

Informationsbroschyr

Information till aktieägarna i
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
inför beslut om sakutdelning av aktier vid extra
bolagsstämma den 21 december 2022

Denna informationsbroschyr är inte ett prospekt. Informationsbroschyren är avsedd att användas som beslutsunderlag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) ("**SBB**") aktieägare när de tar ställning till styrelsens förslag om utdelning av aktierna i Bolaget (som definierat nedan) till A- och B-aktieägarna i SBB. Förutsatt att beslut fattas om utdelning i enlighet med styrelsens förslag på extra bolagsstämman den 21 december 2022 behöver utdelningsberättigade aktieägare i SBB inte vidta några åtgärder för att erhålla aktier i Bolaget, utöver att vara registrerade som aktieägare (direktregistrerad eller genom förvaltare) på avstämningsdagen för utdelningen. Förutsatt att den extra bolagsstämman beslutar om utdelning i enlighet med styrelsens förslag kommer en bolagsbeskrivning att offentliggöras innan Bolagets aktier noteras på Nasdaq First North Premier.

VIKTIG INFORMATION

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) ("**SBB**") styrelse har föreslagit att extra bolagsstämman den 21 december 2022 beslutar att dela ut samtliga SBB:s aktier i Amasten Fastighets AB (publ) med org. nr 556580-2526 ("**Bolaget**") till SBB:s A- och B-aktieägare. Denna informationsbroschyr ("**Informationsbroschyren**") innehåller endast allmän information och utgör inte ett prospekt. Informationsbroschyren ska istället användas som ett beslutsunderlag för aktieägarna. Förutsatt att extra bolagsstämman den 21 december 2022 beslutar att dela ut samtliga SBB:s aktier i Bolaget i enlighet med styrelsens förslag kommer en bolagsbeskrivning att offentliggöras innan aktierna i Bolaget noteras på Nasdaq First North Premier. Bolagsbeskrivningen kommer att innehålla detaljerad information om Bolaget och riskerna förknippade med Bolaget.

För Informationsbroschyren gäller svensk rätt. Tvist med anledning av innehållet i denna Informationsbroschyr och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Informationsbroschyren har upprättats i en svenskspråkig och en engelskspråkig version. I händelse av att versionerna inte överensstämmer ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

Information till investerare i USA

Aktierna i Bolaget har inte och kommer inte att registreras enligt vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("**Securities Act**") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med tillämplig värdepapperslagstiftning i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Bolaget förväntas kunna förlita sig på ett undantag från registrering som tillhandahålls i regel 12g3-2(b) enligt vid var tid gällande U.S. Securities Exchange Act från 1934 ("**U.S. Exchange Act**"), i dess nuvarande lydelse, och kommer därför inte behöva registrera sina aktier eller vara föremål för rapporteringskrav enligt U.S. Exchange Act. Bolaget kommer inte att vara föremål för rapporteringsskyldighet enligt U.S. Exchange Act.

Bolagets aktier har varken godkänts eller underkänts av United States Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet i USA eller någon amerikansk tillsynsmyndighet. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om fördelarna med utdelningen av Bolagets aktier eller om riktigheten och tillförlitligheten av denna Informationsbroschyr. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Framåtriktad information och riskfaktorer

Denna Informationsbroschyr innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter som återspeglar SBB:s och Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "anser", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundande på historisk fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Varken SBB eller Bolaget åtar sig ansvar att uppdatera eller revidera framåtriktad information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande annat än om det krävs enligt tillämplig lag.

SBB:s och Bolagets verksamhet kan påverkas av ett antal faktorer. En beskrivning av vissa riskfaktorer hänförliga till utdelningen av Bolaget återfinns i avsnittet "*Riskfaktorer förenade med utdelningen av Bolaget*" och en beskrivning av väsentliga riskfaktorer hänförliga till Bolaget kommer att återfinnas i den bolagsbeskrivning som kommer att offentliggöras innan Bolagets aktier noteras på Nasdaq First North Premier.

Bransch- och marknadsinformation

Denna Informationsbroschyr innehåller bransch- och marknadsinformation som är sammanställd baserat på information från tredje part samt på SBB:s och Bolagets egna bedömningar. Varken SBB eller Bolaget tar något ansvar för riktigheten i bransch- eller marknadsinformationen som inkluderas i denna Informationsbroschyr.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i denna Informationsbroschyr har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner med angiven totalsumma. Ingen information i denna Informationsbroschyr har reviderats eller granskats av SBB:s eller Bolagets revisorer, förutom när så anges.

Övrig information

Denna Informationsbroschyr innehåller viss information med avseende på SBB och Bolaget vilken kommer att kompletteras av Bolagets offentliga information och rapporter, annan information som finns tillgänglig på SBB:s hemsida och bolagsbeskrivning för Bolaget som kommer att offentliggöras före noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier. Aktieägare kan därutöver inhämta följande information:

- SBB:s delårsrapport för januari – september 2022,
- SBB:s årsredovisning för 2020 och 2021,
- övrig information avseende SBB:s verksamhet, finansiella ställning, resultat, kassaflöde och aktier, och
- Bolagets bolagsbeskrivning, vilket kommer att offentliggöras på SBB:s och Bolagets respektive hemsida före noteringen av aktierna i Bolaget.

Informationen ovan finns tillgänglig via corporate.sbbnorden.se/sv/rapporter-och-presentationer/. Aktieägare uppmanas att läsa ovan angiven information tillsammans med denna broschyr.

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund och motiv.....	4
Information om utdelningen.....	5
Kort beskrivning av Bolaget.....	6
Kvarvarande SBB i korthet.....	19
Bolagets aktier och ägarförhållande	29
Riskfaktorer förenade med utdelningen av Bolaget.....	30
Vissa skattefrågor	31
Frågor och svar.....	33
Definitioner	34

| VIKTIGA DATUM

Avstämningsdag för deltagande vid SBB:s extra bolagsstämma	13 december 2022
Sista dag för att anmäla deltagande vid SBB:s extra bolagsstämma	15 december 2022
Extra bolagsstämma i SBB	21 december 2022

| DELTAGANDE VID SBB:S EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Information om rätt att delta i SBB:s extra bolagsstämma den 21 december 2022 finns i kallelsen som publicerats på SBB:s hemsida, <https://corporate.sbbnorden.se/sv/egm2022/>.

| VISSA DEFINITIONER

Nasdaq First North Premier	Nasdaq First North Premier Growth Market.
Bolaget eller Koncernen	Amasten Fastighets AB (publ), den koncern vari Amasten Fastighets AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
SBB eller SBB-koncernen	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag (exklusive Amasten Fastighets AB (publ)), beroende på sammanhanget.

I BAKGRUND OCH MOTIV

Den 27 oktober 2022 meddelades att styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) beslutat att utvärdera förutsättningarna för att bilda ett nytt fristående bolag med fokus på bostadsfastigheter, Bolaget, som avsågs delas ut till A- och B-aktieägarna i SBB enligt Lex Asea. Genom transaktionen skulle SBB:s verksamhet renodlas med ett än tydligare fokus på samhällsfastigheter och styrelsen bedömde att en fokusering och specialisering skulle möjliggöra ökat aktieägarvärde. Styrelsen har efter denna utvärdering bedömt att förutsättningarna för en uppdelning av SBB i två separata koncerner uppfylls och har därmed beslutat att föreslå att extra bolagsstämma den 21 december 2022 beslutar att dela ut samtliga SBB:s aktier i Bolaget till SBB:s A- och B-aktieägare. Om bolagsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag är avsikten att notera aktierna i Bolaget på Nasdaq First North Premier i första kvartalet 2023.

SBB ska fortsätta bygga på visionen om att bygga det bästa europeiska bolaget för social infrastruktur inom områdena utbildning, äldreboenden, sjukhus/vårdcentraler, LSS, statlig infrastruktur och kommunhus samt offentliga kontor. Utöver samhällsfastigheterna har SBB under åren även byggt upp en portfölj med hyresreglerade bostadsfastigheter. SBB:s styrelse och ledning bedömer att en uppdelning av SBB i två separata bolag, SBB med ännu tydligare fokus på samhällsfastigheter och Bolaget med fokus på bostadsfastigheter bäst tillvaratar potentialen i de olika delarna av verksamheterna, bidrar till effektivitet i organisationerna samt skapar en ökad finansiell flexibilitet. En uppdelning bedöms även vara ett naturligt steg för att fortsätta utvecklas, öka specialiseringen samt skapa än mer gynnsamma förutsättningar för att tillvarata affärsmöjligheter på såväl marknaden för samhällsfastigheter som på bostadsfastighetsmarknaden.

Bolaget utgörs till en majoritet av bostadsfastigheter som SBB erhöll genom förvärvet av Amasten Fastighets AB. Bolaget kommer att utgöra motsvarande cirka 8 procent av SBB:s balansräkning per 30 september 2022 och hade per samma datum fastigheter till ett proforma marknadsvärde om cirka 16 mdkr. SBB kommer fortsatt att inneha en betydande portfölj av hyresreglerade bostadsfastigheter även efter transaktionens genomförande. Bolaget kommer genom denna transaktion att bli ett av de största renodlade noterade bostadsbolagen i Sverige baserat på proforma marknadsvärdet av fastigheterna.

Stockholm, 7 december 2022
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
Styrelsen

| INFORMATION OM UTDELNINGEN

Beslut om utdelning

Förutsatt att extra bolagsstämman i SBB den 21 december 2022 beslutar i enlighet med styrelsens förslag att dela ut samtliga SBB:s aktier i Bolaget, inklusive den underliggande koncernen, till SBB:s A- och B-aktieägare, har den som är registrerad utdelningsberättigad aktieägare i SBB på den av styrelsen bestämda avstämningsdagen för utdelningen rätt att erhålla aktier i Bolaget.

Enligt styrelsens förslag ska tio (10) aktier av aktieslag Stam A eller Stam B i SBB medföra rätt till en (1) aktie i Bolaget. Utöver att vara registrerad som A-aktieägare eller B-aktieägare på avstämningsdagen för utdelningen (direkt-registrerad eller genom förvaltare) behöver inga åtgärder vidtas för att erhålla aktier i Bolaget. Utdelningen avses ske i enlighet med de så kallade Lex Asea-reglerna, se vidare avsnittet ”Vissa skattefrågor” nedan. Om en aktieägars aktieinnehav av A- och/eller B-aktier i SBB inte är jämnt delbart med tio (10) kommer fraktioner av aktierna, vilken en aktieägars aktieinnehav i SBB annars skulle berättiga till, läggas samman med alla andra aktieägars fraktioner av aktier till hela aktier i Bolaget och säljas, när så är möjligt, på Nasdaq First North Premier genom Skandinaviska Enskilda Banken AB:s (publ) försorg. Något courtage kommer inte att utgå i samband med sådan försäljning och likviden kommer att utbetalas till aktieägarna pro rata via Euroclear.

Utdelningsrelation

Enligt styrelsens förslag ska tio (10) A- och/eller B-aktier i SBB medföra rätt till en (1) aktie i Bolaget.

Exempel – Utdelning av aktier



Avstämningsdag

Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman bemyndigar styrelsen att fastställa avstämningsdagen för rätten att erhålla aktier i Bolaget. Som tidigare har kommunicerats är avsikten att notera aktierna i Bolaget på Nasdaq First North Premier i första kvartalet 2023.

Notering av aktierna

Styrelsen för Bolaget avser att ansöka om notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier. Information om ISIN-kod för Bolagets aktier kommer att finnas tillgänglig i den bolagsbeskrivning som offentliggörs före noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier.

KORT BESKRIVNING AV BOLAGET

Detta är Bolaget

Bolaget är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Stockholm som långsiktigt förvaltar och förädlar hyresfastigheter över hela Sverige. Fastighetsbeståndet är diversifierat över 40 kommuner och består av 8 369 lägenheter fördelat över 267 fastigheter, med ett totalt fastighetsvärde om 15,8 mdkr per den 30 september 2022¹⁾. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 713 981 kvm med ett årligt hyresvärde om 906 mkr. Bostadsfastigheter står för 97 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde och resterande marknadsvärde utgörs av övriga fastigheter.

Affärsidé

Bolagets affärsidé går ut på att förvalta och förädla bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Långsiktig värde- och kassaflödestillväxt ska uppnås genom att vara en aktiv fastighetsägare i orter där människor vill bo, arbeta och leva. Bolaget ska vara en långsiktig och trygg hyresvärd för människor i Sverige och aktivt arbeta med hållbarhet för att bidra till en god samhällsutveckling.

Strategi

Bolagets strategi består av att långsiktigt äga och förädla fastigheter med inflationsskyddade kassaflöden som genererar en positiv avkastning över tid. Bolaget värnar om hyresrättens roll i Sverige genom att erbjuda goda boendemiljöer och därmed bidra till en hållbar samhällsutveckling. Bolaget strävar efter att aktivt arbeta med hållbarhet både genom att bidra till minskat klimatavtryck samt att erbjuda kostnadseffektiva och hållbara bostäder för människor i Sverige.

Bolaget bedriver en långsiktig förvaltning och arbetar kontinuerligt med att förbättra fastigheterna genom förädling av fastighetsbeståndet, vilket medför en god kostnadskontroll. Bolaget har pågående energibesparingsprojekt och renoveringar på det befintliga fastighetsbeståndet. Därtill, undersöks möjligheterna till fortsatt arbete med att bedriva framtida projekt för att optimera energiförbrukningen samt se över underhåll och taxebundna kostnader²⁾.

Geografisk strategi

Bolaget har idag en geografiskt väldiversifierad fastighetsportfölj i kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Bolaget har som strategi att verka i städer och regioner med gynnsamma makrotrender för att upprätthålla den goda diversifieringen

och portföljens fördelaktiga riskprofil. Bolaget kommer primärt att fokusera på den befintliga fastighetsportföljen samt agera på eventuella affärsmöjligheter när de uppstår inom såväl nuvarande som nya geografiska områden i Sverige.

Hållbarhet

Bolaget strävar efter hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom systematiskt arbete inom miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Att utveckla hållbara boendemiljöer handlar om att erbjuda prisvärda och energieffektiva bostäder i attraktiva lägen som samverkar med samhället omkring. Genom aktiv fastighetsförvaltning i aktuella områden kan Bolaget medverka till ökad stabilitet, trygghet samt långsiktigt hållbara miljöer och attraktiva bostadsområden.

Bolaget har ett flertal pågående och genomförda energibesparingsprojekt fördelat inom den nuvarande fastighetsportföljen. Vidare utvärderas möjligheten att miljöcertifiera fastighetsbeståndet och därmed erbjuda flera gröna bostäder. Bolaget kommer fortsatt att bedriva energibesparingsprojekt och miljöcertifiera sitt fastighetsbestånd, i linje med att vara en hållbar fastighetsförvaltare.

Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 10 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 65 procent av fastigheternas marknadsvärde
- Soliditeten ska överstiga 30 procent
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger

Utdelningspolicy

- Bolaget ska dela ut 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt.

Ledning

Bolaget har en ledning med lång erfarenhet från fastighets- och aktiemarknaden. Bolaget har därtill en marknadsnära organisation med korta beslutsvägar och inarbetade processer. Flertalet av Bolagets medarbetare kommer från tidigare roller på SBB, Amasten och bolag med lång erfarenhet av värdeskapande förvaltning och ett beprövat arbetssätt. Allt arbete som görs syftar till att optimera möjligheterna att bedriva en gynnsam förvaltning. Bolagets

1) Beräknat baserat på informationen i avsnitt "Proformaredovisning för Bolaget (ej reviderad)".

2) Taxebundna kostnader är dagliga förbrukningskostnader som bestäms utifrån en viss taxa, exempelvis fjärrvärme, el, vatten och sophantering.

förvaltningsorganisation har god erfarenhet av det nuvarande fastighetsbeståndet vilket medför att fastighetsförvaltningen fortsatt kommer vara effektiv och kvalificerad efter separationen.

Styrkor och konkurrensfördelar

Bolagets ledning har identifierat följande styrkor och konkurrensfördelar, vilka möjliggör att strategin kan förverkligas och därmed uppnå långsiktiga mål.

Bostadsbrist inom aktiva regioner

Med anledning av bristen på bostäder inom aktiva regioner kan Bolaget, som ett av de största bostadsfokuserade fastighetsbolagen i Sverige, tillvarata positiva marknadstrender såväl nationellt som regionalt. Inom dessa regioner har även befolkningstillväxten varit högre än genomsnittet, vilket i kombination med nuvarande bostadsunderskott medför en långsiktigt låg vakans- och hyresrisk.

Höga hållbarhetsambitioner

Ett växande hållbarhetsfokus bland intressenter bidrar till en ökad efterfrågan på klimatsmarta och trygga fastigheter. Hållbarhet är en central del av verksamheten och Bolaget arbetar aktivt med att genomföra energibesparingsprojekt samt miljöcertifiera det nuvarande fastighetsbeståndet. Bolaget har höga ambitioner att förbättra hållbarheten inom det befintliga fastighetsbeståndet och att vara en hållbar fastighetsförvaltare.

Stabil kapitalstruktur

Bolagets kapitalstruktur består av lång kapital- och räntebindning samt en finansieringsstruktur med enbart bankfinansiering. Givet dagens osäkerhet på finansieringsmarknaden, ger Bolagets fördelaktiga kapitalstruktur möjligheten att fortsatt förvalta och förädla sitt fastighetsbestånd utan att begränsas av utomstående företeelser.

Geografisk diversifierad fastighetsportfölj

Fastighetsportföljen utgörs av bostäder belägna i flertalet tillväxtkommuner inom Sverige. Bolagets diversifierade fastighetsportfölj bidrar till en god riskspridning av kostnadseffektiva och prisvärda hyresbostäder runt om i Sverige.

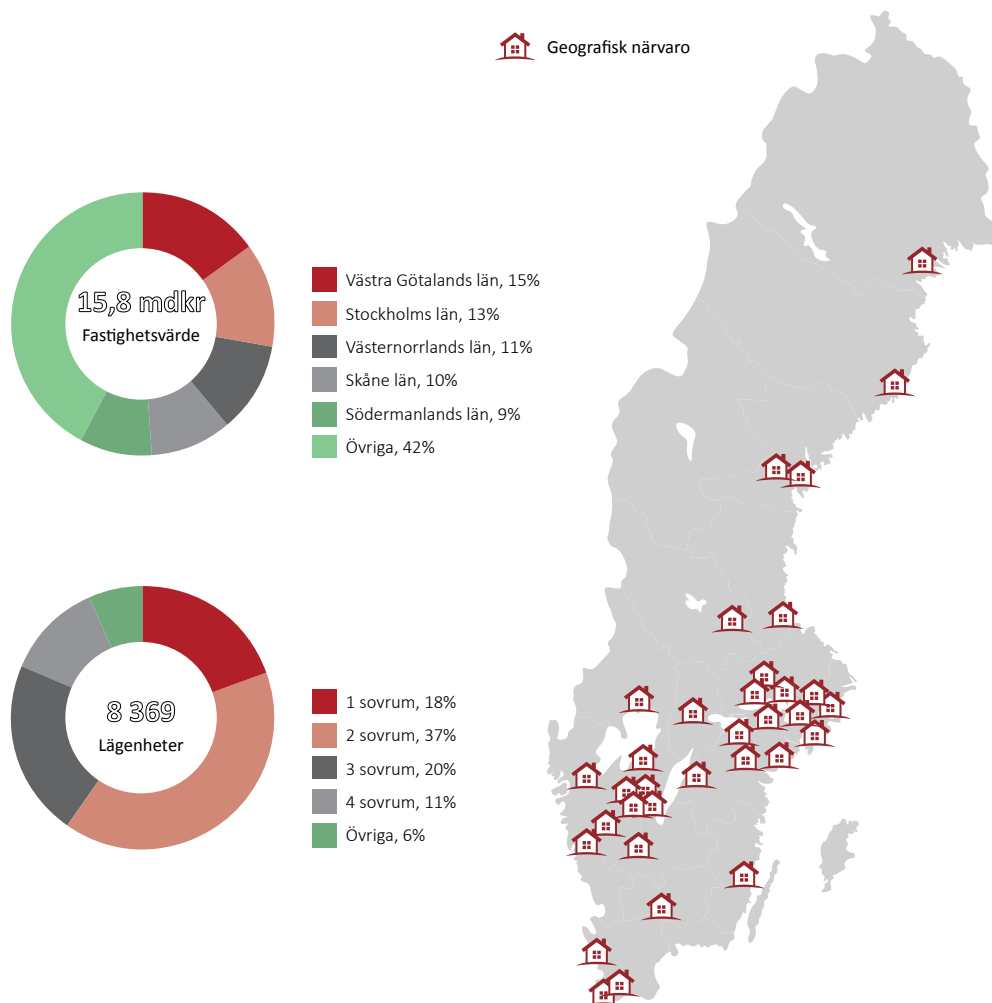
Erfaren ledning med stor drivkraft

Bolaget består av en erfaren ledning med stor drivkraft samt hög kompetens från tidigare roller inom fastighets- och aktiemarknaden. Flertalet av Bolagets medarbetare kommer från SBB och Amasten med lång erfarenhet av förvaltning och förädling. Ledningens kunskap och tidigare erfarenheter gör att Bolaget är väl positionerat för att hantera den nuvarande volatila och turbulenta marknaden. Givet Bolagets effektiva organisation och kunskap om det nuvarande fastighetsbeståndet kan de fortsätta ha en nära dialog med hyresgäster och andra intressenter. Detta möjliggör ett konkurrenskraftigt erbjudande av hållbara och prisvärda hyresbostäder för människor i Sverige.

Översikt av befintligt fastighetsbestånd

Bolagets befintliga fastighetsbestånd delas in i kategorierna bostäder, kontor, butiker samt övriga ytor. Fastigheterna är geografiskt väldiversifierade och belägna i svenska kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Per 30 september 2022¹⁾ bestod fastighetsbeståndet av 267 fastigheter fördelat över 8 369 lägenheter med ett redovisat fastighetsvärde om 15,8 mdkr, ett årligt hyresvärde om 906 mkr samt en uthyrningsbar yta om 713 981 kvm.

Portföljöversikt



1) Beräknat baserat på informationen i avsnitt "Proformaredovisning för Bolaget (ej reviderad)".

Finansiell information för Bolaget i sammandrag

Nedan presenteras utvald konsoliderad finansiell information för Bolaget avseende perioden 1 januari – 30 september 2022. Uppgifterna som ligger till grund för redovisningen har hämtats från Bolagets interna ekonomisystem. Delårsinformationen avseende perioden 1 januari – 30 september 2022 har inte granskats av Bolagets revisor. Den fullständiga delårsrapporten kommer att inkluderas i den bolagsbeskrivning som kommer publiceras inför den planerade noteringen av Bolaget. Den kommer att upprättas i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats medan beräkningar är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen i avsnittet "Finansiering och kapitalstruktur för Bolaget". De fastigheter som historiskt ingått i Koncernen är inte desamma som kommer att ingå vid utdelningen. Se avsnittet "Proformaredovisning för Bolaget (ej reviderad)" för illustration av Bolagets struktur inkluderande de fastigheter som kommer att ingå vid utdelningen.

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	1 jan 2022– 30 sep 2022
Hysesintäkter	635
Driftskostnader	-228
Underhåll	-40
Förvaltningsadministration	-20
Fastighetsskatt	-18
Driftnetto	330
Centraladministration	-46
Förvärvs- och omstruktureringsskostnader	-
Resultat från intresseföretag/joint ventures	-
Resultat före finansiella poster	284
Resultat från finansiella poster	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-124
Tomträttsavgälder	-0
Resultat efter finansiella poster	161
Värdeförändringar fastigheter	-804
Resultat bostadsproduktion	2
Värdeförändringar finansiella instrument	95
Resultat före skatt	-546
Aktuell skatt	-33
Uppskjuten skatt	111
PERIODENS RESULTAT	-469
<i>Periodens resultat hänförlig till:</i>	
Moderbolagets aktieägare	-469
Innehav utan bestämmande inflytande	-
PERIODENS RESULTAT	-469
Resultat per stamaktie före utspädning	-0,64
Resultat per stamaktie efter utspädning	-0,64

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	30 sep 2022
TILLGÅNGAR	
Anläggningstillgångar	
Materiella anläggningstillgångar	
Förvaltningsfastigheter	16 331
Nyttjanderätt tomträtt	14
Inventarier	5
Summa materiella anläggningstillgångar	16 351
Finansiella anläggningstillgångar	
Andelar i intresseföretag/joint ventures	11
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	16
Derivat	97
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	14
Andra långfristiga fordringar	42
Summa finansiella anläggningstillgångar	180
Summa anläggningstillgångar	16 531
Omsättningstillgångar	
Omsättningsfastigheter	137
Kortfristiga fordringar	
Kundfordringar	12
Övriga fordringar	1 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49
Summa kortfristiga fordringar	1 224
Likvida medel	55
Summa likvida medel	55
Summa omsättningstillgångar	1 278
SUMMA TILLGÅNGAR	17 809

Belopp i mkr	30 sep 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	8 652
Långfristiga skulder	
Skulder till kreditinstitut	1 557
Uppskjutna skatteskulder	1 023
Leasingskulder tomträtter	14
Övriga långfristiga skulder	2 081
Summa långfristiga skulder	4 675
Kortfristiga skulder	
Skulder till kreditinstitut	4 229
Leverantörsskulder	42
Aktuella skatteskulder	21
Övriga skulder	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101
Summa kortfristiga skulder	4 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 809

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	1 jan 2022–30 sep 2022
Den löpande verksamheten	
Förvaltningsresultat	161
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>	
Avskrivningar	0
Räntenetto	123
Erlagd ränta	-125
Erhållen ränta	2
Betald skatt	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	132
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	194
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	66
Kassaflöde från den löpande verksamheten	392
Investeringsverksamheten	
Investeringar i fastigheter	-655
Försäljning av fastigheter	
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-975
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	687
Investeringar/försäljning inventarier	1
Kassaflöden från finansiella tillgångar	14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-927
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	3 069
Amortering av lån	-2 822
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	247
Periodens kassaflöde	-289
Likvida medel vid periodens början	344
Likvida medel vid periodens slut	55

Finansiering och kapitalstruktur för Bolaget

Finansieringsarrangemang

Inför noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier avser Bolaget att erhålla finansiering av verksamheten bestående av traditionella banklån om cirka 7,6 mdkr. Styrelsen för Bolaget ser inte något behov av finansiering i form av obligationer, hybridkapital eller andra typer av alternativa finansieringslösningar. Avtal om krediterna avses att tecknas med såväl stora nationella banker som mindre lokala kreditgivare. Bolaget avser att ingå avtal om dessa krediter innan utdelningen. Om dessa avtal inte ingås innan utdelningen kommer SBB att, genom en eller flera s.k. bryggfinansieringar, tillhandahålla Bolaget krediterna i avvaktan på utbetalning från bankerna.

För att begränsa ränterisken från lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet kommer Bolaget att använda räntederivat, framförallt ränteswappar. Bolaget avser initialt att räntesäkra cirka 78 procent av skulderna vilket innebär att framtida förändringar i räntenivåer inte får fullt genomslag på Bolagets räntekostnader.

Dessa krediter samt räntederivat kommer således att utgöra Bolagets huvudsakliga finansieringsarrangemang efter noteringen.

Proformaredovisning för Bolaget (ej reviderad)

Introduktion

Under räkenskapsåret 2022 bestämde sig SBB för att bilda Bolaget genom en sammanläggning av delar av SBB:s bostadsfastigheter i en separat koncern som planeras delas ut till SBB:s aktieägare. Dessa bostadsfastigheter har historiskt tillkommit SBB:s totala fastighetsportfölj vid olika tidpunkter. Den finansiella proformaredovisningen har därför upprättats som en illustration avseende hur Bolagets resultat för perioderna 1 januari 2021 – 31 december 2021 respektive 1 januari 2022 – 30 september 2022 kunde ha sett ut om samtliga förvärv och avyttringar samt den nya finansieringen hade genomförts den 1 januari 2021. Proformabalansräkningen har upprättats som en illustration avseende hur bolagets balansräkning per den 30 september 2022 kunde ha sett ut om samtliga förvärv och avyttringar samt den nya finansieringen hade genomförts den 30 september 2022. Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och är inte avsedd att visa årets resultat om ovanstående händelser hade inträffat vid ovan nämnda datum. Den visar inte heller verksamhetens resultat vid en framtida tidpunkt. Eventuella synergier eller integrationskostnader har ej beaktats i proformaredovisningen. Uppgifterna som ligger till grund för proformaredovisningen har hämtats från Bolagets interna ekonomisystem.

Kostnader för Centraladministration

Proformaredovisningens kostnader för Centraladministration är enligt Bolaget inte representativ för den framtida Centraladministrationen i koncernen. Centraladministrationen för 2021 belastades med kostnader för en notering avseende listbyte till Nasdaq Stockholm, kostnader specifika för Bolaget avseende ägarbyte och personalförstärkningar inför en notering på Nasdaq Stockholm. Enbart direkta noteringskostnader, exklusive anställningar uppgick till cirka 12 mkr för år 2021. Inte heller bedöms förvärven från SBB bidra med en ökning av Centraladministration utöver det Amasten Fastighets AB var dimensionerade för att hantera 2021.

Proforma resultaträkning 1 januari 2021 – 31 december 2021 (ej reviderad)

Belopp i mkr	Ej reviderat				Amasten Fastighets AB (publ), proforma 2021-01-01–2021-12-31
	Amasten Fastighets AB (publ) 2021-01-01–2021-12-31	Förvärv	Avyttringar	Finansiering	
Hysesintäkter	694	315	-237	-	772
Driftskostnader	-242	-96	74	-	-263
Underhåll	-53	-28	21	-	-61
Förvaltningsadministration	-25	-16	11	-	-30
Fastighetsskatt	-18	-6	3	-	-21
Driftnetto	355	170	-128	0	397
Centraladministration	-85	-10	17	-	-79
Resultat från intresseföretag/joint ventures	-	-	-0	-	-0
Resultat före finansiella poster	270	160	-111	0	318
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0	-1	-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-114	-15	38	-103	-194
Tomträttsavgälder	-0	-0	0	-	-1
Resultat efter finansiella poster	156	144	-74	-103	124
Värdeförändringar fastigheter	3 872	451	-861	-	3 462
Resultat bostadsproduktion	9	-	-9	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	36	-	-35	-	1
Resultat före skatt	4 073	596	-979	-103	3 587
Aktuell skatt	-12	-6	1	-	-17
Uppskjuten skatt	-848	-108	216	-	-740
PERIODENS RESULTAT	3 214	481	-763	-103	2 830

Proforma resultaträkning 1 januari 2022 – 30 september 2022 (ej reviderad)

Belopp i mkr	Ej reviderat				Amasten Fastighets AB (publ), proforma 2022-01-01–2022-09-30
	Amasten Fastighets AB (publ) 2022-01-01–2022-09-30	Förvärv	Avyttringar	Finansiering	
Hysesintäkter	635	193	-220	-	608
Driftskostnader	-228	-63	73	-	-218
Underhåll	-40	-9	15	-	-34
Förvaltningsadministration	-20	-14	7	-	-27
Fastighetsskatt	-18	-4	5	-	-17
Driftnetto	330	103	-120	0	313
Centraladministration	-46	-3	28	-	-21
Resultat från intresseföretag/joint ventures	-	-	0	-	0
Resultat före finansiella poster	284	100	-92	0	292
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	0	-1	-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-124	-3	74	-93	-146
Tomträttsavgälder	-0	-0	-0	-	-1
Resultat efter finansiella poster	161	97	-18	-93	147
Värdeförändringar fastigheter	-804	-239	821	-	-221
Resultat bostadsproduktion	2	-	-2	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	95	-	-67	-	28
Resultat före skatt	-546	-142	735	-93	-46
Aktuell skatt	-33	-0	12	-	-21
Uppskjuten skatt	111	49	-114	-	46
PERIODENS RESULTAT	-469	-93	633	-93	-22

Proforma balansräkning 30 september 2022 (ej reviderad)

Belopp i mkr	Ej reviderat				Amasten Fastighets AB (publ), proforma 2022-09-30
	Amasten Fastighets AB (publ) 2022-09-30	Förvärv	Avyttringar	Finansiering	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16 331	5 227	-5 802	-	15 756
Nyttjanderätt tomträtt	14	-	-14	-	-
Inventarier	5	0	-0	-	5
Summa materiella anläggningstillgångar	16 351	5 227	-5 817	0	15 761
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i intresseföretag/joint ventures	11	-	-2	-	9
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	16	-	-	-	16
Derivat	97	-	-97	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	14	-	-14	-	-
Andra långfristiga fordringar	42	-	1 317	-1 359	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	180	0	1 204	-1 359	25
Summa anläggningstillgångar	16 531	5 227	-4 613	-1 359	15 787
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter	137	-	-137	-	-
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	12	1	-1	-	12
Övriga fordringar	1 026	8	-706	-255	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	5	-14	-	40
Summa kortfristiga fordringar	1 224	14	-858	-255	124
Likvida medel	55	15	-45	218	242
Summa likvida medel	55	15	-45	218	242
Summa omsättningstillgångar	1 278	29	-904	-37	367
SUMMA TILLGÅNGAR	17 809	5 256	-5 516	-1 396	16 153
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	8 652	-	-800	-	7 852
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	1 557	224	2 172	3 604	7 557
Derivat	-	-	-	-	-
Uppskjutna skatteskulder	1 023	-	-440	-	583
Leasingskulder tomträtter	14	-	-14	-	-
Övriga långfristiga skulder	2 081	4 998	-2 079	-5 000	-
Summa långfristiga skulder	4 675	5 222	-360	-1 396	8 140
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	4 229	-	-4 229	-	0
Leverantörsskulder	42	5	-15	-	32
Aktuella skatteskulder	21	0	-21	-	0
Övriga skulder	90	-	-66	-	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101	29	-24	-	105
Summa kortfristiga skulder	4 482	34	-4 356	0	161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 809	5 256	-5 516	-1 396	16 153

Proforma Nyckeltal (ej reviderade)

1 jan 2022–30 sep 2022 Proforma

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Marknadsvärde fastigheter, mkr	15 756
Antal fastigheter	267
Uthyrningsbar yta kvm, tusental	714
Överskottsgrad, %	51
Direktavkastning, %	3,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3

Finansiella nyckeltal

Årligt hyresvärde, mkr	906
Hyresintäkter, mkr	608
Driftnetto, mkr	313
Periodens resultat, mkr	-22
Eget kapital, mkr	7 852
Belåningsgrad, %	45
Soliditet, %	49
Avkastning på eget kapital, %	neg.
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0

Nyckeltalsdefinitioner

DEFINITION	BESKRIVNING
Fastighetsrelaterade	
Marknadsvärde fastigheter, mkr	Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.
Antal fastigheter	Antalet registerfastigheter vid periodens utgång.
Uthyrningsbar yta kvm, tusental	Total uthyrningsbar yta vid periodens utgång.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.
Direktavkastning, %	Driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.
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.
Finansiella	
Årligt hyresvärde, mkr	Avser kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor på årsbasis.
Hyresintäkter, mkr	Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.
Driftnetto, mkr	Hyresintäkter minus fastighetskostnader.
Periodens resultat, mkr	Periodens resultat. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering.
Eget kapital, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.
Belåningsgrad, %	Nettoskuld i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella risk.
Soliditet, %	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat fastigheter med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader.

Styrelse & ledning

Styrelse

Namn	Befattning	Ledamot sedan ¹⁾
Jan-Erik Højvall	Styrelseordförande	2022
Mona Finnström	Styrelseledamot	2022
Ulf Nilsson	Styrelseledamot	2022
Eva Swartz Grimaldi	Styrelseledamot	2022
Peter Wågström	Styrelseledamot	2022

JAN-ERIK HÖJVALL

Född 1959. Styrelseordförande sedan 2022.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: –

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Acrinova Trucken 4 AB, Amasten Fastighets AB (publ) och ett flertal dotterbolag inom dess koncern, Centrumhuset i Timrå AB, Företagsparken Lageråsen AB, Företagsparken Smålandsstenar AB, Ronneby 2 AB, Ronneby 4 AB, OH Timrå 2 AB, OH Timrå 4 AB, Osbysmeden AB, NI Fastighets AB, Nordanviken Skinnskatteberg AB och Ride Entreprenad AB. Styrelseledamot i Acrinova Trucken 4 AB, Amasten Fastighets AB (publ) och ett flertal dotterbolag inom dess koncern, Centrumhuset i Timrå AB, Företagsparken Lageråsen AB, Företagsparken Smålandsstenar AB, Ronneby 2 AB, Ronneby 4 AB, NI Fastighets AB, Nordanviken Skinnskatteberg AB, OH Timrå 2 AB, OH Timrå 4 AB, Osbysmeden AB, Praktkremlan Fastighetsutveckling AB, Praktkremlan Fastigheter Norra AB, Praktkremlan Fastigheter Södra AB, Ride Entreprenad AB, RisComp Holding AB, Risudden Bostad AB, Risudden Holding Umeå AB och Urban Green AB. Styrelsesuppleant i Storsätra Fjällhotell Grövelsjön AB.

Aktieäggande i SBB²⁾: –

MONA FINNSTRÖM

Född 1959. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning: Filosofie kandidatexamen i beteendevetenskap och enstaka kurser i företagsekonomi.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Sveriges Förvaltarforum AB.

Styrelseledamot i Mona Finnström utveckling AB och Sveriges Förvaltarforum AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Verkställande direktör i Fastigo Aktiebolag. Styrelseledamot i Fastigo Aktiebolag, HR Huset, Fastighetsbranschens Arbetsgivarpartner Aktiebolag och S:t Lukas i Stockholm Ideell förening. Styrelsesuppleant i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.

Aktieäggande i SBB²⁾: –

ULF NILSSON

Född 1958. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning: Jur. kand. från Uppsala universitet

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Richard Juhlin Grand Cru AB, Sigfride Fastigheter AB och Vamlingbo Ladugårdar AB. Styrelseledamot i Avestaörnen 3 AB, Krylbohus AB, LC Åkersberga Fastighets AB, Oscar Properties Holding AB, Richard Juhlin Grand Cru AB, Sigfride Fastigheter AB och Vamlingbo Ladugårdar AB. Styrelsesuppleant i Bällstaudde Bostadsutveckling AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ), Amasten ledning AB, Boro Väst Träbjälken Fastighets AB, Gebell Fastighets AB, Kungsleden Aktiebolag, Radhus Sveden AB, Stenvalvet 285 Örebro Inweilern AB och Trinitas Fastigheter AB (publ).

Aktieäggande i SBB²⁾: Ulf Nilsson innehar 50 000 B-aktier i SBB.

1) Avser tidpunkten när respektive person blev ledamot i Bolaget.

2) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.

EVA SWARTZ GRIMALDI

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning: Filosofie kandidatexamen i språk – spanska, franska och italienska samt från kulturvetarlinjen.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Apotea AB, Apolea holding AB, Efevevmimanisa AB och Eva Swartz Grimaldi Consulting AB. Styrelseledamot i Richard Swartz AB, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Unobo AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Doberman AB, Michaël Berglund Executive Search AB, New Group Stockholm AB och Norstedts Förlagsgrupp AB. Styrelseledamot i Storytel AB (publ) och ett flertal dotterbolag inom dess koncern.

Aktieäggande i SBB¹⁾: Eva Swartz Grimaldi innehar 196 784 B-aktier i SBB.

PETER WÅGSTRÖM

Född 1964. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Arlandastad Group AB (publ), Arrecta AB, Assentio AB, New Real Estate Sweden AB, Brunkeberg Systems AB och Brunkeberg Systems IP AB. Styrelseledamot i Eastnine AB (publ), Maria Ludvigsson Invest AB, Tredje AP fonden, Niam AB och Niam Holding AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Bonava Industry AB, C Ventures AB, Clear Real Estate Holding 1 AB, Fastighetsbolaget Järnhytan AB, Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters, Järnhytan Holding AB, New Real Estate Sweden Bygg AB, Volabo Fastigheter AB, Volabo Holding AB och Wirba AB. Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ), C Ventures Fund I AB, Refondera Bostad AB (numera Gelba Partner AB), Home-Maker AB och SSM Holding AB.

Aktieäggande i SBB¹⁾: Peter Wågström innehar 80 000 B-aktier i SBB.

Ledande befattningshavare

YLVA SARBY WESTMAN

Född 1973. Verkställande direktör sedan 2022.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Eastnine AB (publ).

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Verkställande direktör i Kungsleden Aktiebolag. Vice verkställande direktör i Castellum Aktiebolag och Kungsleden Aktiebolag. CFO i Castellum Aktiebolag och Kungsleden Aktiebolag. Styrelseledamot i Castellum-koncernen och Ikano Bostad AB. Styrelsesuppleant i Estea Oxelbergen 1:5 AB, Fastighets AB Madelium, Förvaltningsbolaget Isotolv AB, Hemsö Fräsen 1 AB, JM Dalgången AB, Kungsleden Aktiebolag, Oiger Eskilshem 1:9 AB, Oiger Fågelvipan AB, Oiger Löddret 4 AB, Oiger Speditören 1 AB, Oiger Torlunda 1:80 AB, Oiger Valpen 1 AB, Oiger VE-mästaren AB, Oiger Visblomman AB, Oiger Vårblomman 12 AB, Stenvalvet 267 Umeå Aspgården AB, Tändaren 2 AB och Wästbygg Nämnden 1 AB.

Aktieäggande i SBB¹⁾: -

MARIA STRANDBERG

Född 1983. CFO, tillträder under 2023.

Utbildning: Civilekonom från Södertörns högskola.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot och styrelsesuppleant i flertalet bolag inom Castellum-koncernen.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot och styrelsesuppleant i flertalet bolag inom Kungsleden-koncernen. CFO i Castellum. Ekonomichef på Kungsleden. Revisor på EY (tjänster).

Aktieäggande i SBB¹⁾: -

JOHAN BERGMAN

Född 1966. Head of Investor Relations sedan 2022.

Utbildning: Jur. kand. från Stockholms universitet, DIHR.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i NJP Kommunikation AB. Styrelsesuppleant i Ewalie AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Head of Investor Relations i NCC AB.

IR-konsult på NJP Kommunikation AB.

Aktieäggande i SBB¹⁾: -

1) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.

JOHNNY GÖTHBERG

Född 1962. Head of Property Management sedan 2022.

Utbildning: Tekniskt gymnasium. Ericsson traineeprogram, 4 år.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Förvaltningsaktiebolaget JTH Göthberg, Seglora Invest AB, Solviken Fastighets AB och ViBoGård AB. Styrelsesuppleant i Göthberg Specialisttandvård AB, ViBoGård projekt Strängnäs AB och ViBoGård projekt Vadstena AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Logistea Viran 8 AB och Seglora Invest AB. Chef offentliga investeringar samt fastighetschef på SBB.

Aktieäggande i SBB¹⁾: Johnny Göthberg innehar 325 000 B-aktier i SBB.

MALIN AXLAND

Född 1974. Head of Legal, tillträder under 2023.

Utbildning: Jur. kand. från Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i MAXland AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Chefsjurist Kungsleden AB (publ). Egen verksamhet som interimjurist.

Aktieäggande i SBB¹⁾: -

1) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.

KVARVARANDE SBB I KORTHET

Detta är SBB

SBB är Sveriges största fastighetsbolag för social infrastruktur inom områden som utbildning, äldreboenden och LSS-boenden. SBB kommer efter utdelningen av Bolaget vara fokuserat på samhällsfastigheter. Genom en renodling skapas förutsättningar för än mer attraktiva finansieringslösningar för båda bolagen, däribland ökad möjlighet för bankfinansiering för SBB, vilket möjliggör att man bättre kan tillvarata potentialen i de olika fastighetsportföljerna och därmed skapa största möjliga värde för aktieägarna. Efter utdelningen av Bolaget kommer SBB inneha fastigheter med ett totalt marknadsvärde om 138,6 mdkr. SBB kommer efter utdelningen av Bolaget fortsatt inneha en portfölj av hyresreglerade bostadsfastigheter med ett marknadsvärde om 38,9 mdkr. Det urval av bostadsfastigheter som ingår i Bolaget är till en majoritet bostadsfastigheter som SBB erhöill genom förvärvet av Amasten Fastighets AB. Fastigheterna som delas ut har valts utifrån kriterier kopplade till geografi, förvaltningsoptimering samt typ av fastighet.

Verksamhet i korthet

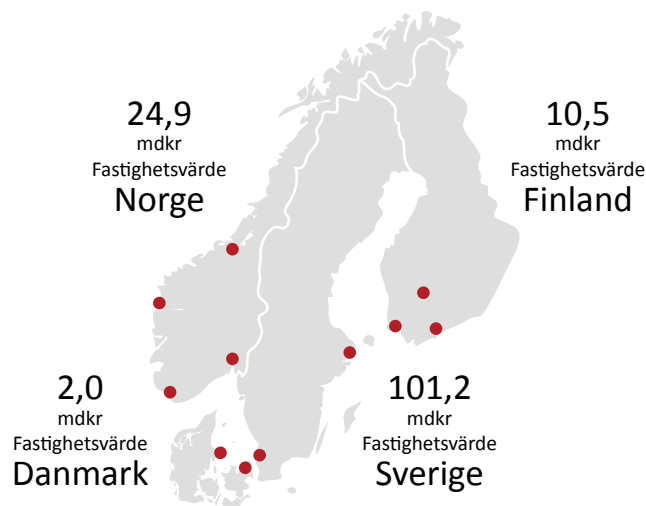
SBB grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa europeiska fastighetsbolaget för social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter samt bedriva ett aktivt projekt- och fastighetsutvecklingsarbete för att utveckla ny social infrastruktur. SBB:s kärnaffär är långsiktigt ägande av trygga och inflationssäkrade kassaflöden från fastighetsförvaltning av social infrastruktur i Norden.

Fastighetsbestånd

SBB kommer att inneha fastigheter inom social infrastruktur med ett marknadsvärde om totalt 138,6 mdkr. Beståndet av samhällsfastigheter inklusive offentligt finansierade bostäder i SBB:s portfölj kommer att ha ett marknadsvärde om totalt 92,6 mdkr med hyresintäkter enligt intjäningsförmåga om totalt 4 671 mkr.

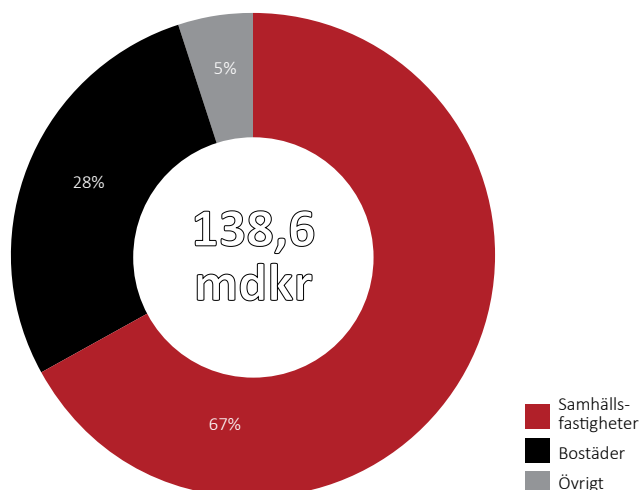
Segment inom Samhällsfastigheter	Hyresintäkter, mkr	Andel av hyresintäkterna, %
Social infrastruktur inom utbildning	2 080	45 %
Social infrastruktur inom äldreboende	801	17 %
Social infrastruktur inom sjukhus och vårdcentraler	453	10 %
Statlig infrastruktur och kommunhus	405	9 %
Social infrastruktur inom LSS	431	9 %
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	167	4 %
Offentliga kontor	334	7 %
Totalt	4 671	100 %

Fastighetsvärde per land



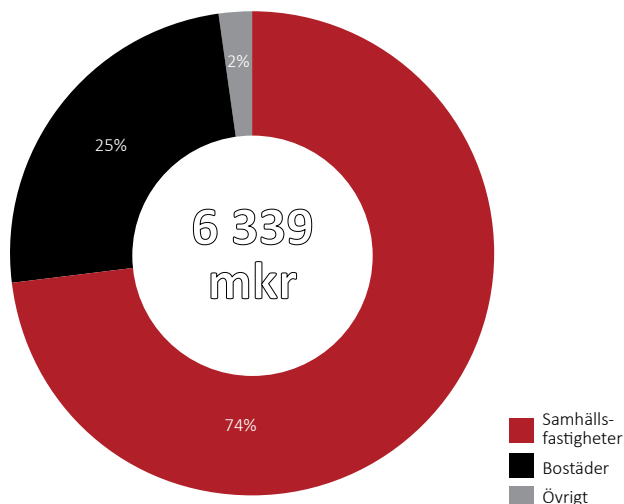
Fastighetsvärde per segment

SBB kommer att förvalta fastigheter inom social infrastruktur med ett totalt marknadsvärde om 138,6 mdkr. Av fastighetsbeståndet är 67 procent hänförligt till Samhällsfastigheter, 28 procent till Bostäder och 5 procent till Övrigt.



Hyresintäkter per kategori

Baserat på den intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten som SBB redovisat per utgången av tredje kvartalet 2022 så kommer kvarvarande SBB i sin förvaltningsverksamhet att ha hyresintäkter på 6 339 mkr justerat för Bolagets hyresintäkter. 74 procent kommer att vara hänförligt till Samhällsfastigheter, 25 procent till Bostäder och 2 procent till Övrigt.



Största hyresgäster

De 20 största hyresgästerna i samhällsfastighetsbeståndet inklusive offentligt finansierade bostäder för kvarvarande SBB redogörs för i nedan tabell.

Hyresgäst	Hyresintäkter	
	12 mån, mkr	% av total
Läringsverkstedet	298	6,4
Trygge Barnehager AS	271	5,8
Svenska staten	226	4,8
Academedia	164	3,5
Norska staten	151	3,2
Attendo	143	3,1
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	142	3,0
Härnösands Kommun	125	2,7
Finska staten	111	2,4
Esperi	99	2,1
Ambea	85	1,8
Humana	84	1,8
Haninge Kommun	83	1,8
Internationella Engelska Skolan	82	1,8
Danska staten	68	1,4
Västra Götalandsregionen	64	1,4
Helsingfors huvudstadsregion	63	1,3
Skellefteå Kommun	63	1,3
Bodens Kommun	58	1,3
Karlskrona kommun	48	1,0
Summa 20 största hyresgäster	2 426	51,9
Övriga	2 245	48,1
Totala hyresintäkter	4 671	100,0

Finansiell information för SBB i sammandrag

Nedanstående utvalda historiska finansiella information för SBB avseende perioden 1 januari – 30 september 2022 och 1 januari – 30 september 2021 är hämtad från SBB:s delårsrapport avseende det tredje kvartalet. Delårsinformationen avseende perioden 1 januari – 30 september 2022 och 1 januari – 30 september 2021 är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och har översiktligt granskats av SBB:s revisor Ernst & Young AB. Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats medan beräkningar är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen i avsnittet ”Finansiell information för SBB exklusive Bolaget (ej reviderad)”.

SBB-koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	1 jan 2022 – 30 sep 2022	1 jan 2021 – 30 sep 2021
Hysesintäkter	5 597	4 235
Driftskostnader	-1 116	-767
Underhåll	-259	-212
Förvaltningsadministration	-348	-195
Fastighetsskatt	-98	-96
Driftnetto	3 776	2 965
Centraladministration	-320	-238
Förvärvs-, omstrukturerings- och övriga jämförelsestörande kostnader	-96	-40
Resultat från intresseföretag/joint ventures	-488	585
– varav förvaltningsresultat	627	214
– varav värdeförändringar	-968	471
– varav skatt	-147	-100
Resultat före finansiella poster	2 872	3 272
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	180	207
Räntekostnader och liknande resultatposter	-998	-743
Kostnader förtidslösen lån	-5	-171
Valutakursdifferenser	-1 411	-113
Tomträttsavgälder	-18	-15
Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures	620	2 437
varav Förvaltningsresultat	1 735	2 066
Värdeförändringar fastigheter	-981	11 982
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-192	-9
Resultat bostadsproduktion	2	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-1 155	1 336
Resultat före skatt	-1 706	15 746
Aktuell skatt	-214	-160
Uppskjuten skatt	-134	-2 299
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	192	9
PERIODENS RESULTAT	-1 861	13 296
Periodens resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligationer)	-1 729	12 303
Innehav utan bestämmande inflytande	-131	993
PERIODENS RESULTAT	-1 861	13 296
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	-1,65	8,56
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	-1,65	8,54
Resultat per stamaktie D	1,50	1,50

SBB-koncernens balansräkning

Belopp i mkr	30 sep 2022	30 sep 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	5 874	6 310
Summa immateriella anläggningstillgångar	5 874	6 310
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	154 511	124 960
Nyttjanderätt tomträtt	702	616
Inventarier	48	45
Summa materiella anläggningstillgångar	155 261	125 621
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	15 806	9 252
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	1 891	3 527
Derivat	2 133	205
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 900	1 357
Andra långsiktiga fordringar	70	187
Summa finansiella anläggningstillgångar	21 800	14 528
Summa anläggningstillgångar	182 935	146 459
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	169	-
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	77	79
Övriga fordringar	2 310	1 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	743	657
Summa kortfristiga fordringar	3 130	1 952
Likvida medel	4 941	12 935
Likviditetsplaceringar	512	3 869
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar	5 453	16 804
Summa omsättningstillgångar	8 752	18 756
SUMMA TILLGÅNGAR	191 687	165 215

Belopp i mkr	30 sep 2022	30 sep 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	165	162
Övrigt tillskjutet kapital	26 588	24 747
Reserver	90	308
Balanserad vinst inkl. årets totalresultat	30 289	22 766
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	57 132	47 983
Hybridobligation	17 277	17 694
Övriga reserver	376	-378
Innehav utan bestämmande inflytande	2 264	2 023
Summa eget kapital	77 049	67 322
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	32 747	12 669
Obligationslån	52 036	50 982
Derivat	294	118
Uppskjutna skatteskulder	10 360	9 387
Leasingskulder tomträtter	701	616
Övriga avsättningar	-	6
Övriga långfristiga skulder	188	2 621
Summa långfristiga skulder	96 326	76 399
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 970	305
Företagscertifikat	2 458	8 260
Obligationslån	5 165	2 117
Leverantörsskulder	350	231
Aktuella skatteskulder	327	156
Skuld cash collateral	2 173	3 815
Övriga skulder	3 085	4 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 784	1 706
Summa kortfristiga skulder	18 312	21 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	191 687	165 215

SBB-koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	1 jan 2022-30 sep 2022	1 jan 2021-30 sep 2021 ¹⁾
Den löpande verksamheten		
Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures	620	2 437
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Avskrivningar	6	3
Resultat från intressebolag/joint ventures	488	-585
Utdelning från intressebolag/joint ventures	297	25
Räntenetto	2 252	835
Erlagd ränta	-914	-1 012
Erhållen ränta	138	203
Betald skatt	-214	-160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 673	1 746
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-364	1 024
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 513	2 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	796	5 251
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-4 099	-3 188
Försäljning av fastigheter	153	34
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-8 839	-15 664
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	8 268	5 839
Investeringar/försäljning inventarier	-6	-26
Investeringar/avyttringar i intresseföretag/joint ventures	-1 421	-6 971
Förändring av fordringar hos intresseföretag/joint ventures	2 005	-2 697
Kassaflöden från finansiella tillgångar	1 569	-1 166
Förändring av andra långfristiga fordringar	140	-121
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 230	-23 961
Finansieringsverksamheten		
Emission hybridobligationer	-10	4 979
Emission teckningsoptioner	-	58
Inlösen hybridobligationer	-	-3 509
Inlösen tvingande konvertibel	-	-125
Inlösen preferensaktier	-	-20
Utbetald utdelning	-2 236	-1 370
Inlösta minoritetsandelar	-1 817	-1 498
Upptagna lån	42 579	38 564
Amortering av lån	-38 467	-24 447
Förändring cash collaterals	-3 434	3 815
Förändring övriga långfristiga skulder	-112	1 572
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 497	18 019
Periodens kassaflöde	-4 931	-691
Likvida medel vid periodens början	9 837	13 606
Valutakursändring i likvida medel	35	20
Likvida medel vid periodens slut	4 941	12 935

1) Omarbetad, för vidare information se "Tilläggsupplysningar".

Nyckeltal

	1 jan 2022-30 sep 2022	1 jan 2021-30 sep 2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Marknadsvärde fastigheter, mkr	154 511	124 960
Antal fastigheter	2 317	1 893
Antal kvm, tusental	5 346	5 029
Överskottsgrad, %	67	70
Direktavkastning, %	3,8	4,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	93,7
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	11	9
Finansiella nyckeltal		
Hysesintäkter, mkr	5 597	4 235
Driftnetto, mkr	3 776	2 965
Periodens resultat, mkr	-1 861	13 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	2 673	1 746
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	57 312	47 983
Avkastning på eget kapital, %	-2	22
Belåningsgrad, %	47	35
Säkerställd belåningsgrad, %	19	8
Soliditet, %	40	41
Justerad soliditet, %	45	45
Ej pantsatt kvot, ggr	2,76	2,71
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,1
Aktierelaterade nyckeltal		
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	50 509	41 326
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	34,73	28,96
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	34,72	28,96
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	58 316	49 497
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	40,10	34,69
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	40,09	34,68
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	527	1 406
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,36	1,03
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie	0,36	1,03
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	4,8	6,3
Resultat per stamaktie A och B, kr	-1,65	8,56
Resultat per stamaktie D, kr	1,50	1,50
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 453 757 283	1 361 010 613
Genomsnittligt antal stamaktier D	193 865 905	190 476 765
Antal stamaktier A och B	1 454 141 898	1 426 846 914
Antal stamaktier D	193 865 905	193 865 905

Nyckeltalsdefinitioner

DEFINITION	BESKRIVNING
Fastighetsrelaterade	
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	Hysesintäkter minus fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hysesintäkter 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 hysesintäkterna för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av hysesintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.
Finansiella	
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 tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland och med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,15 procent med undantag för bostäder som har ett bedömt avdrag om 0 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.
Ej pantsatt kvot, ggr	Ej pantsatta tillgångar i förhållande till netto icke säkerställd skuld. Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.
Ej pantsatt fastighetsvärde, kr	Redovisat marknadsvärde minus pantsättningsvärdet för pantsatta fastigheter.
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 förvaltningsresultat hänförligt till minoritetsandelar med avdrag för värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intressebolag och joint ventures och ränta på hybridobligationer och kostnader för förtidsinlösen lån 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.

DEFINITION	BESKRIVNING
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 och tillägg av stämpelskatt för finska fastigheter. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Nettoskuld, kr	Skulder till kreditinstitut, obligationslån samt företagscertifikat 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) med avdrag för värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intressebolag och joint ventures 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.

Tilläggsupplysningar

Kassaflödesanalys

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. Om kassautflöden i form av lösen av skulder i ett förvärvat dotterbolag anses utgöra en del av investeringskostnaden för bolaget redovisas de i investeringsverksamheten. Om lösen av skulder i bolaget inte utgör en integrerad del av investeringskostnaden för bolaget eller sker på frivillig basis redovisas de i finansieringsverksamheten. I syfte att hjälpa sina nyckelintressenter offentliggjorde SBB, i juli 2022, en kassaflödesanalys på nettobasis i hänseende till förvärv som har genomförts via en bolagstransaktion (fastigheten ägs av en juridisk person). Det tidigare presentationsformatet för kassaflödesanalysen visade bruttoförändringar avseende fastigheter och skuldsättning, vilket representerade den faktiska förändringen av olika balansposter. Förändringen innebär ändringar av enskilda poster i kassaflödesanalysen, men de faktiska kassaflödena för varje period är givetvis oförändrade. Dessutom redovisas utdelning från intresseföretag/joint ventures i kassaflöde från löpande verksamhet mot att tidigare redovisats i kassaflöde från investeringsverksamhet.

Belopp i mkr	2021-01-01 – 2021-09-30		
	Tidigare	Omarbetad	Skillnad
Kassaflöde från löpande verksamheten	5 046	5 251	205
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 974	-23 961	7 013
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 237	18 019	-7 218
Periodens kassaflöde	-691	-691	-

Finansiell information för SBB exklusive Bolaget (ej reviderad)

Introduktion

I tabellen nedan presenteras resultaträkningen för 1 januari – 30 september 2022 för SBB exklusive Bolaget, vilket motsvarar den kvarvarande verksamheten i SBB efter utdelningen av Bolaget. Utgångspunkten för den finansiella informationen är dels SBB:s konsoliderade resultaträkning enligt den publicerade delårsrapporten för tredje kvartalet

2022, dels Bolagets konsoliderade resultaträkning för tredje kvartalet 2022 justerad för transaktioner med SBB (förvärv och avyttringar). SBB exklusive Bolaget utgörs av differensen av SBB:s och Bolagets finansiella information justerat för interna transaktioner.

Informationen i tabellen som presenteras nedan är inte finansiella rapporter i enlighet med IFRS såsom de antagits av EU och är således inte nödvändigtvis jämförbar med likartade beräkningar i andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg.

Januari till september 2022, belopp i mkr	SBB	Bolaget	SBB exkl. Bolaget
Hysesintäkter	5 597	608	4 989
Övriga intäkter ¹⁾	-	-	42
Driftskostnader ¹⁾	-1 116	-218	-941
Underhåll	-259	-34	-225
Förvaltningsadministration	-348	-27	-321
Fastighetsskatt	-98	-17	-81
Driftnetto	3 776	313	3 463
Centraladministration	-320	-21	-299
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-96	-	-96
Resultat från intresseföretag/joint ventures	-488	0	-488
– varav förvaltningsresultat	627	-	627
– varav värdeförändringar	-968	-	-968
– varav skatt	-147	-	-147
Resultat före finansiella poster	2 872	292	2 580
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	180	1	179
Räntekostnader och liknande resultatposter ²⁾	-998	-52	-958
Kostnader förtidslösen lån	-5	-	-5
Valutakursdifferenser	-1 411	-	-1 411
Tomträttsavgälder	-18	-1	-17
Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures	620	240	368
varav Förvaltningsresultat	1 735	240	1 483
Värdeförändringar fastigheter	-981	-221	-760
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-192	-	-192
Resultat bostadsproduktion	2	-	2
Värdeförändringar finansiella instrument	-1 155	28	-1 183
Resultat före skatt	-1 706	47	-1 765
Aktuell skatt	-214	-21	-193
Uppskjuten skatt	-134	46	-180
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	192	-	192
PERIODENS RESULTAT	-1 861	71	-1 946

1) Övriga intäkter och Driftskostnader i SBB exklusive Bolaget har ökat med 42 mkr i och med att intäkter och kostnader från förvaltningsuppdrag åt Bolaget blir externa istället för interna.

2) Räntekostnader och liknande resultatposter i SBB exklusive Bolaget har ökat med 12 mkr i och med att denna del av räntekostnader i Bolaget tidigare varit interna.

I BOLAGETS AKTIER OCH ÄGARFÖRHÅLLANDE

Rösträtt och företrädesrätt

Varje aktie i Bolaget kommer att berättiga innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.

Ägarstruktur/största aktieägare

Per dagen för denna Informationsbroschyr är Bolaget ett dotterbolag till SBB. Tabellen nedan visar SBB:s aktieägare som har ett direkt eller indirekt innehav som överstiger fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i SBB per 30 september 2022. Om avstämningsdagen för utdelning av Bolaget hade varit den 30 september 2022 hade de största aktieägarna i Bolaget initialt varit de som visas i tabellen nedan. Ägarstrukturen för Bolaget kommer initialt att vara densamma som för SBB på avstämningsdagen för den föreslagna utdelningen.¹⁾

Aktieägare	SBB A	SBB B	SBB D	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
Ilija Batljan	109 053 868	25 691 920	530 000	8,21	31,57
Arvid Svensson Invest	42 444 700	24 199 429	-	4,04	12,68
Dragfast AB	36 163 467	41 300 000	-	4,70	11,39
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3,34	7,23

1) Exklusive D-aktier i SBB.

RISKFaktorER FÖRENADE MED UTDELNINGEN AV BOLAGET

Nedan följer en kort översikt över vissa riskfaktorer relaterade till utdelningen av aktier i Bolaget. Förutsatt att extra bolagsstämman beslutar om utdelning av Bolaget i enlighet med styrelsens förslag kommer en mer detaljerad beskrivning av risker hänförliga till Bolaget att finnas tillgänglig i den bolagsbeskrivning som avses offentliggöras före en notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier.

De förväntade fördelarna med utdelningen av aktierna i Bolaget kanske inte realiseras

Det avsedda syftet med den föreslagna separationen och utdelningen av Bolaget är att öka möjligheterna för respektive verksamhet att framgångsrikt kunna realisera sina strategier och skapa värde för aktieägarna. En av anledningarna till utdelningen är det faktum att SBB:s och Bolagets verksamheter till viss del har olika inriktningar. Det finns dock en risk att de förväntade fördelarna med utdelningen inte förverkligas om de antaganden som beslutet att genomföra utdelningen bygger på visar sig vara felaktiga eller om de förväntade fördelarna eller de underliggande drivkrafterna har överskattats. Till exempel finns det en risk att Bolaget som fristående bolag inte lyckas erhålla extern finansiering eller andra finansiella tjänster på lika förmånliga villkor som de villkor erhållna av SBB, eller SBB:s finansiärer, innan utdelningen av Bolaget.

Det finns också en risk att investerarnas vilja att investera direkt i Bolaget är överskattad, vilket kan leda till att priset på Bolagets aktier utvecklas ogynnsamt efter noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier. I den mån som Bolaget som fristående bolag ådras ytterligare kostnader eller genererar lägre hyresintäkter kan dess verksamhet, resultat och finansiella ställning dessutom påverkas negativt och de förväntade fördelarna med Bolaget som fristående bolag kanske inte realiseras.

Risker med mindre och renodlade verksamheter

I samband med utdelningen kommer tillgångsmassan som är hänförlig till Bolaget att lämna SBB-koncernen. Det innebär att riskerna förknippade med Bolagets verksamhet kommer att koncentreras till Bolaget och dess aktieägare, och att riskerna inte kommer att kunna uppvägas, eller utjämnas, av stordriftsfördelarna med att tillhöra SBB-koncernen. På motsvarande sätt kommer riskerna som är förknippade med den verksamhet som kvarstår i SBB-koncernen att koncentreras ytterligare till SBB-koncernen och inte kunna uppvägas av eller utjämnas med Bolagets verksamhet. Detta innebär att förutsättningarna för att hantera exempelvis oförutsedda anspråk och kostnader försämrats efter utdelningen eftersom sådana anspråk och

kostnader proportionellt kommer att vara större i antingen SBB eller Bolaget. Oförutsedda anspråk och kostnader av väsentlig betydelse samt avsaknaden av möjligheten till att utjämnas effekterna av vissa verksamhetsrisker kan ha en större betydande negativ inverkan på SBB:s respektive Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning efter utdelningen än före denna.

Den föreslagna utdelningen kan komma att påverka priset på såväl SBB:s som Bolagets aktier

Den föreslagna utdelningen av Bolaget omfattar upprättandet av en självständig koncern bestående av verksamhet och tillgångar från SBB-koncernen. Det är omöjligt att förutse marknadspriset på SBB:s och Bolagets aktier som fristående bolag eller om deras sammanslagna aktiepris kommer att överstiga det nuvarande priset på SBB:s aktier. Utdelningen kan också påverka de individuella bolagens finansiella ställning, riskprofil samt andra förutsättningar för att bedriva deras respektive verksamhet. Det finns även en risk att SBB-koncernens nuvarande aktieägare kommer att sälja sina aktier i SBB eller Bolaget till följd av utdelningen, vilket kan komma att påverka priset på SBB-aktierna och/eller aktierna i Bolaget negativt. Det finns även en risk att marknaden inte kommer att reagera positivt på utdelningen av Bolaget och att investerare uppfattar de två fristående bolagen som mindre attraktiva än SBB-koncernen i dess nuvarande form.

I VISSA SKATTEFRÅGOR

Nedan följer en generell sammanfattning av vissa skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av förslaget att dela ut aktierna i Bolaget och avyttra fraktioner av aktier i Bolaget för aktieägares räkning. Sammanfattningen är inte en uttömmande analys av samtliga skattekonsekvenser, varken i Sverige eller i något annat land. Skattekonsekvenserna för varje enskild aktieägare beror på de specifika omständigheterna i det enskilda fallet och skattelagstiftningen i det land där aktieägaren har sin skatterättsliga hemvist. Varje aktieägare bör därför rådfråga sin egen skatterådgivare för att få information om de särskilda skattekonsekvenserna som kan uppstå i det enskilda fallet. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning vid tidpunkten för denna Informationsbroschyr och tar inte hänsyn till lagändringar som, ibland med retroaktiv verkan, sker efter denna tidpunkt.

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av förslaget att dela ut aktierna i Bolaget och avyttra fraktioner av aktier i Bolaget för aktieägares räkning. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och utgör endast allmän information till fysiska personer och aktiebolag med skatterättslig hemvist i Sverige om inget annat anges.

Sammanfattningen omfattar inte: (i) aktier som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, (ii) aktier som innehas av kommandit- eller handelsbolag, (iii) de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade, (iv) aktier som förvaras på ett så kallat investeringssparkonto (förutom när så anges uttryckligen) eller genom en kapitalförsäkring, vilka omfattas av särskilda regler för schablonbeskattning, eller (v) särskilda skatteregler för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag. För mer detaljerad information om beskattning vid försäljning av aktier i eller erhållande av utdelning från Bolaget inklusive kvittningsregler för kapitalvinster och kapitalförluster hänvisas till skatteavsnittet i den bolagsbeskrivning som kommer offentliggöras inför noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier.

Skattekonsekvenserna för varje enskild aktieägare kommer således att bero på ägarens speciella situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga en oberoende skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive (men inte begränsat till) tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Beskattning vid utdelning av aktier i Bolaget

Utdelningen av aktier i Bolaget till aktieägarna i SBB avses ske i enlighet med de så kallade Lex Asea-reglerna, vilket innebär att någon omedelbar beskattning inte uppkommer vid utdelningen. Enligt de så kallade Lex Asea-reglerna kommer aktieägarna i SBB som är berättigade att delta i

utdelningen att få omkostnadsbeloppet för sina aktier i SBB fördelat mellan dessa aktier och de mottagna aktierna i Bolaget. Fördelningen av omkostnadsbeloppet baseras på den värdeförändring på aktierna i SBB som uppkommer till följd av utdelningen av aktierna i Bolaget. SBB avser att ansöka om ett allmänt råd från Skatteverket avseende hur omkostnadsbeloppet ska fördelas. Information om fördelningen förväntas finnas tillgänglig på respektive företags hemsida samt på Skatteverkets hemsida.

Kupongskatt på utdelning

Eftersom utdelningen av aktier i Bolaget avses ske i enlighet med de så kallade Lex Asea-reglerna kommer någon svensk kupongskatt inte tas ut på nämnda utdelning för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige.

Avyttring av fraktioner av aktier i Bolaget

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Detsamma gäller för aktieägare som erhåller fraktioner av aktier i Bolaget som säljs för dennes räkning. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Anskaffningsutgiften för de aktier som mottagits i Bolaget genom utdelningen beräknas med utgångspunkt i det allmänna råd som Skatteverket kommer att meddela. Anskaffningsutgiften för en fraktion av aktier i Bolaget ska utgöras av den motsvarande delen av anskaffningsutgiften för en aktie i Bolaget fastställd på grundval av de allmänna råd som Skatteverket kommer att meddela. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procents skatt. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivits ovan.

Investeringsparkonto – ISK

Om kontoinnehavaren av ett ISK har fått en onoterad aktie i utdelning till sitt ISK, och denna aktie därmed kan anses vara kontofrämmande, ska den tas ut senast den 60:e dagen efter det kvartal då aktien fördes in på kontot, om inte aktien innan dess övergår till att bli en investerings-tillgång. En investeringstillgång är exempelvis aktier som handlas på en MTF-plattform såsom First North Premier. Aktier som är onoterade anses utgöra kontofrämmande tillgångar.

I FRÅGOR OCH SVAR

Varför genomförs utdelningen av aktierna i Bolaget?

SBB:s styrelse och ledning bedömer att en uppdelning av SBB i två separata bolag, SBB med ännu tydligare fokus på samhällsfastigheter och Bolaget med fokus på bostadsfastigheter bäst tillvaratar potentialen i de olika delarna av verksamheterna, bidrar till effektivitet i organisationerna samt skapar en ökad finansiell flexibilitet. En uppdelning bedöms även vara ett naturligt steg för att fortsätta utvecklas, öka specialiseringen samt skapa än mer gynnsamma förutsättningar för att tillvarata affärsmöjligheter på såväl marknaden för samhällsfastigheter som på bostadsfastighetsmarknaden.

Vad är villkoren för utdelningen?

Förutsatt att extra bolagsstämman i SBB den 21 december 2022 beslutar i enlighet med styrelsens förslag att dela ut samtliga SBB:s aktier i Bolaget, inklusive den underliggande koncernen, till SBB:s A- och B-aktieägare, har den som är registrerad utdelningsberättigad aktieägare i SBB på den av styrelsen bestämda avstämningsdagen för utdelningen rätt att erhålla aktier i Bolaget.

Enligt styrelsens förslag ska tio (10) aktier av aktieslag Stam A eller Stam B i SBB medföra rätt till en (1) aktie i Bolaget. Utöver att vara registrerad som A-aktieägare eller B-aktieägare på avstämningsdagen för utdelningen (direktregistrerad eller genom förvaltare) behöver inga åtgärder vidtas för att erhålla aktier i Bolaget. Utdelningen avses ske i enlighet med de så kallade Lex Asea-reglerna, se vidare avsnittet "Vissa skattefrågor" ovan. Om en aktieägars aktieinnehav av A- och/eller B-aktier i SBB inte är jämnt delbart med tio (10) kommer fraktioner av aktierna, vilken en aktieägars aktieinnehav i SBB annars skulle berättiga till, läggas samman med alla andra aktieägars fraktioner av aktier till hela aktier i Bolaget och säljas, när så är möjligt, på Nasdaq First North Premier genom Skandinaviska Enskilda Banken AB:s (publ) försorg. Något courtage kommer inte att utgå i samband med sådan försäljning och likviden kommer att utbetalas till aktieägarna pro rata via Euroclear.

Måste jag vidta några åtgärder för att erhålla de utdelade aktierna?

Nej, den som är registrerad (direktregistrerad eller genom förvaltare) som A-aktieägare eller B-aktieägare i SBB på avstämningsdagen för utdelningen kommer att erhålla aktier i Bolaget per automatik.

När är avstämningsdagen för utdelningen?

Styrelsen har föreslagit att extra bolagsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om avstämningsdagen för utdelningen av Bolaget hos Euroclear Sweden. Avstämningsdagen är således inte bestämd per dagen för denna Informationsbroschyr utan kommer att kommuniceras i efterhand. Styrelsens avsikt är att noteringen av Bolagets aktier ska ske på Nasdaq First North Premier under första kvartalet 2023.

När kommer bolagsbeskrivningen att offentliggöras och var hittar jag det?

En bolagsbeskrivning med information om Bolaget och riskerna förknippade med en investering i Bolagets aktier kommer att offentliggöras innan Bolagets aktier tas upp till handel på Nasdaq First North. Bolagsbeskrivningen kommer att göras tillgängligt på SBB:s och Bolagets respektive webbplatser och kan även erhållas i pappersform på SBB:s respektive Bolagets kontor.

Kommer utdelningen att orsaka några skattekonsekvenser för aktieägarna?

För fysiska personer och aktiebolag med skatterättslig hemvist i Sverige kommer utdelningen av aktier i Bolaget inte föranleda någon omedelbar beskattning på grund av att de så kallade Lex Asea-reglerna tillämpas. Notera dock att fraktioner av aktier i Bolaget som säljs för aktieägars räkning utlöser kapitalvinstbeskattning.

Genom tillämpning av de så kallade Lex Asea-reglerna kommer ingen svensk kupongskatt att tas ut i samband med utdelningen av aktier i Bolaget till personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige.

| DEFINITIONER

Bolaget eller Koncernen	Amasten Fastighets AB (publ), den koncern vari Amasten Fastighets AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Informationsbroschyren	Denna informationsbroschyr.
kr	Svenska kronor.
mdkr	Miljarder svenska kronor.
mkr	Miljoner svenska kronor.
Nasdaq First North Premier	Nasdaq First North Premier Growth Market.
SBB eller SBB-koncernen	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag (exklusive Amasten Fastighets AB (publ)), beroende på sammanhanget.
Securities Act	Den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933.
U.S. Exchange Act	Den vid var tid gällande U.S. Securities Exchange Act från 1934.

