



Pressmeddelande
30 april 2024

Rättelse avseende nedskrivning av goodwill samt redovisning av försäljning av dotterbolag och återköp av obligationer för fjärde kvartalet 2023

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") offentliggjorde den 27 februari 2024 bokslutskommunikén för 2023 i vilken det har identifierats fel i samband med slutförandet av årsredovisningen för 2023. Felen är hänförliga till den mänskliga faktorn. SBB har tagit fram ett rättelseblad för bokslutskommuniké för 2023 som finns tillgänglig på SBB:s hemsida. Det skall läsas tillsammans med bokslutskommunikén publicerad den 27 februari 2024. Felen som identifierats och korrigerats avser nedskrivningsprövning av goodwill, redovisning av försäljning av dotterbolag samt redovisning av återköp av obligationer. Detta får effekter på posterna Värdeförändring fastigheter, Nedskrivning goodwill, Ränteintäkter och liknande poster, Resultat av förtidslösen lån, Uppskjuten skatt samt Årets resultat, avvecklad verksamhet.

Rättelsebladet berör bland annat att posten Nedskrivning goodwill har justerats från -1 150 mkr till 0. Rättelsen medför en positiv resultateffekt för det korrigerade fjärde kvartalet 2023. Årets resultat har justerats från -22 740 mkr till -21 590 mkr. Räntetäckningsgraden, kvarvarande och avvecklad verksamhet, har justerats från 2,3 till 2,1. Se tabell nedan för mer information.

2023-01-01 – 2023-12-31

Koncernens resultaträkning (MKR)	Bokslutskommuniké		
	publicerad 2024-02-27	Rättelse	Efter rättelse
Värdeförändringar fastigheter	-13 277	-44	-13 321
Nedskrivning goodwill	-1 150	1 150	-
Rörelseresultat	-12 430	1 106	-11 324
Ränteintäkter och liknande poster	420	-154	266
Resultat av förtidslösen lån	-118	154	36
Resultat före skatt	-22 285	1 106	-21 179
Uppskjuten skatt	2 013	555	2 569
Årets resultat, kvarvarande verksamhet	-20 488	1 661	-18 827
Årets resultat, avvecklad verksamhet	-2 251	-511	-2 763
Årets resultat	-22 740	1 150	-21 590



Samhällsbyggnadsbolaget

Koncernens balansräkning (MKR)

Goodwill	1 542	1 150	2 692
Summa anläggningstillgångar	101 255	1 150	102 405
Balansomslutning	106 957	1 150	108 107
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat	-9 117	1 150	-7 967
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 759	1 150	17 909
Summa eget kapital	35 981	1 150	37 131

Nyckeltal

Avkastning på eget kapital	-46%	3%	-43%
Ej pantsatt kvot	1,58	0,02	1,6
EPRA Earnings (företagsspecifik), mkr	-612	-710	-1 322
EPRA Earnings (EPS) (Företagsspecifik), kr/aktie	-0,42	-0,49	-0,91
EPRA Earnings efter utspädning (EPS) (Företagsspecifik), kr/aktie	-0,42	-0,49	-0,91
Justerad soliditet	36%	1%	37%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	17 873	1 015	18 888
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	12,29	0,7	12,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	12,29	0,7	12,99
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet	-15,05	1,14	-13,91
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet	-15,05	1,14	-13,91
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet	-2,51	-0,35	-2,86
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet	-2,51	-0,35	-2,86
Räntetäckningsgrad, kvarvarande verksamhet	2,0	-0,2	1,8
Räntetäckningsgrad, kvarvarande och avvecklad verksamhet	2,3	-0,2	2,1

Rättelse av Koncernens resultaträkning, Koncernens rapport över totalresultatet, Koncernens balansräkning, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital och Koncernens kassaflödesanalys framgår av efterföljande sidor.



Samhällsbyggnadsbolaget

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kvarvarande verksamhet				
Hysesintäkter	4 581	5 365	1 069	1 309
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-1 021	-1 309	-256	-378
Underhåll	-257	-314	-81	-108
Fastighetsskatt	-95	-127	-19	-39
Driftnetto	3 209	3 615	713	784
Administration	-878	-809	-294	-203
Förvärvs- omstruktureringskostnader	-90	-120	-51	-24
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 241	2 686	368	557
Värdeförändringar fastigheter	-13 321	-3 681	-2 828	-2 490
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	-3 202	-	-3 202
Upplösning/nedskrivning goodwill avseende uppskjuten skatt, rörelseförvärv	-227	-387	-26	-195
Nedskrivning goodwill	-	-395	-	-395
Resultat bostadsproduktion	-17	-17	-14	-20
Rörelseresultat	-11 324	-4 997	-2 499	-5 745
Resultat från intresseföretag/JV	-6 017	-1 866	-1 655	-1 379
varav förvaltningsresultat	169	941	-147	314
varav värdeförändringar	-2 498	-1 970	-1 607	-1 002
varav skatt	196	-90	154	57
varav försäljningsresultat	-3 416	-	24	-
varav nedskrivning	-469	-747	-79	-747
Räntetäckningar och liknande resultatposter	266	238	88	58
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 406	-1 054	-430	-399
Kostnader förtidslösen lån	36	424	149	429
Valutakursdifferenser	-144	-1 991	1 024	-580
Tomträttsavgälder	-10	-19	-4	-5
Värdeförändring finansiella instrument	-2 580	-1 560	-495	-405
Resultat före skatt	-21 179	-10 825	-3 822	-8 025
Aktuell skatt	-443	-277	39	-70
Uppskjuten skatt	2 569	354	468	502
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	227	387	26	195
PERIODENS RESULTAT, kvarvarande verksamhet	-18 827	-10 361	-3 290	-7 397
Avvecklad verksamhet	-2 763	550	260	-553
PERIODENS RESULTAT	-21 590	-9 811	-3 031	-7 950
Periodens resultat hänförlig till:				
Moderbolagets aktieägare	-22 054	-9 634	-3 063	-7 905
Innehav utan bestämmande inflytande	464	-177	32	-45
PERIODENS RESULTAT	-21 590	-9 811	-3 031	-7 950



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Periodens resultat	-21 590	-9 811	-3 031	-7 950
Andel av övrigt resultat i intresseföretag/jv	-175	169	-	99
Omräkningsdifferenser	-1 057	427	-368	252
PERIODENS TOTALRESULTAT	-22 822	-9 215	-3 399	-7 599
Periodens totalresultat hänförlig till:				
Moderbolagets aktieägare	-23 286	-9 038	-3 431	-7 553
Innehav utan bestämmande inflytande	464	-177	32	-46
PERIODENS TOTALRESULTAT	-22 822	-9 215	-3 399	-7 599
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet	-13,91	-7,61	-2,44	-5,20
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet	-13,91	-7,61	-2,44	-5,20
Resultat per stamaktie D, kvarvarande verksamhet	2,00	2,00	0,50	0,50
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet	-2,86	-0,10	0,00	-0,49
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet	-2,86	-0,10	0,00	-0,49
Resultat per stamaktie D, avvecklad verksamhet	2,00	2,00	0,50	0,50
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet	-15,81	-7,23	-2,26	-5,58
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande och avvecklad verksamhet	-15,81	-7,23	-2,26	-5,58
Resultat per stamaktie D, kvarvarande och avvecklad verksamhet	2,00	2,00	0,50	0,50



Samhällsbyggnadsbolaget

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i MKR	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Anläggningstillgångar			Aktiekapital	165	165
Immateriella anläggningstillgångar			Övrigt tillskjutet kapital	26 624	26 612
Goodwill	2 692	5 283	Reserver	-915	142
Summa immateriella anläggningstillgångar	2 692	5 283	Balanserade vinstmedel inkl periodens totalresultat	-7 967	16 905
Materiella anläggningstillgångar			Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	17 909	43 825
Förvaltningsfastigheter	73 205	135 616	Hybridobligation	15 741	15 741
Nyttjanderätt tomträtt	393	829	Övriga reserver	1 036	1 080
Inventarier	106	37	Innehav utan bestämmande inflytande	2 445	2 691
Summa materiella anläggningstillgångar	73 704	136 482	Summa eget kapital	37 131	63 337
Finansiella anläggningstillgångar			Långfristiga skulder		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	17 876	12 649	Skulder till kreditinstitut	11 116	30 496
Fordringar på intresseföretag/joint ventures	4 839	1 737	Obligationslån	40 540	48 310
Derivat	481	1 696	Derivat	264	375
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	849	2 298	Uppskjutna skatteskulder	2 726	9 120
Andra långfristiga fordringar	1 965	939	Leasingskulder tomträtter	393	829
Summa finansiella anläggningstillgångar	26 009	19 319	Övriga långfristiga skulder	92	141
Summa anläggningstillgångar	102 405	161 084	Summa långfristiga skulder	55 131	89 271
Omsättningstillgångar			Kortfristiga skulder		
Omsättningsfastigheter	155	156	Skulder till kreditinstitut	7 861	3 400
Kortfristiga fordringar			Företagscertifikat	-	1 111
Derivat	203	-	Obligationslån	2 576	3 768
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	185	-	Derivat	1 290	596
Kundfordringar	100	106	Leverantörsskulder	121	456
Övriga fordringar	607	1,434	Aktuella skatteskulder	99	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	392	740	Skuld cash collateral	-	2 178
Summa kortfristiga fordringar	1 487	2 280	Övriga skulder	726	1 185
Likvida medel	3 845	4 429	Skuld utdelning	2 133	834
Likviditetsplaceringar	214	421	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 040	1 924
Summa omsättningstillgångar	5 702	7 286	Summa kortfristiga skulder	15 845	15 762
SUMMA TILLGÅNGAR	108 107	168 370	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	108 107	168 370



Samhällsbyggnadsbolaget

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt	Hybridobligation	Övriga reserver	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2022-01-01	165	26 396	834	34 360	61 755	17 294	-149	4 071	82 971
Periodens resultat	-	-	-	-9 633	-9 633	-	-	-177	-9 811
Övrigt totalresultat	-	-	-692	1 288	596	-	-	-	596
Periodens totalresultat	-	-	-692	-8 345	-9 037	-	-	-177	-9 215
Apport-/kvittnings-/nyemission	-	210	-	-	210	-	-	-	210
Emission hybridobligation	-	-	-	-13	-13	-	-	-	-13
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	811	811	-1 553	15	-	-727
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-1 214	-1 214	-	1 214	-	-
Skatteeffkter i Eget Kapital	-	6	-	175	181	-	-	-	181
Utdelning	-	-	-	-2 308	-2 308	-	-	-	-2 308
Utdelning Hybridobligation	-	-	-	-490	-490	-	-	-	-490
Utdelning Neobo	-	-	-	-5 946	-5 946	-	-	-	-5 946
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	712	712
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-124	-124	-	-	-1 915	-2 039
Utgående eget kapital 2022-12-31	165	26 612	142	16 905	43 825	15 741	1 080	2 691	63 337
Ingående eget kapital 2023-01-01	165	26 612	142	16 905	43 825	15 741	1 080	2 691	63 337
Periodens resultat	-	-	-	-22 054	-22 054	-	-	464	-21 590
Övrigt totalresultat	-	-	-1 057	-175	-1 232	-	-	-	-1 232
Periodens totalresultat	-	-	-1 057	-22 229	-23 286	-	-	464	-22 822
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-5	-5	-	-	-	-5
Inlösen konvertibel	-	12	-	-11	1	-	-	-	1
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	44	44	-	-44	-	-
Skatteeffkter i Eget Kapital	-	-	-	99	99	-	-	-	99
Utdelning	-	-	-	-2 482	-2 482	-	-	-	-2 482
Utdelning Hybridobligation	-	-	-	-548	-548	-	-	-	-548
Innehållen ränta Hybridobligation	-	-	-	358	358	-	-	-	358
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	9 840	9 840
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-98	-98	-	-	-10 552	-10 648
Utgående eget kapital 2023-12-31	165	26 624	-915	-7 967	17 909	15 741	1 036	2 445	37 131



Samhällsbyggnadsbolaget

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MKR	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	-21 179	-10 825	-3 822	-8 023
Resultat före skatt, avvecklad verksamhet	-6 090	276	-2 268	-827
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	6	10	-	2
Värdeförändringar fastigheter	18 051	4 571	5 281	3 590
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	3 202	-	3 202
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	797	387	26	195
Nedskrivning goodwill	1 794	395	-	395
Resultat bostadsproduktion	17	17	14	19
Resultat från joint ventures och intresseföretag	6 017	1 866	1 655	1 379
Värdeförändringar finansiella instrument	2 580	1 560	495	405
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	283	304	-	7
Räntenetto	1 818	2 878	-747	634
Erlagd ränta	-2 236	-1 059	-803	-153
Erhållen ränta	220	196	136	58
Betald skatt	-856	-294	-241	-80
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 222	3 485	-276	802
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 057	164	944	533
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-929	-1 528	-153	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 350	2 121	514	1 283
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-2 901	-5 250	-524	-1 280
Försäljning av fastigheter	-	171	-	18
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-1 629	-9 367	-507	-364
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	12 675	9 677	8 219	1 409
Investeringar/försäljning inventarier	-75	1	-3	7
Investeringar/avyttringar i joint ventures och intresseföretag	2 470	475	193	1 896
Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag	781	2 159	790	154
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-194	1 772	320	203
Förändring andra långfristiga fordringar	-998	-728	-41	-863
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 129	-1 090	7 767	1 181
Finansieringsverksamheten				
Emission hybridobligationer	-	-	-	10
Emissionskostnader	-	-15	-	-15
Återköp teckningsoptioner	-5	-	-1	-
Inlösen hybridobligationer	-	-727	-	-727
Inlösen tvingande konvertibel	1	-	-	-
Utbetald utdelning	-1 659	-2 837	-	-601
Utdelning likvida medel Neobo	-	-231	-	-231
Avyttring till minoritet	9 057	712	19	712
Inlösta minoritetsandelar	-	-2 040	-	-223
Upptagna lån	21 544	62 038	394	19 459
Amortering av lån	-38 885	-59 710	-6 326	-21 243
Förändring cash collaterals	-2 048	-3 429	-617	5
Förändringar övriga långfristiga skulder	-52	-202	-77	-90
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 047	-6 440	-6 609	-2 943
Periodens kassaflöde	-568	-5 410	1 673	-479
Likvida medel vid periodens början	4 429	9 837	2 186	4 941
Periodens kassaflöde	-568	-5 410	1 673	-479
Valutakursändring i likvida medel	-16	2	-14	-35
Likvida medel vid periodens slut	3 845	4 429	3 845	4 429
varav Likvida medel hänförligt till Avvecklad verksamhet	-	57	-	57



För ytterligare information, vänligen kontakta:

Helena Lindahl, Finansdirektör, ir@sbbnorden.se, press@sbbnorden.se

Denna information utgör insiderinformation som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 30 april 2024 kl. 15:30 CEST.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (SBB) är Nordens ledande fastighetsbolag inom social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga och förvalta samhällsfastigheter i Norden och hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige samt att bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete. Genom SBBs stora samhällsengagemang finner kommuner och andra intressenter en långsiktig samarbetspartner i bolaget. Bolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Mer information om SBB finns på www.sbbnorden.se.