadshus som uppförs som plusenergihus där fjärrvärme används istället för bergvärme. Huset producerar mer energi än det förbrukar – genom energi från solceller och sparande av över-skottsvärme.

Antal lägenheter: 96

Snittstorlek: 44 kvm

Arkitekt: 4 arkitektur & form



Renovering, om- och tillbyggnad

Renovering, om- och tillbyggnad innebär renovering av bostadslägenheter (med mål om 600 renoverade lägenheter per år) och om- och tillbyggnader av bolagets samhällsfastigheter.

Under 2020 har SBB färdigställt renovering av 695 lägenheter. Ytterligare 73 lägenheter är under pågående renovering och 164 lägenheter är uppsagda och där renovering är planerad att påbörjas inom en tremånadersperiod.

Utöver renoveringar av lägenheter har SBB en större volym av ombyggnationer och hyresgäst-anpassningar avseende bolagets

samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är 2 287 mkr vilket illustreras i tabell nedan. Exempel på pågående om- och tillbyggnader är ombyggnation av lokaler i Haninge till skola och äldreboende för Haninge kommun och om- och tillbyggnad av Västra Helsingfors huvudpolisstation.

	WAULT (år)	Investering (mkr)	Andel Samhälls- fastigheter (%)	Andel Bostäder (%)	Uthyrbar area (kvm)	Upparbetat per 2020-12-31 (mkr)	Driftnetto- förbättring (mkr)	Yield on cost (%)
Renovering-, om och tillbyggnad, samhällsfastigheter	16	2 287	96%	4%	166 400	1 206	132	5,8%

SBB utvecklar Västra Helsingfors Polisstation

Bolaget har under 2020 förlängt hyresavtalet med Senatfastigheter om 14 124 kvm fram till 2032. Senatfastigheter är den finska statsförvaltningens fastighetsförvaltningsenhet som i sin tur kommer att vidareförhyra lokalerna till Polisnärheten för Västra Nyland som huvudpolisstation i Esbo i stor-Helsingfors. Fastigheten kommer att moderniseras i enlighet med Polisstyrelsens nya polishuskoncept. SBB kommer att investera 23,6 MEUR i fastigheten med en bedömd direktavkastning om 5,3 procent. Ny hyresintäkt efter renoveringen som bedöms avslutas fjärde kvartalet 2022 bedöms till 3,4 MEUR. Hyresintäkten justeras till 100 procent av förändringar i KPI.

ESPOON OIKEUSTALO
ESBO RÄTTSHUS

Foto: Vahanen Rakennusfysiikka Oy



Fastighetstransaktioner

SBB:s huvudfokus är att skapa värde ur den existerande portföljen samtidigt som betydande aktieägarvärde skapas genom kapitalåtervinning då färdigutvecklade fastigheter och icke-kärnfastigheter avyttras samtidigt som bolaget alltid är aktivt på transaktionsmarknaden för att finna förvärmöjligheter.

SBB utvärderar ständigt portföljen för att identifiera potential och fokuserar resurserna på de fastigheterna med störst potential. SBB arbetar löpande med att avyttra fastigheter som bedöms som färdigutvecklade och som ej bedöms som kärninnehav. Försäljningen av sådana fastigheter innebär kapitalåtervinning och frigör resurser för att möjliggöra ytterligare attraktiva förvärv där kvaliteten i beståndet succesivt höjs. Givet den stora lokala närvaron kan SBB vara en effektiv köpare och säljare av

både enstaka fastigheter och portföljer. Inga affärer är för små eller för stora för SBB.

Bolagets historik av fastighetstransaktioner har gjort att bolaget blivit marknadsledande på den nordiska marknaden och den föredragna köparen bland såväl offentliga som privata säljare, primärt beroende på hög professionalism, förmåga att snabbt genomföra transaktioner och hög trovärdighet och integritet i affärsrelationen. Bolaget har en uppvisad historik av att förvärva fastigheter med AAA-kassaflöden med

outnyttjad värdepotential. Detta kombinerat med en pipeline av förvärv och försäljningar gör att bolaget ständigt kan återvinna kapital för att skapa aktieägarnytta.

I denna värdeskapande del kan bolaget också opportunistiskt göra investeringar med kortare investeringshorisont om det bedöms skapa aktieägarnytta, till exempel investeringar i aktieposter och/eller skuldinstrument.

Tidslinje transaktioner 2020

Andra kvartalet

Ett stort antal försäljningar med ett totalt fastighetsvärde om 9,5 mdkr.

Juli

Förvärv av 138 förskolor i Norge med 35-åriga hyresavtal. Fastighetsvärde cirka 4,3 mdkr

Oktober

Förvärv av äldreboenden och förskolor i Finland, den största affären någonsin inom detta segment i Finland

November

Förvärv av mälardals-fokuserade utvecklaren Sveafastigheter för 2 770 mkr

December

Förvärv av 44,2 procent av aktierna i Offentliga Hus. Värde cirka 4 mdkr

2020

2021



Intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som baseras på koncernens fastighetsbestånd per 2020-12-31. 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 2020-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per 2020-12-31.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	Justerad ¹⁾
Hysesintäkter	3 815	801	223	4 839	4 839
Driftkostnader	-548	-253	-56	-857	-857
Underhåll	-180	-46	-14	-240	-240
Förvaltningsadministration	-108	-36	-14	-155	-155
Fastighetsskatt	-68	-17	-15	-100	-100
Driftnetto	2 912	451	124	3 487	3 487
Centraladministration				-150	-150
Resultat från intresseföretag/JV				152	152
Finansiella intäkter				98	98
Finansiella kostnader				-729	-551
Förvaltningsresultat innan utdelning				2 858	3 036
per stamaktie A och B				2,15	2,28
Utdelning hybridobligationer				-455	-455
Utdelning D-aktier				-360	-360
Utdelning konvertibler				-193	-193
Utdelning preferensaktier				-1	-1
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				1 849	2 027
per stamaktie A och B				1,39	1,52

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,31 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2020-12-31.

Koncernens intjäningsförmåga återkommande intäktströmmar via value-add-strategier

Belopp i mkr	Totalt	Justerad ¹⁾
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	1 849	2 027
per stamaktie A och B	1,39	1,52
Resultat från fastighetsutveckling	1 200	1 200
Resultat från transaktioner	400 ²⁾	400 ²⁾
Resultat från renoveringar/investeringar	600	600
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare med återkommande intäktströmmar	4 049	4 227
per stamaktie A och B	3,05	3,18

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,31 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2020-12-31.
2) Baserad på historik resultatgenerering från transaktion på ca 700 mkr per år.



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 lokalt förankrade förvaltning ger en nära och direkt kundkontakt, och SBB:s storlek ger möjlighet att göra nödvändiga investeringar i fastigheterna.

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 styr bolagets verksamhet i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. SBB har valt att fokusera på mål (1), (3), (4), (5), (7), (8), (9), (10), (11), (13), (15) and (16). Genom bolagets hållbara finansiella ramverk säkerställer SBB finansiering, fokus och uppföljning framstegen i arbetet med att bidra till dessa mål.

SBB ställer sig bakom Parisavtalets klimatmål och är medlem i FN:s Global Compact, ett världsomspännande initiativ för hållbart företagande. I dialog med sina intressenter har bolaget identifierat energieffektivitet, minskad klimatpåverkan, utveckling av hållbara städer och samhällen, ekonomiskt hållbar utveckling, affärsetik och attraktiv arbetsgivare som fokusområden för dess verksamhet. För att ligga i linje med Parisavtalet och Sveriges nationella mål om klimatneutralitet har SBB höjt målen om minskad energianvändning. För att nå målet investerar SBB långsiktigt i sina fastigheter, på så sätt minskar SBB både sina utsläpp och kostnader för både SBB och sina hyresgäster.

Hållbarhetsstrategi och mål 2030

Hållbarhet är en naturlig del av SBB:s 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 fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Agendan täcker in de tre dimensionerna i hållbarhet; social, miljömässig och ekonomisk. SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision för år 2030 och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen som beskriver arbetet på kort och medellång sikt. Handlingsplanen för att nå dit, med konkreta mål och riskbedömningar inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs i detalj under "Mål, resultat och uppföljning". 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; (1), (3), (4), (5), (7), (8), (9), (10), (11), (13), (15), (16) och (17).
- 100 procent klimatneutrala 2030.
- Minimera riskerna för bolagets tillgångar genom att grundligt analysera och hantera klimatriskerna i fastighetsbeståndet.

- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete.
- Bolagets uppförandekod, ska förstås och följas av alla medarbetare och samarbetspartners.

Fokusområden 2021

- 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.

Om hållbarhetsredovisningen

Detta utgör SBB:s lagstadgade hållbarhetsrapport och omfattar koncernens samtliga bolag. SBB redovisar hållbarhet per räkenskapsår som löper från januari till december. Rapporten beskriver SBB:s hållbarhetsarbete och uppföljning under 2020. Den senaste redovisningen publicerades den 24 mars 2020 och avsåg räkenskapsåret 2019. Rapporten är inte översiktligt granskad av revisor. Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 34, har godkänts för utfärdande av styrelsen. Rapporten har utformats i enlighet med GRIs grundläggande standard. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Marika Dimming, IR & Hållbarhetschef, marika@sbbnorden.se. Kontaktperson för årsredovisningen är Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se och Marika Dimming, IR & Hållbarhetschef, marika@sbbnorden.se. [GRI 102-45,46] [GRI 102-48,49,50,51,52,53,54]



Interna rutiner och regelverk

SBB arbetar strukturerat med hållbarhetsfrågorna. Styrelsen har inrättat ett hållbarhetsutskott som granskar kontinuiteten, ledningen och framstegen i hållbarhetsarbetet. Ledningsgruppen har i sin tur satt samman ett hållbarhetsråd med nyckelpersoner från olika delar av bolaget.

Styrning och ansvar [GRI 102-18] [GRI 103-2] [TCFD-GOVERNANCE]

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.

Hållbarhetsutskott

Styrelsen har ett hållbarhetsutskott som ansvarar för att granska kontinuiteten, ledningen och framstegen i arbetet med hållbarhetsmålen. Hållbarhetsutskottet har protokollförda möten i samband med ordinarie styrelsemöten. VD är ytterst ansvarig för att följa upp det löpande hållbarhetsarbetet inklusive uppfyllnad av hållbarhetsmål.

Hållbarhetsråd

För det operativa arbetet med genomförandet av Vision 2030 har ledningsgruppen utsett ett

internt hållbarhetsråd med nyckelpersoner från olika delar av bolaget inklusive representanter från ledningsgruppen. Hållbarhetsrådet har protokollförda möten varannan månad och arbetar fokuserat med att ta fram och följa upp delmål och strategier för att uppnå dessa.

Miljö- och kvalitetsledningssystem

Ledningsgruppen har under 2020 infört ett miljö- och kvalitetsledningssystem som säkerställer att det löpande hållbarhetsarbetet genomförs på ett strukturerat och enhetligt sätt. I ledningssystemet beskrivs bland annat roll- och ansvarsfördelning. SBB har en väl fungerande förvaltningsorganisation med tekniska förvaltningsexperten som har tilldelats en viktig roll i genomförandet av det högt ställda energimålet. Deras roll inkluderar att övervaka energiprestandan i hela fastighetsbeståndet och utreda de bäst lämpade åtgärderna för varje enskild fastighet, till exempel: värmepumpar,

tilläggsisolering, LED-belysning och förbättringar i ventilationssystem. I SBB:s avtal med driftoperatörer regleras uppföljning av en rad kvalitets- och hållbarhetsaspekter kontraktsmässigt, till exempel energianvändning, ventilation, inomhusklimat, förekomst av legionella mm. Våra tekniska förvaltningsexperten följer regelbundet upp att dessa avtal efterlevs.

Riskhantering

Hållbarhetsrelaterade risker är en central del i SBB:s hållbarhetsarbete och integrerat i den ordinarie riskhanteringen som sköts av ledningsgruppen där VD är ytterst ansvarig. Styrelsen ansvarar, genom hållbarhetsutskottet, för bolagets ledning och kontinuitet i hanteringen av dessa risker. Fastigheter innehåller stora värden som riskerar att gå förlorade om riskerna inte hanteras på ett strukturerat sätt. Till exempel på grund av fysiska risker eller övergångsrisker orsakade av klimatförändringar. SBB



har i flera år genomfört översiktliga inventerar av klimatrelaterade risker i fastighetsbeståndet. Under 2020 har ytterligare åtaganden gjorts för att grundligt analysera hållbarhetsrisker för varje enskild fastighet.

Hållbarhetsbilagan

I nyproduktion tillämpas SBB:s hållbarhetsbilaga som säkerställer ett strukturerat arbete med ekonomisk, miljömässig 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 projektutvecklings-skeden, 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 inventering och bedömning av byggmaterial och avfallshantering under byggtid. Där finns även frivilliga åtaganden för projekt som vill gå längre i sitt hållbarhetsarbete.

Sociala obligationer

I flera års tid har SBB bidragit till en hållbar finansmarknad genom att erbjuda gröna obligationer. Under 2020 presenterade SBB ett nytt Hållbart Finansiellt Ramverk som även möjliggör finansiering av sociala tillgångar. Ramverket är i linje med med Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines samt Green Loan Principles. Ramverket möjliggör till exempel finansiering av grön- och social infrastruktur men även energieffektiviseringsprojekt, till exempel värmepumpar, tilläggsisolering, LED-belysning och förbättringar i ventilationssystem.

Intressentdialog

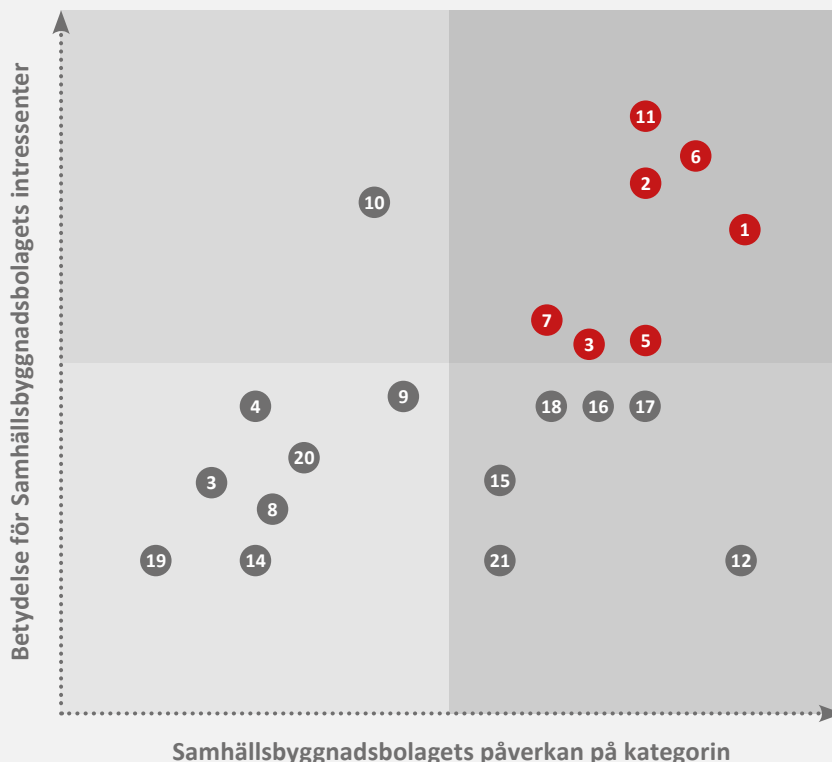
SBB engagerar kontinuerligt intressenter och lokalsamhällen i verksamheten. Intressentgrupper inkluderar hyresgäster, investerare, medarbetare, lokalsamhällen, leverantörer och finansiärer [GRI 102–40]. SBB bemöter alla intressentgrupper med respekt och värdighet, ett särskilt fokus läggs på samverkan med de intressenter som delar SBB:s vision om en långsiktig och hållbar social infrastruktur i

Norden [GRI 102–42]. Dialog sker i många olika forum, till exempel genom öppna samråd i detaljplaneprocessen, kontinuerlig kundkontakt i förvaltningsorganisationen, finansmarknads-dagar, medarbetarsamtal och frågeformulär [GRI 102–43]. Under 2020 har ett omfattande arbete gjorts för att identifiera väsentliga hållbarhetsområden för SBB:s intressenter. Intressentgrupper har engagerats genom bland annat frågeformulär och djupintervjuer som sedan har analyserats och relaterats till en intern analys av bolagets möjlighet att påverka inom respektive hållbarhetsområde. Resultaten sammanfattas nedan [GRI 102–47, 103–1] [TCFD-Risk Management] och pekar ut ett antal hållbarhetsområden som är särskilt viktiga att följa upp och rapportera: direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, hållbar stadsutveckling, förnybar energianvändning, energianvändning i fastigheter, vattenhushållning, forskning och innovation för hållbara fastigheter samt hållbara byggmaterial [102–44].

De principer och värderingar som är grundläggande för SBB:s verksamhet och hållbarhetsarbete beskrivs i Policys som är antagna av

Intressentanalys

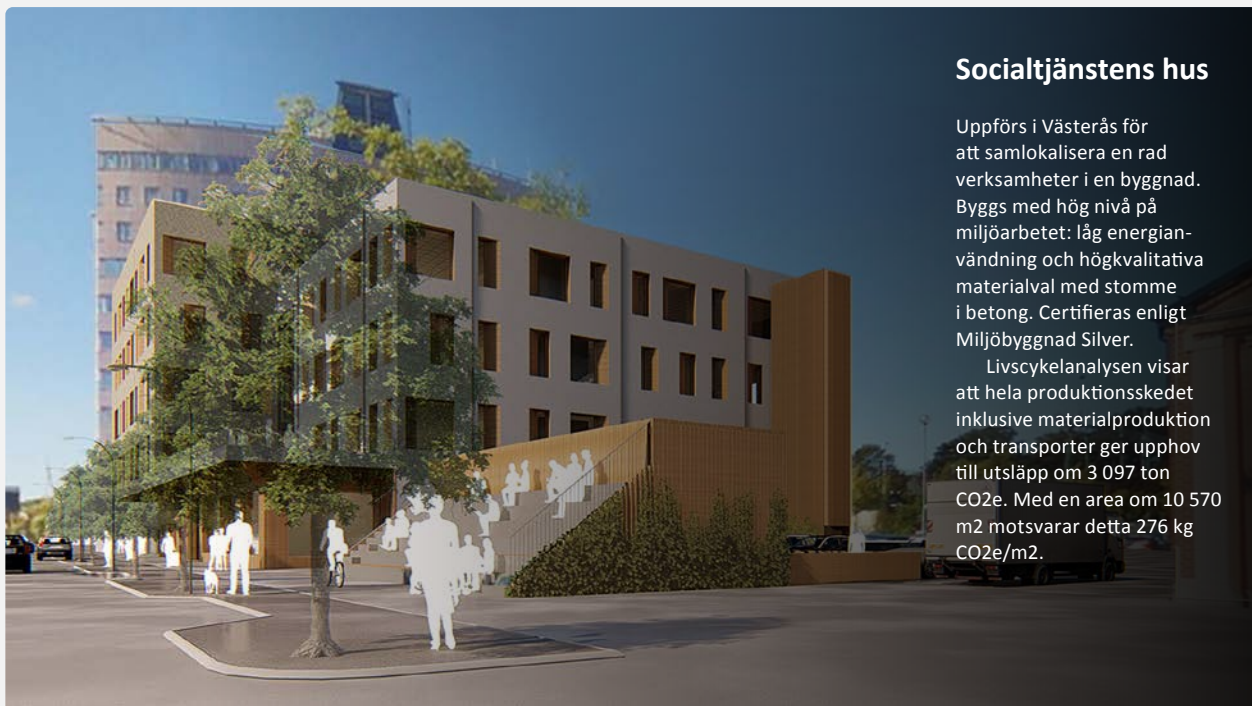
- 1 Energianvändning i fastigheter
- 2 Förnybar energianvändning
- 3 Forskning och Innovation för hållbara fastigheter
- 4 Hälsosamma och säkra lokaler och bostäder
- 5 Hållbara byggmaterial
- 6 Hållbar stadsutveckling
- 7 Vattenhushållning
- 8 Avfall och återvinning i lokaler
- 9 Avfall och återvinning i byggprojekt
- 10 Påverkan på biodiversitet
- 11 Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser
- 12 Arbetstillfällen för unga (sommarjobb)
- 13 Tillgänglighet
- 14 Mångfald och lika möjligheter på arbetsplatsen
- 15 Säker och hälsosam arbetsplats
- 16 Rättvisa arbetsförhållanden med goda försörjningsvillkor för anställda och leverantörer
- 17 Investeringar i Social Infrastruktur
- 18 Hållbar leverantörskedja
- 19 Mänskliga rättigheter
- 20 Anti-korruption, och affärsetik
- 21 Produktval i den egna verksamheten



Klimatpåverkan i byggprocessen

Projektutveckling är en växande del av SBB:s verksamhet. 167 880 kvadratmeter nyproduktion har varit under uppförande eller i projekteringsskede i SBB:s regi under 2020. Branschens kännedom om byggandets klimatpåverkan har ökat och i början av 2022 väntas en lag om klimatdeklaration för byggskedet träda i kraft. Som en del i

SBB:s strategi att nå klimatneutralitet i byggprocessens alla moment har livscykelanalyser gjorts under 2020 för att undersöka de egna nybyggnadsprojektens klimatpåverkan närmare. Två exempel som representerar olika byggtekniska lösningar presenteras nedan.



Socialtjänstens hus

Uppförs i Västerås för att samlokalisera en rad verksamheter i en byggnad. Byggs med hög nivå på miljöarbetet: låg energianvändning och högkvalitativa materialval med stomme i betong. Certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Livscykelanalysen visar att hela produktionsskedet inklusive materialproduktion och transporter ger upphov till utsläpp om 3 097 ton CO₂e. Med en area om 10 570 m² motsvarar detta 276 kg CO₂e/m².

Kulturhuset Sara

Ett av världens högsta hus med trästomme. Uppförs i Skellefteå med genomgående väldigt hög kvalitet och höga miljömål. Kommer preliminärt nå Miljöbyggnad Guld, mycket tack vara den låga och hållbara energiförsörjningen.

Livscykelanalysen visar att hela produktionsskedet inklusive materialproduktion och transporter ger upphov till utsläpp om 4 085 ton CO₂e. Med en area om 27 690 m² motsvarar detta 148 kg CO₂e/m². Räknas dessutom upptaget av kol i träkonstruktionerna med så har hela byggnaden ett nettouptag av kol. Byggnaden lagrar alltså mer kol än vad produktionen släpper ut.



Illustration: White Arkitekter

styrelsen [GRI 102–16, 103–2 & 205–2]. Samtliga Policyerna nedan finns publikt tillgängliga på SBB:s hemsida.

- Rättvisa anställningsvillkor policy
- Mänskliga rättigheter policy
- Antikorruptionspolicy
- Förebyggande av skatteflykt policy
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetspolicy för leverantörer
- Whistleblower policy

SBB:s löfte är att alltid:

- Agera etiskt, öppet och transparent
- Främja mänskliga rättigheter
- Främja arbetstagares rätt att organisera sig (ILO C87) och förhandla kollektivt (ILO C98)
- Respektera och skydda arbetstagares representanter (ILO C135) och aktivt motverka diskriminering av arbetstagares representanter
- Garantera fackförbundens rätt att effektivt utföra sitt arbete på SBB:s arbetsplatser
- Sträva efter noll skador och tillbud på arbetsplatser samt förebygga sjukfrånvaro. Uppföljning av utfall ska redovisas årligen i årsredovisningen.
- Alltid aktivt motverka och aldrig delta i någon form av korruption, bedrägeri, penningtvätt, skatteflykt, utpressning, bestickning eller olaglig finansiering av politiska organisationer

- Tillämpa försiktighetsprincipen där osäkerhet råder om verksamhetens etiska aspekter eller effekter på människor och miljö [102-11]

Uppförandekoden, hållbarhetspolicyerna, antikorruptionspolicyerna och policyerna för undvikande av skatteflykt ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteenden. Uppförandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compacts tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och anti-korruption. Där finns också riktlinjer för gåvor, representation, tillbörliga samt otillbörliga förmåner samt exempel på vad som anses vara mutor samt vilka påföljder som är aktuella för brott mot dessa regelverk. Alla anställda och leverantörer är skyldiga att förstå, underteckna och efterleva dessa regelverk. Genomgång av dessa regelverk är obligatoriskt vid projektstart i alla projekt över 10 miljoner kronor. Sedan 2017 finns en extern visselblåstjänst dit avvikelser kan rapporteras. SBB:s sårbarhet avseende risker för avsteg från dessa löften och interna regelverk bedöms och hanteras av ledningsgruppen i det ordinarie arbetet med riskhantering under ledning av VD. Den omfattande dialog med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering.

SBB har en policy att alltid erbjuda lediga lägenheter via SBB:s 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 verifieras t. ex. den sökande via Bank-ID. SBB informerar alla sina hyresgäster om deras rättigheter och skyldigheter vid kontraktsskrivning.

Under kontraktstiden har SBB en löpande dialog med hyresgäster där klagomål, synpunkter, förbättringsförslag mm hanteras för att bidra till en ökad trygghet och kundnöjdhet.

Externa partnerskap och ramverk [GRI 102-12] [GRI 102-13]

För att säkerställa en transparent, tillgänglig och enhetlig rapportering inom ESG har SBB beslutat att ansluta sig till ett flertal globala ramverk och standarder. Det ligger i SBB:s intresse att tillgodose sina intressenter med hållbarhetsdata som följer bästa möjliga standard. Några exempel på externa partnerskap och ramverk som SBB har anslutit sig till och/eller ställt sig bakom ges nedan:

- FN:s Global Compact
- UNHCR
- Mentor, läxhjälpen, barncancerfonden m.fl.
- Parisavtalet
- De Globala Målen
- GRI
- EPRAs riktlinjer för hållbarhetsrapportering
- CDP
- TCFD:s recommendationer
- SGBC: Miljöcertifieringar av fastigheter
- Byggsvarubedömningen
- Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines, Green Loan Principles

FoU – AI Robot för energiuppföljning

Energiuppföljning är en viktig pusselbit i det datadrivna effektiviseringsarbete som ligger till grund för både minskad energianvändning och minskade kostnader. Informationen behövs för att kunna sätta in rätt effektiviserings- och energibesparingsåtgärder där de gör som störst nytta. SBB har tagit initiativ till utvecklingen av en AI-robot som automatiskt läser in energifakturer och registrerar energianvändningen i ett uppföljningssystem. För ett fastighetsbolag i SBB:s storlek

är det ett stort arbete att samla in förbrukningsdata från alla tusentals energimätare, i synnerhet eftersom nya fastigheter tillkommer hela tiden. Med AI roboten skannas och tolkas varje energifaktura (av totalt 50 000 inkomna fakturer årligen) på förbrukningsdata, anläggnings- och mätarnummer på 3 millisekunder och läggs in automatiskt i uppföljningsverktyget.

SBB:s träbygg- nadsstrategi

SBB:s har som strategi att bygga i trä, minst 50 procent av nybyggnadsprojekten ska vara byggda med trästomme. Trä är ett material som kommer att spela en viktig roll i klimatomställningen. Det är förnybart och har dessutom kapacitet att lagra koldioxid. Om skogen brukas på ett hållbart sätt kan både skogen och samhällen fortsätta växa och frodas. SBB:s leverantörer använder bara träråvara från hållbart och certifierat skogsbruk.

Levande skog binder koldioxid från luften till trädens cellulosa. Därför fungerar skogen som en kolsänka. När skogen växer, ökar också skogens totala koldioxidlagring. Sedan 1920-talet har den svenska skogen haft en nettotillväxt och mängden träråvara har mer än dubblats, samtidigt som det har funnits en aktiv skogs- och träindustri. Det har varit möjligt tack vare hållbara avverkningsnivåer och ett ansvarsfullt skogsbruk. All träråvara som byggs in i byggnader

fortsätter dessutom att lagra koldioxid så länge som byggnaden står kvar. På så sätt kompenserar träet för de processrelaterade utsläpp som uppstår i tillverkningen av träprodukterna och mer därtill. Faktum är att kolsänkan ofta blir så stor i träbyggnader att den kompenserar hela byggprocessens utsläpp, inklusive alla material och transporter och mer därtill.

Förutom detta finns det många andra fördelar med att bygga i trä. Eftersom det är en mer industrialiserad process uppnås en bättre arbetsmiljö när mycket av arbetet kan ske i ändamålsenliga fabriker. Det är också lättare att säkerställa korrekta arbetsvillkor och att kollektivavtal följs jämfört med byggarbetsplatser där många olika aktörer rör sig samtidigt. Träbyggnadsindustrin ligger dessutom mer i linje med SBB:s jämställdhetsmål, med en jämnare fördelning mellan kvinnor och män än byggbranschen i stort.



Mål, resultat och uppföljning

SBB har satt upp en hållbarhetsvision för 2020-2030 och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen. SBB:s hållbarhetsvision-, mål och policy är antagna av styrelsen och följs upp löpande av VD tillsammans med hållbarhetsansvarig.



Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska sin egen klimatpåverkan. Fastigheter står för nära 40 procent av det totala energibehovet i Sverige. Att minska energianvändningen i fastigheterna är därför en högt prioriterad miljöfråga. SBB vill agera kraftfullt i klimatomställningen och därför har SBB antagit målet om klimatneutralitet 2030 i hela värdekedjan, det är en viktig del av SBB:s löfte om att bygga ett bättre samhälle. Och SBB vill göra det tillsammans med sina hyresgäster, kunder, leverantörer och andra intressenter. Handlingsplanen för att nå målen inom klimat- och miljö omfattar konkreta mål som ska uppnås i närtid. Däribland en minskad klimatpåverkan med 5 procent per år och avser hela värdekedjan, från materialproduktion till förvaltning. I förvaltningsskedet finns ett mål om minskad energianvändning med 5 procent per år med minskade klimatutsläpp som följd. I produktionskedet är träbyggnad en viktig del av strategin för minskade klimatutsläpp. Trä

är ett byggmaterial med låg klimatpåverkan som dessutom binder kol när det är inbyggt. Målsättningen om minst 50 procent träbyggnad följs upp årligen. Utöver SBB:s långsiktiga visioner och mål ställer SBB även minimikrav inom klimat och miljö vid all nybyggnation genom en hållbarhetsbilaga. Målen finns beskrivna i detalj i tabellen "Framsteg och initiativ inom Klimat och Miljö 2020".

Klimatförändringarna och klimatomställningen innebär risker för samhällen och fastigheter. Fysiska risker inkluderar bland annat ökande havsnivåer, allvarligare extremväder och fler värmeböljor med risker för särskilt utsatta grupper. Omställningsrisker inkluderar bland annat förändrade regelverk, förändrad efterfrågan på lokaler, bostäder, trafikslag och ändrade resvanor. En försumbar del (mindre än en procent) av fastighetsbeståndet är belägen i områden med högre riskprofil, utöver detta har inga väsentliga klimatrisker identifierats. Andra miljörisker t. ex. radon, asbest, PCB, legionella mm hanteras genom provtagning och utredningar vid fastighetsförvärv och i förvalt-

ningsprocessen genom regelbundna kontroller. Rivning och sanering görs alltid utifrån gällande lagkrav i samarbete med certifierade saneringsentreprenörer. Vid renoveringar och nyproduktion strävar SBB efter att aldrig använda material med miljörisker, material bedöms och dokumenteras enligt godkända bedömningssystem t. ex. Byggvarubedömningen. Som långsiktig fastighetsägare är det viktigt att planera fastighetsutvecklingen och portföljen för att minimera alla dessa risker. VD ansvarar ytterst för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. SBB har i flera år genomfört översiktliga inventurer av klimatrelaterade risker i fastighetsbeståndet. Under 2020 har ytterligare åtaganden inletts för att grundligt analysera hållbarhetsrisker för varje enskild fastighet i samarbete med experter på området från MSCI. Den omfattande dialog med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering. Mer djupgående klimatrelaterad data enligt TCFD:s rekommendationer rapporteras årligen genom CDP.

Några exempel på uppgraderingar som genomförts eller initierats under 2020:

- Installation av frånluftsvärmepumpar i tre fastigheter i Skara och en i Tidaholm där ventilation- och värmesystemet samtidigt justeras.
- Återvinning av frånluft och 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
- Kontinuerlig förbättrad energiprestanda vid planerat underhåll i hela beståndet, t. ex. byte eller reparation av fönster.
- Modernisering av ventilationsanläggningar i garage.

Energianvändning [GRI 302-1]

	Sverige ¹ (MWh)	Norge (MWh)	Finland (MWh)	Total (MWh)	Intensitet (kWh/m ²) [Energy-Int]
Fjärrvärme [DH-Abs]	324 674	3 529	16 625	344 828	106,5
Fjärrkyla [DC-Abs]	8 764	651	0	9 415	2,9
El [Elec-Abs]	164 174	8 584	11 891	184 649	57,0
Övriga energislag [Fuels-Abs]	0	0	0	0	0

Utsläpp av koldioxid [GRI 305-1,2,3]

	Sverige ¹ (ton CO ₂)	Norge (ton CO ₂)	Finland (ton CO ₂)	Total (ton CO ₂)	Intensitet (kg CO ₂ /m ²) [GHG-Int]
Scope 1 [GHG-Dir-Abs]					
Uppvärmning, energislag	0	0	0	0	0
Tjänstebilar	543,7	89	74	707	0,22
Scope 2 [GHG-Indir-Abs]					
Fjärrvärme	14 935	522	3 995	19 452	6,01
Fjärrkyla	105	96	0	202	0,06
El	1 556	77	2 509	4 142	1,28
Scope 3 [GHG-Indir-Abs]					
Utsläpp från byggprojekt	10 889	0	0	10 889	3,36

1) Den Danska delen av beståndet (ca 1,4 %) är inkluderat i Sveriges siffror.

Deklaration av avgränsning och underlag för beräkning av utsläpp enligt GHG protokollet [GRI 305-1,2,3]

Scope	Aktivitet	Avgränsning
1	Tjänsteresor med företagsbil	De resor som genomförs i tjänst med företagsbil och förmånsbil. Data från avläsning av mätarställning genom partnerföretag för tjänstebilar. Utsläpp beräknas per fordon i den svenska förvaltningen baserat på antal km körning i tjänst samt uppmätt genomsnittlig bränsleförbrukning (data från partnerföretag). Utsläpp för norska och finska förvaltningarna är uppskattade baserade på de uppmätta utsläppen från den svenska förvaltningen.
2	Användning av el	Den elanvändning där fastighetsägaren står som avtalspart. Data för energianvändning från energiuppföljningssystem. Omvandlingsfaktor för ursprungsmärkt el från EPD: Vattenkraft 8,6g CO ₂ /kWh (86 %), Vindkraft: 13,95g CO ₂ /kWh (2 %), Bioenergi: 15g CO ₂ /kWh (12 %). Övrig el: 9 g CO ₂ e/kWh för norsk elmix, 211 g CO ₂ e/kWh för finsk elmix.
2	Användning av fjärrvärme	Den fjärrvärme där fastighetsägaren står som avtalspart. Data för energianvändning från energiuppföljningssystem. Specifika utsläppsdata för respektive leverantör för de svenska fjärrvärmenäten samt schabloner för norsk och finsk fjärrvärme och fjärrkyla med data från Norges respektive Finlands statistiska centralbyråer
2	Användning av fjärrkyla	Den fjärrkyla där fastighetsägaren står som avtalspart. Data för energianvändning från energiuppföljningssystem. Specifika utsläppsdata för respektive leverantör för de svenska fjärrkylanäten samt schabloner för norsk fjärrvärme och fjärrkyla med data från Norges statistiska centralbyrå
3	Utsläpp i byggprocessen	Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.

SBB:s största källa till växthusgasutsläpp är energianvändningen i fastigheterna. Därefter kommer utsläpp som uppstår i byggprocessen: från uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, transporter, energianvändning, avfall och spill på byggarbetsplatsen. Utöver detta tillkommer utsläpp från bland annat resor med tjänstebilar, utformning av utemiljöer och avfallshantering under drift. SBB bedriver ett strukturerat arbete för att minska koldioxidutsläppen inom alla dessa områden.

Energianvändningen och energianvändningens klimatpåverkan för samtliga fastigheter följs upp och analyseras centralt i ett energiuppföljningssystem som gör det lättare att upptäcka avvikelser och förbättringspotential i beståndet.

Inventering av samtliga utsläpp från byggproduktionen görs genom livscykelanalyser. Arbetet med livscykelanalyser finns reglerat i SBB:s hållbarhetsbilaga som används i alla ny- och ombyggnadsprojekt över 10 miljoner kronor. Hållbarhetsmålen i Vision 2030 omfattar hela värdekedjan och två centrala komponenter i strategin för att minska utsläppen från byggproduktion är 1: att investera i förbättringar i befintliga fastigheter hellre än att riva och bygga nytt, och 2: arbeta med träbyggnad i nyproduktion. SBB:s mål är att 50 procent av nyproduktionen har trästomme. SBB använder även lokala leverantörer, samordnade transporter och återanvändning av byggmaterial inom den egna byggverksamheten för att minska

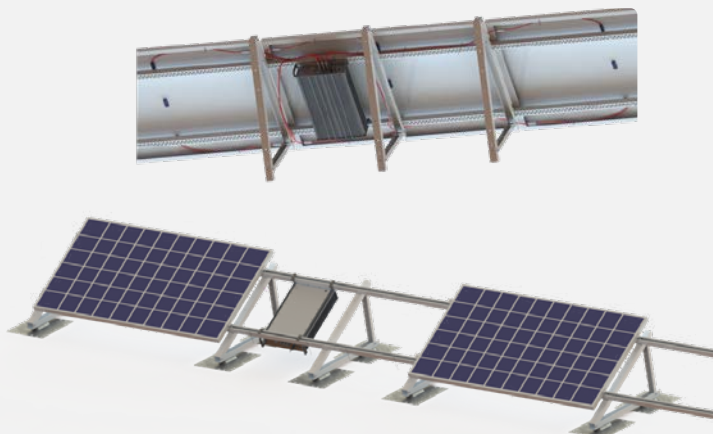
koldioxidutsläpp och miljöpåverkan i ny- och ombyggnation.

SBB:s 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 bolagets beteende och SBB arbetar med att minska dessa utsläpp bl a genom SBB:s bilpolicy.

SBB har som mål att minska utsläppen av av koldioxid med 5 procent per år mellan 2018 - 2023.

FoU – Solenergi-moduler

SBB deltar som finansiär och pilot i ett projekt som går ut på att utveckla solenergi-moduler tillsammans med bolaget Watts2You. En solenergi-modul är en solpanel med inbyggd batterilagringskapacitet samt mjukvara för optimering av laddning från både solen samt elnätet. Det sistnämnda har som syfte att styra uttag och laddning från batteriet beroende på effektbehov och elpris över dygnet. Just nu är den första prototypen monterad och testas för närvarande i labb för att om några veckor CE-märkas. Efter att produkten är CE-märkt och godkänd så kommer produktionen att starta. Under våren 2021 kommer de första solenergi-modulerna monteras på en av SBB:s bostadsfastigheter i Stockholmsområdet.



Framsteg och initiativ inom Klimat och Miljö 2020

Netto noll klimatutsläpp och minskad miljöpåverkan	
Energianvändning	100 procent förnybar el från vatten, vind och sol genom avtal med Skellefteå Kraft. Uppföljning och rapportering av energianvändning har utökats till att omfatta hela beståndet under 2020. SBB har som mål att minska energianvändningen med 5 procent per år i hela fastighetsbeståndet. Målet avser kWh per kvadratmeter. Fastigheter med hög energianvändning per kvadratmeter och i absoluta tal prioriteras. SBB:s gröna obligationer finansierar många initiativ för energieffektivisering i SBB:s fastigheter bland annat: tilläggsisolering, energieffektiva värmare, bergvärmepumpar, energisnål belysning. Vi har förhandlat fram ett förmånligt elhandelsavtal med 100 procent förnybar el som vi erbjuder alla våra bostadshyresgäster. Under det fjärde kvartalet har SBB handlat upp installationer av solceller i åtta fastigheter i Skara och Tidaholm. Totalt kommer solcellerna producera ca 227 000KWh el årligen. Installationerna görs i fastigheter som under 2019 tilläggsisolerats och försetts med FX-ventilation och värmepumpar. Genom att komplettera med solceller reduceras energiförbrukningen ytterligare och SBB får en komplett systemlösning där solcellerna kompenserar för värmepumparnas elförbrukning.
Koldioxidutsläpp	SBB har som mål att minska koldioxidutsläppen med 5 procent per år. Uppföljning och rapportering av koldioxidutsläpp har utökats till att omfatta hela beståndet under 2020. Många initiativ för att minska utsläppen har genomförts. SBB betraktar sina fastigheters klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv och förbereder sig för att kunna genomföra livscykelanalyser i all nyproduktion.
Hållbar förvaltning	SBB satsar på vidareutveckling av befintliga fastigheter istället för att riva och bygga nytt. Alla fastigheter som innehafts i mer än tre år ska vara miljöinventerade. Miljöinventeringar ska göras löpande, minst vart tionde år. Fullgoda utrymmen för avfallshantering och källsortering ska finnas i eller intill fastigheterna. De drift och underhållsavtal som tecknas är anpassade för att leva upp till de krav som ställs enligt certifieringssystem t. ex. Miljöbyggnad även för de fastigheter som inte är certifierade.
Certifierade byggnader [Cert-Tot]	Fem nya certifierade fastigheter under 2020, alla certifierade fastigheter finns publikt tillgängliga på hemsidan. Totalt 33 300 kvadratmeter, 8,5 procent, av fastighetsbeståndet är certifierat enligt den standard som definieras i SBB:s hållbara finansiella ramverk.
Antal gröna hyresavtal	Flera nya gröna hyresavtal har tecknats under 2020, de gröna hyresavtalen följer fastighetsägarnas mall för gröna avtal. Ett formellt system för att följa upp antal gröna hyresavtal är under utveckling.
Miljö- och klimatrisker	Analys av miljö- och klimatrelaterade risker i hela beståndet har genomförts och uppdateringar görs varje år samt vid förvärv av fastigheter. Bland annat adresserad fysiska-, regulatoriska- samt övergångsrisker kopplade till klimatförändringarna. Risker för verksamheten hanteras av huvudsakligen av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Samtliga SBB:s fastigheter är fullt försäkrade.
Miljöinventering och sanering	Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Alla nyttillträdda fastigheter miljöinventeras och dessa inventeringar uppdateras med max tio års mellanrum. Bland annat inventeras förekomst av asbest, radon, PCB samt energianvändning, saneringar av hälso- och miljöfarliga ämnen (bland annat asbest) genomfördes i 86 procent av de 695 lägenhetsrenoveringar som genomfördes under 2020.
Biologisk mångfald	SBB fokuserar på vidareutveckling av redan exploaterade områden och höjer samtidigt den biologiska mångfalden i dessa områden i dialog med lokalsamhällen. Alla nya exploateringar inkluderar en dialogprocess där lokalsamhällets perspektiv tas om hand och integreras i utvecklingen. Där det föreligger osäkerheter i effekterna på biologisk mångfald genomförs miljökonsekvensanalyser. Alla SBB:s träbygg-nadsprojekt använder trä från certifierat skogsbruk vilket säkerställer en hög artrikedom och biologisk mångfald.
Vattenanvändning [Water-Abs] [Water-Int]	Vattenanvändning mäts och följs upp årligen. Under 2020 uppmättes vattenanvändningen till 776 000 kubikmeter eller cirka 0,2 m³/m². Snålspolande toaletter, duschar och blandare installeras i samband med renovering. SBB:s mål är att minska vattenanvändningen med 1 procent per år. Uppföljning är integrerat i energiuppföljningssystemet.
Hållbara byggmaterial [102-9]	52 procent av SBB:s pågående projekt, mätt som andel av bruttoarea, har trästomme. Samtliga med certifierat trä enligt FSC eller PEFC. Målet är 50 procent. SBB är pionjärer inom området och bygger ett av världens högsta trähus i Skellefteå. SBB utvärderar och registrerar byggmaterial avseende miljö- och klimatrisker för att uppnå en hållbar leverantörskedja. Som ett led i det arbetet har SBB gått in som medlem i Byggarubedömningen, en icke-vinstdrivande ekonomisk förening bestående av aktörer i samhällsbyggnadssektorn som syftar till att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.
Avfall	SBB strävar efter att minimera avfall, både i förvaltning och i byggprocessen. I förvaltningen samarbetar SBB med hyresgäster och tillgängliggör ytor för källsortering. I byggprocessen ställer SBB krav på avfallsminimering och sortering genom bolagets hållbarhetsbilaga. SBB genomför även miljöronder där efterlevnad följs upp och dokumenteras av tredje part. Allt material som blir över efter våra lägenhetsrenoveringar tas tillbaka och används i nästa renovering, det gäller även mindre artiklar t. ex. öppnade färgburkar.
Kollektivnära lägen	SBB vill skapa möjligheter för en hållbar livsstil och investerar därför i fastigheter med kollektivnära lägen, andelen fastigheter i kollektivnära lägen följs löpande upp. > 98 procent av SBB:s fastigheter är närmare än tio minuters promenad från kollektivtrafik.
Innovationer inom miljöteknik	Flera initiativ har genomförts och planerats under året, bland annat energiåtervinning av spillvatten, pilotprojekt med en ny typ av solceller med integrerade batteripaket, utveckling av AI-verktyg för energiuppföljning. SBB har en boendeapp för alla bostadshyresgäster där dom enkelt kan ta emot sina hyresaviser och beställa tilläggstjänster t. ex. avtal för förnybar elhandel och hemförsäkring som SBB har förhandlat förmånliga villkor för.



Social hållbarhet



Social hållbarhet är en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en av de stora utmaningarna i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar för ökad sammanhållning, framtidstro, hälsa och tillit.

SBB förvaltar, förvärvar och utvecklar fastigheter för viktiga samhällsfunktioner 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, t. ex. sommarjobb, 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. Som långsiktig fastighetsförvaltare är det självklart att arbeta med social hållbarhet och motverka marginalisering i de områden SBB är verksamma.

Risker och möjligheter relaterade till social

hållbarhet, till exempel arbetsförhållanden i leverantörskedjan, trygghet i lokalsamhället mm, hanteras av ledningsgruppen. VD ansvarar ytterst för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. Den omfattande dialog med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering.

Tabell med social assets Eventuellt hänvisa till denna tabell på annat ställe i rapporten.

Klassificering	Antal kvm	Hyresintäkt, mkr	Total, %
Hyresbostäder	774 249	801	17
Projektfastigheter för kommande hyresbostäder	101 820	69	1
S:a Bostäder	876 069	870	18
Utbildning	1 019 941	1 386	29
Förskola	227 485	442	9
Grundskola/Gymnasium	573 551	646	13
Universitet	218 904	299	6
Äldreboende	430 905	597	12
LSS	255 008	344	7
Sjukhus & vårdcentral	190 181	286	6
Statlig infrastruktur & rättsväsende	375 934	481	10
Departement & kommunhus	310 273	407	8
Offentliga kontor	276 291	314	6
Övrigt	6 314	2	0
Projektfastigheter för kommande samhällsfastigheter	78 746	80	2
S:a Samhällsfastigheter	2 913 593	3 895	80
S:a Social infrastruktur	3 789 662	4 839	98
Övrigt	135 744	75	2
Totalt	3 925 406	4 839	100

Framsteg och initiativ inom Social Hållbarhet 2020

Ledande inom social infrastruktur	
Sociala värden i kärnan av vår affär	Inventering av sociala värden i SBB:s produktportfölj har inventerats och integrerats i SBB:s finansiella rapportering under 2020. Detaljerad information finns i den finansiella rapporteringen i kvartalsrapporter och årsredovisning. 98 procent av SBB:s hyresintäkter kommer från social infrastruktur. SBB:s affär bygger på förståelse för- och utveckling i linje med den långsiktiga demografiska utvecklingen, SBB:s VD och grundare Ilija Batljan är en expert inom området med en doktorsexamen inom demografi och planering för äldreomsorg.
Sociala obligationer	Samhällsnyttan i SBB:s affärsmodell har demonstrerats genom att SBB har emitterat världens största sociala företagsobligation under 2020. Ett nytt hållbart finansiellt ramverk har utvecklats under 2020. Det hållbara finansiella ramverket redovisar en definition för bolaget sociala tillgångar inom kategorierina "Affordable housing", "Health care facilities" och "Access to essential services". Tillgångarnas bidrag till de globala målen har tredjepartsgranskats och har bedömts ge ett betydande bidrag till de globala målen 3. God hälsa och välbefinnande, 4. God utbildning och 10. Minskad ojämlikhet.
Ansvarsfullt företagande	
Hälsa och säkerhet i SBB:s tillgångar [H&S-Asset] [H&S-Comp] [GRI-416-1]	SBB:s ansvar för hälsa och säkerhet sträcker sig över alla SBB:s tillgångar och arbetsplatser inklusive byggarbetsplatser. Skyddsronder genomförs regelbundet på egna och entreprenörers arbetsplatser där risker inventeras, bedöms och åtgärdas.
Utveckling av lokalsamhällen och dialog [Comty-Eng]	SBB utvecklar lokalsamhällen med ett helhetsperspektiv på social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. SBB har en lokalt förankrad förvaltningsorganisation som har en nära kontakt med sina kunder. Analyser av risker och möjlighet görs. Dialog med kommun och invånare är en obligatorisk del av SBB:s detaljplaneprocesser. Projektspecifika förutsättningar och krav t. ex. lokala målsättningar, ekosystem, ljudmiljö mm tas om hand och integreras i den fortsatta projektutvecklingen.
Inomhusmiljö och tillgänglighet	Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Alla nytilträdda fastigheter miljöinventeras och dessa inventeringar uppdateras med max tio års mellanrum. Bland annat inventeras förekomst av asbest, radon, PCB samt energianvändning, saneringar av hälso- och miljöfarliga ämnen (bland annat asbest) genomfördes i 86 procent av de 695 lägenhetsrenoveringar som genomfördes under 2020. SBB ställer höga krav på tillgänglighet i alla sina nybyggda fastigheter och genomför insatser för ökad tillgänglighet i sina ombyggnationer. SBB äger och förvaltar lägenheter som även personer med mindre ekonomiska resurser kan hyra. Kundnöjdheten undersöks genom tät dialog med den lokalt förankrade förvaltningen, en större kundnöjdhetsundersökning planeras under 2021.
Antal sommarjobbare i SBB:s bostadsområden	134
Stöd till människor på flykt	SBB har bidragit till UNHCR med 10 Better Shelter flyktinghem och 100 tält för att förbättra boendesituationen för människor på flykt.
Antal olycksfall på arbetsplatsen	0 - Alla tillbud och skador som sker i organisationen rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.
Stöd läxhjälp och Mentor Sverige	SBB sponsrar Läxhjälp med 15 platser i årskurs 7–9 på Guldhedsskolan i Göteborg. SBB är även medlem i Mentor Sverige.





Medarbetare [GRI 102-8]



Under de senaste åren har SBB vuxit genom ett antal förvärv. 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.

SBB garanterar all personal en arbetsplats som präglas av lika möjligheter, värdighet, respekt och rättvisa, fri från diskriminering och trakasserier. De principer som ligger till grund för arbetsvillkor på SBB finns beskrivna i en HR-policy som är antagen av styrelsen. Anställningsbeslut ska alltid fattas baserat på tydligt definierade kriterier och alla sökande ska behandlas och bedömas på dessa grunder utan diskriminering. 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. SBB tolererar inte någon form av mobbing, trakasserier eller diskriminering. Begreppet diskriminering inkluderar, men är inte begränsat till, de grunder som skyddas av svensk lag: 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 medarbeta-

re 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 nya anställda ska ta del av SBB:s introduktionsprogram där bland annat policies som uppförandekod och hållbarhetspolicy ingår.

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 leder till kontinuerlig utveckling av boendemiljön samtidigt som det ger goda sociala sidoeffekter.

I SBB:s marknader finns en lång och väletablerad tradition av respekt för avtal mellan arbetsmarknadens parter, fackföreningar och arbetsgivarorganisationer. SSB värdesätter den modellen och garanterar även respekt för mänskliga rättigheter, föreningsfrihet och ILO:s deklaration för grundläggande principer och rättigheter i arbetet. SBB är även anslutna till FN:s Global Compact.

Hälsa och säkerhet är centrala frågor för SBB, SBB genomför regelbundet skyddsronder på sina kontor, i sina fastigheter och på sina

byggarbetsplatser. SBB:s ansvar omfattar anställda, inhyrd personal, driftspersonal, hyresgäster och entreprenörer. Det är en självklar del av SBB:s löfte om att vara världens mest hållbara fastighetsbolag men även en följd av de väl utvecklade lagkrav som finns i bolagets marknader. Utan en korrekt riskanalys och arbetsberedning kan många av arbetsmomenten på SBB:s egna och entreprenörers arbetsplatser bli riskabla. SBB tar alltid ansvar för säkerheten och bedömer risker för alla arbetsmoment på ett korrekt sätt hos sig själv och hos sina entreprenörer. SBB genomför även skyddsronder regelbundet.

Under 2020 har en utbildningsplan för all personal tagits fram. Utbildningsplanen omfattar utbildning inom kvalitet, miljö, arbetsmiljö och kompetensutveckling. Varje yrkesgrupp inom SBB kommer att ges ett utbildningspaket som är skräddarsytt för respektive grupp. Planering och status för utbildning av personal koordineras av ett utbildningsråd med representanter från ledningsgruppen, utbildningsråden har regelbundna protokollförda möten som leds av HR-chefen.

Lönekartläggningar genomförs årligen för att identifiera och eliminera eventuella orättvisa strukturella skillnader mellan grupper. SBB:s utgångspunkt är att löneskillnader beroende på t. ex. kön, inte ska förekomma.

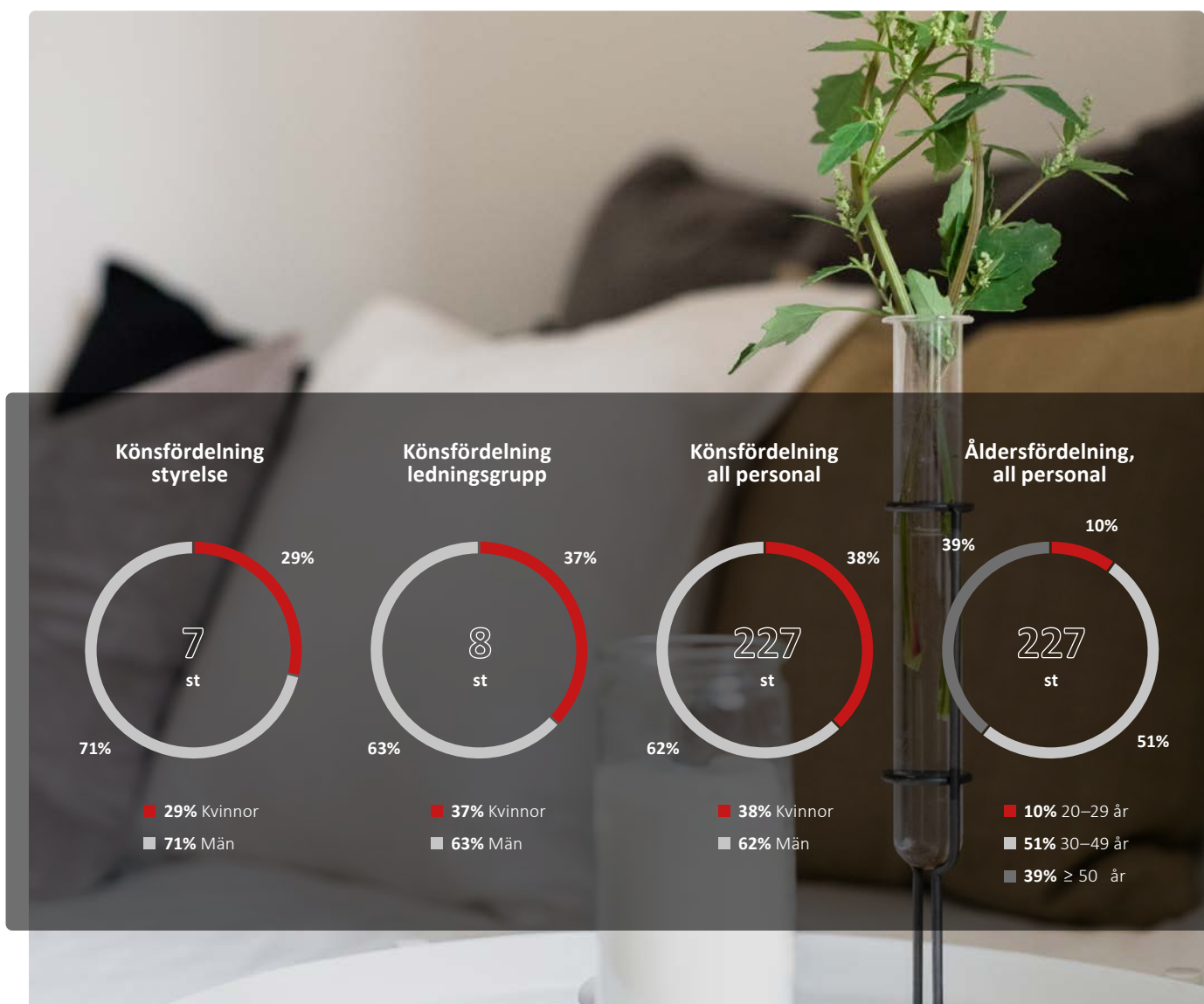
Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen. Alla anställda erbjuds möjlighet till delägarskap i form av optionsprogram, det är ett långsiktigt incitamentsprogram som bidrar till engagemang i bolaget. Alla anställda erbjuds dessutom friskvårdsbidrag om 2 500 kr per år som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa.

SBB vill anpassa arbetsplatsen efter sina medarbetares förutsättningar, förläggning av arbetstid och arbetsplats ska i största möjliga mån anpassas till individens förutsättningar. Till exempel vill SBB göra det möjligt att anpassa förläggning av möten, konferens och liknande efter föräldrars behov. SBB genomför även kartläggningar av sjukfrånvaro, mental och fysisk hälsa för hela personalstyrkan och för specifika grupper för att undvika att någon grupp missgynnas av arbetsplatsens eller arbetssituationens utformning.

Anställda - statistik [Diversity-Emp] [GRI 405-1]

	Totalt	Könsfördelning (%)	20 – 29 år	30 – 49 år	50 - år
Alla anställda	227		23	116	88
Åldersfördelning (%)			10%	51%	39%
Kvinnor	86	38%	15	49	22
Män	141	62%	8	67	66
Chefer	38		-	15	23
Åldersfördelning (%)				39%	61%
Kvinnor	11	29%	-	5	6
Män	27	71%	-	10	17
Ledningsgrupp	8		-	3	5
Åldersfördelning (%)				38%	63%
Kvinnor	3	38%	-	1	2
Män	5	63%	-	2	3
Styrelse	7		-	-	7
Åldersfördelning (%)					100%
Kvinnor	2	29%	-	-	2
Män	5	71%	-	-	5

Avser anställda i Sverige per 2020-12-31



Rubrik

Område	Framsteg och initiativ 2020
Utveckla humankapital	
Attrahera och behåll talanger	Marknadsmässiga anställningsvillkor Kollektivavtal Kompetensutveckling God arbetsmiljö Flexitid och val av arbetsort med anpassning för våra medarbetares livssituation Föräldraledighet och föräldraersättning Bonus baserad på ett antal olika parametrar kopplade till SBB:s måluppfyllnad samt den enskilda medarbetarens prestation Långsiktigt incitamentsprogram där alla anställda erbjuds delägarskap genom teckning av optioner med en löptid om tre år. Årliga utvecklingssamtal, personlig utveckling och kompetenslyft Medarbetarna omfattas av sjukförsäkring och tjänstepension Medlemskap i MERC Talangnätverk som syftar till utöka medlemmarnas nätverk samt ge unga talanger insyn i potentiella karriärvägar framåt.
Andel av anställda som omfattas av kollektivavtal [GRI 102-41]	Mer än 80 procent av alla anställda omfattas av kollektivavtal.
Förmåner för anställda	Friskvårdsbidrag, glasögon, betald semester, tjänstebil, föräldraledighet, tjänstepension och sjukförsäkring.
Flexibilitet och balans i arbetslivet	Flexitid och val av arbetsort med anpassning för SBB:s medarbetares livssituation.
Uppmuntra diversitet och jämlikhet	Insatser för att öka kännedom om diversitet och jämlikhet i samband med personalträffar och utbildningar.
Gender pay ratio [Diversity-Pay]	Lönekartläggning genomförs årligen för att upptäcka eventuella skillnader i lön och säkerställa att företagets löner är jämställda. Bestämmer och praxis för löner och anställningsvillkor finns dokumenterade i SBB:s HR-policy och lönepolicy. Där framgår att lönen ska spegla den anställdes kompetens, arbetsresultat, ansvar och utveckling. SBB:s VD leder arbetet med lönekartläggning och justerar omgående eventuella skillnader som upptäcks mellan kvinnor och män som utför lika arbete.
Förbättra välmående i arbetet och skapa balans mellan arbete och fritid [H&S-Emp] [GRI 403-2]	Möjligheter till distansarbete, flexibel arbetstid och hänsyn till personlig situation.
Mät välmående hos de anställda	Medarbetarundersökningar genomförs årligen.
Utbildning och utveckling [Emp-Training] [Emp-Dev]	En utbildningsplan för samtliga medarbetare har tagits fram under 2020. Utbildningarna inkluderar rollspecifika ämnen samt obligatoriska moment om miljö, arbetsmiljö, uppförandekod, klimatrisker samt risker i leverantörskedjan. HR-chef ansvarar för planeringen och genomförandet av utbildningsplanen. Genomförandet av utbildningsplanen påbörjades med virtuella utbildningsträffar under 2020 på grund av rådande smittspridningsrisk.
Medarbetarsamtal och utvärdering	Medarbetarsamtal genomförs årligen för samtliga medarbetare.
Hälsa, säkerhet och arbetsvillkor för medarbetare, driftspersonal och entreprenörer	SBB:s ansvar för hälsa och säkerhet sträcker sig över alla SBB:s tillgångar och arbetsplatser inklusive byggarbetsplatser. Skyddsronder genomförs regelbundet på egna och entreprenörers arbetsplatser där risker inventeras, bedöms och åtgärdas. Samtliga chefer är utbildade inom hälsa och säkerhet. Hälsa och säkerhet ingår dessutom i utbildningsplanen för samtliga medarbetare med relevant innehåll anpassat för respektive roll. Under 2020 uppgick korttidssjukfrånvaron till 2,7 procent och långtidssjukfrånvaron till 4,8 procent. SBB stödjer den långa tradition av respekt för överenskommelser mellan fackförbund och arbetsgivarorganisationer som finns i alla SBB:s marknader. Alla SBB:s medarbetare förutom huvudkontoret omfattas av kollektivavtal (80%). Medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om dom är fackligt anslutna eller inte. Fackliga representanter involveras i förhandlingar vid omorganisaitoner eller vid riskfyllda arbetsmoment.
Utbilda chefer i arbetsmiljö och affärsmannaskap	Alla chefer ska kunna identifiera och åtgärda risker i arbetsmiljön t. ex. buller, tunga lyft, höga höjder, ergonomi mm. SBB:s arbetsmiljöansvar omfattar både SBB:s egen och inhyrd personal, t. ex. entreprenörer. Utbildningar inom arbetsmiljö och affärsmannaskap är obligatoriskt för alla chefer i förvaltningen, utbildningstillfällen anordnas löpande för att hålla kunskapen uppdaterad.
Uthyrare utbildade inom hyresrätt	Alla uthyrare är utbildade inom hyresrätt. Nya utbildningstillfällen kommer att anordnas under 2021 för att hålla kunskapen uppdaterad.
Nyanställda under året [GRI 401-1]	46
Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]	20,3 %
Karriärvägar inom SBB	SBB är ett snabbväxande bolag med många möjligheter för medarbetarna att utvecklas inom sina roller eller genom att växla roller. I förvaltningen finns möjlighet att ändra sina ansvarsområden t. ex. genom att gå från förvaltare till områdeschef eller från områdeschef till regionchef. Där finns också möjligheter till specialisering t. ex. genom att gå från tekniker till teknisk förvaltare eller genom att vidareutvecklas på andra sätt till exempel genom att som förvaltare ta sig an ett annat bestånd eller byta affärsområde. SBB uppmuntrar också medarbetare som vill växa genom att vidareutbilda sig.



Governance och ekonomisk hållbarhet



SBB:s 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 SBB 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.

Framsteg och initiativ inom Governance och ekonomisk hållbarhet 2020

Bäst i klassen inom ESG	
Minska koldioxidutsläpp orsakade av SBB:s anställda	Möjlighet till laddhybrid eller ren elbil genom tjänstebilspolicy. Möjligheten att arbeta lokalt och på distans minskar behovet av resor.
Involvera alla anställda i hållbar utveckling	Regionchefer har fått i uppdrag att sätta bonusmål kopplade till SBB:s hållbarhetsmål t. ex. minskad energianvändning och gröna hyresavtal. Insatser för att öka kännedomen om hållbarhetsfrågor i allmänhet och SBB:s hållbarhetsmål i synnerhet i samband med personalträffar och utbildningar.
Involvera alla anställda i bolagets mål och åtaganden	Involvering genom erfarenhetsutbyten på utbildningstillfällen. Delaktighet sker också genom incitamentsprogram som alla anställda kan delta i.
Effektiv Governance	
Styrelse med branschens bredaste och djupaste kompetens och erfarenhet [GRI 103-2]	Vartannat styrelsemöte har kompetenshöjande insatser på agendan, t. ex. vidareutbildning inom något av verksamhetens områden. Styrelsen har ett hållbarhetsutskott med protokollförda möten i samband med samtliga ordinarie styrelsemöten, utskottet har sedan i år en extern ledamot med särskild kompetens och erfarenhet inom ESG. Årlig utvärdering av styrelsen i samband med revision.
Sammansättning av styrelse [Gov-Board] [GRI 102-22]	30 procent kvinnliga ledamöter i styrelsen sedan 2018.
Process för nominering och val av styrelse [Gov-Selec] [GRI 102-24]	Årsstämman 2020 beslutade att valberedningen ska bestå av representanter för upp till tre större aktieägare samt styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande gavs i uppdrag att kontakta de tre röstmässigt största registrerade aktieägarna per den 30 september 2020 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. SBB följer svensk kod för bolagsstyrning, mer information finns i bolagsstyrningsrapporten.
Process för att hantera intressekonflikter [Gov-COI.] [GRI 102-25]	SBB följer svensk kod för bolagsstyrning. Val av styrelse, ersättningsutskott och revisionsutskott sker i enlighet med koden, mer information finns i bolagsstyrningsrapporten.

Branschledande inom transparens i vår rapportering	Delta i rapportering enligt branschledande standarder och ramverk: GRI, EPRA, CDP, SASB, etc.
Utvärdering av ledningen [GRI 103-3]	Styrelsen utvärderar bolagets VD årligen.
Hållbar leverantörskedja [GRI 102-9][GRI 308-1] [GRI 414-1]	Alla leverantörer måste förstå, underteckna och följa SBB:s uppförandekod och hållbarhetskod för leverantörer. Uppföljning av efterlevnad har påbörjats under 2020 och kommer att fortsätta under 2021. Inga missförhållanden i leverantörskedjan tolereras av SBB. SBB arbetar i nära kontakt med lokala aktörer för både drift, underhåll och entreprenad. Förvaltningens lokalkännedom och upphandling av leverantörer gör det lättare att upptäcka och åtgärda eventuella missförhållanden jämfört med stora, centralt upphandlade kontrakt där upphandlaren saknar direkt koppling till arbetsorten eller den som utför arbetet. För att möjliggöra överblick och underlätta uppföljning uppmannas förvaltningen att begränsa antalet upphandlade leverantörer.
Etik och antikorrupktion	
Oberoende styrelseledamöter	80 procent oberoende styrelseledamöter sedan 2018.
Sprida kunskap om etik och antikorrupktion beteende hos alla anställda [GRI 205-2]	SBB:s arbete för etik- och antikorrupktion beteende beskrivs i Code of Conduct samt Bribery and Corruption Policy. Insatser för att öka kännedom om etik och antikorrupktion samt möjligheten till användande av visselblåsartjänsten görs i samband med alla personalträffar och utbildningar. Under 2020 togs detta upp på 100 procent av alla utbildningar.
Antal incidenter rapporterade till visselblåsarfunktion [GRI 205-3]	Inga incidenter rapporterade.
Noll korrupktion	SBB tolererar inte någon form av korrupktion, mutor, bedrägeri, penningtvätt, skatteflykt, utpressning, bestickning eller olaglig finansiering av politiska organisationer och agerar kraftfullt för att förebygga och motverka detta. SBB:s insiderpolicy syftar till 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. Antikorrupktion ingår i samtliga utbildningar som genomförs för SBB:s anställda. Mer information finns i Bribery and Corruption Policy samt Code of Conduct. Inga fall av korrupktion har upptäckts under 2020.
Högriskmarknader	SBB verkar inte i några högriskmarknader.
Lobbying	SBB stödjer inte några politiska partier och deltar endast som medlemmar i etablerade och erkända branschorganisationer t. ex. fastighetsägarna, Sweden Green Building Council och Sveriges Allmännyttas.
Innovation och digitalisering	
Utveckla innovation och utveckla strategi för framtids-säkrat värdeskapande	Flera initiativ har genomförts och planerats under året, bland annat energiåtervinning av spillvatten, pilotprojekt med en ny typ av solceller med integrerade batteripaket, utveckling av AI-verktyg för energiuppföljning.
Utveckla SBB:s fastigheter för en hög nivå av uppkoppling och styrning	Energianvändning i alla SBB:s fastigheter registreras online i SBB:s energiuppföljningssystem. Helt digitaliserad process för förmedling av hyreslägenheter.
Ekonomisk hållbarhet	
Kundvärde	Bidra till effektivare förvaltning och frigöra kapital för SBB:s kunder.
Rating	Nå en investement grade rating BBB+ på kort sikt och A- på lång sikt.
Hållbar finansiering	Fortsatt tillväxt och utveckling av SBB:s gröna och sociala bestånd med finansiering och måluppfylland enligt SBB:s hållbara finansiella ramverk.
Risker och möjligheter	Risker och möjligheter för verksamheten hanteras av huvudsakligen av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Risker och möjligheter inom bland annat teknologisk utveckling, konkurrenser, demografisk utveckling, klimat (fysiska, regulatoriska, övergångsrisker) hanteras. SBB:s ledningsgrupp och styrelse är sammansatt för att maximera bredd och djup med experter inom en rad olika områden samt ledande branschexperter.

Övrigt

- Medlem i Sweden Green Building Council
- Bidrar till Mentor Sveriges (www.mentor.se) arbete som partner
- 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 Lärhjälpen med 15 platser i årskurs 7–9
- Genomföra trivseldagar för hyresgäster tillsammans med andra fastighetsbolag och kommuner

I GRI-Index

	Beskrivning	Sida
	Organisation	
102-1	Organisationens namn	1, 72
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	4
102-3	Huvudkontor	72
102-4	Geografiskt verksamhetsområde	19
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	11
102-6	Marknader	19
102-7	Organisationens storlek	2-3, 10, 78
102-8	Personal	49-50
102-9	Leverantörskedja	45
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	56
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	40
102-12	Externa initiativ	40
102-13	Medlemskap	40
	Strategi	
102-14	Uttalande från VD	6-7
	Etik och integritet	
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	38, 40
	Styrning	
102-18	Styrningsstruktur	37
102-22	Sammansättning av det högsta styrande organet	51
102-24	Process för nominering och val av det högsta styrande organet	51
102-25	Process för hantering av intressekonflikter	51
	Intressentengagemang	
102-40	Intressentgrupper	38
102-41	Andel av anställda som omfattas av kollektivavtal	50
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	38
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	38
102-44	Nyckelfrågor som lyfts av intressenter	38
	Rapportering	
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	36
102-46	Rapportens innehåll och avgränsningar	36
102-47	Lista på väsentliga områden	38
102-48	Reviderad information	36

	Beskrivning	Sida
102-49	Förändringar i rapportering	36
102-50	Redovisningsperiod	36
102-51	Datum för senaste redovisning	36
102-52	Redovisningscykel	36
102-53	Kontaktperson för frågor om redovisningen och dess innehåll	36
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRIs standarder	36
102-55	GRI-Index	53
102-56	Externt bestyrkande	36, 99
	Hållbarhetsstyrning	
103-1	Förklaring av väsentliga områden	38
103-2	Styrningsmodell	37
103-3	Utvärdering av styrningsmodell	52
	Ekonomiska värden	
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	70, 78
	Anti-korruption	
205-2	Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicies och processer	52
205-3	Bekräftade fall av korruption	52
	Energi	
302-1	Energianvändning inom organisationen	43
	Utsläpp	
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	43
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från energianvändning (Scope 2)	43
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	43
	Leverantörer	
308-1	Nya leverantörer som utvärderas med miljökriterier	52
414-1	Nya leverantörer som utvärderas med sociala kriterier	525
	Anställda	
401-1	Nyanställda och personalomsättning	50
403-2	Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador	50
405-1	Diversitet i företaget	49
	Hälsa och säkerhet för kunder	
416-1	Utvärdering av hälsa och säkerhet för våra produkter	47

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



Förvaltningsberättelse¹

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 5 121 mkr (1 996).
- Driftsöverskottet ökade till 3 479 mkr (1 265).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 2 232 mkr (653).
- Resultat före skatt ökade till 10 341 mkr (3 137), varav:
 - Förvaltningsresultatet ingår med 2 474 mkr (645). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra engångsrelaterade kostnader om -251 mkr (-280).
 - Värdeförändringar fastigheter ingår med 8 542 mkr (2 453).
 - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -207 mkr (39).
- Årets resultat uppgick till 9 084 mkr (2 624) efter uppskjuten skatt om -1 092 mkr (-479) och aktuell skatt om -165 mkr (-34), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 6,41 kr (2,97).
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 90,2 mdkr (79,5).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 37 505 mkr (24 855), motsvarande 28,21 kr (20,04) per aktie.
- Styrelsen föreslår utdelning om 1 kr (0,60) per stamaktie A och B och utdelning om 2 kr (2) per stamaktie D att delas ut kvartalsvis.

Händelser under året

- SBB startade under året upp ett nytt affärsområde, SBB Statlig Infrastruktur, med målet att förvärva fastigheter inom statlig infrastruktur där fokus kommer att vara på departements- och myndighetsbyggnader, kriminalvårdsfastigheter samt försvarsfastigheter.
- 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.
- Sveafastigheter Bostad, med en utvecklingsportfölj med 6 000 lägenheter i Stor-Stockholm, förvärvades i november för en köpeskilling om 2 770 mkr. Förvärvet finansieras delvis genom en riktad nyemission av 44,5 miljoner B-aktier i SBB till en teckningskurs om 31,10 kronor per aktie, motsvarande ett totalt värde om 1,4 mdkr.
- Under december fullföljdes förvärv av total 113 064 967 aktier i Offentliga Hus i Norden AB (publ), motsvarande 44,2 procent av aktierna och rösterna. Förvärvet klassificeras som ett intressebolag. Som ett led i förvärvet fattades ett beslut om en nyemission av högst 7 860 160 stamaktier av serie D.
- I juli genomfördes en emission av efterställda tvingande konvertibler som förfaller 2023 till ett belopp om 2 750 mkr, varav 2 148 mkr redovisas som eget kapital. Konvertiblerna är obligatoriskt konverterbara till nya B-aktier i SBB. Samtidigt gjordes en riktad nyemission av D-aktier till ett belopp om 607 mkr.

- Under året har eviga hybridobligationer om totalt EUR 1 000m emitterats på den europeiska kapitalmarknaden samt icke säkerställda obligationer om totalt EUR 800m. Dessutom emitterade SBB sin första sociala icke-säkerställda seniora obligation om EUR 700m. Alla utestående seniora icke säkerställda obligationerna utgivna av SBB och Hemfosa som förfaller fram till maj 2021 har återköpts under året, till ett totalt emitterat belopp om 3 724 mkr. Därutöver genomfördes emissioner av stamaktier av serie B och D om 4 282 mkr efter avdrag för emissionskostnader.
- S&P Global Ratings bekräftade SBB:s investment grade rating BBB- med stabila utsikter och Fitch Ratings reviderade SBB:s rating till BBB- med positiva utsikter. Både Fitch Ratings och S&P Global Ratings har meddelat kort rating F3 respektive A3 vilket är investment grade rating för företagscertifikat.
- Under året förvärvade SBB fastigheter till ett värde om 15 mdkr där de två största affärerna utöver förvärvet av Sveafastigheter Bostad var en portfölj med förskolor från norska Laeringsverkstedet till ett värde om 4,3 MNOK och en portfölj med i huvudsak äldreboenden i Finland till ett värde om EUR 222m. Försäljningar om 14 mdkr genomfördes också och till största delen avyttrades kontorsfastigheter.

Viktiga händelser efter årets slut

- Den 20 januari lämnade SBB ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus. Den 12 mars kommunicerades att SBB:s innehav uppgår till 72,79 procent.
- S&P Global Ratings reviderade SBB:s rating till BBB- med positiva utsikter.
- I januari emitterade SBB en icke säkerställd obligation om EUR 600m. Obligationen har en löptid på två år med en rätt till återköp efter ungefär ett år och placerades med en rörlig ränta på 3 månader EURIBOR plus 60bps.
- På den extra bolagstämman den 23 februari beslutades om inlösen av samtliga preferensaktier samt införande av långsiktigt incitamentsprogram genom emission av teckningsoptioner.
- Bolaget har efter årets utgång genomfört externvärdering av transaktioner tecknade efter kvartalets utgång och avtal som kommer att tillträdas under de kommande 12 månaderna. Dessa transaktioner har avseende samhällsfastigheter en snittkontraktslängd om 33,8 år och ett fullt indexerat driftnetto om 119 mkr. Utfallet av värderingen visar på ett övervärde som överstiger anskaffningsvärdet/investeringar med 1 225 mkr.

SBB nyckeltal

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Marknadsvärde fastigheter, mkr	90 185	79 542
Antal fastigheter	1 618	1 394
Antal kvm, tusental	3 958	4 233
Överskottsgrad, %	68	63
Direktavkastning, %	4,3	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	94,8
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	9	7
Finansiella nyckeltal		
Hysesintäkter, mkr	5 121	1 996
Driftnetto, mkr	3 479	1 265
Periodens resultat, mkr	9 084	2 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr ²⁾	2 232	653
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	37 244	24 304
Avkastning på eget kapital, %	22	12
Belåningsgrad, %	35	41
Säkerställd belåningsgrad, %	10	26
Soliditet, %	43	30
Justerad soliditet, %	48	33
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	4,1	3,0
Aktierelaterade nyckeltal		
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	29 724	17 931
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	22,36	14,45
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	20,86	14,26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	37 505	24 855
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	28,21	20,04
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	26,32	19,77
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	1 638	248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie ¹⁾	1,29	0,33
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie	1,25	0,32
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	6,4	5,2
Resultat per stamaktie A och B, kr	6,41	2,97
Resultat per stamaktie D, kr	2,00	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 270 977 083	762 481 721
Genomsnittligt antal stamaktier D	130 778 598	65 967 084
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 713	122 886
Antal stamaktier A och B	1 329 482 358	1 240 526 587
Antal stamaktier D	179 881 880	104 425 359
Antal preferensaktier	30 713	30 713

1) Enligt ny definition.

2) Före förändring av rörelsekapital.

Se alla definitioner och beräkningar på s.102-106

1) Bolagsstyrningsrapporten ingår inte i förvaltningsberättelsen

Fastigheter

Samhällsbyggnadsbolaget hade vid utgången av 2020 totalt 1 618 registerfastigheter (1 394). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 90 185 mkr (79 542), den uthyrningsbara ytan var 3 958 tkvm (4 233) och hyresvärdet uppgick till 5 170 mkr (5 502). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 93,6 procent (94,8). Vid samma tidpunkt var den genomsnittliga direktavkastningen för fastighetsportföljen, exklusive byggrätter, 4,3 procent (4,8).

Ökningen av fastigheternas värde berodde på förvärv om 14 552 mkr (57 608), försäljningar om 13 522 mkr (6 917), investeringar om 2 088 mkr (650) samt realiserade värdeförändringar uppgående till 9 115 mkr (2 704). Förvärven avsåg till 61 procent samhällsfastigheter, 35 procent bostäder och 3 procent övrigt. Fastighetsportföljen har främst utökats i Sverige, men även väsentligt i Norge och Finland.

Ingående verkligt värde 2020-01-01	79 542
Förvärv	14 552
Investeringar	2 088
Försäljningar	-13 522
Omräkningsdifferens	-1 590
Orealiserade värdeförändringar	9 115
Verkligt värde vid årets slut	90 185

SBB tecknade i början på juli ett avtal om förvärv av en större portfölj med förskolor från norska Laeringsverkstedet, för ett överenskommet fastighetsvärde om NOK 4 250m. Beståndet består av 138 fastigheter med ca 114 000 kvm uthyrningsbar yta och 601 000 kvm tomtyta. Laeringsverkstedet har tecknat 35-åriga triple-net-avtal för hela beståndet med en hyra på NOK 251,4m.

I oktober förvärvades en portfölj med i huvudsak äldreboenden i Finland. Överenskommet fastighetsvärde för portföljen uppgick till EUR 222m. Portföljen omfattar ca 71 000 kvm uthyrningsbar yta och ett årligt driftnetto om EUR 13,1m. Den genomsnittliga löptiden i portföljen är 7,6 år. Transaktionen är den största någonsin i Finland inom vårdsegmentet.

SBB förvärvade i december aktierna i Sveafastigheter. Förvärvet omfattade en utvecklingsportfölj med 40 projekt belägna primärt i Stockholm med 5 000 lägenheter, ett bostadsbestånd med 1 128 lägenheter i Stockholm och Öresund och pågående genomförandeprojekt om cirka 1 000 lägenheter.

SBB har under året avyttrat fastigheter till ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om ca 14 mdkr. Främst har kontorsfastigheter avyttrats.

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 2020 värderades 100 procent av fastigheterna varje kvartal av externa värderare. Fastighetsbeståndets värde per 2020-12-31 har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, CBRE och Colliers. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknads-läge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrations-kostnader samt behov av investeringar. Det använda avkastningskravet i värderingarna ligger i intervallet 2,20 procent till 15,0 procent med ett medelvärde om 5,05 procent. I värdet för fastigheterna ingår 3 312 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.

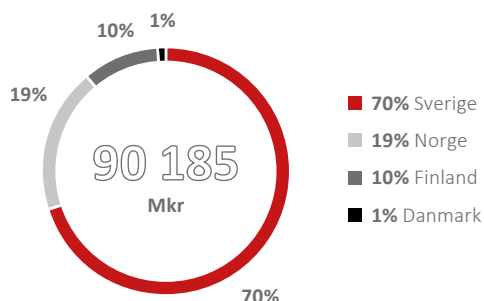
Värderingsunderlag

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

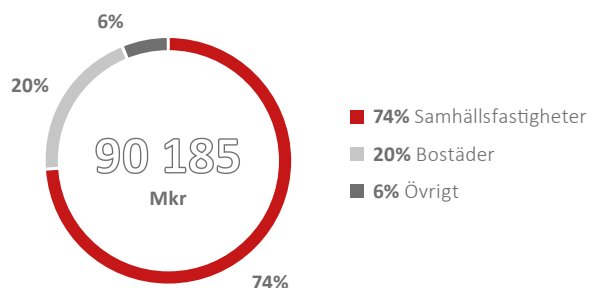
Nyckeltal per segment

Kategori	Fastighets-värde, mkr	Antal fastig-heter	Hyres-värde, mkr	Uthyr-nings-grad, %	Uthyr-nings-bar yta, tkvm	Lång-siktigt direkt-avkast-nings-krav, %	Lång-siktigt direkt-avkast-ningskrav, genom-snitt, %
Bostäder	18 120	388	865	92,5	774	2,20-8,25	4,08
Samhälls-fastigheter	67 109	1 189	3 999	95,4	2 868	2,90-15,00	5,19
Övrigt	4 973	41	306	73,3	326	4,52-8,25	5,72
Totalt	90 185	1 394	5 170	93,6	3 958	2,20-15,00	5,05

Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



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 2020-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 2 867 mkr (909) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 827 mkr (1 142). De största innehaven utgörs av aktier i Klarabo Förvaltning AB, Offentliga Hus AB (publ) och Offentlig Eiendom AS. Under året har bl.a. aktier i Valerum Fastighets AB sålts och aktier i Offentliga Hus AB (publ) förvärvats. Se not 16 för ytterligare detaljer.

Till största del är årets resultat från intressebolag/joint ventures uppgående till 144 mkr (92) hänförligt till bolagen Klarabo Förvaltning AB, som äger och förvaltar förvaltningsfastigheter, och PPE Holding AB (ingår i Sveafastigheter-koncernen), som bedriver fastighetsutvecklingsverksamhet.

Finansiering

Finansiering

SBB:s nyckeltal förbättrades kraftigt under 2020. Förändringen avser en sänkt belåningsgrad från 41 procent till 35 procent samt att snitträntan minskat från 1,76 procent till 1,31 procent.

SBB har officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings och Standard & Poor's Global Ratings. Ratingbetyget är BBB- med stabila utsikter av Standard & Poor's. Under Q4 reviderade Fitch Ratings ratingutsikterna för SBB till positiva från stabila. SBB har även en kort rating och ratingbetyget är F3 med Fitch respektive A3 med Standard & Poor's, vilket motsvarar en investment grade rating. Anledning till att också ha en kort rating är för att emittera på företagscertifikatsmarknaden. Ratinginstitutens analys och bedömning av bolaget har medfört att fokus under 2020 fortsatt legat 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

Viktiga händelser som har haft störst påverkan på finansmarknaden under 2020 har varit Covid 19, nyheter kring vaccin och det amerikanska valet. Trots osäkerhet om global tillväxt framöver så har centralbanker genom interventioner lyckats lugna de finansiella marknaderna, vilket lett till att kreditmarginalerna kommit ner. På Euro obligationsmarknaden visar index att marginalerna under Q4 gick ner med 28 baspunkter. SBB liksom andra företag som emitterar obligationer har gynnats av att investerare jagar avkastning i en miljö med komprimerade spreadar och låg ränta. Det låga ränteläget har bidragit till att investerare söker längre löptider samt investerar i hybridobligationer för att få högre avkastning. En trend som växt fram under året och som fortsatt in i denna period är att investera i ESG obligationer. Det vill säga obligationer kopplade till grönt, socialt och hållbart. Glädjande kan vi nu även empiriskt konstatera att nyemissioner i detta segment leder till lägre spreadar än för vanliga obligationer.

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. Finanspolicyn reglerar rapportering, uppföljning och kontroll. Alla finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

Kapitalanskaffning

Att driva ett fastighetsbolag är kapitalintensivt. Bolaget finansieras med eget kapital 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.

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 1,8 mdkr och resultatet för 2020 var 170 mkr varav SBB:s andel var 83 mkr.

Offentliga Hus AB (publ)

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar förvaltningsfastigheter i hela Sverige. Bolagets fastighetsportfölj består till största del av samhällsfastigheter och en mindre andel kontor, infrastruktur och studentboende med en uthyrningsbar yta om 540 000 kvm. Fastighetsbeståndet har ett värde om 9,3 mdkr och resultatet för 2020 var 2 mkr varav SBB:s andel var -4 mkr.

Eget kapital

Den 31 december 2020 uppgick SBB:s egna kapital till 52 136 mkr (30 896). Soliditeten var 43 procent (30) medan den justerade soliditeten uppgick till 48 procent (33). Avkastningen på eget kapital var 22 procent (12).

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 4 282 mkr efter emissionskostnader vilka till viss del använts som vederlag för förvärv av aktier i Hemfosa och Sveafastigheter samt förvärv av Laeringsverksteden. I juli emitterade SBB en tvingande konvertibel som redovisningsmässigt har delats upp i en egetkapital- och en skulddel. Den del som redovisas som eget kapital inkl. emissionskostnader uppgick till 2 148 mkr. Dessutom emitterades eviga hybridobligationer om 10 333 mkr efter emissionskostnader under året.

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.

Skulder

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 55 265 mkr (56 091) varav mkr 12 064 (25 985) avsåg skulder till kreditinstitut, 37 783 mkr (25 162) obligationslån och 5 418 mkr (4 944) avsåg företagscertifikat (i SEK och EUR). Belåningsgraden uppgick till 35 procent (41). Skuldernas och övriga finansiella instruments verkliga värde per 2020-12-31 bedöms överensstämma med redovisat värde.

Av bolagets krediter utgjorde andel krediter med rörlig ränta 4 (21) procent och krediter med fast ränta 96 (79) procent. Den genomsnittliga räntebindningen var 4,5 år (2,8). De rörliga räntebärande skulderna har Stibor ränta som bas, vilket i regel ger en möjlighet att förändra kapitalstrukturen utan att behöva betala ränteskiljnadsersättning. En del rörliga krediter har räntegolv, vilket innebär att bolaget inte fått ta del av den negativa räntan på marknaden. Under 2020 har SBB räntesäkrat en stor del av de räntebärande skulderna med räntederivat om ett sammanlagt nominellt värde om 16 627 mkr (17 898) med löptid mellan ett och tio år. SBB har, genom räntederivat, räntetak och lån med fast ränta, räntesäkrat 96 procent (79) av rörlig skuld vilket omfattar lån med rörlig ränta och företagscertifikat samt skuld som förfaller inom ett år. Räntederivaten samt valutaderivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om -138 mkr (48).

Per 2020-12-31 uppgick likvida medel till 13 606 mkr (12 858) och finansiella placeringar uppgick till 2 931 mkr (1 396). Utöver det hade SBB 29 309 mkr (7 103) 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.

Kapitalbindningsstruktur (inkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	8 707	16
< 2 år	2 223	4
< 3 år	6 364	11
< 4 år	5 193	10
< 5 år	8 089	15
> 5 år	25 098	45
Summa	55 676	100

Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	3 289	7
< 2 år	2 223	4
< 3 år	6 364	13
< 4 år	5 193	10
< 5 år	8 089	16
> 5 år	25 098	50
Summa	50 256	100

Kreditgivare och säkerheter

Skulder till kreditinstitut var redovisade till 12 064 mkr per 2020-12-31. Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar ställts om 25 066 mkr. Därutöver har SBB lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande bolag om 10 905 mkr.

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

Alternativa finansieringsformer

Belåningsgraden för merparten av banklån ligger kring 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 37 783 (25 162) mkr per 2020-12-31. Under 2020 emitterade SBB icke-säkerställda obligationer exkl. hybrider om SEK 1 585 m och EUR 1 490 m. SBB har under 2020 köpt tillbaka icke-säkerställda obligationer om SEK 7 349m som både emitteras av SBB och Hemfosa Fastigheter AB. Alla obligationer tidigare utställda av Hemfosa Fastigheter AB har nu återbetalts.

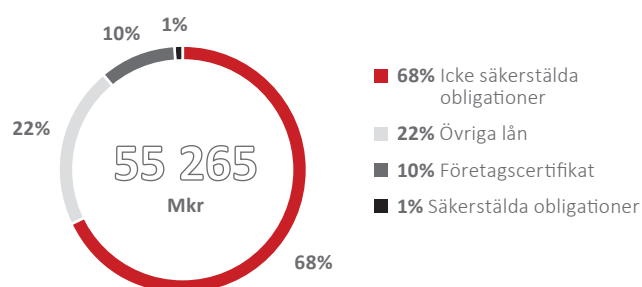
Genomsnittlig ränta och räntebindning

Vid årets slut uppgick SBB:s genomsnittliga ränta till 1,31 (1,76) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet var 4,5 (2,8) år och genomsnittlig kapitalbindning 4,8 (3,4) år.

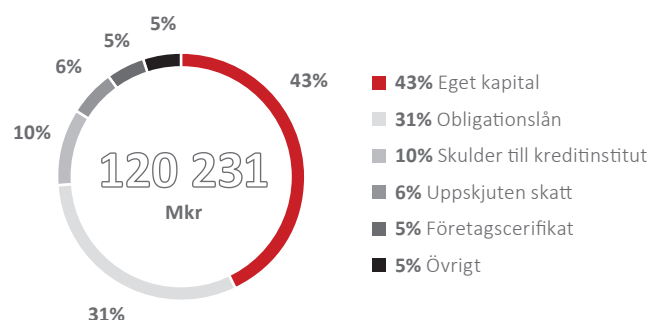
Covenanter och risktagande

SBB:s finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, just för de tre nyckeltalen. Vid årsskiftet 2020 uppfyller bolaget bankernas covenantkrav i respektive kreditfacilitet samt de covenantkrav som finns i respektive obligation.

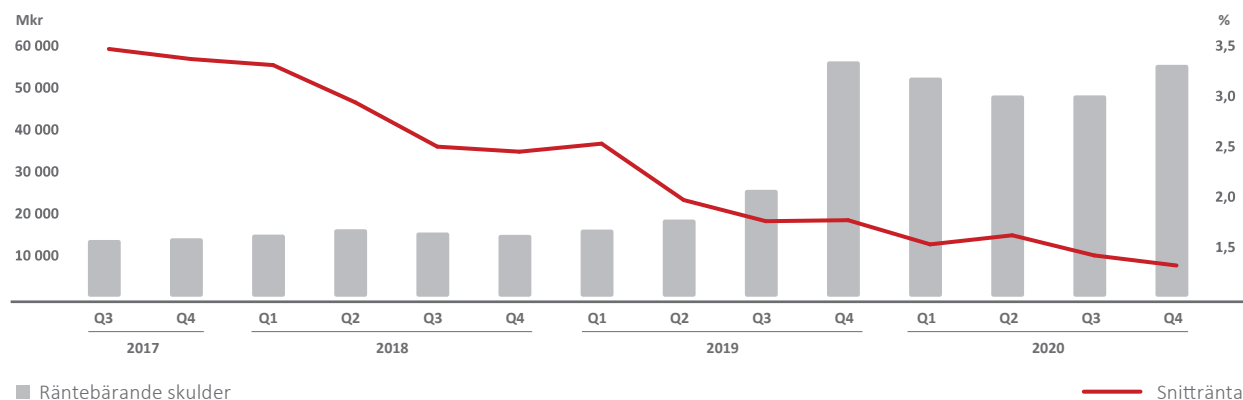
Fördelning räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling av koncernens snittränta



Aktier och aktiekapital

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 2020-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 119 504 867 och serie D till 179 881 880. Preferensaktierna uppgick till 30 713 och därutöver har bolaget 209 977 491 stamaktier av serie A.

De tre största ägarna ur rösträttsperspektiv vid årsskiftet var Ilija Batljan (32,63% av röster, 8,46% av kapital), Arvid Svensson Invest (13,0% respektive 4,35%) samt Dragfast AB (12,33% respektive 6,21%).

Risk och känslighet

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

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Risk

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringar påverkas dels av fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftkostnader och dels av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, tillväxt, arbetslöshetsnivåer, takten på produktion av nya fastigheter, befolknings-tillväxt, 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 koncernens finansiella ställning och resultat.

Hantering

SBB:s fastighetsportfölj har en god geografisk spridning med bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. 75 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 kostnader. Ränteutgifter påverkas huvudsakligen av, förutom omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och strategin avseende räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärdet och kassaflöde såväl som fluktuationer i koncernens resultat.

Aktiekapitalet uppgick per 2020-12-31 till 150 939 495,10 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.

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 2020-12-31 uppgick den genomsnittliga återstoden löptiden på låneportföljen till 4,8 år. Vid samma tidpunkt uppgick disponibel likviditet inkl. likvida medel, finansiella placeringar, lånelöften och outnyttjade kreditlinor till 45 846 mkr. 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 4,5 år och andelen av låneportföljen med fast räntebindning genom räntederivat eller fasträntelån var 96 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

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.

I enlighet med ÄRL 6 kap 11§ har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 34-56.

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRINGSGRAD

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 9 år per 2020-12-31. Uthyrningsgraden var 93,6 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 stämpelskattegränserna och kapitalvinstbeskattningen. Under sommaren 2017 skickades lagförslaget på remiss för yttranden. Dessa yttranden, och förslaget i stort, analyseras och förbereds just nu av den svenska regeringen innan lagstiftningsförfarandet kan fortsätta. Förslaget innefattar bland annat den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till skillnaden mellan det skattemässiga och marknadsvärdet på fastigheter kommer beskattas när det bestämmande inflytandet av ett fastighetsägarbolag 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 fastighetsägarbolag.

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 skatteexperter från flera olika värdenomrade 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. Förvärvet 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.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning

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 2020. 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 2021 äger rum den 5 maj 2021 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast den 9 mars 2021. 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 2020 fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier. Detta bemyndigande utnyttjades av styrelsen fyra gånger under 2020 genom emission av sammanlagt 44 533 762 nya Stam B-aktier och 73 361 929 nya Stam D-aktier. Styrelsens utnyttjande av bemyndigandet innefattar främst dels en riktad kapitalanskaffning, dels återinvesteringar i samband med fastighetsförvärv.

Vid årsstämman fattades också beslut om att bemyndiga styrelsen att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av Stamaktier av serie B och serie D i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att Bolagets egna innehav vid var tid ej överstiger tio (10) procent av samtliga aktier i bolaget. Styrelsen har inte utnyttjat bemyndigandet.

Aktien och aktieägare

Antalet registrerade aktier i bolaget uppgick den 31 december 2020 till 1 509 394 951 fördelade på fyra aktieslag, 209 977 491 stam A-aktier, 1 119 504 867 stam B-aktier, 179 881 880 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 150 939 495,10 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,1 krona. Största aktieägare är Ilija Batljan.

Bolagsordning

SBB:s bolagsordning som fastställdes vid årsstämma den 27 april 2020 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 27 april 2020 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 2020, 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 2021 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 2021 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 27 april 2020 omvaldes Lennart Schuss (styrelseordförande), Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Hans Runesten, Anne-Grete Ström-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.

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

Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid årsstämman den 27 april 2020 omvaldes Lennart Schuss till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2020

Bolagets styrelse har under 2020 haft 68 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 2020 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.

Namn	Invald år	Född år	Oberoende av bolag och ledning	Oberoende av större aktieägare	Närvaro styrelsemöte
Lennart Schuss	2017	1952	Ja	Ja	68/68
Ilija Batljan	2017	1967	Nej	Nej	68/68
Sven-Olof Johansson	2017	1945	Ja	Ja	68/68
Hans Runesten	2014	1956	Ja	Ja	68/68
Fredrik Svensson	2018	1961	Ja	Nej	66/68
Eva Swartz Grimaldi	2017	1956	Ja	Ja	65/68
Anne-Grete Strøm-Erichsen	2017	1949	Ja	Ja	63/68

Utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2020 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 tre utskott; ett revisionsutskott, ett ersättningsutskott och ett hållbarhetsutskott. Utskottens ledamöter utses för ett år i taget vid det konstituerande styrelsemötet och arbetet samt utskottens bestämmanderätt regleras av de årligen fastställda utskottsinstruktionerna.

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

Revisionsutskott

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i

bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämman beslut om revisorsval.

Enligt Koden ska revisionsutskottet bestå av minst tre ledamöter, varav majoriteten ska vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen och minst en oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Revisionsutskottet består av hela styrelsen 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 Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Eva Swartz Grimaldi (ordförande) och Lennart Schuss vilka bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Under 2020 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.

På SBB:s årsstämma 2020 antogs riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Riktlinjerna omfattar styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör samt andra personer i koncernledningsgruppen. 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. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Storleken på ersättningar som utgått för 2020 samt information om nuvarande incitamentsprogram framgår av not 8.

Hållbarhetsutskott

Hållbarhetsutskottet ansvarar för att granska och övervaka kontinuiteten och framstegen i arbetet med hållbarhetsmålen, hantering av hållbarhetsrisker, samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod. Hållbarhetsutskottet består av Sven-Olof Johansson som ordförande, Eva Swartz Grimaldi och Mats Andersson, tidigare VD för Fjärde AP-fonden och en pionjär inom hållbara investeringar, ingår i utskottet som extern medlem.

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.

Ilija Batljan, född 1967

Styrelseledamot och VD

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

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

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

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

109 053 868 A- stamaktier, 18 632 874 B- stamaktier och 530 000 D- stamaktier. Ej oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Är bolagets största ägare.

Sven-Olof Johansson, född 1945

Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.

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

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

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

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 Kulturveterlinjen.

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: Ingenjörsexamen från Bergen Technical School (Western Norway University of Applied Sciences), Datavetenskapliga studier på South Dakota School of Mines & Technology 1980-1981.

Övriga uppdrag: Senior rådgivare hos Rud Pedersen Public Affairs Norge. Styrelseordförande Dips ASA, Bergen Havn AS, Tankesmien Agenda och Den norske Atlanterhavskomite. Styrelseledamot Kongsberg Gruppen ASA, Carte Blanche och The Norwegian National Company of Contemporary Dance.

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 sidan 11.

Ersättning

Vid årsstämman 2020 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 1 950 000 kr, varav ordföranden erhåller 450 000 kr och övriga av stämman valda ledamöter som inte är anställda i Bolaget erhåller 300 000 kr vardera. För utskottsarbete i ersättningsutskottet utgår ett totalt arvode om 40 000 kronor att fördelas med 20 000 kronor per ledamot. För utskottsarbete i hållbarhetsutskottet utgår ett totalt arvode om 60 000 kronor att fördelas med 20 000 kronor per ledamot. För revisionsutskottet, som består av styrelsens ledamöter, ingår arvode för deltagande 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 sju personer: Krister Karlsson (Vice VD, fastighetsutvecklingschef), Lars Thagesson (Vice VD och COO), Eva-Lotta Stridh (CFO), Rosel Ragnarsson (Finanschef), Oscar Lekander (Affärsutvecklingschef), Annika Ekström (Förvaltningschef) och Viktor Mandel (Ansvarig Sveafastigheter).

Revisor

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 27 april 2020 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB samt nyvaldes Ingemar Rindstig, till revisorer för perioden fram till årsstämman 2021. Till huvudansvarig revisor från Ernst & Young AB har utsetts den auktoriserade revisorn Mikael Ikonen. Revisorernas uppgift är att granska bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och koncernen.

Revisorerna ska rapportera till revisionsutskottet om väsentliga fel i redovisningen och misstankar om oegentligheter. Revisorerna 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. Revisorerna deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young under 2020 anlitats 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 atteststrättar 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 policys och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument.

Uppföljning

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

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

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

Avvikelser i förhållande till koden

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 avvikelser redovisas. SBB följde under 2020 Koden utan avvikelser.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	39 376 401 155
Balanserat resultat	-1 181 441 272
Årets resultat	75 462 360
	38 270 422 243
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (1,00 kr per stamaktie A + B)	1 329 482 358
Till aktieägare utdelas (2,00 kr per stamaktie D)	359 763 760
I ny räkning överföres	36 581 176 125
	38 270 422 243

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 2020-12-31 framgår av årsredovisningen. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i noterna på s. 72–97 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 1 kronor per stamaktie A och B, motsvarande 1 329 482 358 kr, 2 kr per stamaktie D, motsvarande 359 763 760 kr. Sammanlagt motsvarar föreslagen utdelning 1 689 246 118 kr, vilket utgör 4 procent av moderbolagets egna kapital och 3 procent av koncernens egna kapital. Koncernens soliditet var 43 procent per 2020-12-31. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick per 2020-12-31 till 38 270 422 243 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



Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2020	2019
Hysesintäkter	4,5	5 121	1 996
Driftskostnader	4,6	-987	-471
Underhåll	4,6	-323	-115
Förvaltningsadministration	4,6	-217	-104
Fastighetsskatt	4,6	-115	-41
Driftnetto	4	3 479	1 265
Centraladministration	6,7,8	-224	-136
Förvärvs- och omstrukturingskostnader		-52	-83
Resultat från intresseföretag/JV	16	144	92
Resultat före finansiella poster		3 347	1 138
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	166	102
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-973	-482
Kostnader förtidslösen lån	10	-199	-197
Valutakursdifferenser	10	158	91
Leasingkostnader	11	-25	-7
Förvaltningsresultat		2 474	645
Värdeförändringar fastigheter	14	8 542	2 453
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning		-468	-
Värdeförändringar derivat	17	-207	39
Resultat före skatt		10 341	3 137
Aktuell skatt		-165	-34
Uppskjuten skatt		-1 536	-479
Upplösning uppskjuten skatt hänförlig till goodwill		444	-
ÅRETS RESULTAT		9 084	2 624
<i>Årets resultat hänförlig till:</i>			
Moderbolagets aktieägare (inkl hybridobligation)		9 011	2 619
Innehav utan bestämmande inflytande		73	5
ÅRETS RESULTAT		9 084	2 624

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2020	2019
Årets resultat		9 084	2 624
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser		-916	163
ÅRETS TOTALRESULTAT EFTER SKATT		8 168	2 787
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare (inkl hybridobligation)		8 095	2 772
Innehav utan bestämmande inflytande		73	15
		8 168	2 787
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	22	6,41	2,97
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	22	6,41	2,92
Resultat per stamaktie D	22	2,00	2,00

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 5 121 mkr (1 996). Av hyresintäkterna avsåg 843 mkr bostäder, 4 012 mkr samhällsfastigheter och 266 mkr övriga fastigheter. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Intäktsökningen är framförallt driven av investeringar och nytecknade hyresavtal. Vid utgången av perioden hade Samhällsbyggnadsbolaget hyresintäkter om 4 839 mkr (5 217) per rullande 12 månaders intjäningsförmåga. Av dessa utgjorde samhällsfastigheter 3 815 mkr, motsvarande 79 procent av total hyresintäkt, bostäder utgjorde 801 mkr, motsvarande 17 procent av total hyresintäkt. Övrig del utgörs av övriga fastigheter. Genomsnittshyran för bostadsfastigheter uppgår till 1 034 kr/kvm och samhällsfastigheter 1 331 kr/kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 93,6 procent (94,8). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 9 år (7).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 642 mkr (-731). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 2,0 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen är hänförlig till ökade underhållskostnader och förvaltningsadministration medan driftskostnaderna minskade. Jämförbart bestånd hade därmed ett ökat driftnetto om 4,1 procent. Driftsöverskott uppgick till 3 479 mkr (1 265). SBB:s överskottsgrad uppgick till 68 procent (63).

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick årets kostnader för central administration till -224 mkr (-136). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Till följd av förvärvet av Hemfosa har bolaget haft en del engångskostnader. Då förvärvet av Hemfosa klassificeras som ett s.k. rörelseförvärv ska transaktionskostnaderna redovisas i resultaträkningen. Totalt uppgår dessa förvärvs- och omstrukturingskostnader till -52 mkr (83).

Resultat från intresseföretag och joint ventures var 144 mkr (92) för året. Till största del är resultatet till bolagen Klarabo Förvaltning AB och JV-samarbeten i Sveafastigheter-koncernen.

Finansnettot för perioden uppgick till -873 mkr (-493). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter. De finansiella kostnaderna inkluderar engångsrelaterade utgifter i form av kostnad för förtidslösen av dyra lån om -199 mkr (-197). Under perioden redovisades valutakursdifferenser om 158 mkr (91) som är hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del de inte är matchade mot säkringar i form av nettotillgångar i euro och valutaderivat.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 8 542 mkr (2 453) varav -573 mkr (-251) var realiserade värdeförändringar och 9 115 mkr (2 704) var orealiserade värdeförändringar. De realiserade värdeförändringarna förklaras väsentligen av rabatter för uppskjuten skatt vid försäljning av fastigheter via bolag vilket motverkas av motsvarande lägre redovisad skattekostnad. Försäljningarna har gjorts till belopp något högre än värdering. De orealiserade värdeförändringarna förklaras till hälften av nytecknade hyresavtal med ett sammanlagt hyresvärde om 633 mkr samt allmänna hyreshöjningar. Projekt- och fastighetsutveckling tillsammans med successionsrenoveringar har bidragit med cirka en fjärdedel av värdeförändringen. Detta inkluderar att SBB har successionsrenoverat 695 lägenheter under året, gjort projektinvesteringar i befintligt bestånd såsom ombyggnationen av Västra Helsingfors huvudpolisstation, nyproduktion av polishus i Kiruna samt ny- och ombyggnation av en skol- och äldreboendefastighet i Haninge samt tillskapat 440 634 kvm BTA byggrätter under året. Resterande del av värdeförändringen förklaras av sänkta avkastningskrav hänförligt till en ökad efterfrågan på långa och stabila kassaflöden.

Årets resultat efter skatt uppgick till 9 084 mkr (2 624). Skatt på periodens resultat uppgick till -1 257 mkr (-513) varav -165 mkr (-34) avsåg aktuell skatt och -1 092 mkr (-479) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Den låga skatten förklaras av försäljning av fastigheter i bolagsform.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	13	6 319	6 687
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 319	6 687
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	90 185	79 542
Nyttjanderätt tomträtt	11	614	445
Inventarier	15	22	21
Summa materiella anläggningstillgångar		90 821	80 008
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	16	2 867	909
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	17,29	827	1 142
Derivat	10,17	129	73
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	2 931	459
Andra långfristiga fordringar	17	-	24
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 753	2 607
Summa anläggningstillgångar		103 893	89 302
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar	17,23	91	53
Övriga fordringar	17,18	2 398	791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	243	158
Summa kortfristiga fordringar		2 732	1 002
Kortfristiga placeringar	17	-	1 041
Likvida medel	17,20	13 606	12 858
Summa omsättningstillgångar		16 338	14 901
SUMMA TILLGÅNGAR		120 231	104 203

Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastigheterna uppgick till 90,2 mdkr (79,5) per 2020-12-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, CBRE och Colliers. Värderingarna har baserats på 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 2,20 procent till 15,0 procent med ett medelvärde om 4,3 procent (4,8). I värdet för fastigheterna ingår 3 312 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 i not 14.

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 2020-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 2 867 mkr (909) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 827 mkr (1 142). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt som beskrivs närmare på sidan 28, medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen Offentliga Hus AB (publ), KlaraBo Förvaltning AB, Genova Holding 25 AB och Offentlig Eiendom AS. Till största del är årets resultat från intressebolag/joint ventures uppgående till 144 mkr (92) hänförligt till bolaget Klarabo Förvaltning AB, som äger och förvaltar förvaltningsfastigheter, och JV-samarbeten i Sveafastigheter-koncernen.

Goodwill

Till största del är goodwillposten om 6 319 mkr (6 687) hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. 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 s.k. rörelseförvärv, såsom förvärven av Hemfosa och Sveafastigheter anses vara. För denna redovisningsmässiga goodwill om 2 044 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Till följd av försäljning av fastigheter har denna del minskat under perioden.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER	21		
Aktiekapital		150	134
Övrigt tillskjutet kapital		24 102	17 658
Reserver		-245	100
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		13 238	6 412
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		37 245	24 304
Hybridobligation		15 096	4 676
Övriga reserver		-616	-45
Innehav utan bestämmande inflytande		412	1 961
Summa eget kapital		52 136	30 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,23	11 995	22 073
Obligationslån	17,23	34 663	23 720
Derivat	10,17	267	25
Uppskjutna skatteskulder	12	7 172	6 237
Skuld leasing	11	614	445
Övriga långfristiga skulder	17,23	1 020	22
Summa långfristiga skulder		55 731	52 522
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,23	69	3 912
Företagscertifikat	23	5 418	4 944
Obligationslån	17,23	3 121	1 442
Leverantörsskulder	17,23	117	131
Aktuella skatteskulder	12	166	126
Övriga skulder	17,23,24	2 098	8 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17,25	1 375	1 408
Summa kortfristiga skulder		12 364	20 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 231	104 203

Kommentarer balansräkning

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2020-12-31 till 52 136 mkr (30 896). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 14 480 mkr, tvingande konvertibler om 2 148 mkr och preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS samt en minoritet i Hemfosa Fastigheter AB (publ) då SBB inte äger samtliga aktier i bolaget. Då aktier i Hemfosa har förvärvats under perioden har minoritetsandelen minskat med 1 634 mkr. SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 4 282 mkr efter emissionskostnader vilka till viss del använts som vederlag för förvärv av aktier i Hemfosa och Sveafastigheter samt förvärvet av Laeringsverkstedet. I juli emitterade SBB en tvingande konvertibel som redovisningsmässigt har delats upp i en egetkapital- och en skulddel. Den del som redovisas som eget kapital inkl. emissionskostnader uppgick till 2 148 mkr. Dessutom emitterades eviga hybridobligationer om 10 333 mkr efter emissionskostnader under året. Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -916 mkr (163) av förändringen i eget kapital under perioden. Effekten förklaras främst av den negativa utvecklingen av den norska kronan mot svenska kronan under perioden. Soliditeten uppgick till 43 procent (30), den justerade soliditeten till 48 procent (33) och belåningsgraden till 35 procent (41).

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 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2020-12-31 till 7 172 mkr (6 237) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgick till 3,5 mdkr per 2020-12-31.

Skulder och likvida medel

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 55 265 mkr (56 091), varav 12 064 mkr (25 985) avsåg skulder till kreditinstitut, 37 783 mkr (25 162) avsåg obligationslån och 5 418 mkr (4 944) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering på s. 58-59. Likvida medel uppgick till 13 606 mkr (12 858).

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i MKR

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Hybridobligation	Övriga reserver ¹⁾	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt				
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	4 345	-100	4 685	9 010	1 872	-8	322	11 197
Årets resultat	-	-	-	2 421	2 421	198	-	5	2 624
Övrigt totalresultat	-	-	200	-	200	-	-37 ²⁾	-	163
Årets totalresultat	-	-	200	2 421	2 621	198	-37	5	2 787
Apport-/kvittnings-/nyemission	54	13 542	-	-	13 596	-	-	-	13 596
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	4 677	-	-	4 677
Emission teckningsoptioner	-	3	-	-	3	-	-	-	3
Emissionskostnader	-	-190	-	-	-190	-77	-	-	-267
Skatt emissionskostnader	-	51	-	-	51	21	-	-	72
Utdelning	-	-	-	-357	-357	-198	-	-1	-556
Inlösta preferensaktier	-	-93	-	-54	-147	-	-	-295	-442
Återköpta hybridobligationer	-	-	-	-283	-283	-1 873	-	-	-2 156
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	1 930	1 930
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	17 658	100	6 412	24 304	4 676	-45	1 961	30 896
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	17 658	100	6 412	24 304	4 676	-45	1 961	30 896
Årets resultat	-	-	-	8 678	8 678	332	-	74	9 084
Övrigt totalresultat	-	-	-345	-	-345	-	-571 ²⁾	-	-916
Årets totalresultat	-	-	-345	8 678	8 333	332	-571	74	8 168
Apport-/kvittnings-/nyemission	16	4 341	-	-	4 357	-	-	-	4 357
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	10 427	-	-	10 427
Emission tvingande konvertibel	-	2 220	-	-	2 220	-	-	-	2 220
Emissionskostnader	-	-147	-	-	-147	-94	-	-	-240
Skatt emissionskostnader	-	30	-	-	30	88	-	-	118
Utdelning	-	-	-	-1 121	-1 121	-332	-	-	-1 453
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-732	-732	-	-	-1 640	-2 372
Utgående eget kapital 2020-12-31	150	24 102	-245	13 238	37 245	15 096	-616	412	52 136

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

2) Beloppet avser omräkningsdifferenser avseende hybridlån om -570 mkr (-47) och innehav utan bestämmande inflytande om -1 mkr (10).

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MKR	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		2 474	645
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar		2	3
Resultat från intressebolag/joint ventures		-144	-92
Räntenetto		873	493
Erlagd ränta		-958	-459
Erhållen ränta		150	97
Betald skatt		-165	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 232	653
före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 720	-644
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-7 513	9 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 001	9 452
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	14	-14 016	-58 258
Försäljning av fastigheter	14	12 903	6 672
Investeringar/försäljning inventarier	15	-3	-19
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	16	-1 611	-606
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	13	-84	-4 295
Förändring av fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	17	307	432
Förändring av finansiella tillgångar	17	-1 323	-1 459
Förändring av andra långfristiga fordringar	17	44	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 782	-57 546
Finansieringsverksamheten			
Apport-/kvittnings-/nyemission		665	13 406
Emission hybridobligation		10 333	4 600
Emission tvingande konvertibel		2 148	-
Inlösta preferensaktier		-	-83
Återköpta hybridlån		-	-2 156
Emission teckningsoptioner		-	3
Utbetald utdelning		-853	-426
Förvärvade minoritetsandelar		16	1 930
Inlösta minoritetsandelar		-1 623	-349
Upptagna lån		34 693	53 766
Amortering av lån		-34 878	-12 362
Förändring övriga långfristiga skulder		1 052	2 467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26	11 554	60 796
Periodens kassaflöde		770	12 702
Likvida medel vid periodens början		12 858	157
Valutakursändring i likvida medel		-22	-1
Likvida medel vid periodens slut	20	13 606	12 858

Koncernens noter (1-30)

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 på Strandvägen 1 i Stockholm.

Styrelsen har den 25 mars 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 5 maj 2021.

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. 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 miljontals kronor om inget annat anges.

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.

De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på 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.

Finansiella 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 anskaffningskostnaderna 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

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter.

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.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Central administration/Förvärvs- och omstruktureringskostnader

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.

Förvärvs- och omstruktureringskostnader avser transaktionskostnader för förvärv som klassificeras som rörelseförvärv och omstruktureringskostnader kopplade till förvärv.

Ersättning till anställda

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

Räntointäkter 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 sig.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

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.

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. 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 ledningsgruppen. 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, vid rörelseförvärv, 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.

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 redovisas 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.

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. 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 17 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 17 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 räntebäringarna 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, avtalsstillgångar 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 som 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 säkrings början som löpande. Säkrings 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 kreditförluster.

Hybridobligation

Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga 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.

Tvingande konvertibel

SBB emitterade under perioden en tvingande konvertibel uppgående till 2,75 mdkr som förfaller 2023. Konvertibeln har en årlig ränta om 7 % som betalas halvårsvis med förbehåll för bolagets möjlighet att skjuta upp räntebetalningar under vissa omständigheter. Konvertibeln kommer obligatoriskt att konverteras till bolagets B-aktier senast vid förfall. Vid första redovisningstillfället har en uppdelning gjorts på eget kapital respektive skuld enligt IAS 32. Redovisad skuld motsvarar nuvärdet av de framtida räntebetalningarna. Eget kapital utgör resterade del av emitterat kapital. Emissionskostnaderna har fördelats mellan de två delarna.

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

Ändringar i IFRS 3

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3 som påverkar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv. Om ett frivilligt s.k. koncentrationstest visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv innebär det 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. 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 har tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020.

Ändringar i IFRS 9

Ändringar i IFRS 9 Finansiella instrument avseende säkringsredovisning trädde i kraft den 1 januari 2020. Ändringar har till syfte att mildra effekterna av säkringsredovisning till följd av IBOR-reformen och de skall tillämpas på alla säkringsrelationer som direkt påverkas av IBOR-reformen. Ändringarna hade ingen påverkan på koncernens finansiella rapporter

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2020 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

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 samt kontroll 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 10,3 mdkr. Hybridobligationen har en evig löptid med en löpande ränta. SBB har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5-6 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämmd 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 Rörelsesegment

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

Nedan följer en beskrivning av respektive segment:

- Bostäder består primärt av lägenheter i hyreshus men inkluderar även radhus.
- Samhällsfastigheter består av skolor, äldreboende, LSS-boende och fastigheter där kommunala och statliga verk/myndigheter eller andra skattefinansierade operatörer bedriver sin verksamhet.
- Övriga fastigheter utgörs primärt av kommersiella fastigheter för vilka avsikten finns att bedriva detaljplaneprocess för att utveckla fastigheterna.

Räkenskapsår 2020-01-01 – 2020-12-31	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	843	4 012	266	5 121	-	5 121
Fastighetskostnader	-432	-1 086	-124	-1 642	-	-1 642
Driftnetto	411	2 926	142	3 479	-	3 479
Centraladministration	-	-	-	-	-224	-224
Förärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-52	-52
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	144	144
Resultat före finansiella poster	411	2 926	142	3 479	-132	3 347
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	166	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-1 039	-1 039
Förvaltningsresultat	411	2 926	142	3 479	-1 005	2 474
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 026	6 281	235	8 542	-	8 542
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-468	-468
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-207	-207
Resultat före skatt	2 437	9 207	377	12 021	-1 680	10 341
Skatt	-	-	-	-	-1 257	-1 257
Årets resultat	2 437	9 207	377	12 021	-2 937	9 084
Förvaltningsfastigheter	18 102	67 109	4 973	90 185	-	90 185
Investeringar	582	1 238	268	2 088	-	2 088

Räkenskapsår 2019-01-01 – 2019-12-31	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern- gemensamma 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	335	870	60	1 265	-127	1 138
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	102	102
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-595	-595
Förvaltningsresultat	335	870	60	1 265	-620	645
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 188	1 143	122	2 453	-	2 453
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	39	39
Resultat före skatt	1 523	2 013	182	3 718	-581	3 137
Skatt	-	-	-	-	-513	-513
Årets resultat	1 523	2 013	182	3 718	-1 094	2 624
Förvaltningsfastigheter	13 230	61 547	4 765	79 542	-	79 542
Investeringar	369	260	21	650	-	650

Intäkter från svenska kunder utgör 73 (80)% av koncernens totala intäkter. Intäkter från norska kunder utgör 16 (14)% av koncernens totala intäkter och resterande del av intäkterna avser intäkter från kunder i Finland och Danmark. Av anläggningstillgångar (som inte är finansiella instrument

eller uppskjutna skattefordringar) är 81 (84)% fördelade till Sverige, 19 (16)% fördelade till Norge och resterande del avser anläggningstillgångar i Finland och Danmark. Det finns ingen hyresgäst som utgör mer än 10 % av intäkterna.

5 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 5 121 mkr. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen.

Avtalade framtida hyresintäkter	2020	2019
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	4 294	4 277
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	4 214	3 828
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	4 136	3 218
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	3 979	2 599
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	3 939	2 064
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	42 868	11 898
Summa	63 430	27 884

6 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2020	2019
Drift	987	471
Underhåll	323	115
Förvaltningsadministration	217	104
Fastighetsskatt	115	41
Övriga externa kostnader	48	99
Avskrivningar	2	2
Personalkostnader	226	118
Summa	1 918	950

7 Arvode till revisor

Ernst & Young AB, Ernst & Young AS, Ernst & Young Oy, Ernst & Young A/S	2020	2019
Revisionsuppdraget	17	11
Annan revisionsverksamhet	0	1
Skatterådgivning	1	-
Övriga tjänster	3	5
Summa	21	17

8 Anställda och personalkostnader

	2020		2019	
	Medel- antal anställda	Varav män, %	Medel- antal anställda	Varav män, %
Medelantalet anställda				
Dotterbolag i Sverige	220	62	118	74
Dotterbolag i Norge	19	68	4	75
Dotterbolag i Finland	6	50	1	100
Totalt dotterbolag	245	62	123	74
Moderbolag	19	45	14	50
Totalt i koncernen	264	61	137	72

Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	2020		2019	
	Antal på balans- dagen	Varav män, %	Antal på balans- dagen	Varav män, %
Styrelseledamöter	6	67	6	67
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	63	7	71
Totalt i koncernen	14	64	13	69

Personalkostnader	2020	2019
Moderbolaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	16	14
Sociala avgifter	5	4
Pensionskostnader	3	3
Summa	24	21

<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	7	6
Sociala avgifter	2	2
Pensionskostnader	3	1
Summa	12	9

Dotterbolag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	2	-
Sociala avgifter	1	-
Pensionskostnader	0	-
Summa	3	-

<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	148	61
Sociala avgifter	40	23
Pensionskostnader	18	3
Övriga personalkostnader	3	0
Summa	209	87

Summa personalkostnader	248	117
--------------------------------	------------	------------

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 haft 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. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner skedde under oktober 2020. 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, dvs. 7,93 kr.

2020 (belopp i tkr)	Grundlön, styrelse- arvode	Rörlig ersätt- ning	Pensions- kost- nader	Övrig ersätt- ning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	470	-	-	-	470
Styrelseledamot					
Sven-Olof Johansson	320	-	-	-	320
Hans Runesten	300	-	-	-	300
Fredrik Svensson	300	-	-	-	300
Eva Swartz Grimaldi	340	-	-	-	340
Anne-Grete Strøm- Erichsen	300	-	-	-	300
Verkställande direktör					
Ilija Batljan	3 624	600	1 203	144	5 571
Övriga ledande befatt- ningshavare (7 st)	9 598	1 906	2 435	186	14 124
Summa	15 817	2 506	3 638	329	21 725

2019 (belopp i tkr)	Grundlön, styrelse- arvode	Rörlig ersätt- ning	Pensions- kost- nader	Övrig ersätt- ning	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 befatt- ningshavare (6 st)	7 840	-	1 639	-	9 479
Summa	13 762	-	2 617	-	16 379

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

Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2020	2019
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	84	36
Ränteintäkter från joint ventures	36	57
Övrigt	46	9
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	166	102

NOT 10 Finansiella kostnader

Skulder värderade till verkligt värde i resultatet	2020	2019
Räntekostnader, räntederivat	-55	13
Valutakursdifferenser, räntederivat	-14	9
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	-69	22

Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2020	2019
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-763	-444
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	-199	-129
Överkurs återköpta obligationer	-1	-128
Övriga finansiella kostnader	-139	0
Valutakursdifferenser, finansiella poster*	158	91
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-944	-610

Summa räntekostnader och tillhörande resultatposten	-1 014	-588
--	---------------	-------------

* Ej beräkning enligt effektivräntemetoden

Under året har 31 225 tkr (13 907) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där en räntenivå om 3% (4-5) 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 leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
2020-12-31		
Ingående balans	445	445
Tillkommande avtal	169	169
Utgående balans	614	614

	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
2019-12-31		
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 leasingskuld redovisas i balansräkningen.

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

	2020	2019
Räntekostnad på leasingskulder	18	3
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	7	4
Redovisad leasing	25	7

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 18 mkr (3). Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet 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.

NOT 12 Skatt

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 21,4 procent 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.

	2020	2019
Aktuell skatt	-164	-34
Uppskjuten skatt fastigheter	-1 181	-429
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-9	-37
Uppskjuten skatt finansiella instrument	58	0
Uppskjuten skatt övrigt	39	-13
Redovisad skatt	-1 257	-513

Avstämning av effektiv skattesats	2020	2019
Resultat före skatt	10 341	3 137
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (21,4%)	-2 227	-671
Skatteeffekt av:		
Andra skattesatser inom koncernen	18	22
Skatt hänförlig till tidigare år	7	-34
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterbolag	532	50
Övriga ej skattepliktiga intäkter	119	25
Ej bokförda intäkter som ska tas upp	-174	-36
Ej avdragsgilla kostnader	-191	-38
Ej bokförda kostnader som ska dras av	0	8
Utnyttjade av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	62	17
Övriga skattemässiga justeringar	-57	0
Skattemässiga avskrivningar	-28	-2
Temporära skillnader avseende fastigheter	683	146
Redovisad skatt	1 257	-513
Effektiv skattesats	12%	-16 %

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 3,5 mdkr per 2020-12-31.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skatt	2020	2019
Uppskjuten skatt fastigheter	-8 218	-7 030
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-47	-22
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	1 009	829
Uppskjuten skatt derivat	23	-21
Uppskjuten skatt övrigt	61	7
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-7 172	-6 237

NOT 13 Goodwill

Goodwill	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	6 687	24
Förvärv	100	6 663
Försäljning	-468	-
Utgående balans	6 319	6 687

Goodwillposten är till största del hänförlig till förvärvet av Hemfosa. Förvärvet av Hemfosa har redovisningsmässigt klassificeras 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.

I samband med förvärvet uppstod goodwill om 6 666 mkr i form av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och nettotillgångarna. Goodwillposten utgörs av två delar. Till största del utgörs den av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Denna del uppgår till 4 275 mkr. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkylerats vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid rörelseförvärv. För denna redovisningsmässiga goodwill finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Till följd av försäljning av fastigheter har denna del minskat med 468 mkr under året. I samband med förvärvet av Sveafastigheter uppstod en goodwill om 97 mkr med motsvarande belopp redovisat som uppskjuten skatt.

Transaktionskostnader relaterade till förvärvet har belastat årets resultat med 52 mkr (83) och redovisas i posten Förvärvs- och omstruktureringskostnader i resultaträkningen.

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:

	2020-12-31	2019-12-31
Samhällsfastigheter	5 741	6 293
Övrigt	578	394
	6 319	6 687

14

NOT Förvaltningsfastigheter

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

2020-12-31 Verkligt värde	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Ingående redovisat värde	13 230	61 547	4 765	79 542
Förvärv	5 146	8 947	459	14 552
Investeringar	581	1 239	268	2 088
Försäljningar	-2 866	-9 647	-1 009	-13 522
Orealiserade värdeförändringar	2 010	6 853	252	9 115
Omklassificeringar	-	-274	274	-
Omräkningsdifferens	0	-1 555	-35	-1 590
Utgående redovisat värde	18 102	67 109	4 973	90 185

2019-12-31 Verkligt värde	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Ingående redovisat värde	6 720	16 422	2 101	25 243
Förvärv	4 951	49 705	2 952	57 608
Investeringar	368	261	21	650
Försäljningar	-18	-6 519	-380	-6 917
Orealiserade värdeförändringar	1 209	1 423	72	2 704
Omklassificeringar	-	-	-	-
Omräkningsdifferens		255	-1	254
Utgående redovisat värde	13 230	61 547	4 765	79 542

2020 Värdeförändringar	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Orealiserade värdeförändringar	2 010	6 853	252	9 115
Realiserade värdeförändringar	16	-572	-17	-573
Summa	2 026	6 281	235	8 542

2019 Värdeförändringar	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Orealiserade värdeförändringar	1 209	1 423	72	2 704
Realiserade värdeförändringar	-21	-280	50	-251
Summa	1 188	1 143	122	2 453

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 2,20 procent till 15,0 procent med ett medelvärde om 5,05 procent. I värdet för fastigheterna ingår ca 3 312 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 17 Finansiella instrument.

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som

innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". De utgjordes till del av värdeskapande från fastighetsutveckling om 2 224 mkr (338). Resterande del förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

SBB har åtaganden om att färdigställda påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 6 520 mkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

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.

2020-12-31	Förändring	Värdepåverkan			Totalt
		Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	
Hyresvärde	+/- 5 %	899/-899 mkr	2 671/-2 677 mkr	241/-241 mkr	3 811/-3 817 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-706/800 mkr	-1 897/1 948 mkr	-113/119 mkr	-2 716/2 867 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-757/864 mkr	-1 968/2 152 mkr	-102/123 mkr	-2 827/3 139 mkr

2019-12-31	Förändring	Värdepåverkan			Totalt
		Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	
Hyresvärde	+/- 5 %	808/-808 mkr	2 676/-2 678 mkr	228/-228 mkr	3 712/-3 714 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-585/655 mkr	-1 349/1 430 mkr	-85/88 mkr	-2 020/2 173 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-656/743 mkr	-1 635/1 696 mkr	-79/86 mkr	-2 370/2 525 mkr

Nyckeltal per segment

Kategori	Fastighets- värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Vakansgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkast- ningskrav, %	Långsiktigt direktavkast- ningskrav, genomsnitt, %
Bostäder	18 102	388	865	7,5	774	2,20 - 8,25	4,08
Samhällsfastigheter	67 109	1 189	3 998	4,6	2 868	2,90 - 15,00	5,19
Övrigt	4 973	41	305	26,7	316	4,52 - 8,25	5,72
Totalt	90 185	1 618	5 168	6,4	3 958	2,20 - 15,00	5,05

NOT 15 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50	11
Årets anskaffningar	9	39
Försäljningar och utrangeringar	-15	-1
Omklassificeringar	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44	50
Ingående avskrivningar	-29	-6
Försäljningar och utrangeringar	-5	-21
Ackumulerade avskrivningar vid förvärv	19	1
Årets avskrivningar	-4	-2
Omklassificeringar	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22	-29
Utgående redovisat värde	22	21

NOT 16 Andelar i intressebolag/joint ventures/övriga

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	909	213
Andel av resultat	144	92
Årets anskaffningar	1 913	416
Aktieägartillskott	126	268
Årets försäljningar/utrangeringar	-183	-12
Omräkningsdifferens	-41	0
Omklassificeringar	-	-69
Utgående redovisat värde, kapitalandel	2 867	909

Innehav	Klassificering	Huvudsaklig verksamhet	Kapitalandel 2020-12-31	Kapitalandel 2019-12-31	Redovisat värde 2020-12-31	Redovisat värde 2019-12-31
BCAC-Hus Förv. AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	10%	10%	0	4
HusBacc Utv Hold AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	78	78
HanVäst Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	0	0
Jordbro Centrum Ut AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	0	0
Nöthagen Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	0	0
Tillbringaren 2 H AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	49%	49%	19	13
Slagborn Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	47	34
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%	0	6
KlaraBo Förv AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	49%	49%	399	316
Valerum Fast AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	-	50%	0	19
Bryggkaffe Fast Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	21	0
Solhemmet Samhällsfastigheter AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	0	0
Samterna Holding 1	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	0	0
Samterna Holding 2	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	0	0
Fastighetsutveckling IB 95 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	-	50%	0	10
JV Tangen AS	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	10	11
Gardermoen Campus Utvikling AS	Joint Venture	Fastighetsutveckling	65%	65%	57	62
Offentlig Eiendom AS	Intressebolag	Fastighetsutveckling	34%	40%	319	345
PPE Holding AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	38%	-	95	-
Sveaviken Nordsten Holding AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	38%	-	1	-
Samterna Utvecklings AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	8	-
Kutervägen Holding AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	10	-

Innehav	Klassificering	Huvudsaklig verksamhet	Kapitalandel 2020-12-31	Kapitalandel 2019-12-31	Redovisat värde 2020-12-31	Redovisat värde 2019-12-31
Idun Domum AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	0	-
Mazeloten 196 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	0	-
Mazelot Odalen Projekt AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	31	-
Sommarsol Exploatering AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	1	-
Odalen Upphandling 1 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	0	-
Sommarsol Holding AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	15	-
Genova Holding 25 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	112	-
Samstern Bromma Beckomberga 1:1 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	0	-
Samhäll 62 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	0	-
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	35%	-	3	-
Samhäll 102 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	2	-
Bokoop Fastighet AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	1	-
Fastighetsutveckling IB 102 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	30	-
Magsam Holding AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	9	-
Offentliga Hus AB (publ)	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	37%	-	1 444	-
Kuststaden Projektutveckling AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	21%	-	145	-
					2 867	909

Upplysning om väsentliga innehav

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

KlaraBo Förvaltning AB	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar	1 824	1 611
Likvida medel	79	20
Övriga omsättningstillgångar	3	12
Långfristiga finansiella skulder	-925	-935
Övriga långfristiga skulder	-63	-27
Kortfristiga finansiella skulder	-75	-12
Övriga kortfristiga skulder	-44	-44
Nettotillgångar	799	624
Nettoomsättning	128	94
Drifts- och underhållskostnader	-66	-47
Central administration	-9	-2
Avskrivningar	0	0
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-19	-13
Värdeförändringar fastigheter	177	121
Skatt	-41	-31
Årets resultat	170	122
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	170	122
varav koncernens andel	83	60
Avstämning mot redovisade värden:		
Ingående nettotillgångar	644	8
Årets tillskott	-	514
Årets resultat	170	122
Årets totalresultat	-	-
Utgående nettotillgångar	815	644
Koncernens andel i %	49%	49%
Koncernens andel i tkr	399	316
Redovisat värde	399	316

Offentliga Hus AB (publ)	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar	9 391	-
Likvida medel	523	-
Övriga omsättningstillgångar	94	-
Långfristiga finansiella skulder	-5 387	-
Övriga långfristiga skulder	-377	-
Övriga kortfristiga skulder	-631	-
Nettotillgångar	3 613	-
Nettoomsättning	535	-
Drifts- och underhållskostnader	-185	-
Central administration	-76	-
Avskrivningar	0	-
Resultat från intresseföretag/joint ventures	1	-
Finansnetto	-232	-
Värdeförändringar fastigheter	-20	-
Värdeförändringar derivat	-14	-
Skatt	-7	-
Årets resultat	2	-
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	2	-
varav koncernens andel	-4	-
Avstämning mot redovisade värden:		
Ingående nettotillgångar	-	-
Årets anskaffningar	3 912	-
Årets resultat	-10	-
Årets totalresultat	-	-
Utgående nettotillgångar	3 902	-
Koncernens andel i %	37%	-
Koncernens andel i tkr	1 444	-
Redovisat värde	1 444	-

Upplysningar för övriga innehav	2020-12-31	2019-12-31
Sammanlagt redovisat värde för oväsentliga intressebolag/joint ventures	1 024	574
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	94	33
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	-30	-
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	64	33

17

NOT 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 2020-12-31

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	-	2 867	2 867	2 867
Derivatinstrument	129	-	129	129
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2 931	-	2 931	2 931
Kundfordringar	-	91	91	91
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 190	2 190	2 190
Likvida medel	-	13 606	13 606	13 606
Summa	3 060	18 754	21 814	21 814
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	12 064	12 064	12 064
Obligationslån	-	37 784	37 784	37 784
Företagscertifikat	-	5 418	5 418	5 418
Övriga långfristiga skulder	-	1 020	1 020	1 020
Derivatinstrument	267	-	267	267
Leverantörsskulder	-	117	117	117
Övriga kortfristiga skulder	-	2 098	2 098	2 098
Summa	267	58 501	58 768	58 768

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

För tillgångar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde antas detta vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet. För vissa av dessa poster finns dock ett verkligt värde som marginellt skiljer sig från redovisat värde p.g.a. förändringar i räntenivåer. För övriga lån bedöms verkligt värde överensstämma med redovisat värde då de kreditmarginaler som avtalats fortfarande är marknadsmässiga.

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.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	48	-12
Nyanskaffningar	114	16
Avyttringar	-93	2
Värdeförändringar i resultatet	-207	39
Omräkningsdifferens	0	2
Utgående redovisat värde	-138	48

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. ETF, 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.

Obligationslån per 31-12-2020

Löptid	Mkr	Återköpt av SBB	Räntevillkor	Förfallo-datum	ISIN-kod	Typ
2019-2024	500	257,5	Stibor 3M + 3,30%	2024-02-14	SE0012256741	Grön
2019-2024	200	27,5	Stibor 3M + 3,25%	2024-02-19	SE0012313245	
2019-2025	600	50	Stibor 3M + 1,90%	2025-01-14	XS1997252975	
2020-2025	500	86	Stibor 3M + 1,03%	2025-01-14	XS1997252975	
2019-2023	200	75	Stibor 3M + 1,40%	2023-05-22	XS2000538699	
2016-2021	466		Stibor 3M + 1,85%	2021-12-23	NO963342624	Säkerställd
2019-2022	500	50	Stibor 3M + 1,20%	2022-07-22	XS2021634675	Grön
2019-2021	1 960	25	Stibor 3M + 0,93%	2021-07-05	XS2022418243	
2019-2023	800	80	Stibor 3M + 1,150%	2023-09-06	XS2050862262	Grön
2019-2022	600	110	Stibor 3M + 0,95%	2022-10-03	XS2059787049	
2019-2023	1 000		Stibor 3M + 1,01%	2023-02-01	XS2066041661	
2019-2022	300		0,85%	2022-03-11	XS2078676322	
2019-2021	500		Stibor 3M + 0,7%	2021-11-08	XS2078691123	
2019-2023	700	25	1,07%	2023-05-11	XS2078737306	
2019-2021	800	325	Stibor 3M + 0,66%	2021-11-08	XS2078371486	
2019-2020	400	150	0,80%	2021-06-14	XS2093118953	
2019-2024	1 057		1,66%	2024-11-28	XS2085870728	
2019-HYB	1 500		3,50%	Hybrid	SE0013359148	
2020-2027	600		Stibor 3M + 1,50%	2027-01-30	XS2111589219	Grön
2020-2025	785,45		Stibor 3M + 2,008	2025-06-26	XS2194790429	
2020-2023	2750		7%	2023-07-24	XS2208267596	Tvingande konvertibel
2020-2025	200		Stibor 3M + 1,170	2025-12-18	XS2275409824	Social

Löptid	M EUR	Återköpt av SBB (MNOK)	Räntevillkor	Förfallo-datum	ISIN-kod	Typ
2019-HYB	300		4,63%	Hybrid	XS1974894138	
2019-2025	550	3	1,75%	2025-01-14	XS1993969515	
2019-2026	500		1,13%	2026-09-04	XS2049823680	
2020-2027	750		1%	2027-08-12	XS2114871945	
2020-HYB	500		2,62%	Hybrid	XS2010032618	
2020-2040	50		2,75%	2040-04-03	XS2151934978	
2020-2028	700		0,75%	2028-12-14	XS2271332285	Social
2020-HYB	500		2,625%	Hybrid	XS2272358024	

Löptid	M NOK	Återköpt av SBB (MEUR)	Räntevillkor	Förfallo-datum	ISIN-kod	Typ
2016-2023	620		3,00%	2023-11-01	NO0010777683	Säkerställd
2020-2023	400		Nibor 3M + 0,72%	2023-02-24	XS2124186508	
2020-2025	700		Nibor 3M + 1,65%	2025-08-27	XS2223676201	
2020-2023	200		Nibor 3M + 1,50%	2023-07-14	XS2203994517	

NOT 18 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar fastighetstransaktioner	2 081	356
Skattekonto	208	90
Övrigt	109	345
Redovisat värde	2 398	791

NOT 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt	84	9
Förutbetalda förvärvskostnad	28	100
Ej utfakturerade projektkostnader	20	8
Förbetald försäkring	11	0
Förbetald fastighetsskatt	18	2
Förutbetalda hyra	74	3
Övrigt	8	36
Redovisat värde	243	158

NOT 20 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	13 606	12 858
Redovisat värde	13 606	12 858

NOT 21 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Antal preferensaktier	Aktiekapital
Ingående värden 2020-01-01	209 977 491	1 030 549 096	104 425 359	30 713	134 498 266
Apport/kvittningsemission 2020-01-14	-	9 782 909	773 778	-	1 055 669
Apport/kvittningsemission 2020-01-20	-	6 910 394	953 874	-	786 427
Apport/kvittningsemission 2020-01-30	-	647 364	-	-	64 736
Apport/kvittningsemission 2020-02-04	-	3 650 061	366 940	-	401 700
Apport/kvittningsemission 2020-02-26	-	6 575 281	-	-	657 528
Nyemission 2020-07-17	-	-	21 303 990	-	2 130 399
Apport/kvittningsemission 2020-09-01	-	-	44 197 779	-	4 419 778
Nyemission 2020-10-13	-	14 108 000	-	-	1 410 800
Nyemission 2020-11-03	-	2 748 000	-	-	274 800
Apport/kvittningsemission 2020-12-18	-	44 533 762	-	-	4 453 376
Apport/kvittningsemission 2020-12-29	-	-	7 860 160	-	786 016
Utgående värden 2020-12-31	209 977 491	1 119 504 867	179 881 880	30 713	150 939 495

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Antal preferensaktier	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 2020 uppgick aktiekapitalet till 150 939 495,10 kr och kvotvärdet var 0,1 kr, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 119 504 867 stamaktier av serie B, 179 881 880 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 fyra hybridobligationer uppgående till totalt 14,5 mdkr efter avdrag för emissionskostnader. Nedan är en sammanställning över utestående hybridobligationer.

ISIN-kod	Valuta	Belopp	Räntevillkor
SE0013359148	SEKm	1 500	Stibor M + 3,50 %
XS1974894138	EURm	300	4,63%
XS2010032618	EURm	500	2,62%
XS2272358024	EURm	500	2,63%

SBB har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5-6 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningsstillfället 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 erlägga 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 hybridobligationssinnehavare 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 2020-12-31, dvs. 1,7 procent av aktierna och 1,2 procent av rösterna i Hemfosa. Dessutom finns en minoritetsandel avseende dotterbolag i Hemfosa-koncernen.

Utöver preferensaktierna i Hemfosa finns preferensaktier på tre nivåer i SBB-koncernen; i moderbolaget och i dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS. Moderbolagets preferensaktie berättigar till en tiondel (1/10) röst. Om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning har SBB:s preferensaktie företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 35 kr per preferensaktie.

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	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	55	-108
Årets förändring	-916	163
Utgående redovisat värde	-861	55

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 1 312 784 970 st (762 481 721).

Resultat per aktie före utspädning	2020	2019
Årets resultat	9 084	2 624
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	-3	-11
Avgår resultat hänförligt till innehavare av stamaktier av serie D	-262	-150
Avgår resultat hänförligt till hybridlån	-332	-198
Avgår resultat hänförligt till minoritetsandel	-74	-4
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	8 413	2 261

Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	1 312 784 970	762 481 721
Resultat per aktie före utspädning	6,41	2,97

Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie D	130 778 598	65 967 084
Resultat per aktie (stamaktie D har ingen utspädning)	2,00	2,00

Resultat per aktie efter utspädning	2020	2019
Årets resultat	9 084	2 624
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	-3	-11
Avgår resultat hänförligt till innehavare av stamaktier av serie D	-262	-150
Avgår resultat hänförligt till hybridlån	-332	-198
Avgår resultat hänförligt till minoritetsandel	-74	-4
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	8 413	2 261

Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	1 312 784 970	762 481 721
Effekt av potentiella stamaktier avseende optioner	-	10 916 617
Resultat per aktie efter utspädning	6,41	2,92

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 serie D finns ingen utspädning då det inte finns några potentiella stamaktier.

Av utdelningen avser 1 mkr (1) utdelning avseende preferensaktier, 418 mkr (-) utdelning avseende stamaktier av serie A och B, 93 mkr (90) utdelning avseende stamaktier av serie D och 91 mkr (72) 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. 58.

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 2020 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 4,8 år (3,4). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 13 606 Mkr (12 858). Total disponibel likviditet (inkl. likvida medel, lånelöfte, finansiella placeringar, outnyttjade krediter) uppgår till 45 846 Mkr (19 961). Koncernens kontraktssliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

2020-12-31					
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	130	4 154	3 361	4 424	12 169
Obligationslån	3 160	4 333	9 922	20 675	38 090
Företagscertifikat	5 418	-	-	-	5 418
Övriga långfristiga skulder	-	999	19	3	1 020
Derivatskulder	97	18	124	27	267
Leverantörsskulder	117	-	-	-	117
Övriga kortfristiga skulder	2 098	-	-	-	2 098
Summa	11 020	9 605	13 425	25 128	59 179

2019-12-31					
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
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

Kreditrisk

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

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

Åldersanalysen för hyres och kundfordringar på balansdagen anges nedan.

	2020-12-31	2019-12-31
Ej förfallna hyres och kundfordringar	30	35
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	17	18
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	19	9
Förfallna kundfordringar >90 dagar	42	11
Summa hyres och kundfordringar	108	74

Reservering kundfordringar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	-20	-9
Nedskrivningar	2	-10
Bortskrivna belopp (konstaterade kreditförluster)	1	-1
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	-
Summa	-17	-20
Utgående redovisat värde	91	54

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.

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 nettoskuldssättning 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 4,5 år (2,8). Nedan framgår ränteförfallostrukturen.

Ränteförfallostruktur (nominella belopp)

Förfalloår	Ränteförfall	Andel %
Rörligt	11 415	21
2021	1 587	3
2022	1 822	3
2023	3 043	5
2024	2 264	4
2025	9 676	17
2026	25 870	46
Summa räntebärande skulder	55 676	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 förvaltningsresultat per stamaktie A och B som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år.

SBB:s utdelningspolicy innebär dessutom en målsättning att generera en stabilt ökande årlig utdelning. Ett annat mål är att uppnå en BBB+ rating under första halvåret 2021 samt A- på lång sikt. För att uppnå dessa mål har SBB ett antal finansiella mål:

- Belåningsgraden ska vara lägre än 50 procent. Per 2020-12-31 var belåningsgraden 35 procent.
- Soliditeten ska vara minst 45 procent. Per 2020-12-31 var soliditeten 43 procent. Att målet avseende soliditet inte uppfyllts för 2020 har sin förklaring i den kapitalanskaffning som gjorts för förvärvet av Hemfosa. Den justerade soliditeten var således 48 procent.
- Generera en intjänning från Fastighetsutveckling om i genomsnitt 1 000 till 1 400 mkr per år
- Säkerställd belåningsgrad ska vara lägre än 30 procent. Per 2020-12-31 var belåningsgraden 10 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 3,0 ggr. För 2020 var räntetäckningsgraden 4,1 ggr.

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 procent som nedre gräns. Räntetäckningsgraden ska i kreditavtalen ofta vara 1,5–1,7 ggr samt att belåningsgraden ska vara högst 70-80 procent.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2020-12-31. 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 före skatt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 52
Hyresintäkter	1 procent	+/- 48
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 14
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 553

Säkringsinstrument och säkringsredovisning

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelar sig per den 31 december 2020 på följande underliggande belopp och förfallotider.

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2020

Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas (Belopp i SEK mkr)	Inom 3 mån- 3 mån	1 år	1-3 år	>3år	Totalt
Skuld i Euro - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	-	-	-	9 671	9 671
Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	-	-	-	2 959	2 959
Summa skuld, nominellt belopp (balansdagens värde)	-	-	-	12 630	12 630

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	>3år	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

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 derivatmetoden) 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 2020			Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Säkringsinstrument	Säkrad post
<i>Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet</i>					
Skuld i Euro	-9 671	-9 671	Obligationsslån	-337	-337
Skuld i NOK	-2 959	-2 959	Obligationsslån	-201	-201

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	Säkringsinstrument	Säkrad post
<i>Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet</i>					
Skuld i Euro	-2 215	-2 215	Obligationsslån	-28	-28
Skuld i NOK	-1 057	-1 057	Obligationsslån	-8	-8

En viss ineffektivitet har redovisats under perioden då säkringsförhållandet inte varit 1:1. Ineffektiviteten redovisas som valutakursdifferenser om 158 mkr (98) i resultatet.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat	2020 Valutaomräkningsreserv	2019 Valutaomräkningsreserv
Avstämning av valutaomräkningsreserv		
Ingående bokfört värde	55	-108
<i>Tillkommande poster under perioden</i>		
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	-1 339	135
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	423	28
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	- 916	163
Utgående bokfört värde	-861	55
varav fortlöpande säkringar	-861	55

NOT 24 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder fastighetstransaktioner	715	8 169
Latent stämpelskatt	320	0
Skulder personalkostnader	14	0
Utdelning	553	0
Övriga kortfristiga skulder	496	653
Redovisat värde	2 098	8 822

NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	21	20
Upplupna driftkostnader	95	62
Upplupna räntor	526	287
Förutbetalda hyresintäkter	620	610
Övriga upplupna kostnader	113	430
Redovisat värde	1 375	1 408

NOT 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2020-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner			2020-12-31
			Övertagen skuld vid förvärv	Förändring i utländsk valuta	Övrigt	
Obligationsslån	25 162	11 674	-	947	-	37 783
Skulder till kreditinstitut	25 985	-14 918	513	484	-	12 064
Företagscertifikat	4 944	348	-	126	-	5 418
Uppskjuten skatt	3 095	-	-	-	-678	2 417
Övriga långfristiga skulder	22	498	500	-	-	1 020
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	59 208	-2 398	1 013	1 557	-678	58 703

	2019-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner			2019-12-31
			Övertagen skuld vid förvärv	Förändring i utländsk valuta	Övrigt	
Obligationsslån	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

NOT 27 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 438	87 795
Andelar i koncernföretag	10 905	13 161
Summa	38 319	100 956

NOT 28 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelser för åtaganden i joint ventures/ intressebolag	-	273
Garanti för åtaganden i joint ventures/intressebolag	-	6
Summa	-	279

NOT 29 Transaktioner med närstående

SBB har haft 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. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner skedde under oktober 2020. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarade 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, dvs. 7,93 kr.

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

NOT 30 Händelser efter balansdagen

- Den 20 januari lämnade SBB ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus. Den 12 mars kommunicerades att SBB:s innehav uppgår till 72,79 procent.
- S&P Global Ratings reviderade SBB:s rating till BBB- med positiva utsikter.
- I januari emitterade SBB en icke säkerställd obligation om EUR 600m. Obligationen har en löptid på två år med en rätt till återköp efter ungefär ett år och placerades med en rörlig ränta på 3 månader EURIBOR plus 60bps.
- På den extra bolagstämman den 23 februari beslutades om inlösen av samtliga preferensaktier samt införande av långsiktigt incitamentsprogram genom emission av teckningsoptioner.
- Bolaget har efter kvartalets utgång genomfört externvärdering av transaktioner tecknade efter kvartalets utgång och avtal som kommer att tillträdas under de kommande 12 månaderna. Dessa transaktioner har avseende samhällsfastigheter en snittkontraktslängd om 33,8 år och ett fullt indexerat driftnetto om 119 mkr. Utfallet av värderingen visar på ett övervärde som överstiger anskaffningsvärdet/investeringar med 1 225 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2020	2019
Nettoomsättning		-	-
Personalkostnader	4	-39	-31
Övriga rörelsekostnader	3	-83	-147
Rörelseresultat		-122	-178
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	166	-44
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	927	831
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-852	-626
Valutakursdifferenser	7	277	-
Värdeförändringar derivat	7	-265	21
Resultat efter finansiella poster		132	4
Bokslutsdispositioner	8	-62	453
Resultat före skatt		69	457
Skatt	9	6	-81
PERIODENS RESULTAT		75	376

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2020	2019
Periodens resultat		75	376
Övrigt totalresultat		-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		75	376

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 21 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -122 mkr (-178).

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 4 282 mkr efter emissionskostnader. I juli emitterade SBB en tvingande konvertibel som redovisningsmässigt har delats upp i en egetkapital- och en skulddel. Den del som redovisas som eget kapital inkl. emissionskostnader uppgick till 2 148 mkr. Dessutom emitterades hybridobligationer om 10 333 mkr under året.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MKR	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	26 698	24 232
Fordringar hos koncernföretag	11,12	34 044	18 822
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	12	81	-
Uppskjutna skattefordringar	9	180	45
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	12	1 050	239
Derivat	12	129	21
Andra långfristiga fordringar	12	-	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		62 181	43 360
Summa anläggningstillgångar		62 181	43 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	806	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29	5
Summa kortfristiga fordringar		835	23
Kortfristiga placeringar	12	-	1 041
Kassa och bank	12,14	12 986	11 664
Summa omsättningstillgångar		13 821	12 728
SUMMA TILLGÅNGAR		76 002	56 088

Belopp i MKR	Not	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		150	134
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		39 375	22 628
Balanserat resultat		-1 172	-221
Årets resultat		75	376
Summa eget kapital		38 421	22 917
Obeskattade reserver	16	14	-
Långfristiga skulder			
Obligationslån	12	27 255	20 387
Skulder till intresseföretag	12	-	287
Derivat	12	255	-
Övriga långfristiga skulder	12	457	-
Summa långfristiga skulder		27 937	20 674
Kortfristiga skulder			
Obligationslån		3 080	444
Företagscertifikat	12	5 418	3 486
Leverantörsskulder	12	5	12
Aktuella skatteskulder	9	9	-
Övriga skulder	12	622	8 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	496	452
Summa kortfristiga skulder		9 630	12 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 002	56 088

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i MKR				
	Aktieka- pital	Överkurs- fond ¹⁾	Balan- serat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	80	7 211	-65	7 226
Årets resultat	-	-	376	376
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	376	376
Ny/apport/kvittningsemission	54	13 352	-	13 596
Emission hybridobligation	-	4 600	-	4 677
Utdelning	-	-569	-	-569
Inlösta preferensaktier	-	-93	-	-93
Skatteeffekt eget kapital	-	-	127	127
Återköp hybridlån	-	-1 873	-283	-2 156
Utgående eget kapital 2019-12-31	134	22 629	154	22 917
Ingående eget kapital 2020-01-01	134	22 629	154	22 917
Årets resultat	-	-	75	75
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	75	75
Apport-/kvittnings-/nyemission	16	4 266	-	4 282
Emission hybridobligation	-	10 333	-	10 333
Emission tvingande konvertibel	-	2 148	-	2 148
Utdelning	-	-	-1 453	-1 453
Skatteeffekt eget kapital	-	-	118	118
Utgående eget kapital 2020-12-31	150	39 375	-1 105	38 421

¹⁾ Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i MKR	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		132	4
Räntenetto		-87	-205
Erlagd ränta		-568	-449
Erhållen ränta		918	831
Skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		394	181
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-236	-10
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-8 051	8 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 893	8 291
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag		-1 717	-20 532
Uppkomna fordringar hos koncernföretag		-12 354	-10 874
Förändring av fordringar hos intresseföretag		-648	156
Förändring av finansiella tillgångar		347	-1 239
Förändring av andra långfristiga fordringar		-134	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 505	-32 489
Finansieringsverksamheten			
Apport/kvittningsemission		665	13 406
Emission hybridobligation		10 333	4 600
Återköpta hybridobligationer		-	-2 156
Emission konvertibler		2 148	-
Inlösta preferensaktier		-	-93
Erhållna koncernbidrag		-	453
Utbetald utdelning		-853	-419
Upptagna lån/lösta lån		11 713	20 065
Förändring av övriga långfristiga skulder		-287	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		23 720	5 856
Periodens kassaflöde		1 322	11 658
Likvida medel vid periodens början		11 664	6
Likvida medel vid periodens slut	14	12 986	11 644

Moderbolagets noter (1-22)

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner samt kontroll 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 23 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

Ernst & Young AB	2020	2019
Revisionsuppdraget	10	1
Annan revisionsverksamhet	-	1
Skatterådgivning	1	-
Övriga tjänster	-	4
Summa	11	6

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

	2020	2019
Erhållna utdelningar	138	-
Resultat från andelar i koncernföretag	28	-44
Summa	166	-44

NOT 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2020	2019
Ränteintäkter från koncernbolag	825	611
Övriga ränteintäkter	102	37
Kursdifferenser*	-	182
Summa	927	831

* Ej beräkning enligt effektivräntemetoden

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2020	2019
Räntekostnader till koncernbolag	216	136
Övriga räntekostnader	510	242
Kursdifferenser*	-	56
Övriga finansiella kostnader	125	192
Summa	825	626

* Ej beräkning enligt effektivräntemetoden

8 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Erhållet koncernbidrag	-	451
Lämnat koncernbidrag	-48	-
Avsättning till periodiseringsfond	-14	2
Summa	-62	453

9 Skatt

	2020	2019
Aktuell skatt	-11	1
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	17	-82
Redovisat skatt	6	-81

Avstämning av effektiv skattesats	2020	2019
Resultat före skatt	69	457
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (21,4 %/22 %)	-15	-98
Skatteeffekt av:		
Andra skattesatser som tillämpats inom bolaget	1	-2
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	2
Ej skattepliktiga intäkter	35	0
Ej avdragsgilla kostnader	-31	-25
Ej bokförda kostnader som ska dras av	-	11
Aktivering av underskott	17	31
Redovisat skatt	6	-81
Effektiv skattesats	8,3%	17,7%

Avstämning uppskjuten skattefordran	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	45	1
Underskottsavdrag	135	44
Utgående redovisat värde	180	45

Avstämning uppskjuten skattefordran	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	45	1
Skatt redovisad i resultaträkningen	17	-82
Skatt redovisad mot eget kapital	118	127
Utgående redovisat värde	180	45

10 Andelar i koncernbolag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 232	3 700
Förvärv/aktieägartillskott	2 466	20 559
Nedskrivningar	-	-
Försäljningar	-	-26
Utgående redovisat värde	26 698	24 232

Bolag	Säte	Aktier	Kapitalandel	Redovisat värde 2020-12-31	Redovisat värde 2019-12-31
SBB i Norden AB (publ) Org.nr 559053-5174	Stockholm	20 516 611	100%	2 281	2 281
Aktiebolaget Höggullen Org.nr 559002-5465	Stockholm	10 000 000	100%	334	334
SBB Option AB Org.nr 559062-6262	Stockholm	50 000	100%	7	7
Kuststaden Holding AB Org.nr 556875-2173	Oskarshamn	26 735 251	100%	623	623
Sörmlandsporten AB Org.nr 556716-3034	Stockholm	1 000	100%	203	203
Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) Org.nr 559084-4352	Stockholm	15 102 878	99%	191	226
Hemfosa Fastighets AB Org.nr 556917-4377	Stockholm	177 420 348	98%	23 058	20 559
SBB Treasury Oy Org.nr 3147399-4	Helsingfors	1 000	100%	1	-
Redovisat värde i moderföretaget				26 698	24 232

11 Fordringar hos koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående bokfört värde	18 822	7 948
Tillkommande fordringar	76 764	65 004
Omklassificeringar	0	-44
Avgående fordringar	-61 542	-54 086
Utgående redovisat värde	34 044	18 822

Kreditrisk

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

12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31

MKR	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt resultat via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	-	34 044	34 044
Fordringar hos intresseföretag	-	81	81
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 050	-	1 050
Derivat	129	-	129
Övriga kortfristiga fordringar	-	806	806
Likvida medel	-	12 968	12 968
Summa	1 179	47 899	49 078
Finansiella skulder			
Obligationslån	-	30 335	30 335
Övriga långfristiga skulder	-	457	457
Företagscertifikat	-	5 418	5 418
Derivat	255	-	255
Leverantörsskulder	-	5	5
Övriga kortfristiga skulder	-	622	622
Summa	255	36 837	37 092

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

MKR	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt resultat via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar			
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

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

Värdering till verkligt värde

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

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

- Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
- Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

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 2020 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 4,8 år. SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 13 606 mkr och finansiella placeringar uppgick till 2 931 mkr. Utöver det har SBB 29 309 mkr i form av outnyttjade kreditfaciliteter.

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

2020-12-31					
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Obligationslån	3080	4 349	9 425	13 482	30 335
Företagscertifikat	5 418	-	-	-	5 418
Leverantörsskulder	5	-	-	-	5
Övriga kortfristiga skulder	622	-	-	-	622
Summa	9 125	4 349	9 425	13 482	36 380

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

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald förvärvskostnad	10	0
Förbetald försäkring	7	0
Förutbetald ränta	10	0
Övrigt	2	5
Redovisat värde	29	5

14 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	12 986	11 664
Redovisat värde	12 986	11 664

NOT 15 Eget kapital

Per den 31 december 2020 består aktiekapitalet av 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 229 504 867 stamaktier av serie B, 179 881 880 stamaktier av serie D och 30 713 preferensaktier med ett kvotvärde om 0,1 kr. Se även upplysningar i koncernens not 21 Eget kapital.

NOT 16 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond	14	-
Redovisat värde	14	-

NOT 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	6	4
Upplupna räntor	488	197
Övriga poster	2	251
Redovisat värde	496	452

NOT 18 Ställda säkerheter

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

NOT 19 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	14 211	6 014
Redovisat värde	14 211	6 014

NOT 20 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående 2020

Finansiella tillgångar	Inköp av varor/tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	-	609	34 044	-
Summa	-	609	34 044	-

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	-

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 2 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

	2020-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	39 376 401 155
Balanserat resultat	-1 181 441 272
Årets resultat	75 462 360
38 270 422 243	
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (1,00 kronor per stamaktie A + B)	1 329 482 358
Till aktieägare utdelas (2,00 kronor per stamaktie D)	359 763 760
I ny räkning överföres	36 581 176 125
38 270 422 243	

Styrelsens yttrande över utdelningen finns på s. 65.

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.

Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 34, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 25 mars 2021

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 25 mars 2021.
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 62-65 respektive 34-53. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 54-102 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 2020 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 2020 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 och hållbarhetsrapporten på sidorna 62-65 respektive 34-53. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ända-målsenliga 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 2020 till 90 185 Mkr och värdeförändringarna till 9 114 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 dels avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen och dels ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortssprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. 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 57 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 bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har bedömt huruvida lämnade uppgifter i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Goodwill

Beskrivning av området

Koncernen redovisar 6 319 Mkr i Goodwill per 31 december 2020 för genomförda rörelseförvärv 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 68 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 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 diskontingsränta 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 och försäljningar av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Koncernen har under året 2020 förvärvat förvaltningsfastigheter för ett belopp om 14 552 Mkr och sålt för ett belopp om -13 522 Mkr. Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av eventuella 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 transaktionen. 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 respektive försäljning av förvaltningsfastigheter framgår av avsnittet Fastigheter på sidan 57, not 1 avseende resultaträkningens intäkter samt not 3 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagetsprocess för bedömning av klassificering och redovisning av förvärvade och sålda förvaltningsfastigheter. Vi har granskat redovisningen av genomförda förvärv och försäljningar 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 1-53 och 103-108. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2020 utgör annan information. Det är styrelsen och VD 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra

uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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.

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 2020 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-65 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med 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. Upplýsningar 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 34-53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med 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 vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 27 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan 28 mars 2017.

Stockholm den 25 mars 2021

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Definitioner

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr

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

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

Antal utestående preferensaktier

Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

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

Belåningsgrad, %

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

EPRA

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

EPRA Earnings, kr

Förvaltningsresultat efter utdelning till preferensaktieägare och innehavare av D-aktier och resultat hänförligt till minoritetsandelar samt ränta på hybridobligationer 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 NRV), kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, 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 och resultat hänförligt till minoritetsandelar samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier A och B för perioden.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Nyckeltalet används för att belysa finansiell 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 och projektfastigheter.

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.

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 bedömd hyra på 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	2020	2019
Periodens resultat	9 084	2 624
IB Eget kapital	30 896	11 197
UB Eget kapital	52 136	30 896
Genomsnittligt eget kapital	41 516	21 047
Avkastning på eget kapital	22%	12%

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2020	2019
Skulder till kreditinstitut	12 064	25 985
Obligationslån	37 783	25 162
Företagscertifikat	5 418	4 944
Likvida medel	-13 606	-12 858
Nettoskuld	41 659	43 233
Balansomslutning	120 231	104 203
Belåningsgrad	35%	41%

Direktavkastning

Belopp i mkr	2020	2019
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	3 487	3 713
Förvaltningsfastigheter	90 185	79 542
Byggrätter och pågående projekt	-9 056	-2 893
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	81 129	76 649
Direktavkastning	4,3%	4,8%

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2020	2019
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	4 839	5 217
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	5 170	5 502
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,6%	94,8%

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2020	2019
Förvaltningsresultat	2 474	645
Resultat hänförligt till preferensaktier	-3	-11
Resultat hänförligt till D-aktier	-262	-150
Resultat hänförligt till hybridobligation	-332	-198
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-74	-4
Betald skatt	-165	-34
Förvaltningsresultat efter betald skatt	1 638	248
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 270 977 083	762 481 721
Resultat per stamaktie A och B	1,29	0,33
Genomsnittligt antal stamaktier A/B efter utspädning	1 312 784 970	773 398 338
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	1,25	0,32

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2020	2019
Eget kapital	52 136	30 896
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	5 128	3 869
Summa	57 264	34 765
Balansomslutning	120 231	104 203
Justerad soliditet	48%	33%

Resultat per stamaktie A & B

Belopp i mkr	2020	2019
Periodens resultat	9 084	2 624
Resultat hänförligt till preferensaktier	-3	-11
Resultat hänförligt till D-aktier	-262	-150
Resultat hänförligt till hybridobligation	-332	-198
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-74	-4
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	8 413	2 261
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 312 784 970	762 481 721
Resultat per stamaktie A och B	6,41	2,97

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2020	2019
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	2 474	645
Återläggning finansnetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-166	-102
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	973	482
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	199	197
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	-158	-91
Tomrättsavgälder (rullande 12 mån)	25	7
Summa återläggning finansnetto	873	493
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	3 347	1 138
Räntenetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	166	102
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-973	-482
Summa räntenetto	-807	-380
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,1	3,0

Soliditet

Belopp i mkr	2020	2019
Eget kapital	52 136	30 896
Balansomslutning	120 231	104 203
Soliditet	43%	30%

Substansvärde

Belopp i mkr	2020	2019
<i>Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Eget kapital	52 136	30 896
Hybridobligation	-14 480	-4 629
Innehav utan bestämmande inflytande	-411	-1 963
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	37 244	24 304
Preferensaktiekapital	-15	-15
D-aktiekapital	-5 531	-3 255
Återläggning av derivat	138	-48
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-2 044	-2 368
Övrig goodwill	-4 275	-4 319
Återläggning skulddel av tvingande konvertibel	541	-
Återläggning av uppskjuten skatt	7 172	6 237
Avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	-3 506	-2 604
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	29 724	17 931
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	22,36	14,45
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	20,86	14,26
Återläggning av övrig goodwill	4 275	4 319
Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	3 506	2 604
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	37 505	24 855
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	28,21	20,04
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	26,32	19,77
Antal stamaktier A + B	1 329 482 358	1 240 526 587
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 425 117 900	1 257 358 587

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2020	2019
Skulder till kredinstitut	12 064	25 985
Säkerställda obligationslån	465	1 334
Summa säkerställda lån	12 529	27 319
Balansomslutning	120 231	104 203
Säkerställd belåningsgrad	10%	26%

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2020	2019
Driftnetto	3 479	1 265
Hysesintäkter	5 121	1 996
Överskottsgrad	68%	63%

Investor Relations

Samhällsbyggnadsbolagets IR-verksamhet ska genom tydlig informationsgivning, lyhörddhet 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: J.P. Morgan
Analytiker: Neil Green
Email: neil.d.green@jpmorgan.com
Telefon: +44 20 7134 4478

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: Carlsquare
Analytiker: Bertil Nilsson
Email: bertil.nilsson@carlsquare.com
Telefon: +46 70 434 90 03

Bolag: Nordea
Analytiker: David Flemmich
Email: david.flemmich@nordea.com
Telefon: +46 10 156 17 63

Bolag: Carnegie
Analytiker: Fredrik Cyon
Email: fredrik.cyon@carnegie.se
Telefon: +46 8 5886 8838

Bolag: SEB
Analytiker: Stefan Andersson
Email: stefan.e.andersson@seb.se
Telefon: +46 8 522 29 657

Bolag: Citi
Analytiker: Aaron Guy
Email: aaron.guy@citi.com
Telefon: +44 207 986 1739

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

Bolag: Goldman Sachs International
Analytiker: Oliver Carruthers
Email: oliver.carruthers@gs.com
Telefon: +44 20 7552 9364

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 2021	2021-05-05
Årsstämma	2021-05-05
Delårsrapport jan-juni 2021	2021-07-15
Delårsrapport jan-sept 2021	2021-10-29



Samhällsbyggnadsbolaget

Kontakt

ILIJA BATLIJAN

VD

ilija@sbbnorden.se

sbbnorden.se

MARIKA DIMMING

IR

marika@sbbnorden.se

+46 70 251 66 89

