20240719020215

**OH Andelsägare i Halmstad AB**
**Org nr 556749-6228**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9


Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

**Undertecknad styrelseledamot i OH Andelsägare i Halmstad AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den** 2024-06-27

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.**

**Stockholm den** 2024-07-10

**Annika Ekström**

**OH Andelsägare i Halmstad AB**
**Org nr 556749-6228**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9


Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Transaktion 09222115557520185101 Signerat PB, AL, KK, ES, IE

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec som löpande fakturerar för utförda tjänster.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget mellan Ryssland och Ukraina fortsätter att skapa oro i världsekonomin samtidigt som den höga inflationen och ökande räntekostnader skapar osäkerhet inom finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Bedömningen görs att om SBB inte kan erhålla finansiering i tillräcklig omfattning så finns det risk för att förutsättningarna till fortsatt drift inte föreligger.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 5 055 | 7 081 | 759 | 376 | 16 450 |
| Balansomslutning | tkr | 51 860 | 110 206 | 47 204 | 46 449 | 57 664 |
| Soliditet | % | 84,2 | 42,4 | 99,9 | 99,8 | 64,3 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Transaktion 09222115557520185101 Signerat PB, AL, KK, ES, IF

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | | |
|---|---|---|
| Balanserade vinstmedel | | 46 652 577 |
| Årets resultat | | -3 283 313 |
| | kronor | 43 369 264 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | | |
|---|---|---|
| i ny räkning överförs | | 43 369 264 |
| | kronor | 43 369 264 |

Transaktion 09222115557520185101 Signerat PB, AL, KK, ES, IT

| **Resultaträkning** | **Not** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|---|
| | | – | – |
| **Driftnetto** | | 0 | 0 |
| | | | |
| Centraladministration | | -7 | - |
| | | — | – |
| **Rörelseresultat** | 5 | -7 | 0 |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 6 | 4 246 | 7 488 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 4 215 | 389 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -3 399 | -796 |
| | | ——— | ——— |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | 5 062 | 7 081 |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 5 055 | 7 081 |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 9 | -4 615 | -7 488 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -3 723 | 3 |
| | | ——— | ——— |
| **Årets förlust** | | -3 283 | -404 |

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Transaktion 09222115557520185101 Signerad PB, AL, KK, ES, IE

| **Balansräkning** | **Not** | **2023-12-31** | **2022-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Uppskjutna skattefordringar | 11 | - | 3 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 12 | | |
| Andelar i koncernföretag | 14 | 19 837 | 15 592 |
| Fordringar hos koncernföretag | 5, 15 | 32 022 | 94 610 |
| | | 51 859 | 110 202 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 51 859 | 110 205 |
| **Omsättningstillgångar** | 12 | | |
| Kortfristiga fordringar | 12 | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 1 | 1 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 1 | 1 |
| **Summa tillgångar** | | 51 860 | 110 206 |

| **Balansräkning** | **Not** | **2023-12-31** | **2022-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| Fritt eget kapital | 16 | | |
| Balanserat resultat | | 46 652 | 47 056 |
| Årets förlust | | -3 283 | -404 |
| | | 43 369 | 46 652 |
| **Summa eget kapital** | | 43 469 | 46 752 |
| **Obeskattade reserver** | 17 | 227 | 22 |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 18 | 3 594 | - |
| **Summa avsättningar** | | 3 594 | 0 |
| **Långfristiga skulder** | 12, 13 | | |
| Skulder till koncernföretag | 5, 19 | 4 411 | 63 406 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 4 411 | 63 406 |
| **Kortfristiga skulder** | 12 | | |
| Skulder till koncernföretag | 5 | 25 | 25 |
| Aktuella skatteskulder | | 126 | - |
| Övriga skulder | | - | 1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 7 | - |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 158 | 26 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | 51 859 | 110 206 |

Transaktion 09222115557520185101 Signerat PB, AL, KK, ES, IE

# Förändringar i eget kapital

| | Bundet eget kapital<br>Aktiekapital | Bundet eget kapital<br>Uppskrivnings-fond | Bundet eget kapital<br>Reservfond | Fritt eget kapital<br>Fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2022-01-01** | **100** | **-** | **-** | **47 056** | **47 156** |
| Årets resultat | | - | - | -404 | -404 |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **100** | **0** | **0** | **46 652** | **46 752** |
| Årets resultat | | - | - | -3 283 | -3 283 |
| **Eget kapital 2023-12-31** | **100** | **0** | **0** | **43 369** | **43 469** |

***Klassificering av eget kapital***

*Aktiekapital*
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

*Fritt eget kapital*
Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

*Årets resultat*
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0 tkr (0 tkr).

Transaktion 09222115557520185101 Signerad PB, AL, KK, ES, IE

| **Kassaflödesanalys** | **Not** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -7 | - |
| *Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet* | | | |
| Erhållen ränta | | 4 215 | 389 |
| Erlagd ränta | | -3 399 | -796 |
| Betald inkomstskatt | | - | -15 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital** | | 809 | -422 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | - | -1 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 6 | 17 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital** | | 815 | -406 |
| Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag | | 62 588 | -55 510 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | 62 588 | -55 510 |
| Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto) | | -63 403 | 55 916 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | -63 403 | 55 916 |
| **Årets kassaflöde** | | 0 | 0 |
| **Likvida medel vid årets början** | | - | - |
| **Likvida medel vid årets slut** | 20 | 0 | 0 |

# Noter

## Not 1 Allmän information

OH Andelsägare i Halmstad AB med org nr 556749-6228 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till OHNYAB 38 AB org nr 559225-7280 med säte i Stockholm.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som OH Andelsägare i Halmstad AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

OH Andelsägare i Halmstad AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

## Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Bolagets administration har under 2021 tagits över av Newsec och i samband med detta har viss omrubricering av resultaträkningen gjorts, främst avseende övriga rörelseintäkter, driftkostnader, förvaltningsadministration och centraladministration. Omrubricering av jämförelseåret har inte gjorts då det ej är av väsentlig karaktär.

### Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

**Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter**
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Funktionell valuta samt redovisningsvaluta**
Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

**RESULTATRÄKNING**

**Intäkter**
Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

**Personal**
Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

**Finansiella intäkter och kostnader**
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar, räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

**Lånekostnader**
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippande med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

**Koncernbidrag**
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

**Skatter**
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

**BALANSRÄKNING**

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Byggnader | 50-100 år |
| Markanläggning | 20 år |
| Inventarier | 5 år |

Hyresgästanpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Transaktion 09222115557520185101 Signerat PB, AL, KK, ES, IE

**Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar**
När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

**Andelar i koncernföretag**
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

**Andelar i intresseföretag**
Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där företaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.
I bokslutet redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

**Leasing**
Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

**Likvida medel**
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

**Avsättningar**
En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Transaktion 09222115557520185191 Signerat PB, AL, KK, ES, JE

**Finansiella instrument**
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

*Redovisning och borttagande*
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

*Upplåning*
Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

*Leverantörsskulder*
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

**Aktieägartillskott**
Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

**Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas**
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

**Nyckeltalsdefinitioner**
*Soliditet*
Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

## Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan innebära en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Bolaget gör årligen en bedömning om det finns nedskrivningsbehov avseende aktier i koncernföretag och fordringar på koncernföretag.

Koncernen har under året tillämpat 2-5 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

## Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads- och likviditetsrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

**Marknadsrisk**

*Valutarisk*

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

*Ränterisk*

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

**Likviditets- och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

**Värdering av finansiella instrument**

*Klassificering och värdering av finansiella tillgångar*

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

*Skuldinstrument*

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not Finansiella risker.

Transaktion 09222115557520185101 Signerat PB, AL, KK, ES, IF

*Egetkapitalinstrument*
Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

*Derivat*
Klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

*Klassificering och värdering av finansiella skulder*
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

*Nedskrivning av finansiella tillgångar*
Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

*Hyresfordringar*
Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

*Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde*
För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 31 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger.

Transaktion 09222115557520185101 Signerat PB, AL, KK, ES, JE

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv.

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

**Hantering av kapitalrisk**

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Transaktion 09222115557520185101 Signerad PB, AL, KK, ES, IE

## Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-5 % ränta som betalas kvartalsvis.
Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.
Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

| | | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Försäljning | (tkr) | - | - |
| Inköp | (tkr) | - | - |
| Kortfristiga skulder hos koncernföretag | (tkr) | 25 | 25 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | (tkr) | - | - |
| Långfristiga skulder hos koncernföretag | (tkr) | 4 411 | 63 406 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | (tkr) | 32 022 | 94 610 |

## Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Resultatandel från kommanditbolag | 4 246 | 7 488 |
| Summa | 4 246 | 7 488 |

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter koncernföretag | 4 215 | -389 |
| Summa | 4 215 | -389 |

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntekostnader koncernföretag | -3 399 | -796 |
| Summa | -3 399 | -796 |

## Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Förändring av periodiseringsfond | -204 | - |
| Lämnat koncernbidrag | -4 411 | -7 488 |
| Summa | -4 615 | -7 488 |

## Not 10 Skatt på årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Aktuell skattekostnad | -126 | - |
| Uppskjuten skattekostnad | -3 597 | 3 |
| Total skattekostnad | -3 723 | 3 |
| | | |
| Redovisat resultat före skatt | 440 | -407 |
| | | |
| Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%) | -91 | 84 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | - | -84 |
| Resultat KB/HB | -35 | - |
| Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter | 3 662 | 3 |
| Justering uppskjuten skatt underskott | -7 259 | - |
| Redovisad skattekostnad | -3 723 | 3 |

Transaktion 09222115557520185101 Signerat PB, AL, KK, ES, IF

## Not 11 Uppskjuten skattefordran

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande: | | |
| Underskottsavdrag | - | 3 |
| Fastigheter | - | - |
| Summa uppskjuten skattefordran | 0 | 3 |

## Not 12 Finansiella instrument

| tkr, 2023-12-31 | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat |
|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 | 0 |
| **Summa** | **1** | **0** |
| | | |
| **Finansiella skulder** | | |
| Övriga långfristiga skulder | 4 411 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 25 | 0 |
| Upplupna kostnader | 7 | 0 |
| **Summa** | **4 443** | **0** |

| tkr, 2022-12-31 | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat |
|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | |
| Övriga kortfrisitga fordringar | 1 | 0 |
| **Summa** | **1** | **0** |
| | | |
| **Finansiella skulder** | | |
| Övriga långfristiga skulder | 63 406 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 26 | 0 |
| **Summa** | **63 432** | **0** |

Transaktion 09222115557520185101 Signerat PB, AL, KK, ES, ID

| tkr, 2022-12-31 | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat |
|---|---|---|

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

| tkr, 2023-12-31 | Noterade priser på aktiva marknader | Andra observerbara indata | Ej observerbar indata |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar värderade till verkligt värde** | | | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar) | 0 | 0 | 0 |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| Likviditetsplaceringar | 0 | 0 | 0 |
| | | | |
| **Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures | 0 | 0 | 0 |
| | | | |
| **Skulder värderade till verkligt värde** | | | |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| | | | |
| **Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 0 | 0 | 0 |
| Obligationslån | 0 | 0 | 0 |
| Företagscertifikat | 0 | 0 | 0 |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 4 411 | 0 |
| **Summa** | **0** | **4 411** | **0** |

Transaktio 20222111555752018510I Signera(PB,AL,KK,ES,ID

| tkr, 2022-12-31 | Noterade priser på aktiva marknader | Andra observerbara indata | Ej observerbar indata |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar värderade till verkligt värde** | | | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar) | 0 | 0 | 0 |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| Likviditetsplaceringar | 0 | 0 | 0 |
| **Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures | 0 | 0 | 0 |
| **Skulder värderade till verkligt värde** | | | |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| **Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 0 | 0 | 0 |
| Obligationslån | 0 | 0 | 0 |
| Företagscertifikat | 0 | 0 | 0 |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 63 406 | 0 |
| **Summa** | **0** | **63 406** | **0** |

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023.
Värdering till verkligt värde per 2022-12-31:
Jämförelse år
Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022.

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

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

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag

Räntebärande fordringar och skulder
Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Skulder till kreditinstitut, Obligationslån, Företagscertifikat och Övriga långfristiga skulder. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Kortfristiga fordringar och skulder
För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Transaktio 09222115557520185101 Signerat PB, AL, KK, ES, IT

## Not 13 Upplåning

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Förfallotider** | | |
| Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | | |
| Summa | 0 | 0 |

## Not 14 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 592 | 8 104 |
| Resultatfördelning | 4 245 | 7 488 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 837 | 15 592 |
| Utgående redovisat värde | 19 837 | 15 592 |

| | Org nr | Säte |
|---|---|---|
| OH Österskans 2 i Halmstad HB | 916553-7540 | Stockholm |

| | Kapital-andel % | Rösträtts-andel % | Antal aktier | Bokfört värde 23-12-31 | Bokfört värde 22-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3OH Österskans 2 i Halmstad HB | 50 | 50 | | 19 837 | 15 592 |
| Summa | | | | 19 837 | 15 592 |

Transaktio 09222115557520185101 Signera PB, AL, KK, ES, IP

## Not 15 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 94 610 | 39 100 |
| - Tillkommande fordringar | - | 55 510 |
| - Avgående fordringar | -62 588 | - |
| - Omklassificeringar m m | - | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 022 | 94 610 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 32 022 | 94 610 |

## Not 16 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

| | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel | 46 653 |
| Årets vinst | -3 283 |
| | 43 370 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | |
|---|---|
| i ny räkning överförs | -43 370 |
| | -43 370 |

## Not 17 Obeskattade reserver

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Periodiseringsfonder | 227 | 22 |
| Summa | 227 | 22 |

Transaktion 09222115557520185101 Signerat PB, AL, KK, ES, IE

## Not 18 Uppskjuten skatteskuld

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande: | | |
| Temporära skillnader på fastigheter | 3 594 | - |
| Summa uppskjuten skatteskuld | 3 594 | 0 |

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

## Not 19 Långfristiga skulder hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 63 406 | - |
| - Tillkommande skulder | - | 63 406 |
| - Avgående skulder | -58 995 | - |
| - Omklassificeringar m m | - | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 411 | 63 406 |
| Utgående redovisat värde | 4 411 | 63 406 |

## Not 20 Likvida medel

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Likvida medel i kassaflödesanalysen | 0 | 0 |

Transaktion 09222115557520185101 Signerad PB, AL, KK, ES, IE

## Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman _____-___-___ för fastställelse.

Stockholm _____-___-___

Leiv Synnes
Ordförande

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Annika Ekström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Transaktio 09222115557520185101 Signerat PB, AL, KK, ES, LS

# Verifikat

Transaktion 09222115557520185101

## Dokument

881071 OH Andelsägare i Halmstad AB 556749-6228 ÅR 2023.pdf
Huvuddokument
27 sidor
*Startades av Mia Valerius (MV)*
*Färdigställt 2024-06-27 13:23:42 CEST (+0200)*

## Initierare

Mia Valerius (MV)
*mia.valerius@sbbnorden.se*

## Signerare

Peter Bergström (PB)
Peter.Bergstrom@se.ey.com

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER BERGSTRÖM."*
*Signerade 2024-06-27 13:23:42 CEST (+0200)*

Annika Ekström (AE)
annika.ekstrom@sbbnorden.se

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Elisabeth Ekström"*
*Signerade 2024-06-20 06:37:48 CEST (+0200)*

Krister Karlsson (KK)
krister@sbbnorden.se

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"*
*Signerade 2024-06-20 13:00:49 CEST (+0200)*

Leiv Synnes (LS)
leiv@sbbnorden.se

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"*
*Signerade 2024-06-20 12:32:30 CEST (+0200)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557520185101

Daniel Tellberg (DT)
daniel.tellberg@sbbnorden.se

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Gustav Åke Tellberg"*
*Signerade 2024-06-20 00:20:13 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Building a better working world

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i OH Andelsägare i Halmstad AB, org.nr 556749-6228

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för OH Andelsägare i Halmstad AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av OH Andelsägare i Halmstad ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till OH Andelsägare i Halmstad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift*

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen av vilken det framgår att koncernen i vilken bolaget ingår påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: VX4QK-3TFHA-ESNN3-ZYVBT-WH73F-8PYAP

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av OH Andelsägare i Halmstad AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Göteborg det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: VX4QK-3THA-ESNW3-ZYVBT-WH73F-8PYAP

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**PETER BERGSTRÖM**
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
*Serienummer: 96145898d50949[...]5da701393c81c*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2024-06-27 11:29:11 UTC*

Penneo dokumentnyckel: VNQK4-ETTH4-E5NN3-2YVBT-WH73F-4PYAP

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

Samhällsbyggnadsbolaget I Norden AB (publ)
556981-7660

Fastställelseintyg

Undertecknad Vice VD i **Samhällsbyggnadsbolaget I Norden AB (publ)** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den **28 juni 2024** Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 11 juli 2024

Annika Ekström

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)

# 2023

ÅRSREDOVISNING

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Innehåll[1]


**INTRODUKTION** 4
VD har ordet 6
SBB som investering 8
Måluppföljning 10

**VERKSAMHETEN** 15
Affärsmodell 15
Fastighetsförvaltning 22
Value-add-strategier 26

**HÅLLBARHETSRAPPORT** 33

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** 61
Fastigheter 64
Finansiering 65
Risk och känslighet 68
Bolagsstyrningsrapport 71
Förslag till vinstdisposition 74

**FINANSIELLA RAPPORTER** 75
Koncernens finansiella rapporter och noter 76
Moderbolagets finansiella rapporter och noter 113
Årsredovisningens undertecknande 132
Revisionsberättelse 133

**ÖVRIGT** 139
Definitioner 139
Beräkning av alternativa nyckeltal 141
Investor relations 144


1) Sida 61-132 avser den formella årsredovisningen.

”En hög överskottsgrad är en av bolagets prioriteringar och bolaget styr förvaltningsverksamheten med fokus på driftnetto.

”SBB:s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltning av social infrastruktur”

**73,2 MDKR**

**Fastighetsvärde**
31 december 2023

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

**SBB:s hyresintäkter från samhällsfastigheter är kopplade till KPI** och därmed inflationsskyddade.

s.16

**SBB fortsätter att ta viktiga steg** för att realisera strategin och dela upp bolaget i tre tydliga affärsområden.

s.15

**Vision 2030**

SBB driver utvecklingen av hållbara livsmiljöer i Norden, med fokus på social infrastruktur. Genom lokal närvaro och betydande investeringar bidrar vi aktivt till samhällets hållbarhet på sociala, miljömässiga och ekonomiska plan. Läs mer i vår hållbarhetsrapport. s.34

**4 581 MKR**

**Hyresintäkter**
Jan-dec 2023

**1 222 MKR**

**Kassaflöde löpande verksamhet, före förändringar i rörelsekapital**
Jan-dec 2023

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Detta är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), benämnt ”SBB” alternativt ”koncernen” eller ”bolaget” i rapporten, grundades 2016 och har en decentraliserad koncernstruktur med tre fokuserade affärsområden: Bostad, Samhälle och Utbildning. SBB är verksamt i Sverige, Norge, Finland och Danmark som är länder med starka kreditbetyg och god befolkningsutveckling. Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad, långa hyreskontrakt och en förmåga att stabilt öka intäkterna.

**Bostad**
SBB äger och förvaltar hyresrätter i svenska tillväxtområden. Kombinationen av hög efterfrågan och starka underliggande drivkrafter resulterar i en låg riskprofil och en förmåga att skapa ett stadigt växande driftsöverskott över tid.

**Samhälle**
SBB äger en ledande och skalbar plattform specialiserad på ägande och förvaltning av fastigheter med offentligt finansierad verksamhet, vilken utmärker sig genom växande efterfrågan, inflationssäkrade kassaflöden och minimal risk för hyresförluster.

**Utbildning**
SBB äger femtio procent av Europas största fastighetsbolag inriktad på social infrastruktur för den offentliga utbildningssektorn. Långa indexerade hyresavtal skapar stabil intjäning.

**Aktiv förvaltning**
SBB har egen lokal förvaltningsorganisation. Förvaltningen inom SBB arbetar med att utöver löpande förvaltning även aktivt med värdeskapande utveckling i det befintliga beståndet. En hög överskottsgrad är en av bolagets prioriteringar och bolaget styr förvaltningsverksamheten med fokus på driftnetto. Det sker bland annat genom energibesparande investeringar.

Utöver att arbeta med traditionell fastighetsförvaltning arbetar SBB även med ytterligare värdeskapande aktiviteter i form av tre intäktsgenererande strategier:

- Byggrättsutveckling och nyproduktion
- Investeringar i befintligt bestånd
- Värdeskapande transaktioner

**Byggrättsutveckling och nyproduktion**
SBB arbetar aktivt med projektutveckling av social infrastruktur. SBB skapar även värde genom en omfattande byggrättsutveckling. Tillskapandet av nya byggrätter säkerställer en långsiktigt bärkraftig projektportfölj samt ger bolaget en plattform för organisk tillväxt.

**Investeringar i befintligt bestånd**
Investeringar i befintligt bestånd innebär driftnettohöjande uppgraderingar av bostadslägenheter och investeringar i bolagets samhällsfastigheter. Utöver uppgraderingar av lägenheter, standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter.

**Värdeskapande transaktioner**
SBB skapar betydande aktieägarvärde genom att realisera vinster då färdigutvecklade fastigheter och/eller icke-kärnfastigheter avyttras. SBB utvärderar ständigt beståndet för att identifiera och fokusera resurserna på fastigheterna med störst potential. Försäljningen av fastigheter som bedöms som färdigutvecklade eller icke-kärnfastigheter frigör resurser för att möjliggöra ytterligare attraktiva förvärv där kvaliteten i beståndet successivt höjs. Givet den starka lokala närvaron kan SBB vara en effektiv köpare och säljare av både enstaka fastigheter och bestånd.

**73,2 MDKR**
**Fastighetsvärde**
31 december 2023

**4 581 MKR**
**Hyresintäkter**
januari-december 2023

**8,8 %**
**Tillväxt i intäkter, jämförbart bestånd**
januari-december 2023

**10,9 %**
**Tillväxt i driftnetto, jämförbart bestånd**
januari-december 2023

**54 %**
**Belåningsgrad**
31 december 2023

**12,99 KR/AKTIE**
**Långsiktigt substansvärde per aktie**
31 december 2023

**1,78 %**
**Snittränta**
31 december 2023

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Året i korthet

**Viktiga händelser under året**

- Årsstämman 2023 beslutade om vinstutdelning till stamaktieägarna med 1,44 kronor per Stam A respektive Stam B-aktie att delas ut månadsvis samt 2,00 kronor per Stam D-aktie att delas ut kvartalsvis. Baserat på bemyndigande från extra bolagsstämman den 14 juni 2023 beslutades att beslutad men ännu ej utbetald utdelning ska utbetalas vid en avstämningsdag för samtliga aktieslag som ska vara den 28 juni 2024. Datumet kan komma att ändras då avstämningsdag ska infalla innan årsstämman 2024.
- Den 11 maj sålde SBB 19 miljoner aktier i JM AB, för en total köpeskilling om cirka 2,8 mdkr.
- Ilija Batljan fränträdde som verkställande direktör. Styrelsen utsåg Leiv Synnes till ny verkställande direktör. Han tillträdde den 5 juni 2023. Batljan kvarstår som styrelseledamot.
- Den sista juni signerades avtal om försäljning av SBB:s andel i SBB Industricentralen Holding AB, som äger aktier i Heba AB.
- Den 16 augusti emitterade SBB Residential Properties AB preferensaktier om 2,36 mdkr i samband med förvärv av fastigheter till ett värde av 6 215 mkr från andra bolag inom SBB-koncernen. SBB Residential Properties AB redovisas efter transaktionen som andelar i joint ventures och intresseföretag.
- SBB:s CFO Eva-Lotta Stridh ersattes av Daniel Tellberg som blev Ekonomidirektör. Finanschefen Rosel Ragnarson ersattes av Helena Lindahl som blev Finansdirektör.
- Den 29 maj 2023 beslutade SBB:s styrelse att påbörja en strategisk översyn av alternativ för att maximera värdet för SBB:s aktieägare. Den 24 september presenterades en ny koncernstruktur. Den decentraliserade koncernstrukturen innefattar en tydlig förvaltningsmodell och portföljstrategi med självständiga hel- eller delägda portföljbolag inom varje enskilt affärsområde. Därmed avslutades den strategiska översynen. Koncernen kom att bestå av tre affärsenheter: Bostäder, Samhälle och Utbildning. Den decentraliserade koncernstrukturen förbättrar transparens och finansieringsmöjligheter.
- Den 5 oktober ställde Valerum AB (publ) in betalningen på en av SBB garanterad utestående säkerställd obligation. SBB har övertagit säkerheter och SBB:s sammanlagda åtagande var cirka 280 mkr.
- Den 9 november bestred SBB det mottagna kravet från en obligationsägare avseende euroobligationer. SBB tillbakavisade påståendena om brott mot villkoret och anser att kraven från obligationsägaren är grundlösa.
- SBB har under året samlat en portfölj av fastigheter inom social infrastruktur, med fokus utbildningsfastigheter, i underkoncernen SBB EduCo AB, som till 49 procent ägdes av Brookfield Super-Core Infrastructure Partners.

Det första tillträdet skedde i mitten av januari varigenom SBB erhöll 6,6 mdkr i kontant betalning.

Det andra tillträdet genomfördes i mars där SBB erhöll ytterligare 2,1 mdkr.

Det tredje tillträdet ägde rum under mitten av juli varigenom SBB erhöll ytterligare 0,4 mdkr.

Den 24 september avtalade SBB om att sälja 1,16 procent av SBB EduCo AB till Brookfield Super-Core Infrastructure Partners ("Brookfield") för 242 miljoner kronor, varigenom Brookfield kom att äga 50,16 procent av SBB EduCo AB. I samband med detta återbetalades interna lån varigenom SBB erhöll en total likvid om cirka 8 mdkr. För mer information om de redovisningsmässiga effekterna, se sida 112.

Den 28 november bytte EduCo namn till Nordiqus AB.

Fastighetstransaktioner till Nordiqus uppgick till 40 841 mkr.

- Den 24 november beslutade SBB att återköpa obligationer för 404 meur. Obligationernas nominella värde var 417 meur.
- I december meddelade styrelseledamoten Eva Swartz Grimaldi att hon lämnar styrelsen på grund av hälsoskäl. Även Fredrik Svensson meddelade att han lämnar sitt uppdrag som styrelseledamot i bolaget.
- Den 18 december meddelades att SBB kommer samla bostadsbeståndet och bostadsutvecklingen i dotterbolaget Sveafastigheter, inför en kommande ägarspridning. Sveafastigheter kommer ledas av Erik Hävermark som vd samt Martina Lous-Christensen som CFO.
- Den 29 december beslutade SBB att, i enlighet med villkoren, senarelägga räntebetalningarna på samtliga hybridobligationer.
- SBB:s kreditrating ändrades under året av S&P, Scope Rating och Fitch Rating till sub investment grade.
- Under året genomförde SBB försäljning av fastigheter till övriga parter än SBB Residential Property AB och Nordiqus AB för ett värde uppgående till 4 975 mkr.
- Nämnden för svensk redovisningstillsyn (Nämnden) granskar på delegation från Finansinspektionen noterade bolags finansiella rapporter. Granskningen sker dels på systematisk basis så att alla större bolag granskas inom ett visst intervall, dels vid specifika transaktioner/ frågeställningar. Inom ramen för den systematiska granskningen har Nämnden granskat SBB:s årsredovisning för 2022. Nämnden har i april 2024 överlämnat granskningen till Finansinspektionen.

Nämnden har tidigare granskat SBB:s årsredovisning för 2021. Nämnden har i juni 2023 överlämnat granskningen till Finansinspektionen.

Det slutliga utfallet av dessa granskningar kan inte bedömas idag, utan kommer adresseras i den finansiella rapporteringen för 2024 eller senare, beroende på när processerna slutförs.

**Viktiga händelser efter årets utgång**

- Den 7 februari presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter AB, ledd av styrelseordförande Peter Wågström.
- Den 14 februari föreslogs Lennart Sten till ny styrelseordförande i SBB av valberedningen. Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten, Lars Rodert, Sven-Olof Johansson föreslås att väljas som ledamöter.
- Den 25 februari meddelade SBB etablering av ett joint venture-bolag för samhällsfastigheter tillsammans med Castlelake, med stöd från Atlas SP Partners. Transaktionen tillför SBB en likvid om cirka 5,2 mdkr, som avses används till att stärka bolagets finansiella ställning och amortera skulder.
- Den 24 mars beslutade SBB att återköpa obligationer och hybridinstrument för 163 meur. Obligationerna och hybridinstrumentens totala nominella värde var 408 meur motsvarande 4 525 mkr värderat till balansdagens valutakurs.
- SBB har den 19 april tecknat avtal med Riksbyggen avseende upplösning av det gemensamma ägandet av koncernen Unobo AB. Affären är villkorad sedvanliga fullföljandevillkor avseende upptagande av finansiering.
- SBB har under april 2024 deltagit i börsintroduktionen av Public Property Invest AS (PPI) genom försäljning av fastigheter till ett bokfört värde om 1,7 mdkr och övertagande av skulder om 0,4 mdr i utbyte mot 31,6 miljoner aktier i PPI. SBB har därtill tecknat 11,7 miljoner aktier till kursen 14,5kr. Vidare omfinansieras hela PPI:s bruttoskuld om 5 929 mkr till ny finansiering med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,2 år. Före transaktionen ägde SBB 44,8% av aktierna i PPI. Efter transaktionen bedöms SBB äga SBB 33,7% av aktierna i PPI beroende- på tilldelning i nyemissionen. Transaktionen bedöms preliminärt få en resultateffekt om -0,6 mdkr, efter upplösning av uppskjuten skatt om 0,1 mdkr, vid en marknadsvärdering av aktierna till 14,5 kr styck. Det slutliga resultatet av transaktionen förväntas först bli känt efter årsredovisningens offentliggörande och kommer att redovisas i delårsrapporten för det andra kvartalet.
- SBB har ändrat vissa resultatposter till årsredovisningen 2023 jämfört med bokslutskommunikén som publicerades den 27 februari 2024. Nedskrivning goodwill har justerats från -1 150mkr till 0. 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 not 36 för mer information.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# VD har ordet

2023 präglades av ett krävande omvärlds- och marknadsläge med stor makroekonomisk osäkerhet. Trots hög inflation, högre räntor och därtill en svag kreditmarknad har det underliggande värdet i SBB:s fastighetsbestånd blivit alltmer tydligt under året.

Vi ser att vår affärsmodell, byggd på hyresreglerade bostäder och fastigheter med långa kontrakt mot offentlig sektor står sig väl även i en lågkonjunktur. SBB ser en stabil efterfrågan på social infrastruktur, drivet av en konstant befolkningsökning, vilket i kombination med högre byggkostnader, låg nyproduktion samt ökande hyresnivåer och en hög uthyrningsgrad placerar SBB i en konkurrenskraftig position.

Under året har vi genomfört ett flertal åtgärder för att förbättra bolagets likviditet och minska skuldsättningen, däribland en decentralisering av koncernstrukturen, inledda samarbeten och försäljning av fastigheter. På senare tid har vi märkt att marknadens syn på räntor skiftat och att allt fler nu tror på lägre räntenivå under kommande år. Detta har lett till högre värderingar av fastighetsbolag och förbättrad möjlighet till finansiering. I takt med att vi ser en gradvis förbättring av villkoren på finansieringsmarknaden kommer utsikten för fastighetstransaktioner förbättras. Vi är välpositionerade för att ta tillvara på en mer normaliserad fastighetsmarknad tack vare den strategiska översyn som vi inledde under året för att se över alternativ för att maximera aktieägarvärdet.

De senaste åren har en helt ny marknad för samhällsfastigheter vuxit fram som ger kommuner och andra offentliga aktörer möjlighet att styra sin ekonomi och anpassa fastigheter efter behov. En öppen och välfungerande marknad för samhällsfastigheter ger offentliga aktörer en nivå av ekonomisk frihet som är avgörande för god planering av välfärd och tjänster till medborgarna, vilket i slutändan gynnar hela samhället. Detta är kvittot på den samhällsviktiga funktionen som SBB:s grundverksamhet syftar till. När vi nu tittar framåt ser vi fram emot att fortsätta förvalta våra kunders förtroende samt utveckla en trygg och välfungerande marknad för samhällsfastigheter.

SBB:s huvudfokus är att vara en långsiktig och pålitlig samarbetspartner inom social infrastruktur. Det är ett fokus som vi på ett tydligare sätt realiserar genom den nya strategin som SBB antog under året. Under 2024 och framåt kommer vi att fortsätta att exekvera på vår strategi, genomföra ytterligare åtgärder för att renodla vårt fastighetsbestånd och stärka SBB:s finansiella ställning. Jag är övertygad om att den strategiska riktning som SBB nu befinner sig på är den bästa vägen framåt för alla våra intressenter.

**Decentraliseringen av SBB och renodlingen i våra tre affärsområden fortsätter**

Under året presenterade SBB en ny decentraliserad koncernstruktur för att dela upp bolaget i tre affärsområden med syfte att underlätta styrning, öka transparens och skapa bättre förutsättningar för kapitalanskaffning. Renodlingen möjliggör ytterligare specialisering inom respektive affärsområde och synliggör värdet för det underliggande fastighetsbeståndet vilket över tid ger förutsättning för ökad lönsamhet. Den decentraliserade koncernstrukturen innefattar en tydlig förvaltningsmodell och portföljstrategi med självständiga hel- eller delägda portföljbolag inom varje enskilt affärsområde.

Vi har tagit stora steg för att realisera den nya koncernstrukturen. Alla utbildningsfastigheter inom affärsområdet har sålts till Nordiqus. Den välrenommerade investeraren Brookfield har i omgångar köpt aktier i Nordiqus och

> ”Decentraliseringen av SBB och renodlingen i våra tre affärsområden fortsätter”

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

äger idag 50,16 procent. I samband med det minskade SBB sin ägarandel till 49,84 procent för att optimera kapitalstrukturen i linje med den nya strategin. Nordiqus har nu en mer hållbar finansiell ställning och bolaget siktar på att erhålla en investment grade rating under det första halvåret 2024. På sikt kommer ett stabilt och konkurrenskraftigt Nordiqus generera mer vinster till SBB.

I december samlades SBB:s bostadsbestånd och bostadsutveckling om 29 mdkr i dotterbolaget Sveafastigheter. Sveafastigheter är en unik plattform för utveckling och förvaltning av högkvalitativa hyresbostäder i Sverige och bolaget är idag ett av SBB:s nyckelinnehav. Sveafastigheter styrs av en självständig styrelse och ledning som tillsammans med SBB kommer att arbeta mot planen att genomföra en ägarspridning under 2024 för att bolaget på egna meriter ska kunna erhålla förmånlig finansiering. I samband med detta stärks även SBB:s finansiella ställning vilket gör det möjligt att minska bolagets skuldsättning och exponeringen mot nuvarande finansieringskällor.

Vi kommer skapa ett bolag som på sikt ska äga SBB:s samhällstillgångar likt strukturen för Nordiqus och Sveafastigheter.

Den nya decentraliserade koncernstrukturen bygger på våra styrkor, adresserar våra utmaningar och grundar sig i att SBB:s portfölj består av högkvalitativa fastighetstillgångar med stark underliggande utveckling och attraktiva tillväxtutsikter. Genom att renodla fastighetsbeståndet och skapa hel- eller delägda portföljbolag kommer SBB att uppnå en starkare finansiell ställning och samtidigt synliggöra värdet i vårt fastighetsbestånd på ett tydligare sätt.

**Likviditets- och balansräkningsstärkande åtgärder**

Under året har vi genomfört flera likviditetsstärkande åtgärder som bidrar till att SBB är välpositionerat för stärkta nyckeltal när marknaden förbättras och vår nya koncernstruktur skapar utrymme för att genomföra ytterligare åtgärder. SBB:s belåningsgrad uppgick vid årets slut till 54 procent och för att nå en långsiktigt hållbar finansiell ställning arbetar vi för att sänka den.

Som en del av Nordiqus-transaktionen erhöll SBB en likvid om 8 mdkr. Likviden användes för att delvis finansiera ett återköpserbjudande av utestående obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 417 247 000 EUR i syfte att proaktivt hantera närtida skuldförfall.

Under 2023 tog SBB in 2,36 miljarder kronor i riskkapital via ett nytt joint venture-bolag med Morgan Stanley Real Estate Investing. Sammantaget har SBB under 2023 minskat räntebärande skulder med 24 992 miljoner kronor. I början av 2024 ingick SBB avtal om att bilda ett ytterligare joint venture-bolag tillsammans med Castlelake. I samband med etableringen ingick SBB Infrastructure ett låneavtal med Castlelake om cirka 5,2 mdkr. Genom transaktionerna får SBB tillgång till medel som stärker koncernens strategiska flexibilitet och finansiella ställning ytterligare. Transaktionerna och förmågan att ingå i strategiska partnerskap bekräftar det starka värdet i vårt fastighetsbestånd ytterligare.

Under året genomfördes även ett flertal försäljningar av fastigheter till ett värde om 4 975 miljoner kronor och vi ser ett fortsatt stort intresse från kommuner och andra aktörer på marknaden. Tack vare SBB:s goda relationer på marknaden har vi möjlighet att agera skyndsamt och avser att göra fler affärer för att stärka bolagets finansiella ställning.

SBB kommer att ha en försiktig inställning till utdelning på aktier och betalning av kuponger på hybridobligationer fram tills den finansiella ställningen förbättrats. Undantag är den av årsstämman fastställda utdelningen.

> ”Utsikterna för SBB:s fastighetsbestånd har förbättrats trots bolagets många utmaningar vad gäller finansiering”

**Grundlöst krav från opportunistisk hedgefond**

Den 31 maj 2023, tillbakavisade SBB genom ett pressmeddelande de påståenden gjorda av en enskild opportunistisk fond om att bolaget skulle ha brutit mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen. Som meddelats genom pressmeddelandet tillbakavisar SBB dessa påståendena och anser därför att de mottagna kraven från den opportunistiska fonden är grundlösa. I november bestred SBB ett påstått och grundlöst krav från en enskild opportunistisk fond som framförts av dess bolag på Caymanöarna. Värt att notera är att inga andra obligationsägare förutom en, och ingen bank, har ställt motsvarande krav. I februari 2024 informerades SBB om att samma fond nu inlett formella rättsliga åtgärder vid en engelsk domstol.

Processen kommer nu att ha sin gång och uppskattas i dagsläget pågå till andra halvåret 2025.

**Värdeutveckling av fastigheter**

Under de senaste 21 månaderna har SBB:s genomsnittliga avkastningskrav höjts från 4,35 procent till 5,19 procent samtidigt som konsumentprisindex stigit med 19,3 procent, vilket bidragit till att SBB:s fastigheter haft en real värdenedgång estimerad till 34,5 procent. Vi ser en normalisering i slutet av den korrigering av marknadspriser som höjda marknadsräntor medfört. Räntor går upp och ned, medan indexerade hyror som regel endast stiger. Med ett lite längre tidsperspektiv än nästkommande kvartal går det att se med tillförsikt på värdeutvecklingen för SBB:s fastighetsbestånd.

**Goda utsikter för 2024 och framåt**

Utsikterna för SBB:s fastighetsbestånd har förbättrats trots bolagets många utmaningar vad gäller finansiering. Under 2024 kommer vårt fokus vara att realisera den nya koncernstrukturen och genomföra ytterligare likviditetsstärkande åtgärder som stärker SBB:s finansiella ställning. Den nya riktningen som SBB nu befinner sig på kommer att möjliggöra en mer effektiv bolagsstyrning, mer transparent finansiell rapportering och bättre förutsättningar för kapitalanskaffning.

Marknaden visar tydligt på en normalisering med högre marknadsvärdering av fastighetsbolag och större tillgång till marknadsfinansiering. I takt med att räntorna börjar sjunka kommer villkoren för finansiering att förbättras och fler fastighetsaffärer genomföras på långsiktigt rimliga nivåer.

Likviditets- och balansstärkande åtgärder kommer förbli en prioritering under det kommande året. Vi behöver fortsätta att minska skuldnivån och den koncernstruktur som SBB nu utvecklar kommer underlätta det arbetet. Förutsättningarna för arbetet bedöms vara mer gynnsamma under 2024 än under 2023.

Som den största aktören på marknaden för samhällsfastigheter har SBB ett ansvar att driva sin verksamhet på ett ansvarsfullt och öppet sätt. Jag är övertygad om att både SBB som bolag och marknaden för social infrastruktur är en viktig del av den moderna offentliga förvaltningen. Jag ser fram emot att under kommande år stärka relationen med våra kunder och utveckla en tryggare och mer stabil marknad för samhällsfastigheter. Vi tackar för det fortsatta förtroendet från våra hyresgäster och samarbetspartners.

Till sist vill jag rikta ett stort tack till SBB:s alla medarbetare för deras engagemang och fantastiska insatser med att verkställa vår nya strategi och driva bolaget i rätt riktning i en utmanande tid. Vår strategiska omvandling hade aldrig varit möjlig utan ert dedikerade arbete.

Leiv Synnes
*Verkställande direktör*

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Aktien

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

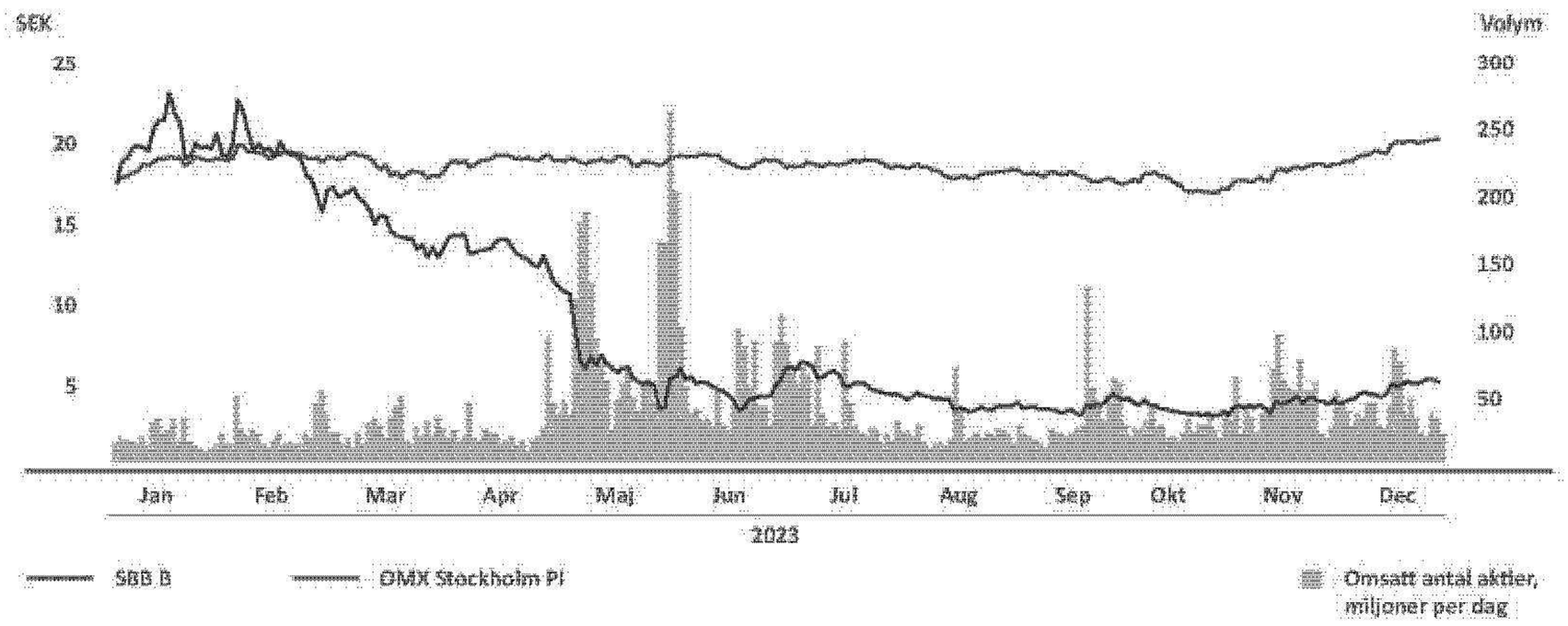
Per 31 december uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 638 157 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Under augusti 2023 utnyttjade återstående konvertibelinnehavare i SBB sin konverteringsrätt avseende efterställda tvingande konvertibler. Till följd av detta har nya Stam B-aktier registrerats hos Bolagsverket och Euroclear under augusti 2023 som har ökat antalet Stam B-aktier med 389 114 aktier och antalet röster med 38 911,40 röster. Kursen på stamaktien av serie B var 5,06 kr, serie D var 6,05 kr per 2023-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 7 358 mkr och serie D var 1 173 mkr.

SBB:s aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt cirka 38,2 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 268,6 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

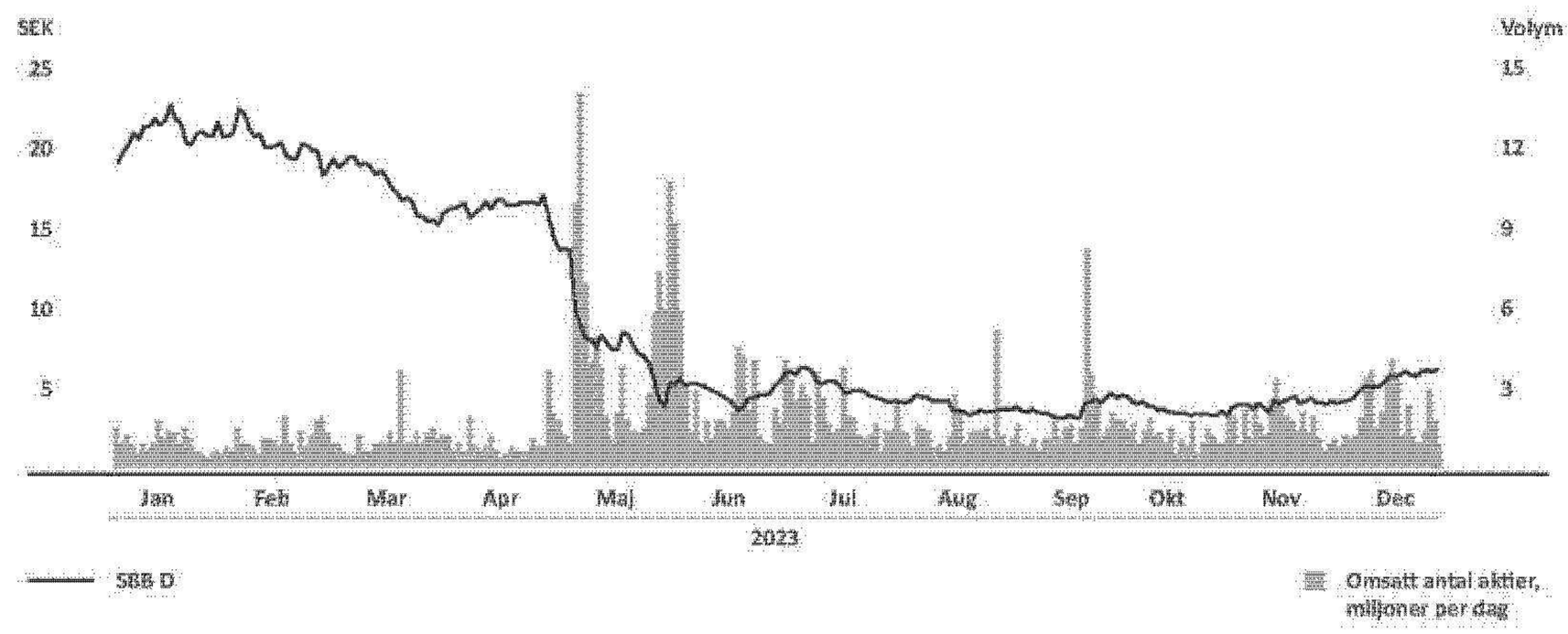
| | Betalkurs, kr | |
|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| B-aktier | 5,06 | 17,38 |
| D-aktier | 6,05 | 18,90 |

| | Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr | |
|---|---|---|
| | jan-dec 2023 | jan-dec 2022 |
| B-aktier | 268,6 | 465,6 |
| D-aktier | 13,1 | 29,7 |

## B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån




## D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Ägarna

Vid utgången av fjärde kvartalet 2023 fanns 227 604 kända aktieägare, motsvarande en minskning om 11,8 procent jämfört med motsvarande tidpunkt 2022. Aktiekapitalet uppgick per 31 december 2023 till 165 mkr med ett kvotvärde på 0,10 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och serie D. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

## Ägarstrukturen per 2023-12-31

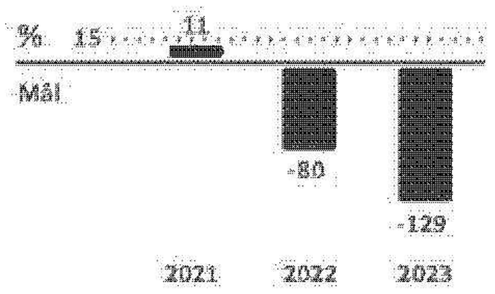
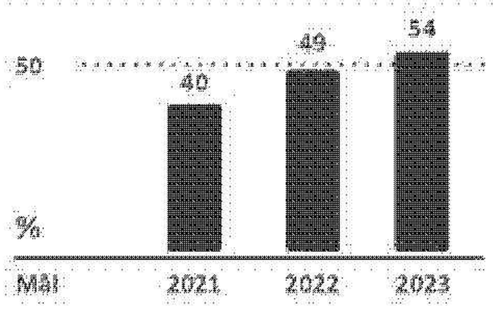
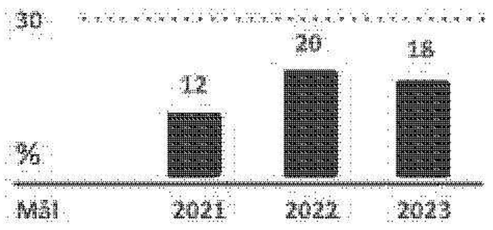
| Aktieägare | A-aktier | B-aktier | D-aktier | Aktiekapital, % | Röster, % |
|---|---|---|---|---|---|
| Ilija Batljan | 109 053 868 | 26 691 920 | 1 030 000 | 8.30% | 31.60% |
| Arvid Svensson Invest | 42 444 700 | 24 199 429 | - | 4.04% | 12.68% |
| Dragfast AB | 36 163 467 | 15 500 000 | 1 700 000 | 3.24% | 10.71% |
| Sven-Olof Johansson | 22 315 456 | 32 684 544 | - | 3.34% | 7.23% |
| BlackRock | - | 80 553 193 | 11 197 | 4.89% | 2.28% |
| Avanza Pension | - | 51 654 956 | 19 279 811 | 4.30% | 2.00% |
| Vanguard | - | 43 854 698 | 7 073 261 | 3.09% | 1.44% |
| Dibber AS | - | - | 44 197 779 | 2.68% | 1.25% |
| Futur Pension | - | 33 843 357 | 2 290 528 | 2.19% | 1.02% |
| Swedbank Försäkring | - | 27 708 682 | 4 239 993 | 1.94% | 0.90% |
| Marjan Dragicevic | - | 28 000 000 | 2 400 000 | 1.84% | 0.86% |
| Handelsbanken Fonder | - | 26 059 979 | 3 232 864 | 1.78% | 0.83% |
| Gösta Welandson Med Bolag | - | 23 146 364 | 224 000 | 1.42% | 0.66% |
| Lennart Schuss | - | 20 943 334 | - | 1.27% | 0.59% |
| Storebrand Fonder | - | 19 078 490 | - | 1.16% | 0.54% |
| Övriga | - | 790 719 211 | 108 186 472 | 54.53% | 25.40% |
| **Totalt** | **209 977 491** | **1 244 638 157** | **193 865 905** | **100,00%** | **100,00%** |

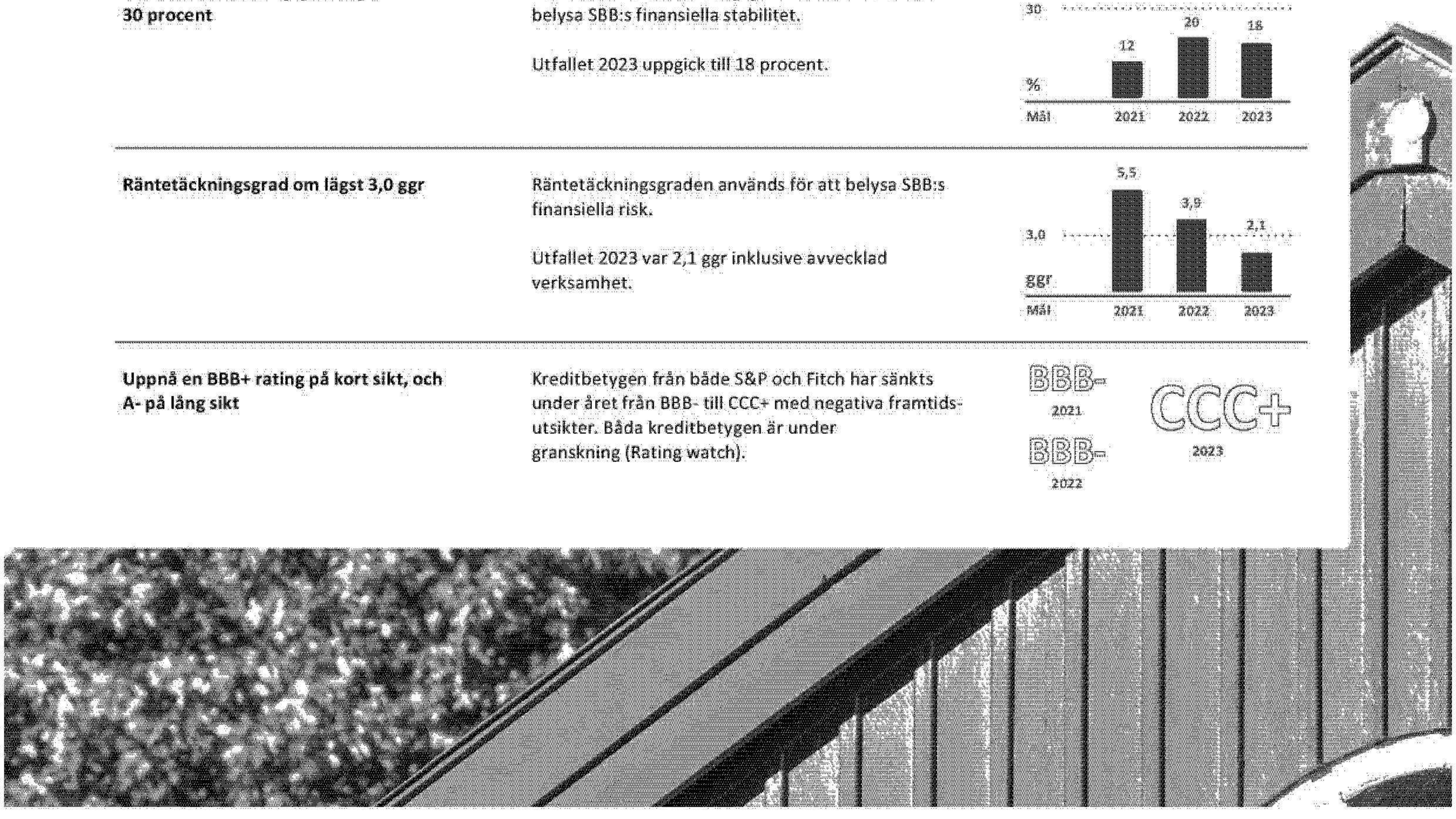
Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2023 utsett följande personer att utgöra valberedning inför årsstämman 2024; Leif West (ordförande), Ilija Batljan, Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson och Lennart Schuss.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

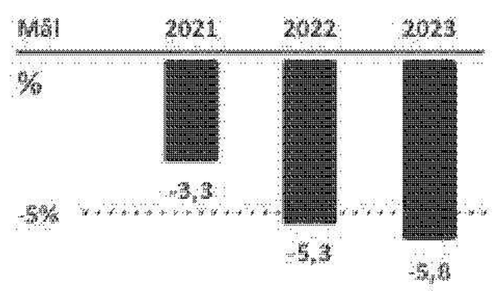
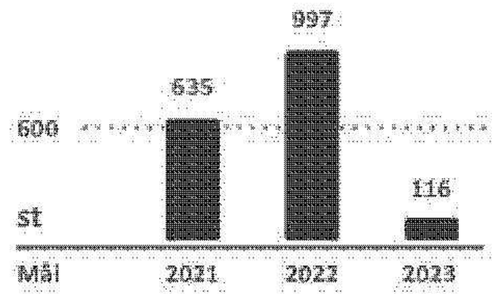
# Måluppföljning

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

| Mål | Kommentar | Utfall 2023 |
|---|---|---|
| **Generera tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie A och B (EPRA Earnings) som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år** | Tillväxt i förvaltningsresultat är ett mått som speglar SBB:s förvaltning av trygga kassaflödesfastigheter.<br><br>Utfallet 2023 uppgick till -129 procent. |  |
| **Belåningsgrad lägre än 50 procent, definierat som nettoskuld i relation till balansomslutning** | SBB har som strategi att ha låg finansiell risk, och målsätter därför belåningsgrad, säkerställd belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Belåningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella risk.<br><br>Utfallet 2023 uppgick till 54 procent. |  |
| **Säkerställd belåningsgrad lägre än 30 procent** | Den säkerställda belåningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.<br><br>Utfallet 2023 uppgick till 18 procent. |  |
| **Räntetäckningsgrad om lägst 3,0 ggr** | Räntetäckningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella risk.<br><br>Utfallet 2023 var 2,1 ggr inklusive avvecklad verksamhet. |  |
| **Uppnå en BBB+ rating på kort sikt, och A- på lång sikt** | Kreditbetygen från både S&P och Fitch har sänkts under året från BBB- till CCC+ med negativa framtidsutsikter. Båda kreditbetygen är under granskning (Rating watch). |  |



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Mål | Kommentar | Utfall 2023 |
|---|---|---|
| **Ett fastighetsbestånd om 300 mkr till år 2026, med bibehållen BBB+ rating** | Målet baseras på SBB:s ambition att bli Europas största fastighetsbolag inom social infrastruktur.<br><br>Fastighetsvärdet 2023 uppgick till 73,2 mkr. | 73,2 mdkr<br>Fastighetsvärdet 2023 |
| **Klimatpositiva 2030** | SBB vill agera kraftfullt i klimatomställningen med målet att vara klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2030. Delmål är att minska energianvändning och klimatpåverkan med 5 procent per år, och att minska utsläppen i Scope 3 med 30 % till 2025.<br><br>2023 minskade energianvändningen med -5,8 procent och klimatpåverkan (scope 1-3) ökade med -9,5 procent per kvm*, räknas endast utsläpp i förvaltning (scope 1 & 2) minskade utsläppen per kvm med -24,7 procent (Like-for-Like). |  |
| **Renovering av minst 600 lägenheter per år** | Bland SBB:s lägenheter finns utrymme för uppgradering i över 75 procent av beståndet.<br><br>Under 2023 renoverades 116 lägenheter. |  |

*Huvudsakligen till följd av indirekta utsläpp i projekt, lägre andel träbyggnader jämfört med tidigare år.

## Utdelningspolicy

| Mål | Kommentar | Utfall 2023 |
|---|---|---|
| **Generera en stabilt ökande årlig utdelning per stamaktie A och B** | SBB:s ambition är att bolagets resultat ska komma aktieägarna till gagn genom utdelningar.<br><br>Årsstämman 2023 beslutade om en utdelning om 1,44 kronor per stamaktie A och B fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Avstämningsdagarna senarelades till senast den 28 juni 2024. | 1,32 (2021)<br>1,44 (2022)<br>1,44 (2023) |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Ekonomi och fastighetsmarknad

En rad globala utmaningar i form av geopolitiska spänningar, krig i Ukraina, energibrist och skenande inflation har skapat en ny verklighet som vi inte sett på länge. Bolaget har en positiv syn på marknaden under 2024 och bedömningen är att vi inte under 2024 kommer att se några ytterligare nedjusteringar av bokförda värden.

**Makroekonomi – Fortsatt försiktig syn på framtiden**

Året 2023 sammanfattas som en turbulent period som präglades av stora geopolitiska spänningar, inklusive konflikter i Ukraina och Mellanöstern. Samtidigt dominerades ekonominyheterna av inflationsnivån och besked om styrräntan. Händelserna hade stor påverkan på både nationell och internationell nivå vilket väckte stor uppmärksamhet och diskussion under året. I Sverige minskade inflationen från toppen på 10,8 procent i slutet av 2022 till 2,3 procent i december 2023, vilket är nära Riksbankens mål om 2 procent. I USA och Eurozonen är inflationen nu också nära inflationsmålet.

Prognoser för räntesänkningar under första halvåret 2024 har stärkts, men osäkerhet råder på grund av globala geopolitiska spänningar och prissvängningar inom olika sektorer. Riksbanken genomförde en styrräntehöjning till 4,0 procent under sitt möte i september. Sedan dess har räntan legat kvar på samma nivå och prognoserna tyder nu på en räntesänkning i antingen maj eller juni. I Euroområdet förblir räntorna höga med en huvudrefinansieringsränta på 4,5 procent för att hantera inflationstrycket, medan i Norge har Norges Bank hållit referensräntan på 4,5 procent för att styra inflationen tillbaka mot målet. Även här förväntas räntorna sänkas under kommande halvår. De geopolitiska spänningarna har påverkat den svenska ekonomin negativt, vilket resulterat i minskad köpkraft och utmaningar inom bostadsbyggande och export. BNP-tillväxten förväntas, enligt det svenska finansdepartementet, ha sjunkit till -0,5 procent under 2023, medan trenden under 2024 väntas vända till en positiv sådan, med en tillväxt på 0,6 procent.

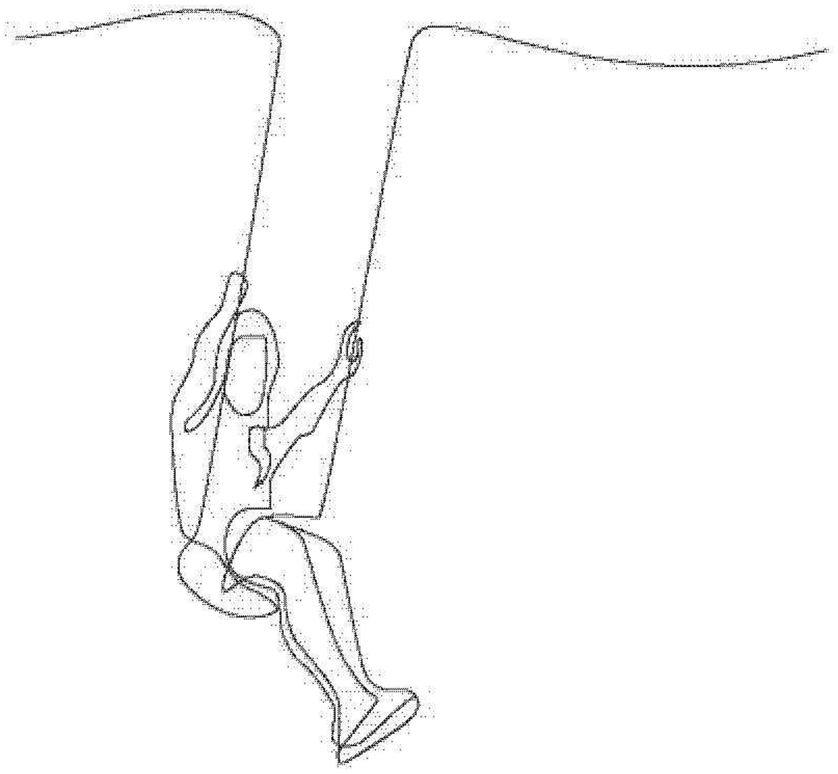
Arbetslösheten under året var relativt stabil och ökade något till 6,8 procent i februari månad. I Euroområdet var arbetslösheten stabil på 6,5 procent i februari, och i Norge var den runt 3,9 procent under samma månad. Arbetslösheten har ökat något under året i Sverige och Norge, samt varit stabil i Euroområdet. I det svenska fallet kan detta delvis förklaras av det ökande antalet konkurser som nådde sin högsta nivå på 20 år. Ökningen innebar 31 procent fler konkurser jämfört med föregående år. Arbetsmarknaden visade under andra halvan av 2023 och början på 2024 tecken på försvagning med en ökning av varsel och minskning av lediga platser. Bristen på utbildad arbetskraft kvarstår dock då många arbetssökande saknar de efterfrågade kompetenserna. Efterfrågan på utbildad arbetskraft förväntas fortsätta vara hög, särskilt inom vård och omsorg på grund av en ökande äldre befolkning.

**Fastighetsmarknaden i Sverige – Lägsta transaktionsvolymen på mer än 10 år**

Till skillnad från 2022 och 2021, har 2023 karaktäriserats av en avstannad svensk fastighetsmarknad. Osäkerhet över utvecklingen av inflationen och räntebanan har skapat en osäkerhet och försiktighet bland marknadens aktörer. Obligationsmarknaden stannade upp under årets första månader, vilket skapade ett övergripande bekymmer gällande finansieringsproblematik. Höga räntor ledde till en betydande ökning av finansieringskostnader, vilket i sin tur resulterade i att många aktörer på fastighetsmarknaden omvärderade sina strategier från expansion och tillväxt till en mer försiktig strategi med fokus på befintligt bestånd och vissa försäljningar.

1) Källa: Newsec

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F



Den totala transaktionsvolymen summerades under året till cirka 104 miljarder SEK, där antalet affärer uppgick till cirka 330 stycken. För utländska investerare var intresset fortsatt stort där deras andel av transaktionerna ökade från 22 procent under 2022, till 29 procent under 2023.

Segmentsvis uppgick lager, logistik och industri till den största andelen om 27 procent av den totala transaktionsvolymen under året. Bostäder och kontor gick även starkt, med andelar om 22 procent respektive 17 procent. "Övrigt" (mark, hotell etc.) stod för 14 procent, medan samhällsfastigheter och handel stod för 12 procent respektive 8 procent.

För den geografiska spridningen av den totala transaktionsvolymen spenderades en majoritet av det investerade kapitalet i Stockholm, vilket i andelar utgjorde 45 procent. Under året upplevde övriga regionstäder ett stabilt investerarintresse där en betydande andel av investeringarna, motsvarande 30 procent, allokerades. Mindre orter stod, i relation till föregående år, stabilt på 14 procent, medan Göteborg och Malmö uppgick till andelar om 7 procent och 4 procent av den totala transaktionsvolymen.

*Bostäder*

Bostadssegmentet summerades till 22,5 miljarder SEK under året. Även om det är mer än en halvering av transaktionsvolymen jämfört med 2022, var andelen av den totala volymen ungefär densamma för båda åren.

Under 2023 har bostadsbyggandet i Sverige drabbats av hinder och utmaningar som bromsat upp sektorns utveckling. Faktorer som höga räntor, slopade investeringsstöd, ökade byggkostnader och införandet av nya regler om presumtionshyror har skapat en utmanande miljö för aktörer inom bostadsbyggande. Dessa omständigheter har resulterat i en minskning av antalet påbörjade nya bostadsprojekt under året, där endast cirka 25 000 nya bostäder påbörjades jämfört med 56 700 året innan.

Den nedåtgående trenden förväntas fortsätta, och enligt prognoser från Boverket förväntas endast 17 500 nya bostäder påbörjas under 2024, med osäkra utsikter för 2025. Den minskande byggtakten och det avmattade intresset för nya projekt kan få långsiktiga konsekvenser för bostadsmarknaden i Sverige, bland annat en ytterligare ökad efterfrågan på befintliga bostäder.

Trots den minskade byggaktiviteten är den övergripande bostadsbristen i Sverige påtaglig, och majoriteten av landets kommuner (180 av 290) upplever underskott på bostäder. Boverket bedömer att behovet av nya bostäder fram till 2030 ligger på omkring 538 000, vilket innebär ett årligt behov av 67 300 bostäder. Denna klyfta mellan efterfrågan och utbud förstärker behovet av åtgärder från både statligt och kommunalt håll för att stimulera bostadsmarknaden.

Även om den minskade byggstartstakten inte har fått fulla konsekvenser på bostadsmarknaden ännu, förväntas antalet färdigställda bostäder förbli relativt högt under 2023, omkring 60 000 enheter. Detta representerar ett toppår över en tioårsperiod. Emellertid kommer färre byggstarter leda till en successiv minskning av antalet färdigställda bostäder under de kommande åren, vilket skapar ytterligare efterfrågetryck på befintliga bostäder.

*Samhällsfastigheter*

Under 2023 har samhällsfastighetssegmentet visat sig vara relativt stabilt gällande transaktionsvolym, där det svarat för en andel om 12 procent. Även om detta representerar en nedgång jämfört med 2022, då segmentet utgjorde 21 procent, är nivån för 2023 mer representativ utifrån historisk andel av transaktioner.

Mer än hälften av transaktionsvolymen inom samhällsfastighetssegmentet utgörs av äldreboenden. En betydande ökning av den äldre befolkningen i landet förväntas de kommande tio åren, vilket är en utveckling som även väntas i andra europeiska länder. Detta skapar ett påtagligt behov av fler äldreboenden. Enligt en rapport från Vårdföretagarna är Sverige i behov av omkring 28 000 nya platser och 460 nya boenden fram till 2032, vilket överstiger den nuvarande byggtakten. Denna utveckling speglar en växande samhällsutmaning som kräver strategisk planering och investeringar för att tillgodose de växande behoven inom äldreomsorgen på ett hållbart sätt.

*Utbildningsfastigheter*

Utbildningsfastigheter har, likt andra segment under året, stannat upp där det skett ett begränsat antal transaktioner inom segmentet. Med ökade kostnader och ett ökat fokus mot undervisning online har verksamheter till viss del tagit sig an åtgärder för att minska sina kostnader och effektivisera. Samtidigt visar rapporter från sommaren att studentantalet ökar över hela Sverige, vilket tyder på ett växande behov av lämpliga utbildningslokaler.

Under året har ett begränsat antal transaktioner skett inom segmentet. Antal affärer summerades till 7 vilket utgjorde ett sammanlagt värde på 1,2 miljarder SEK. Den geografiska fördelningen var relativt spridd över landet. Jämfört med 2022 kan en stor minskning i volym noteras, där den totala transaktionsvolymen under det året uppgick till nästan 27 miljarder SEK, då nästan fyra gånger så många affärer skedde. Dock ska nämnas att den stora volymen 2022 till stor del är kopplad till SBB:s stora avyttring av innehav i Nordiqus till Brookfield.

**Norge**

Transaktionsvolymen i Norge uppgick till dryga 59 miljarder NOK vilket är en minskning med ungefär 45 procent från föregående år, då volymen uppgick till 107 miljarder NOK. Utvecklingen kan förklaras av de geopolitiska spänningar och ekonomiska osäkerheten som präglat 2023. Antalet affärer har till följd av utvecklingen halverats mellan 2022 och 2023 och uppgick under året till cirka 180. En tydlig majoritet av det investerade kapitalet under året kom från inhemska investerare. Detta kan förklaras av investerares tendens att föredra investeringar på hemmaplan under perioder av osäkerhet. Segmentvis stod "övrigt" (mark, projekt etc.) för en stor del av det investerade kapitalet med 37 procent av den totala volymen. Kontor och samhällsfastigheter utgjorde andelar om 22 procent och 14 procent. Industrilokaler stod för 11 procent medan handel och hotell, som kan räknas in som de mest konjunkturkänsliga segmenten utgjorde 8 procent, respektive 3 procent. Majoriteten av affärer har skett i Oslo, vilket attraherat 46 procent av det investerade kapitalet. Resterande delar av Norge utgjorde 37 procent, medan andra storstäder, såsom Bergen, Stavanger och Trondheim, tillsammans utgjorde 17 procent.

*Samhällsfastigheter*

Samhällsfastigheter utgjorde 14 procent av den totala transaktionsvolymen för året, vilket summeras till cirka 8 miljarder NOK. Antalet affärer uppgick till 14 och segmentet var det som föll minst i relation till de övriga segmenten. Utvecklingen kan delvis förklaras av det markanta tappet på 62 procent som samhällsfastigheter gjorde under 2022.

Efterfrågan på högkvalitativa samhällsfastigheter har varit stark, vilket drivits av samhällets växande behov av robust infrastruktur.

*Utbildningsfastigheter*

Under 2023 har utbildningsfastighetssegmentet i Norge visat på flera trender. Pandemins långsiktiga effekter har lett till en ökad användning av digitala verktyg och en större efterfrågan på flexibla studiealternativ vilket kan komma att påverka efterfrågan för fastigheter för högre utbildning. Under 2023 genomgick Norge en förändring i sin policy för högre utbildning som påverkade antalet internationella studenter i landet. Tidigare erbjöd Norge undervisningsfria studier för alla studenter, inklusive de från icke-EU-länder. Detta ändrades från och med hösten 2023, då Norge introducerade studieavgifter för icke-EU-studenter. Enligt NRK (Norsk rikskringkasting) ansökte 45 procent färre internationella studenter om uppehållstillstånd under 2023, och det räknas på ett längre perspektiv att mellan 70 – 80 procent av internationella studenter kommer försvinna.

Källa: Newsec

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

**Finland**

Den total transaktionsvolymen för Finland minskade med dryga 60 procent under 2023. Antalet affärer uppgick till 140 och den totala volymen summerades till strax över 2,5 miljarder EUR. Icke-finländska investerare var i majoritet under året. Den geografiska fördelningen följer samma mönster som Norge och Sverige där den största andelen, 46 procent, investerats i huvudstaden, Helsingfors, medan 38 procent spenderats i övriga delar av landet. Övriga storstäder, såsom Åbo, Tammerfors, Uleåborg och Jyväskylä, utgjorde tillsammans 16 procent av den totala transaktionsvolymen under året.

Segmentsvis stod bostäder för den största andelen av den totala transaktionsvolymen som summerades till 28 procent. Industri och samhällsfastigheter hamnade kort därefter på 23 procent, respektive 19 procent, medan kontor uppgick till 18 procent. Handel, "övrigt" och hotell uppgick till 10 procent, 2 procent och 1 procent av den total transaktionsvolymen under året.

*Samhällsfastigheter*

Efter en period av hög aktivitet på transaktionsmarknaden under 2022, har intresset för segmentet samhällsfastigheter i Finland visat på en avtagande trend under 2023. Det totala transaktionsvärdet för samhällsfastigheter under året uppgick till 0,5 miljarder euro, vilket representerar en markant minskning på cirka 70 procent jämfört med 2022 vilket är i linje med nedgången i transaktionsvolym på marknaden som helhet. Trots denna nedgång fortsätter segmentet att vara attraktivt, särskilt bland utländska och nordiska investerare, både finska och icke-finska. Dessa icke-finska investerare stod för en knapp majoritet av den totala transaktionsvolymen, vilket understryker segmentets fortsatta dragkraft i den bredare nordiska regionen.

Segmentet samhällsfastigheter utgjorde 19 procent av den totala transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden. Denna andel speglar segmentets betydelse och dess fortsatta dragkraft för investerare som söker stabila avkastningsmöjligheter i en osäker ekonomisk miljö. Året präglades av flera mindre affärer, vilket indikerar en mer uppdelad marknad med flertalet möjligheter för investerare.

*Utbildningsfastigheter*

Transaktionsmarknaden för utbildningsfastigheter har varit trög under 2023, med endast några enstaka affärer som noterats. Dessa affärer har främst involverat fastigheter avsedda för låg- och mellanstadiet.

Befolkningstillväxten har till följd av immigration varit positiv under året och därmed förbättrat tidigare prognoser för landet. Utvecklingen talar för att efterfrågan på utbildningslokaler kan komma att öka framgent. En ökning av ansökningar till högre utbildningsprogram, främst från utländska studenter, har och förväntas leda till en stabil efterfrågan på denna typ av fastigheter. Samtidigt har fokus på att förbättra grundläggande färdigheter i grundskolan och utvecklingen av gymnasial utbildning krävt modernisering och uppgradering av befintliga utbildningsanläggningar.

**Danmark**

Fastighetsmarknaden i Danmark har haft en liknande utveckling under året som övriga nordiska länder. Den totala volymen minskade med 60 procent jämfört med 2022 och uppgick till cirka 31,3 miljarder DKK under 2023. Bostadssegmentet stod för den största andelen om 43 procent, medan industrifastigheter och kontor hamnade på 25 procent, respektive 21 procent. Handelsfastigheter utgjorde 6 procent medan hotell och "övrigt" båda uppgick till 2 procent av den totala transaktionsvolymen. Under året registrerades nästintill inga affärer inom samhällsfastighetssegmentet vilket kan förklaras av den mindre utbredda marknaden för denna typ av fastigheter jämfört med övriga nordiska länder. Geografiskt sett har Köpenhamn och övriga Danmark utgjort majoriteten av den totala transaktionsvolymen, då de låg på 46 procent och 42 procent. Övriga storstäder som inkluderar Odense, Århus och Ålborg summerades till en andel om 12 procent.

*Samhällsfastigheter*

Samhällsfastighetssegmentet i Danmark, som länge legat efter i utvecklingen jämfört med andra nordiska länder, har börjat uppvisa vissa utvecklingstecken. Dock förblev segmentet under 2023 relativt inaktivt, med endast några få affärer som genomfördes. Den danska marknaden för samhällsfastigheter är mindre, vilket bidrar till det begränsade intresset för detta segment, särskilt under ekonomiskt svårare tider.

Marknaden domineras huvudsakligen av statliga aktörer med begränsad försäljningsvilja, ofta beroende av politiska beslut. Trots detta är intresset för marknaden starkt bland inhemska, nordiska och internationella aktörer. Framtiden ser ljus ut med ökad efterfrågan på samhällsfastigheter för äldreboenden, förskolor och hälso-sjukvård, på grund av befolkningsökningar inom både äldre och yngre åldersgrupper.

*Utbildningsfastigheter*

Under 2023 har Danmarks utbildningssektor genomgått reformer som har potential att påverka utbildningslokaler. Reformerna inkluderar förändringar i grundskoleutbildningen, såsom minskade läroplanskrav och möjligheter för elever att välja lärlingsutbildning tidigt, vilket kan leda till ett ökat behov av anpassade skolfaciliteter och verkstäder för yrkesutbildning. I högre utbildning har reformer föreslagits som bland annat inneburit förkortning av masterprogram. Detta kan resultera i en förändrad studentdemografi och en ökad efterfrågan på internationellt inriktade studentbostäder samt anpassningar i universitetsfaciliteter för att passa intensivare och kortare utbildningsprogram.

Dessa utbildningsreformer i Danmark signalerar en potentiell omformning av fastighetsbehoven inom utbildningssektorn, med möjliga effekter på både nybyggnation och omstrukturering av befintliga utbildningsfaciliteter för att möta nya behov och utbildningsmönster.

> "Enligt en rapport från Vårdföretagarna är Sverige i behov av omkring 28 000 nya platser och 460 nya äldreboenden fram till 2032.

**Utblick 2024**

Bolagets bedömning är att 2024 kommer att präglas av en klart högre transaktionsintensitet och vilja att göra affärer än under 2022 och 2023. Anledningen till det är (i) stora nedjusteringar av fastighetsvärden i absolut tal sedan toppen i början av 2022 vilket bör göra investeringar mer attraktiva, (ii) kraftig driftnettoförbättring under 2022 och 2023, (iii) fallande räntor och (iv) stigande byggkostnader vilket har inneburit ännu högre hyror i nyproducerade byggnader. Bolaget har en positiv syn på marknaden under 2024 och bedömningen är att vi inte under 2024 kommer att se några ytterligare nedjusteringar av bokförda värden.

Det segment vi bedömer få den tydligaste sentimentförändringen är bostadssegmentet i Sverige som bedöms bli attraktivt efter två mycket svaga år där hyresutvecklingen har understigit inflationen i kombination med ursprungligen låga avkastningskrav. Tecknade två-årsöverenskommelser med hyresgästföreningar i Sverige med en avtalad hyresökning om totalt cirka 10 procent fram till 2025 bidrar till förutsägbarhet i kassaflöde och kombinerat med fallande räntor blir bostadsprodukten en klart mer attraktiv investeringsprodukt.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# SBB:s affärsområden

Som ett ledande börsnoterat fastighetsbolag är vi stolta över vårt omfattande engagemang inom tre distinkta affärsområden: Samhälle, Bostäder och Utbildning.

Inom Samhällsfastigheter fokuserar vi på att förvalta och utveckla fastigheter som spelar en central roll i samhällets funktion. Detta inkluderar allt från vårdcentraler och äldreboenden till polisstationer och kontor för myndigheter. Genom vårt arbete bidrar vi till att skapa hållbara och funktionella miljöer som stödjer och främjar samhällets välfärd och säkerhet.

Vårt affärsområde bostäder är inriktat på att tillgodose det växande behovet av kvalitativa och hållbara bostadslösningar. Här engagerar vi oss i förvaltning utveckling och byggnation av bostäder som möter dagens höga krav på komfort, energieffektivitet och design. Vårt mål är att erbjuda hem som inte bara är en plats att bo på, utan även en plats där våra hyresgäster kan trivas och växa.

Vår investering i utbildningsfastigheter speglar vårt engagemang för att främja kunskap och lärande. Genom att investera i och förvalta fastigheter avsedda för utbildningsändamål, från förskolor till högskolor, skapar vi inspirerande miljöer som underlättar lärande och utveckling. Våra utbildningsfastigheter är utformade för att möta de specifika behoven hos studenter och pedagoger, och bidra till en positiv och stimulerande lärandemiljö.

Genom våra tre affärsområden strävar vi efter att skapa värde för våra aktieägare, hyresgäster och det bredare samhället. Vi är övertygade om att vårt fokus på samhällsnytta, bostadsutveckling och utbildningsstöd positionerar oss starkt för framtiden och bidrar till en mer hållbar och inkluderande värld.

## Samhälle

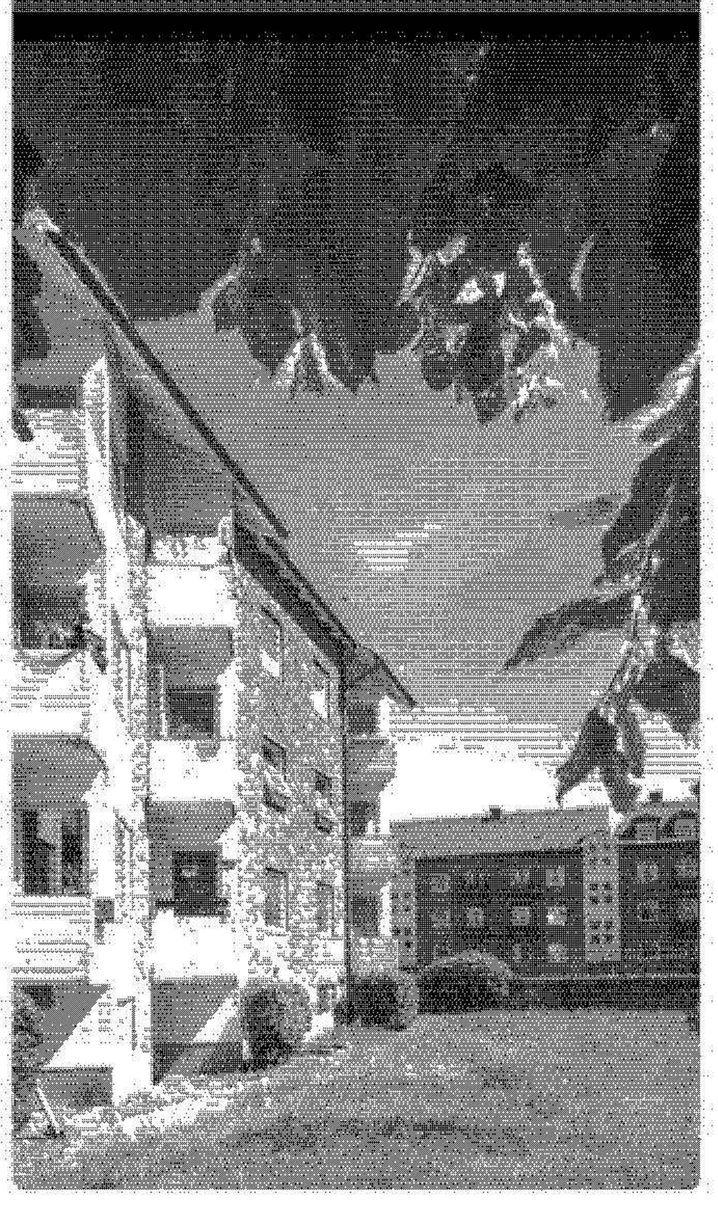
**44,1 MDKR**
Fastighetsvärde

**3,7 MDKR**
SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

## Bostad

**28,5 MDKR**
Fastighetsvärde

**9,5 MDKR**
SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav



## Utbildning

**0,6 MDKR**
Fastighetsvärde

**20,3 MDKR**
SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Samhälle

En ledande och skalbar plattform specialiserad på ägande och förvaltning av offentligt finansierade tillgångar, vilken utmärker sig genom växande efterfrågan, inflationssäkrade kassaflöden och minimal risk för hyresförluster.

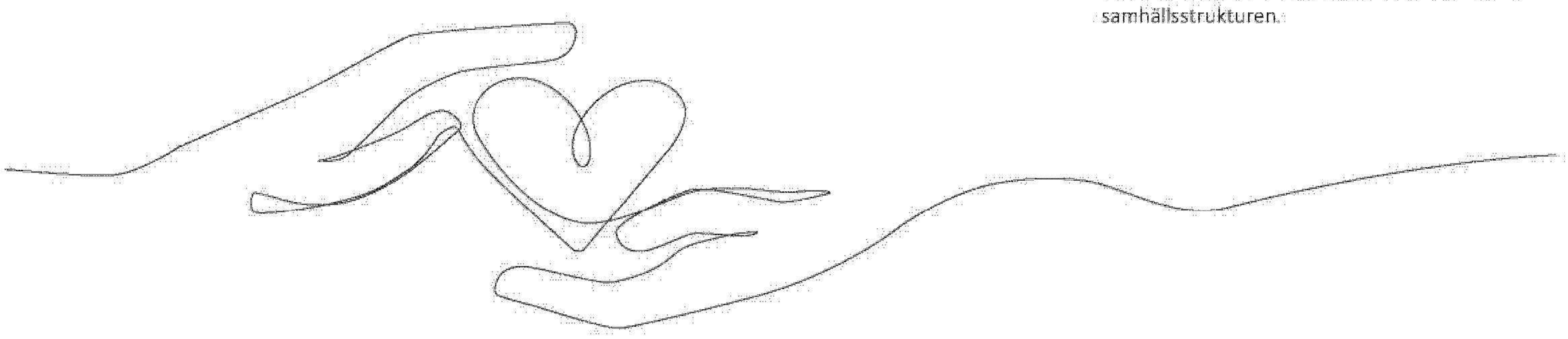
Inom SBB utgör vår djupa kompetens och långa erfarenhet inom samhällsverksamheter en grundpelare för vår framgång. Denna expertis ger oss en unik förståelse för de specifika krav och behov som präglar dessa verksamheter, vilket i sin tur ger oss förmågan att skapa skräddarsydda och framstående lösningar, särskilt vid utvecklingen av samhällsviktiga lokaler. Specialiseringen innebär även att SBB är en uppskattad partner i utvecklingsprojekt som sträcker sig från nya äldreboenden och LSS-boenden till statliga infrastrukturbyggnader. Vår strävan är att kontinuerligt expandera och vara en drivande kraft i marknaden för samhällsfastigheter, både i Sverige och övriga Norden.

Genom att agera som en långsiktig hyresvärd och lokal samarbetspartner strävar vi efter att inte bara växa tillsammans med våra hyresgäster utan också vara en aktiv del i deras framgång. Vår ambition är att göra verklig skillnad, oavsett om det handlar om stora förändringar eller små, för dem som lever, arbetar och verkar i våra lokaler. Vi strävar efter att göra ett lika bra jobb för dem som de gör för samhället.

Samhällsbyggnadsbolagets samhällsfastigheter innefattar fastigheter som utgör en viktig del av de nordiska välfärdsstaternas infrastruktur, där hyresgästerna bedriver samhällsbärande verksamheter inom äldreomsorg, LSS- och vårdtjänster samt kommunal och statlig förvaltning.

Genom att investera i dessa samhällsviktiga tillgångar strävar vi inte bara efter ekonomisk framgång utan bidrar även till att möta de växande behoven inom vårt samhälle. En betydande ökning av den äldre befolkningen i landet förväntas de kommande tio åren. Enligt Vårdföretagarna är vi bara i Sverige i behov av omkring 28 000 nya vårdplatser och 460 nya vårdboenden. Detta speglar den växande samhällsutmaningen att tillgodose dessa ökande behov, inom äldreomsorgen de kommande åren.

Vårt fokus på att skapa långsiktiga värden i kombination med vår förståelse för samhällsbehoven gör oss till en pålitlig och ansvarsfull partner, redo att fortsätta stödja och utveckla samhällsstrukturen.

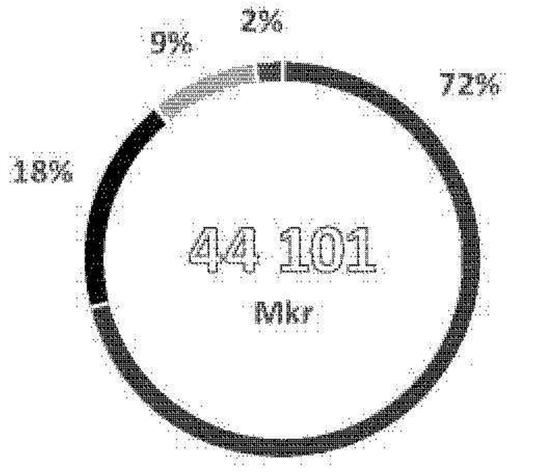


## Konsoliderat innehav

| 44,1 MDKR | 5,32 % | 6,7 år |
|---|---|---|
| Fastighetsvärde | Direktavkastning | Genomsnittlig kvarvarande hyreslängd, WAULT |

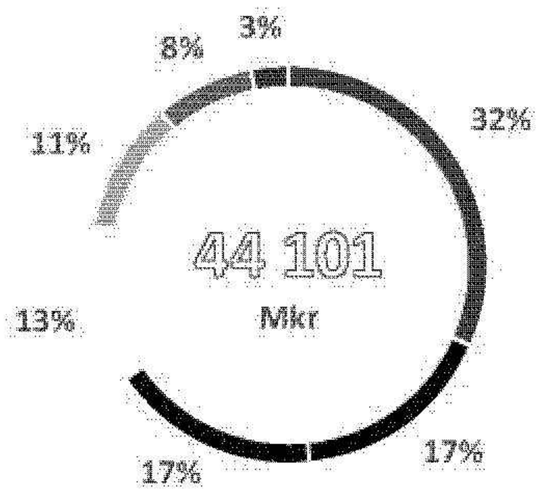
- Attraktiv demografi där SBB verkar, vilket skapar möjligheter till tillväxt samt minimerar risk för vikande efterfrågan.
- Fastigheterna har långa hyresavtal med offentliga och offentligt finansierade hyresgäster.
- Hyrorna stiger vanligtvis mer än inflationen tack vare nästintill full inflationsindexering och hyresgästanpassningar.
- SBB har en erfaren projekt- och förvaltningsorganisation som skapar värde.

### Fastighetsvärde per land




- **72%** Sverige
- **9%** Norge
- **18%** Finland
- **1%** Danmark

### Fastighetsvärde per kategori




- **31%** Äldreboende
- **11%** Sjukhus & vårdcentral
- **17%** Statlig infrastruktur och Kommunhus
- **8%** Offentliga kontor
- **17%** LSS
- **3%** Övrigt
- **13%** Projekt- och byggrättsfastigheter

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

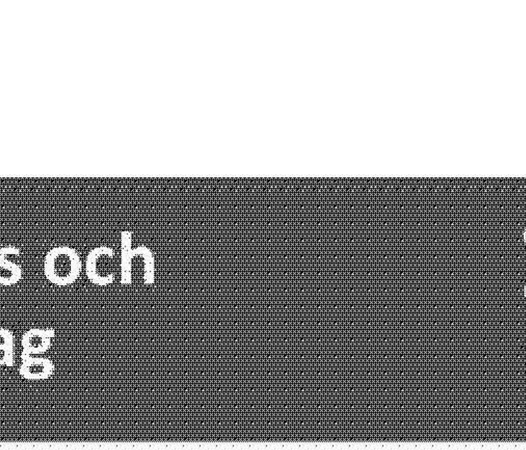
# Joint ventures och intresseföretag

**1 738 MKR**
Utgående redovisat värde av innehav

**3 722 MKR**
SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

## Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

**Public Property Invest AS**
Bolaget äger och förvaltar offentliga fastigheter i Norge inom primärt segmenten rättsväsende och offentliga kontor. En fastighetsplattform med tillväxtmöjligheter.



- SBB har efter kvartalets utgång ingått avtal om etablering av ett joint venture-bolag för samhällsfastigheter, SBB Infrastructure, tillsammans med Castlelake, med stöd av Atlas SP Partners. SBB Infrastructure kommer förvärva fastigheter till marknadsvärdet per 31 december 2023 som uppgick till 5,7 mdkr.

| Väsentliga joint ventures och intresseföretag | Public Property Invest AS 2023-01-01 2023-12-31 | Public Property Invest AS 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|---|---|
| SBBs ägarandel | 45% | 45% |
| Redovisat värde för innehavet, kapitalandel, mkr | 1 261 | 1 785 |
| Hyresintäkter, mkr | 578 | 532 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 199 | 191 |
| Andel av joint ventures och intresseföretags resultat | -405 | -341 |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag, mkr[1)] | -405 | -341 |

| Övriga joint ventures och intresseföretag | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Utgående redovisat värde, kapitalandel, mkr | 477 | 546 |
| Andel av joint ventures och intresseföretags resultat | -62 | 389 |
| Resultat från joint venture och intresseföretag, mkr[1)] | -293 | 389 |

1) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat och nedskrivningar.

Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på s. 31-32.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Bostad

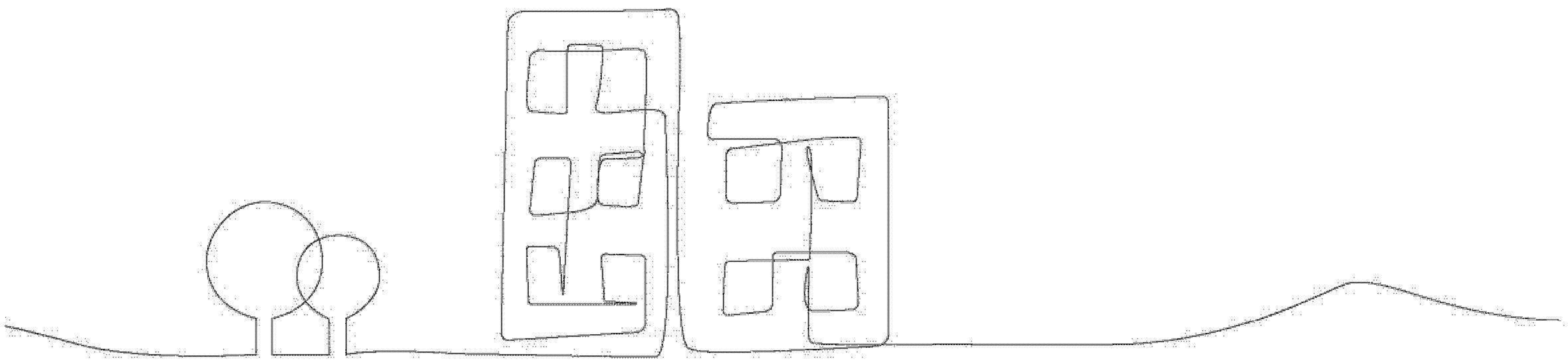
Genom vårt helägda dotterbolag, Sveafastigheter, äger och förvaltar SBB reglerade hyresrätter i svenska tillväxtområden. Kombinationen av hög efterfrågan och starka underliggande drivkrafter resulterar i en låg riskprofil och en förmåga att skapa ett stadigt växande driftsoverskott över tid.

Samhällsbyggnadsbolaget, genom dotterbolaget Sveafastigheter, är förvaltare av en unik och eftertraktad portfölj av hyresreglerade bostäder i svenska tillväxtkommuner. Våra fastigheter är inte bara hem åt våra hyresgäster utan representerar en investering i samhällets välfärd. Genom vår närvaro i nära anslutning till stadskärnor och med bra kommunikationsmöjligheter skapar vi inte bara bostäder utan en känsla av samhörighet och möjligheter för våra invånare.

Detta utgör tillgångar med minimal risk, eftersom utbudet på hyresrätter i Sverige delvis på grund av hyresregleringen understiger som regel efterfrågan.

Vårt fokus inom segmentet hyresreglerade bostäder är på den svenska marknaden. Bostadsbristen och den stora efterfrågan i Sverige skapar en hög uthyrningsgrad och minskar beroendet av enskilda hyresgäster. Det bristande bostadsbyggandet och stadig befolkningstillväxt, leder till en kontinuerlig bostadsbrist i stora delar av landet. Sverige förväntas fortsätta vara ett av de länder med högst befolkningstillväxt de kommande åren, inte bara jämfört med de övriga nordiska länderna utan även i Europa som helhet.

SBB är väl positionerat på regional nivå och är närvarande i städer med stark och positiv befolkningstillväxt.

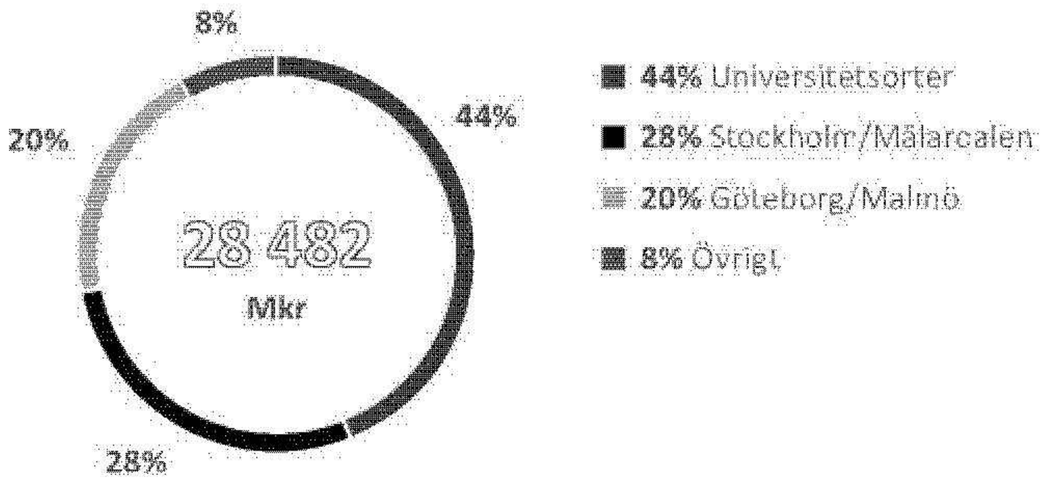


## Konsoliderat innehav

| 28,5 MDKR | 3,79 % | 1 313 kr |
|---|---|---|
| Fastighetsvärde | Direktavkastning | Snitthyra per kvm |

- Svenska hyresrätter har en hyra som generellt understiger marknadshyran. Hyresregleringen medför stabilt ökande hyror över tid. Sedan systemet infördes har hyresnivån aldrig sänkts.
- Över tid har hyresutvecklingen för svenska reglerade hyresrätter överträffat inflationen.
- Fastigheterna har en uthyrningsgrad på 94 procent, där vakansen till stor del beror på hyreshöjande investeringar i beståndet. Generellt råder bostadsbrist på SBB:s marknader.
- Bostadsportföljen har stor potential i och med attraktiv demografi och fastighetsutvecklingsmöjligheter.
- Sedan 18 december 2023 förvaltar det helägda dotterbolaget Sveafastigheter SBB:s bostadsportfölj.
- Börsnotering eller strategiskt partnerskap planeras för Sveafastigheter under 2024 för att förbättra finansieringsmöjligheterna.
- Den 7 februari 2024 presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter, ledd av styrelseordförande Peter Wågström, med mandat att etablera och leda ett fristående Sveafastigheter inför och efter en möjlig ägarspridning.

### Fastighetsvärde per region



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Joint ventures och intresseföretag

**5 961 MKR**
Utgående redovisat värde av innehav

**9 509 MKR**
SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

## Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

**SBB Residential Property AB**
Bostadsportfölj bestående av hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige som styrs och kontrolleras gemensamt med Morgan Stanley.

**SBB Kåpan Bostad AB**
SBB Kåpan Bostad AB äger och förvaltar nyproducerade bostadsfastigheter i Stockholm och Mälardalen. Bolaget samägs av SBB och Kåpan Pensioner.

| | SBB Residential Property AB | | SBB Kåpan Bostad AB | |
|---|---|---|---|---|
| **Väsentliga joint ventures och intresseföretag** | **2023-08-16 2023-12-31** | **2022-01-01 2022-12-31** | **2023-01-01 2023-12-31** | **2022-01-01 2022-12-31** |
| SBBs ägarandel | 100%[2] | - | 50% | 50% |
| Redovisat värde för innehavet, kapitalandel, mkr | 2 797 | - | 1 795 | 1 767 |
| Hyresintäkter, mkr | 138 | - | 233 | 159 |
| Förvaltningsresultat, mkr | -46 | - | - | 16 |
| Andel av joint ventures och intresseföretags resultat, mkr | -643 | - | -322 | -219 |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag, mkr [3] | -643 | - | -322 | -219 |

| **Övriga joint ventures och intresseföretag** | **2023-01-01 2023-12-31** | **2022-01-01 2022-12-31** |
|---|---|---|
| Redovisat värde, kapitalandel, mkr | 1 369 | 8 551 |
| Andel av joint ventures och intresseföretags resultat, mkr | -234 | -69 |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag, mkr [1][3] | -3 888 | -693 |

1) Redovisad resultat under perioden 2023-01-01–2023-12-31 är främst hänförligt till resalisationsresultat vid försäljningen av aktier i JM. Efter försäljningen redovisas kvarvarande innehav i JM som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.
2) SBBs ägarandel avser SBB:s andel av stamaktier. Emitterade preferensaktier i SBB Residential Property AB redovisas som skuld inom SBB Residential Property AB. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.
3) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat och nedskrivningar.

Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på s. 31-32.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Utbildning

SBB äger hälften av Europas största utbildningsportfölj, under varumärket Nordiqus, inriktad på social infrastruktur för den offentliga utbildningssektorn. Långa indexerade hyresavtal skapar stabil intjäning.

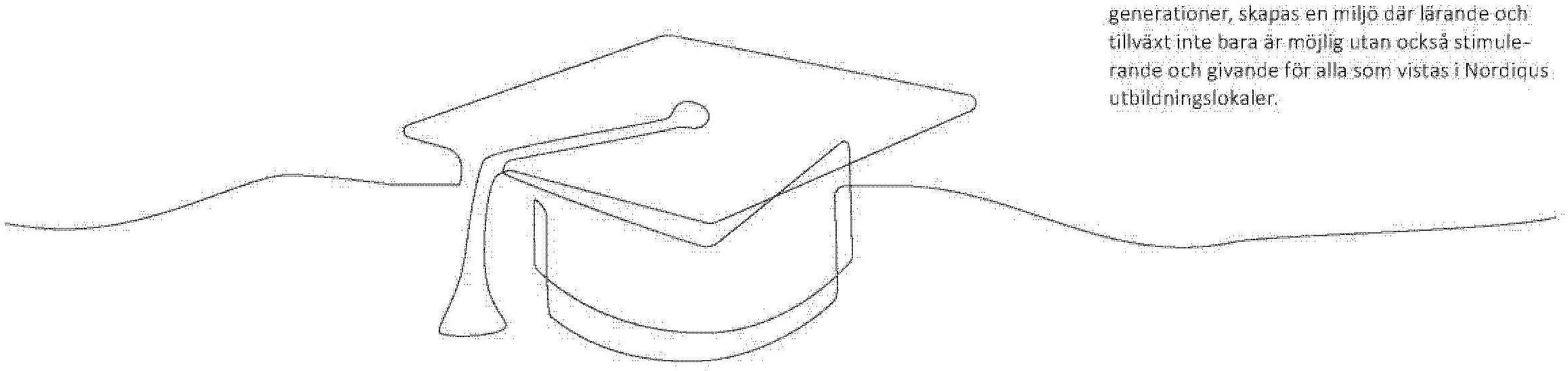
Nordiqus, en organisation bildad för att förvalta och utveckla utbildningsfastigheter, strävar efter att skapa och underhålla högkvalitativa lärandemiljöer. Nordiqus etablerades år 2022 och äger och förvaltar en portfölj bestående av över 600 utbildningsfastigheter spridda över Norden. Denna omfattande portfölj av fastigheter inkluderar en mångfald av utbildningsinstitutioner såsom förskolor, grundskolor, gymnasier och universitet, som tillsammans utgör en betydande del av vårt samhälles utbildningsinfrastruktur.

Nordiqus strävar efter att vara den främsta partnern för kommuner och privata aktörer vid utvecklingen och förbättringen av utbildningsfastigheter. Genom långsiktigt engagemang för att skapa en trygg och stimulerande miljö som stödjer framtidens generationers lärande.

Nordiqus förstår djupgående de specifika krav och behov som utbildningsmiljöer innebär. Nordiqus erfarenhet och kunskap möjliggör skapandet av anpassade lösningar för ständig utveckling av utbildningslokaler. Fokus ligger på att skapa moderna och hållbara byggnader och lokaler som möter dagens och framtidens pedagogiska krav, vilket är en nyckelaspekt inom utbildningsfastigheter.

Genom långsiktiga samarbeten strävar man efter att skapa stabilitet och kontinuitet för hyresgästerna. Genom kompetens och partnerskap med ledande experter inom utbildningssektorn möjliggörs utformningen av innovativa och flexibla lärmiljöer som gynnar både elever och lärare.

Nordiqus vision sträcker sig långt framåt, med målet att vara en aktiv samhällsbyggare. Genom att skapa och underhålla utbildningslokaler som är anpassade för framtidens generationer, skapas en miljö där lärande och tillväxt inte bara är möjlig utan också stimulerande och givande för alla som vistas i Nordiqus utbildningslokaler.



## Konsoliderat innehav

**0,6 MDKR**
**Fastighetsvärde**

- Efter försäljning av 1,16 procent av aktierna i Nordiqus konsoliderar SBB endast ett mindre bestånd av utbildningsfastigheter om 0,6 mdkr.
- Resultat hänförligt till tidigare konsoliderat innehav som nu ingår i Nordiqus redovisas som avvecklad verksamhet.

| Konsoliderat innehav | Marknadsvärde, mkr 2023-12-31 |
|---|---|
| Sverige | 465 |
| Danmark | 158 |
| **Totalt** | **622** |

| Nordiqus, Avvecklad verksamhet | 2023-01-01 2023-11-21 |
|---|---|
| SBB:s ägarandel | 51,00% |
| Förvaltningsfastigheter, 2023-11-21, mkr | 40 843 |
| Hyresintäkter, mkr | 2 086 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 1 004 |
| *Periodens resultat hänförligt till:* | |
| Moderbolagets aktieägare | -1 148 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -1 103 |
| **Periodens resultat, avvecklad verksamhet** | **-2 251** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Joint ventures och intresseföretag

**10 176 MKR**
Utgående redovisat värde av innehav

**20 327 MKR**
SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav

| Väsentliga joint ventures och intresseföretag | Nordiqus AB 2023-11-22 2023-12-31 |
|---|---|
| SBBs ägarandel | 49,84% |
| Redovisat värde för innehavet, kapitalandel, mkr | 10 176 |
| Hyresintäkter, mkr | 244 |
| Förvaltningsresultat, mkr | -5 |
| Andel av joint ventures och intresseföretags resultat | -467 |
| Result från intresseföretag, mkr [1)] | -467 |

1) Resultat från joint ventures och intresseföretag inkluderar försäljningsresultat och nedskrivningar.

Mer om SBB:s intresseföretag och joint ventures finns på s. 31-32.

- Den 24 september 2023 ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning om 1,16 procent av aktierna i Nordiqus, tidigare EduCo. Affären fullföljdes den 22 november 2023. Försäljningen medförde att SBB förlorade det tidigare bestämmande inflytandet, och redovisar från och med tidpunkten för försäljningen innehavet i Nordiqus som ett intresseföretag.

Resultat hänförligt till Nordiqus, fram till och med den 21 november 2023, redovisas som avvecklad verksamhet.

## Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

**Nordiqus**

Nordiqus, förvaltar och utvecklar utbildningsfastigheter och har högkvalitativa lärandemiljöer. Nordiqus etablerades år 2022 och äger och förvaltar en portfölj bestående av över 600 utbildningsfastigheter spridda över Norden. Denna omfattande portfölj av fastigheter inkluderar en mångfald av utbildningsinstitutioner såsom förskolor, grundskolor, gymnasier och universitet, som tillsammans utgör en betydande del av vårt samhälles utbildningsinfrastruktur.

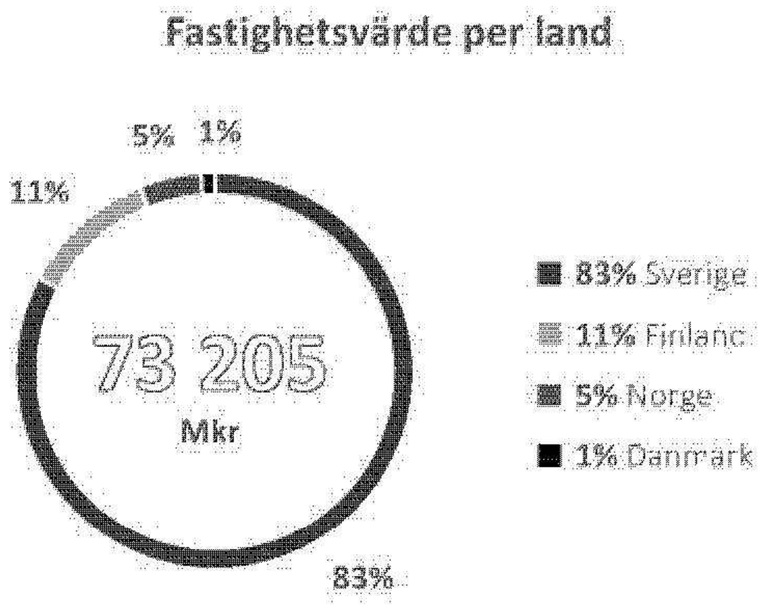
Nordiqus
UTBILDNINGSFASTIGHETER

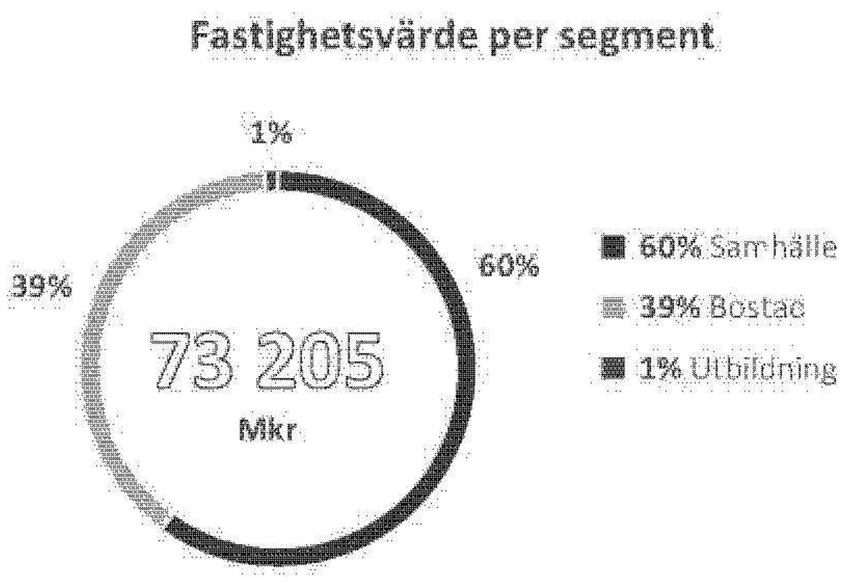
DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

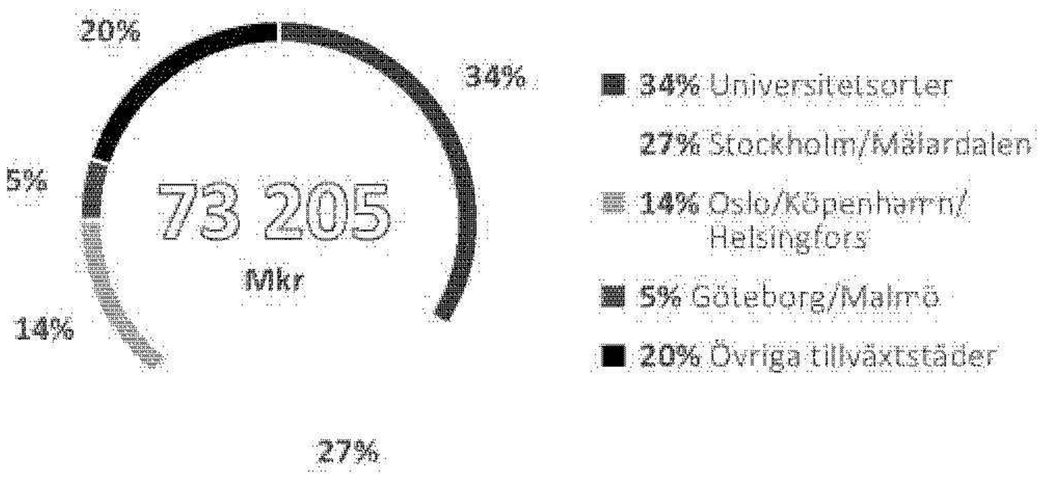
# Fastighetsbeståndet

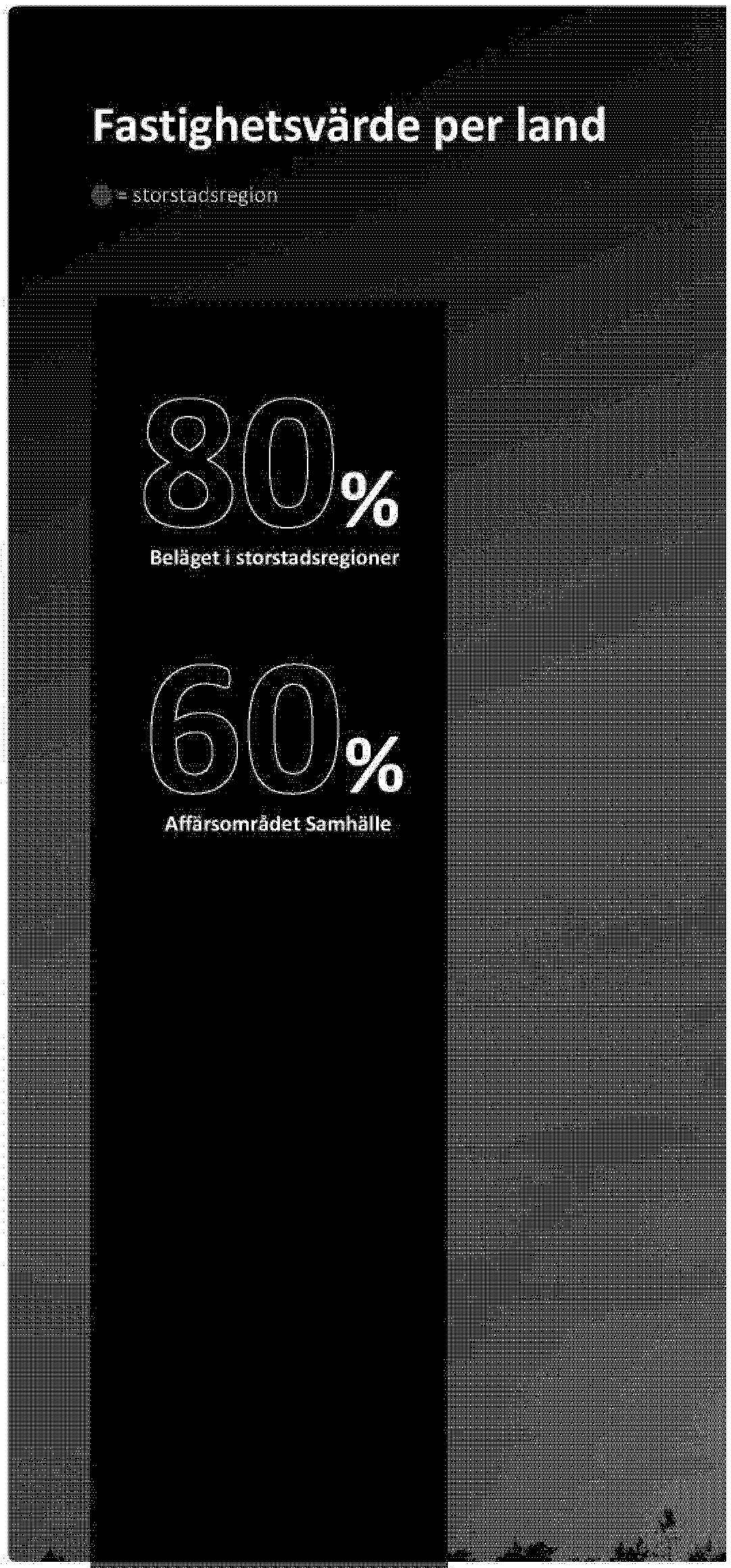
Förvaltningen inom SBB har som fokus att utöver löpande underhåll även aktivt arbeta med värdeskapande utveckling i det befintliga beståndet. En hög överskottsgrad är ett av bolagets hållbarhetsmål och bolaget styr förvaltningsverksamheten med fokus på driftnetto. Det sker bland annat genom energibesparande investeringar.

Samhällsfastigheter tillsammans med reglerade hyresrätter utgör den sociala infrastrukturen som är SBB:s kärninnehav. Kombinationen av samhällsfastigheter och reglerade hyresrätter är unik bland noterade bolag. SBB:s fastighetsportfölj tillhör de mest säkra investeringar som finns med hög riskjusterad avkastning.



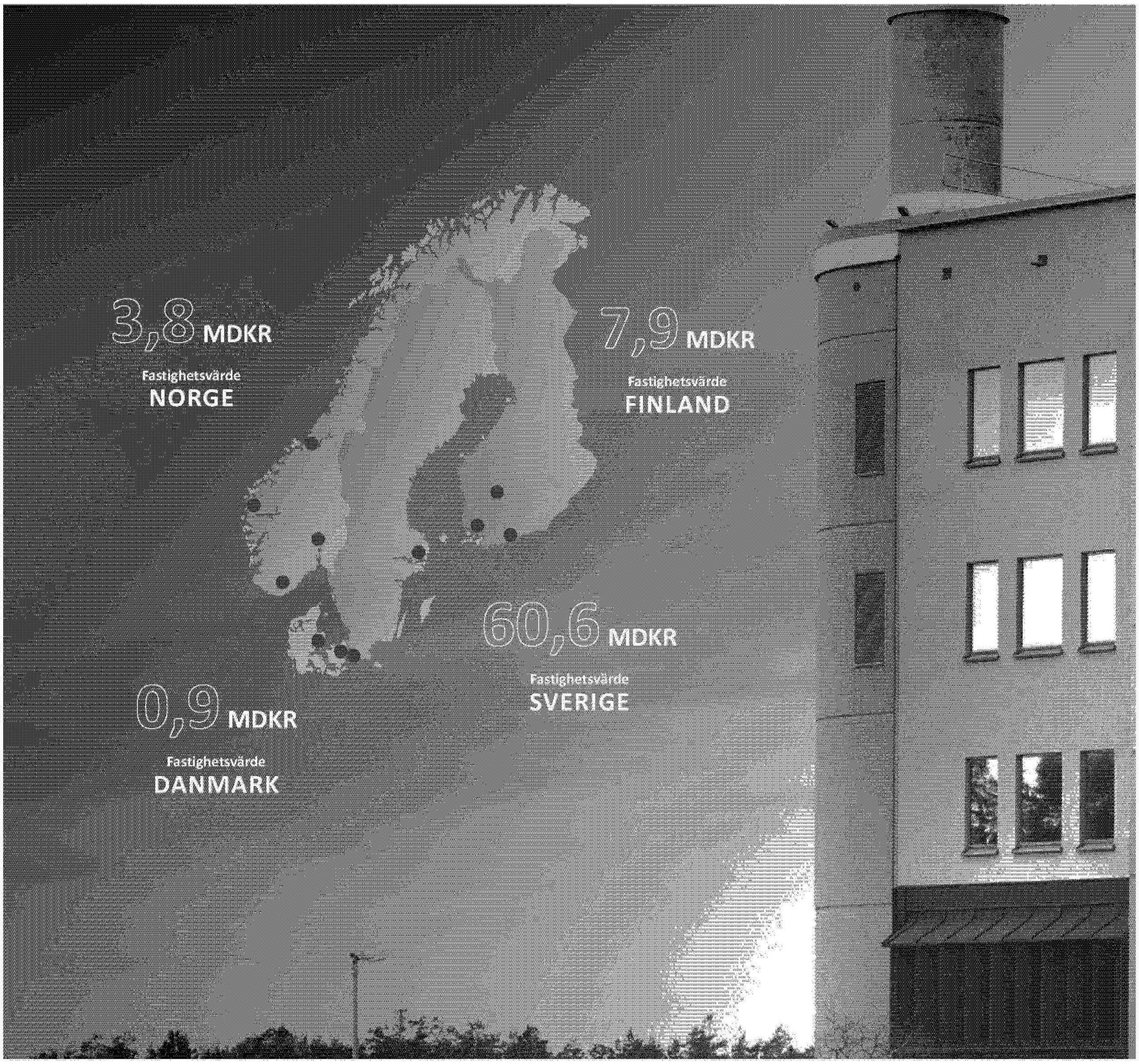



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

”98 procent av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter.



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

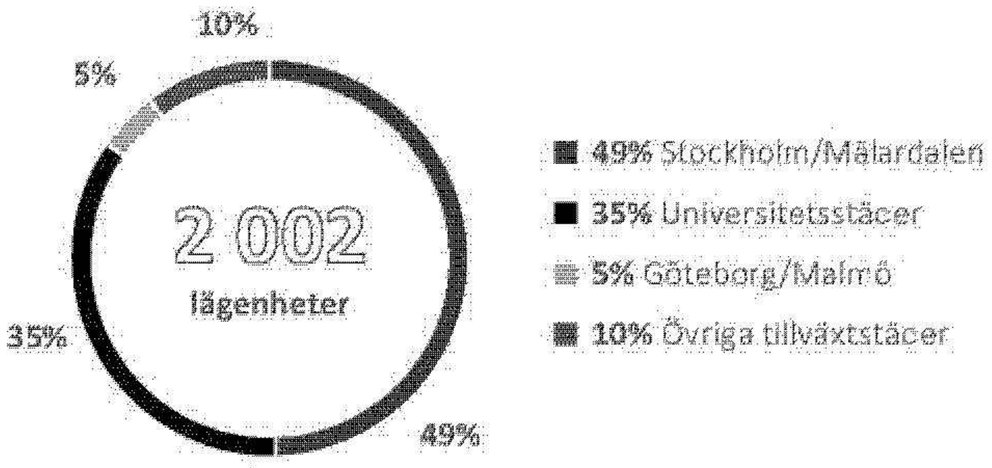
# Pågående produktion

## Pågående nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd

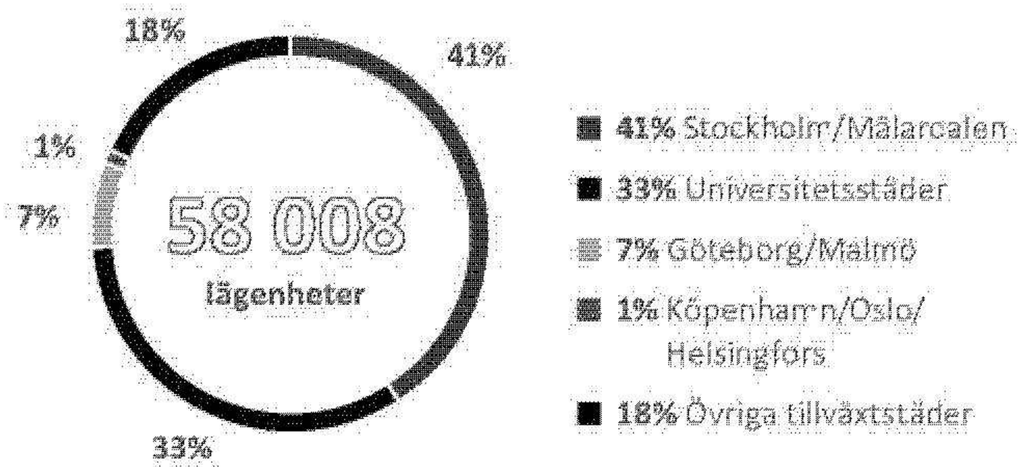
| | 2024-2025 | 2026- |
|---|---|---|
| **Återstående investering inkl. SBB:s andel av joint ventures[1]** | **1 365** | **-** |
| *-varav Bostad* | *991* | *-* |
| *-varav Utbildning* | *-* | *-* |
| *-varav Samhälle* | *374* | *-* |
| **Kommande driftnetton** | **219** | **-** |
| *-varav Bostad* | *150* | *-* |
| *-varav Utbildning* | *-* | *-* |
| *-varav Samhälle* | *69* | *-* |
| **Avkastning kvarvarande investering** | **16,0%** | |

1) Av total investering om 1 365 mkr är 157 mkr finansierat via byggnadskreditiv och 535 mkr av säljare av projekt fram till tillträde.

### Geografisk fördelning pågående produktion (inkl. joint ventures)




### Projektportfölj per geografi




## Nyproduktion

| | SBB:s andel | Antal lgh | Antal kvm | Antal projekt | Hyra (mkr) | Driftnetto (mkr) | Investe-ring (mkr) | Upparbe-tat (mkr) | Kvar-varande (mkr) | Direkt-avkastning (hyra) | Direkt-avkastning (DN) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bostad | 100% | 1 293 | 58 456 | 8 | 129 | 108 | 2 298 | 1 480 | 817 | 5,6% | 4,7% |
| Joint ventures, Bostad | 50% | 608 | 34 871 | 3 | 91 | 77 | 1 518 | 1 192 | 327 | 6,0% | 5,1% |
| Utbildning | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Joint ventures, Utbildning | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Samhälle | 100% | 101 | 27 532 | 3 | 67 | 61 | 1 085 | 845 | 240 | 6,2% | 5,6% |
| Joint ventures, Samhälle | 50% | 0 | 7 038 | 1 | 12 | 10 | 271 | 40 | 231 | 4,4% | 3,6% |
| **Totalt** | **83%** | **2 002** | **127 897** | **15** | **299** | **256** | **5 172** | **3 558** | **1 615** | **5,8%** | **4,9%** |
| **SBB:s andel av totalt** | **100%** | **1 698** | **106 943** | | **247** | **212** | **4 278** | **2 942** | **1 336** | **5,8%** | **5,0%** |

## Investeringar i befintligt bestånd

| | Antal kvm | Antal projekt | Driftnetto (mkr) | Investering (mkr) | Upparbetat (mkr) | Kvarvarande (mkr) | Direkt-avkastning (DN) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bostad | 35 108 | 3 | 4 | 92 | 82 | 10 | 4,5% |
| Utbildning | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Samhälle | 2 090 | 2 | 3 | 53 | 34 | 19 | 5,4% |
| **Totalt** | **37 198** | **5** | **7** | **145** | **116** | **29** | **4,8%** |

**69%**
upparbetningsgrad pågående produktion

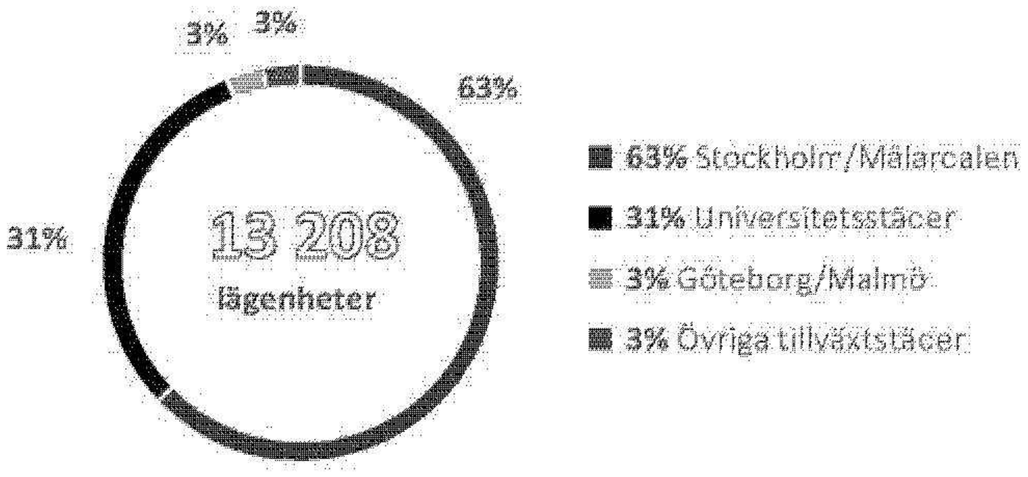
**16,0%**
avkastning kvarvarande investering

**90%**
av bostadsproduktion i Sveriges storstadsregioner och universitetsorter

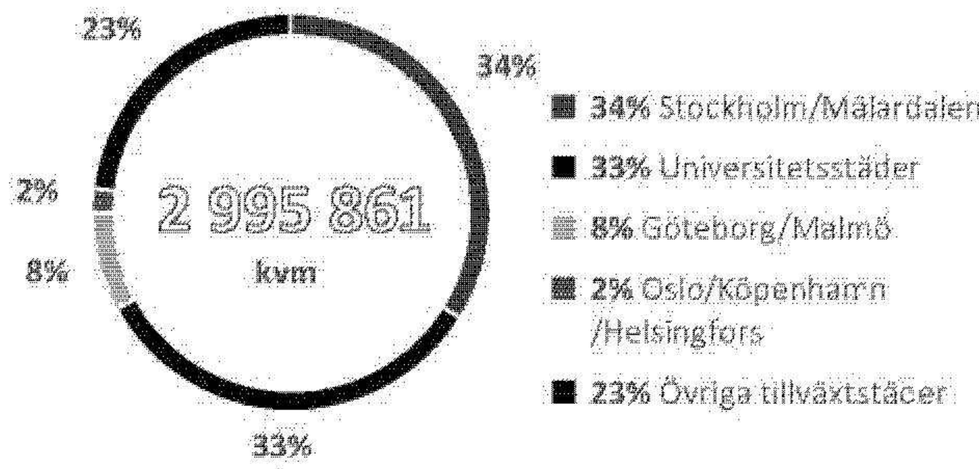
DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Projekt- och byggrättsutveckling

**Geografisk fördelning projektutveckling (inkl. joint ventures)**




**Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl. joint ventures)**




## Nyproduktion, pågående projektutveckling

| | SBB:s andel | Antal lgh | Antal kvm |
|---|---|---|---|
| Bostad | 100% | 9 035 | 485 393 |
| Joint ventures, Bostad | 48% | 3 329 | 184 993 |
| Utbildning | 100% | - | 14 951 |
| Joint ventures, Utbildning | 50% | - | 6 440 |
| Samhälle | 100% | 844 | 100 969 |
| Joint ventures, Samhälle | 50% | - | 45 146 |
| **Totalt** | **87%** | **13 208** | **837 892** |
| **SBB:s andel av totalt** | **100%** | **11 469** | **714 439** |

## Byggrättsutveckling

| Planeringsfas | SBB:s andel | Fas 1 - Projektidéer | Fas 2 - Inför beslut om planbesked | Fas 3 - Med planbesked | Fas 4 - Lagakraftvunna detaljplaner | Totalt antal BTA (kvm) | Bokfört värde (mkr) | per kvm (kr) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bostad | 100% | - | - | - | - | - | - | - |
| Utbildning | 100% | 128 324 | - | 170 690 | 151 796 | 450 810 | 591 434 | 1 312 |
| Samhälle | 100% | 439 560 | - | 385 780 | 731 464 | 1 556 804 | 1 524 767 | 979 |
| **Totalt** | | **567 884** | - | **556 470** | **883 260** | **2 007 614** | **2 116 202** | **1 054** |
| Byggrätter i joint ventures | 49% | | | | | 988 247 | 1 701 614 | 1 722 |
| *-varav Bostad* | *50%* | | | | | *696 957* | *496 920* | - |
| *-varav Utbildning* | *50%* | | | | | *256 910* | *1 134 679* | *4 417* |
| *-varav Samhälle* | *30%* | | | | | *34 380* | *70 015* | *2 037* |
| Totalt inkl. joint ventures | 77% | | | | | 2 995 861 | 3 817 816 | 1 274 |
| **SBBs andel av totalt** | **100%** | | | | | **2 533 937** | **2 955 249** | **1 166** |

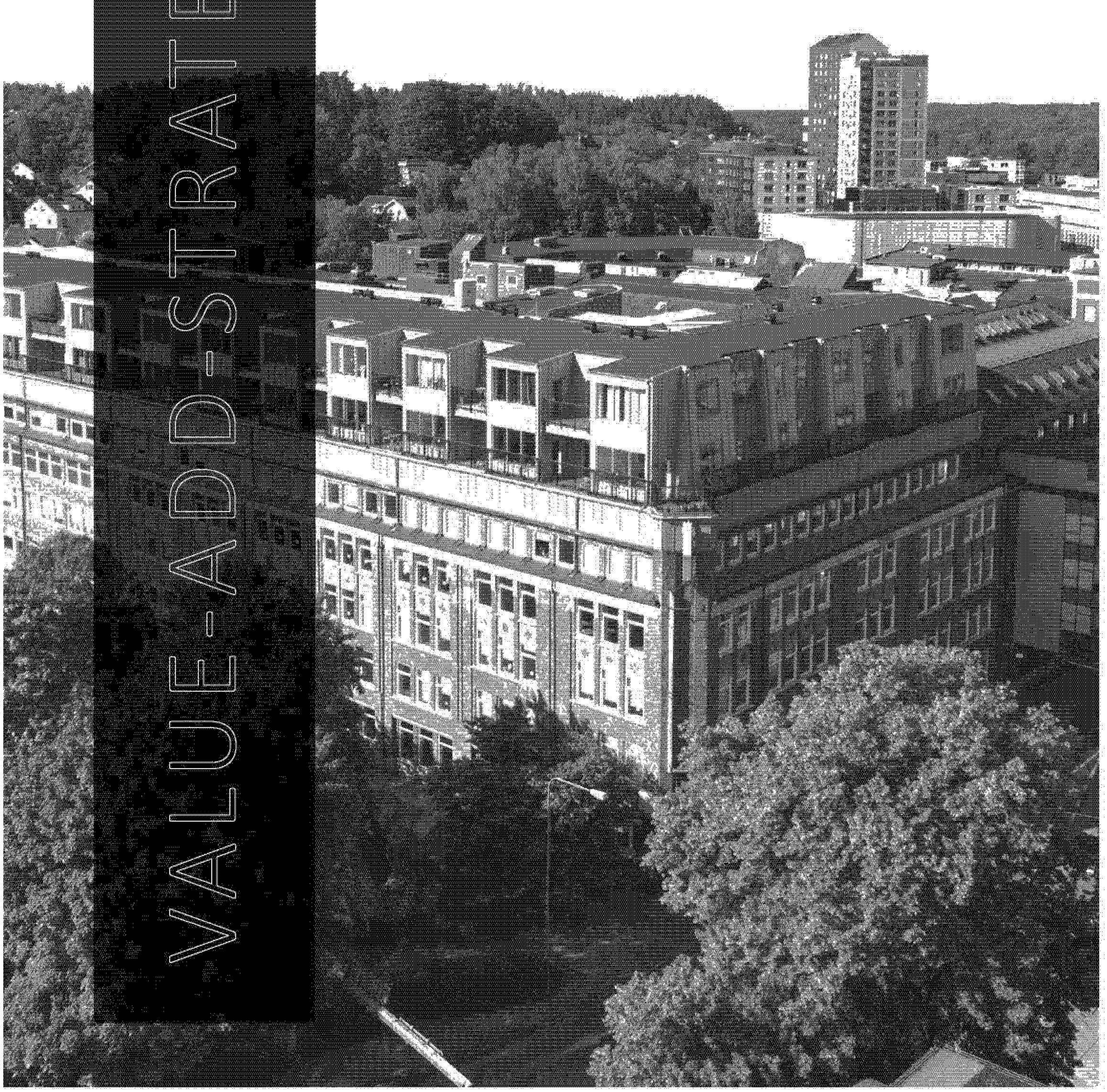
Information om projektportföljen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer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

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# GLER

# DISTRIKT

# STADSUTVECKLING



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Affärsmodellens value-add-strategier maximerar aktieägarvärdet

**Strategiska förvärv** → **Långsiktigt värdeskapande** → **Realisera värdet i mogna fastigheter- och icke kärninnehav**

**Value-add-strategier** → **Maximera aktieägar-värdet**

## Fastighets-transaktioner

**Förvärv av enskilda fastigheter eller portföljer**

*Egenskaper och förmågor*

- Förmåga att genomföra stora och små transaktioner.
- Flexibilitet i att köpa antingen enskilda tillgångar eller hela portföljer, beroende på marknadsförutsättningarna.
- Starka relationer med kommuner och andra marknadsaktörer.

## Projekt- och fastighetsutveckling

**Långsiktigt ägande av högkvalitetsfastigheter inom social infrastruktur**

*Egenskaper och förmågor*

- Underutbud och ökad efterfrågan av social infrastruktur ger minimal marknadsrisk.
- Framgångsrik fastighetsutveckling skapar värde.
- En av de ledande fastighetsutvecklarna i Europa.

## Renoveringar i befintligt bestånd

*Egenskaper och förmågor*

- Betydande potential i den orenoverade bostadsportföljen (cirka 75 procent av portföljen har renoveringspotential) och i samhällsfastighetsportföljen.
- Sverige har en unik hyressättningsmodell baserad på bruksvärde som medger lönsamhet i bostadsrenoveringar.
- Renoveringar med fokus på bland annat energieffektivisering.

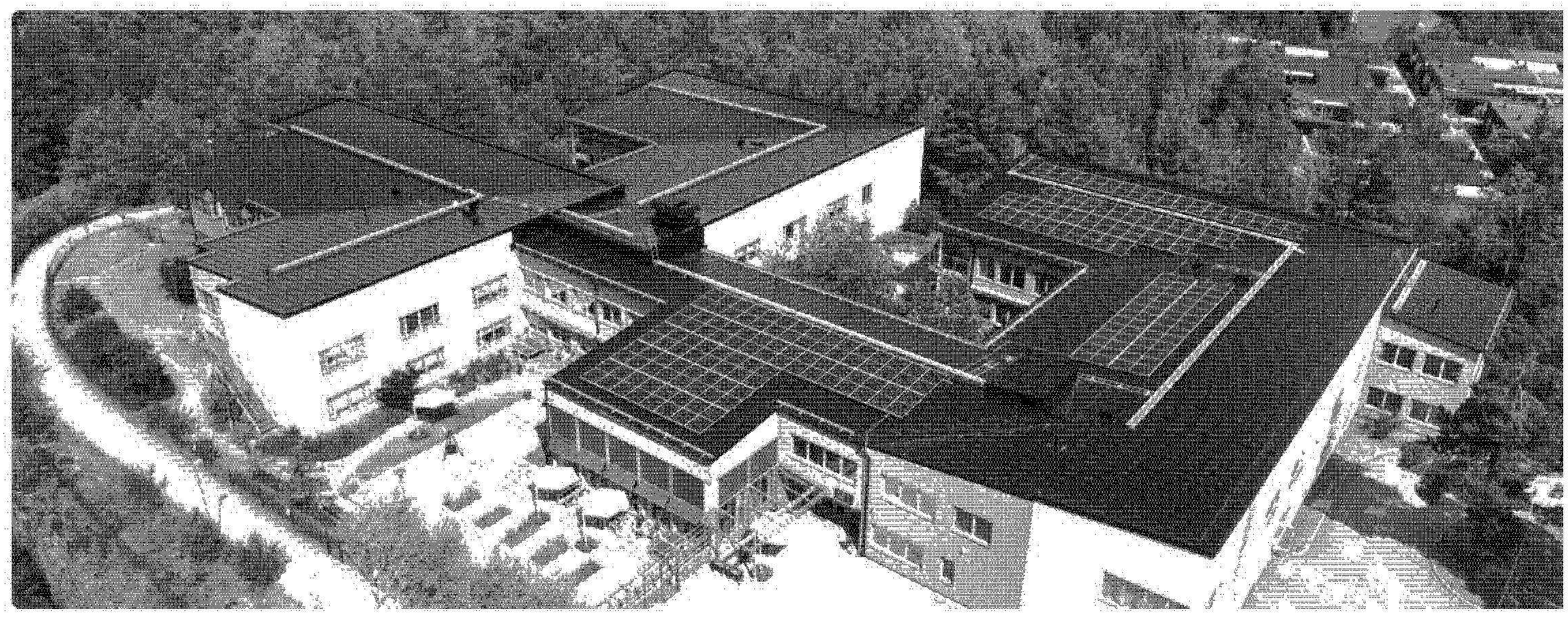
## Fastighets-transaktioner

**Avyttring av mogna- och icke-kärninnehav**

*Egenskaper och förmågor*

- Kontinuerliga avyttringar av fastigheter som bedöms som färdigutvecklade och som ej utgör kärninnehav säkerställer fokus på social infrastruktur.
- Realiserar maximalt värde genom att strukturera enskilda tillgångar i portföljer eller portföljer till enskilda tillgångar, beroende på marknadsförutsättningarna.

**Omvandling till högkvalitetstillgång**



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Tre value-add-strategier möter behovet av social infrastruktur

**1. Byggrättsutveckling och nyproduktion**
Resultatmål om 2 000 – 2 500 mkr per år

**2. Investeringar i befintligt bestånd**
Resultatmål om 1 000 mkr per år

**3. Värdeskapande transaktioner**
Resultatmål om 400 mkr per år

## SBB skapar värden i hela värdekedjan

- Tillskapande av nya byggrätter genom att aktivt driva planprocesser.
- Bidrar till en stark projektportfölj för egen förvaltning och ytterligare intäkter genom försäljningar av byggrätter.

- Projekt där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats avseende ej egenägd mark.
- Projekt där projektering initierats för egenägd mark.

- Produktionsstartade nybyggnationsprojekt där bygglov beviljats och entreprenadavtal tecknats.

Årligt resultatmål 2,0–2,5 mdkr

## Värdeskapande aktiviteter under 2023

| Byggrättsutveckling | Antal kvm BTA |
|---|---|
| Progression byggrätter | 361 600 |

| Nyproduktion | HR - Antal lgh | CS - Antal kvm |
|---|---|---|
| Byggstarter | 277 | 14 920 |
| Färdigställda/sålda | 2 670 | 6 431 |

**Portföljen i korthet (inklusive JV-samarbeten)**

**4 410** Lägenheter i pågående produktion

**16 869** kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

**12 857** Lägenheter under projektutveckling

**361 600** Progression av byggrätter (kvm BTA)

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# 1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Byggrättsutveckling och nyproduktion ska generera ett resultat om 2 000 – 2 500 mkr per år i genomsnitt.

- Antalet lägenheter i byggrättsportföljen ska uppgå till minst 20 000.
- Antalet lägenheter i projektutveckling ska uppgå till minst 5 000.

# 2. Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd innebär driftnettohöjande renoveringar av bostadslägenheter och investeringar i bolagets samhällsfastigheter. Under 2023 har SBB färdigställt driftnettohöjande uppgraderingar av 120 lägenheter. Utöver uppgraderingar av lägenheter standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total investeringsvolym för dessa projekt är cirka 53 mkr varav 63 procent är upparbetat.

Hyresgästanpassning till vårdcentral i fastigheten Falun 9:22.

# 3. Värdeskapande transaktioner

SBB:s huvudfokus är alltid att skapa värde ur den existerande portföljen samtidigt som betydande aktieägarvärde skapas genom att vi realiserar ett värdeskapande då färdigutvecklade fastigheter och/eller icke-kärnfastigheter avyttras. SBB utvärderar ständigt portföljen för att identifiera potential och fokuserar resurserna på de fastigheter med störst potential. SBB arbetar löpande med att avyttra fastigheter som bedöms som färdigutvecklade eller som ej bedöms som kärninnehav. Försäljningen av sådana fastigheter innebär kapitalåtervinning och frigör resurser för att möjliggöra ytterligare attraktiva förvärv där kvaliteten i beståndet successivt höjs. Givet den starka lokala närvaron kan SBB vara en effektiv köpare och säljare av både enstaka fastigheter och portföljer. Inga affärer är för små eller för stora för SBB.

Bolagets historik av fastighetstransaktioner har gjort att bolaget blivit en ledande aktör på den nordiska marknaden och den föredragna köparen bland såväl offentliga som privata säljare, primärt beroende på hög professionalism, förmåga att snabbt genomföra transaktioner samt hög trovärdighet och integritet i affärsrelationen. Bolaget har en uppvisad historik av att förvärva fastigheter med starka kassaflöden med outnyttjad värdepotential. Detta kombinerat med en kontinuerlig pipeline av förvärv och försäljningar gör att bolaget ständigt kan återvinna kapital för att skapa aktieägarnytta.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Intjäningsförmåga

## Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2023-12-31. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2023-12-31. Hyran för bostadshyreslägenheterna är uppräknad med en antagen hyreshöjning om 5,00 procent för 2024.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2023-12-31.
- Kostnader för administration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som joint ventures och intresseföretag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på den senast offentligt publicerade informationen från företaget. Detta kan exempelvis vara senaste kvartalsrapporten, nyligt publicerat prospekt eller annan kommunicerad information till marknaden.

### Koncernens intjäningsförmåga

| Belopp i mkr | Bostad | Samhälle | Utbildning | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 1 386 | 2 853 | 38 | 4 278 |
| Driftkostnader | -392 | -498 | -5 | -895 |
| Underhåll | -83 | -138 | -2 | -223 |
| Fastighetsskatt | -24 | -54 | - | -78 |
| **Driftnetto** | **887** | **2 163** | **30** | **3 081** |
| Administration | | | | -485 |
| **Resultat före finansnetto samt resultat från joint ventures och intresseföretag** | | | | **2 597** |
| per stamaktie A och B | | | | **1,79** |
| | | | | |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag | | | | 727 |
| Finansiella intäkter | | | | 157 |
| Finansiella kostnader[1)] | | | | -977 |
| **Rörelseresultat** | | | | **2 504** |
| per stamaktie A och B | | | | 1,72 |
| | | | | |
| Utdelning hybridobligationer[2)] | | | | -552 |
| Utdelning D-aktier | | | | -388 |
| Resultat hänförligt till minoritetsandelar | | | | -51 |
| **Resultat hänförligt till stamaktieägare** | | | | **1 513** |
| per stamaktie A och B | | | | 1,04 |

1) Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,78 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2023-12-31.
2) Upplupen ränta för ej utbetald kupong har inte beaktats i intjäningsförmågan.

### Bidrar till intjäningsförmåga

| | Joint Ventures | | | Intresseföretag | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | SBB Residential Property AB | SBB Kåpan Bostad AB | Övriga joint ventures-bolag | Nordiqus AB | Public Property Invest AS | Origa Care | Preservium Property | Publicus | Solon Eiendom |
| Kapitalandel SBB | 100,0%[1)] | 50,0% | 50,0% | 49,84% | 44,8% | 34,7% | 34,7% | 31,2% | 25,0% |
| Förvaltningsresultat | - | 53 | 10 | 1 053 | 316 | 33 | 37 | 17 | - |
| Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s kapitalandel | - | 27 | 5 | 525 | 141 | 11 | 13 | 5 | - |

1) SBB:s ägarandel avser SBB:s andel av stamaktier. Emitterade preferensaktier i SBB Residential Property AB redovisas som skuld inom SBB Residential Property AB. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Strategiska innehav i joint ventures och intresseföretag

SBB investerar som en del i bolagets aktiva portföljförvaltning i joint ventures och intresseföretag för att komma över attraktiva fastigheter och tillgångar som annars inte är tillgängliga på den reguljära transaktionsmarknaden, för att skapa ytterligare kontaktytor på fastighetsmarknaden och för att dra nytta av starka organisatoriska plattformar utanför SBB för fortsatt kassaflödestillväxt. Uppgifter för respektive bolag är per 2023-12-31 om inget annat anges.

SBB har, som en del i bolagets aktiva portföljförvaltning, investerat i joint ventures och intresseföretag för att komma över attraktiva fastigheter och tillgångar som annars inte är tillgängliga på den reguljära transaktionsmarknaden, samt för att skapa ytterligare kontaktytor på fastighetsmarknaden och för att dra nytta av starka organisatoriska plattformar utanför SBB för fortsatt kassaflödestillväxt.

En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen SBB Residential Property AB, SBB Kåpan Bostad AB och Public Property Invest AS.

**SBB Residential Property AB**
SBB Residential Property AB bildades i juli 2023 och har emitterat preferensaktier i samband med att bolaget ingick ett avtal om kapitalanskaffning med en investeringsfond som förvaltas av Morgan Stanley. I samband med emissionen omklassificerades bolaget från helägt dotterbolag till ett joint venture. SBB Residential Property AB hade per 31 december 2023 en fastighetsportfölj om 215 fastigheter med 3 954 lägenheter där flera fastigheter blivit färdigställda under året.

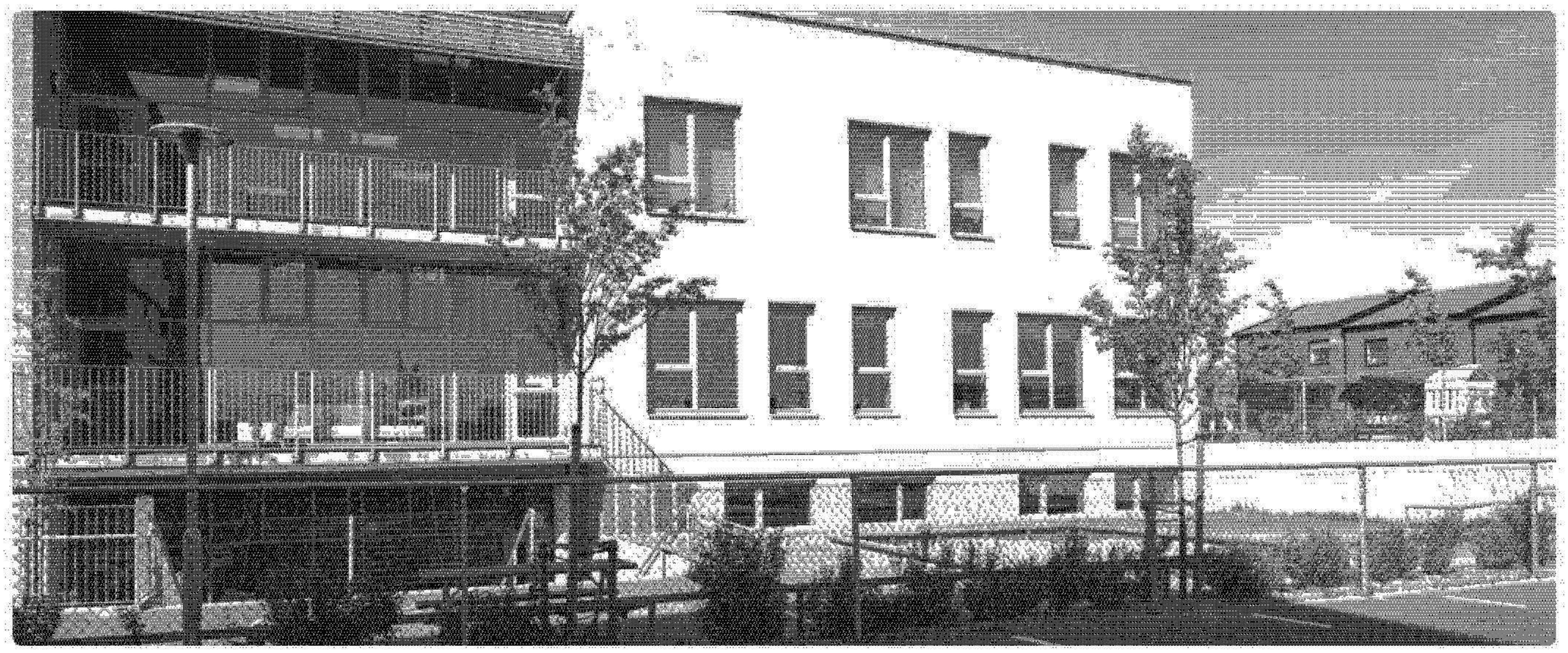
**SBB Kåpan Bostad AB**
SBB Kåpan Bostad AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholm och Mälardalen. SBB Kåpan Bostad AB hade per 31 december 2023 en fastighetsportfölj om 2 565 lägenheter där i stort sett alla är färdigställda. Resterande del av bolaget ägs av Kåpan Pensioner.

**Public Property Invest AS**
Public Property Invest AS äger och förvaltar fastigheter för rättsväsende och Myndighetsnorge. Resterande del av bolaget ägs av norska institutionella och privata investerare.

**Nordiqus AB**
Nordiqus förvaltar och utvecklar utbildningsfastigheter och har högkvalitativa lärandemiljöer. Nordiqus etablerades år 2022 och äger och förvaltar en portfölj bestående av 654 utbildningsfastigheter spridda över Norden. Denna omfattande portfölj av fastigheter inkluderar en mångfald av utbildningsinstitutioner såsom förskolor, grundskolor, gymnasier och universitet, som tillsammans utgör en betydande del av vårt samhälles utbildningsinfrastruktur.

**Redovisade andelar i joint ventures och intresseföretag**

| | 2023-12-31 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i Mkr** | **Bostad** | **Samhälle** | **Utbildning** | **Summa** |
| **Redovisat värde, 2023-01-01** | **10 318** | **2 331** | **-** | **12 649** |
| Årets anskaffningar | 3 442 | - | 10 643 | **14 085** |
| Aktieägartillskott | 375 | 64 | - | **439** |
| Årets utdelningar | -278 | -5 | - | **-283** |
| Årets avyttringar | -6 315 | -11 | - | **-6 327** |
| Omklassificering | -33 | - | - | **-33** |
| Omräkningsdifferens | - | -111 | - | **-111** |
| Årets nedskrivningar | -347 | -63 | - | **-411** |
| Resultatandel | -1 201 | -466 | -467 | **-2 133** |
| **Redovisat värde, 2023-12-31** | **5 961** | **1 738** | **10 176** | **17 876** |



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Affärsområde | Bostad | | | | Samhälle | | Utbildning | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | SBB Residential Property AB | | SBB Kåpan Bostad AB | | Public Property Invest AS | | Nordiqus AB | |
| | 2023-08-16 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| *SBBs ägarandel* | *100,00%* | - | *50%* | *50%* | *45%* | *45%* | *49,84%* | *0%* |
| Hyresintäkter, mkr | 138 | - | 233 | 159 | 578 | 532 | 244 | - |
| Driftnetto, mkr | 82 | - | 171 | 85 | 472 | 439 | 199 | - |
| Förvaltningsresultat, mkr | -46 | - | - | 16 | 199 | 191 | -5 | - |
| Periodens resultat, mkr | -643 | - | -644 | -437 | -903 | -761 | -937 | - |
| **SBBs ägarandel av förvaltningsresultat, mkr** | **-46** | **-** | **0** | **8** | **89** | **86** | **-2** | **-** |
| **SBBs ägarandel av totalresultat, mkr** | **-643** | **-** | **-322** | **-219** | **-405** | **-341** | **-467** | **-** |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 6 000 | - | 6 693 | 6 031 | 8 229 | 9 987 | 40 358 | - |
| Antal fastigheter | 172 | - | 24 | 23 | 48 | 48 | 652 | - |
| Antal kvm, tusental | 284 | - | 157 | 157 | 297 | 297 | 1 327 | - |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92% | - | 95% | 94% | 95% | 94% | 96% | - |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | N/A | - | N/A | N/A | 5,2 | 5,7 | 12,6 | - |
| Räntebärande skulder, mkr | 2 360 | - | 3 195 | 2 699 | 5 434 | 6 019 | 21 271 | - |
| Snittränta, % | 13,00 | - | 5,64 | 3,98 | 4,50 | 3,67 | 3,65% | - |
| Kapitalbindning, år | 4,63 | - | 0,76 | 1,22 | 1,20 | 1,70 | 2,3 | - |
| Räntebindning, år | 4,63 | - | 0,18 | 0,32 | 1,48 | 1,79 | 8,75 | - |

| Mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Andelar i joint ventures och intresseföretag** | **2 797** | **-** | **1 795** | **1 767** | **1 261** | **1 785** | **10 176** | **-** |

| | 2023-01-01 – 2023-12-31 | | | | 2022-01-01 – 2022-12-31 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Affärsområde** | **Bostad** | **Samhälle** | **Utbildning** | **Summa** | **Bostad** | **Samhälle** | **Utbildning** | **Summa** |
| Andel av joint ventures och intresseföretags resultat | | | | | | | | |
| *Förvaltningsresultat* | *65* | *108* | *-5* | **169** | *665* | *276* | - | **941** |
| *Värdeförändring* | *-1 305* | *-621* | *-573* | **-2 498** | *-943* | *-1 027* | - | **-1 970** |
| *Skatt* | *40* | *46* | *110* | **196** | *-9* | *-81* | - | **-90** |
| **Summa andel av joint ventures och intresseföretags resultat** | **-1 199** | **-467** | **-467** | **-2 133** | **-288** | **-832** | - | **-1 119** |
| Försäljningsresultat från joint ventures och intresseföretag | -3 246 | -169 | - | **-3 416** | - | - | - | - |
| Nedskrivning av andelar joint ventures och intresseföretag | -407 | -62 | - | **-469** | -625 | -122 | - | **-747** |
| **Resultat från joint ventures och intresseföretag** | **-4 853** | **-698** | **-467** | **-6 017** | **-912** | **-954** | - | **-1 866** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# HÅLLBARHETSRAPPORT

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort genom att vara en av de ledande nordiska aktörerna för social infrastruktur. SBB:s lokalt förankrade förvaltning ger en nära och direkt kundkontakt, och SBB:s storlek ger möjlighet att göra nödvändiga investeringar i fastigheterna.

SBB:s affärsmodell är att äga och förvalta hyresrätter i Sverige och samhällsfastigheter i Norden långsiktigt och utvecklas i samarbete med kommuner runt om i Norden. Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent. SBB styr bolagets verksamhet i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. Genom bolagets hållbara finansiella ramverk styr SBB finansiering, fokus och uppföljning av framstegen i arbetet med att bidra till dessa mål. SBB ställer sig bakom Parisavtalets klimatmål och är medlem i FN:s Global Compact, ett världsomspännande initiativ för hållbart företagande. I dialog med sina intressenter har bolaget identifierat energieffektivitet, minskad klimatpåverkan, utveckling av hållbara städer och samhällen, ekonomiskt hållbar utveckling, affärsetik och attraktiv arbetsgivare som fokusområden för verksamheten. För att ligga i linje med Parisavtalet och Sveriges nationella mål om klimatneutralitet har SBB ett högt mål om minskad energianvändning. För att nå målet investerar SBB långsiktigt i sina fastigheter, på så sätt minskar SBB både sina egna och hyresgästernas utsläpp och kostnader.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Hållbarhetsstrategi och mål 2030

Hållbarhet är en integrerad del av SBB:s affärsmodell och SBB strävar efter att vara världens mest hållbara fastighetsbolag. SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision för år 2030 som beskriver de långsiktiga målen och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen.

SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision för år 2030 som beskriver de långsiktiga målen och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen. Handlingsplanen för att nå dit, med konkreta mål och riskbedömningar inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs i detalj under "Mål, resultat och uppföljning". SBB:s hållbarhetsvision-, mål och policy är antagna av styrelsen och följs upp löpande av VD tillsammans med hållbarhetschef. SBB:s klimatmål är klassat som ett Science Based Target av den oberoende organisationen SBTi, det innebär att klimatmålet ligger i linje med vad som krävs för att uppnå Parisavtalet. SBB:s övergripande mål sammanfattas nedan:

- Klimatpositiva 2030.
- Minska energianvändningen och öka andelen förnybar energi.
- Klimatanpassad fastighetsportfölj.
- Säkra och hälsosamma arbetsplatser för alla.
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete.

**Fokusområden 2024**

- Öka andelen hållbar finansiering.
- Investeringar i minskad energianvändning i befintligt bestånd.
- Öka produktionen av förnybar el.
- Hälsa och säkerhet på arbetsplatser och i byggprojekt.
- Attraktiv arbetsgivare: utvecklande arbetsmiljö för medarbetare.

**Om hållbarhetsredovisningen**

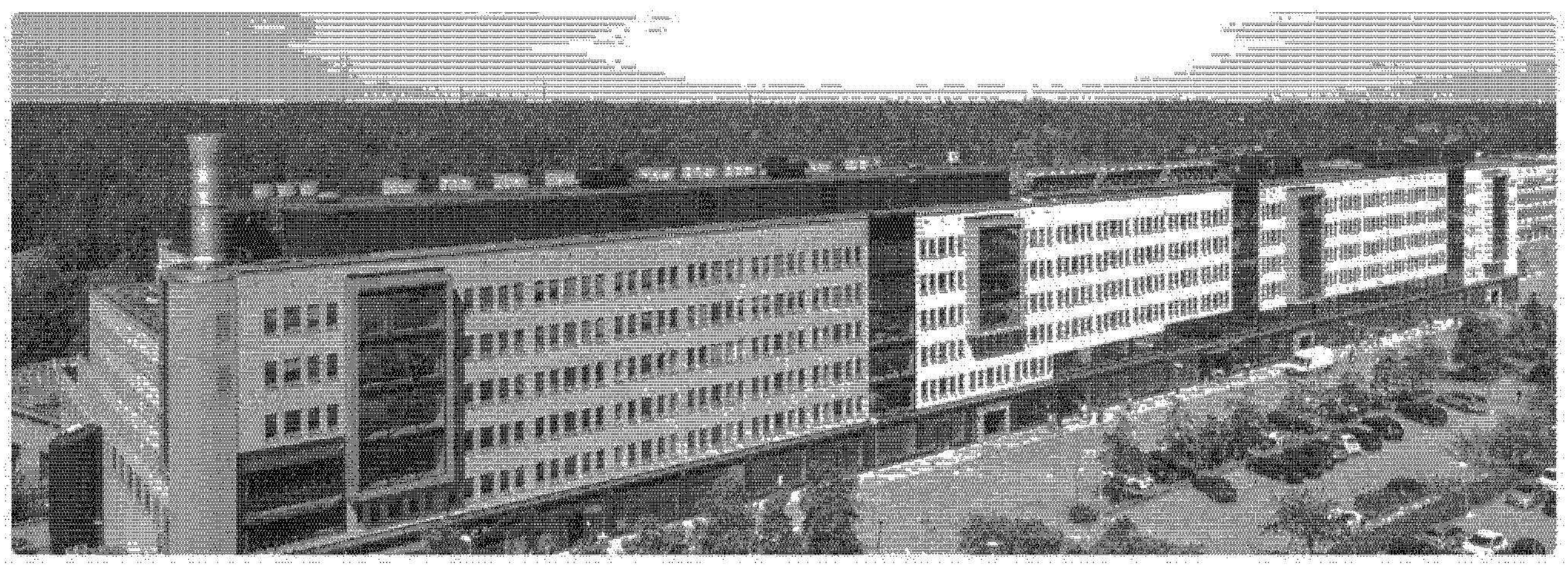
Detta utgör SBB:s lagstadgade hållbarhetsrapport och omfattar koncernens samtliga bolag. SBB redovisar hållbarhet per räkenskapsår som löper från januari till december. Rapporten beskriver SBB:s hållbarhetsarbete och uppföljning under 2023. I hållbarhetsredovisningen ingår SBB:s fastighetsutveckling och förvaltning samt helägda dotterbolag. Joint ventures och intresseföretag ansvarar för sina egna hållbarhetsredovisningar och ingår inte i koncernens hållbarhetsredovisning. Rapporten är översiktligt granskad av EY. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 33-60, har godkänts för utfärdande av styrelsen. Rapporten har utformats i enlighet med GRI:s standard, omfattningen definieras genom GRI-Index på sida 49-50. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Martin Andersson, Hållbarhetschef, martin.andersson@sbbnorden.se. Kontaktperson för årsredovisningen är Leiv Synnes, VD, leiv@sbbnorden.se och Helena Lindahl, Finansdirektör, ir@sbbnorden.se.

## Energiutbyte

SBB och Telia har ett avtal om utbyte av värme och kyla i anslutning till SBB:s fastigheter i Haninge kommun. Telia har en datahall som behöver kylning och SBB har fastigheter som behöver värme.

Utbytet sker genom ett borrhålslager med 166 borrhål som ligger på SBB:s mark där överskottsvärme lagras samtidigt som kyla genereras och levereras till datahallen. Anläggningen täcker behovet av cirka

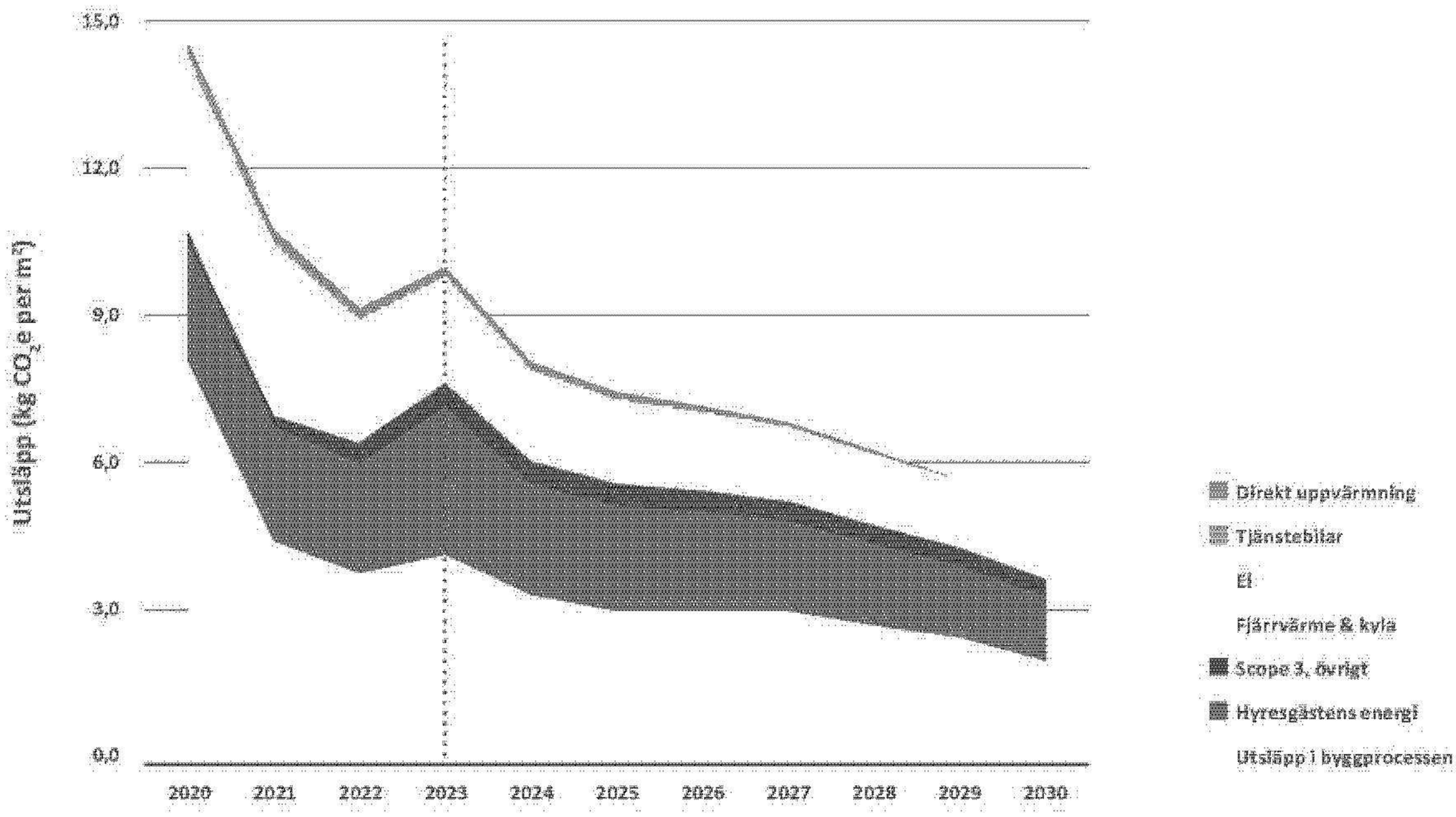
100 000 kvm samhällsfastigheter, motsvarande cirka 5 600 MWh per år eller cirka 2 procent av SBB:s totala energianvändning.



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Färdplan klimat

SBB:s hållbarhetsvision lanserades 2020 och uppdaterades 2021 med mål om klimatpositivitet 2030. En färdplan för utsläppsminskningarna med strategier och mål för utsläppsminskningar togs fram och har sedan dess följts upp årligen. Bilden nedan illustrerar nuläget och en schematisk prognos för fortsatta utsläppsminskningar år för år fram till 2030. För att nå målet måste kvarvarande utsläpp vägas upp av negativa utsläpp, SBB utreder olika alternativ för negativa utsläpp. SBB:s klimatmål omfattar hela värdekedjan, det vill säga allt från råvaruutvinning till drift och förvaltning av färdig byggnad. Målet är klassat som ett Science Based Target av den oberoende organisationen SBTi, det innebär att klimatmålet ligger i linje med vad som, enligt de senaste vetenskapliga rönen, krävs för att uppnå Parisavtalet.



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Interna rutiner och regelverk

SBB arbetar strukturerat med hållbarhet. Styrelsen har inrättat ett hållbarhetsutskott som granskar kontinuiteten, ledningen och framstegen i hållbarhetsarbetet. Ledningsgruppen har i sin tur satt samman ett hållbarhetsforum med nyckelpersoner från bolagets olika affärsenheter.

**Styrning och ansvar**
SBB:s styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna. SBB:s ledningsgrupp ansvarar för att ta fram förslag på policyer, mål och strategier inom hållbarhet som styrelsen fastställer. De policydokument som antas ligger till grund för hållbarhetsarbetet och de övergripande målsättningar som antas.

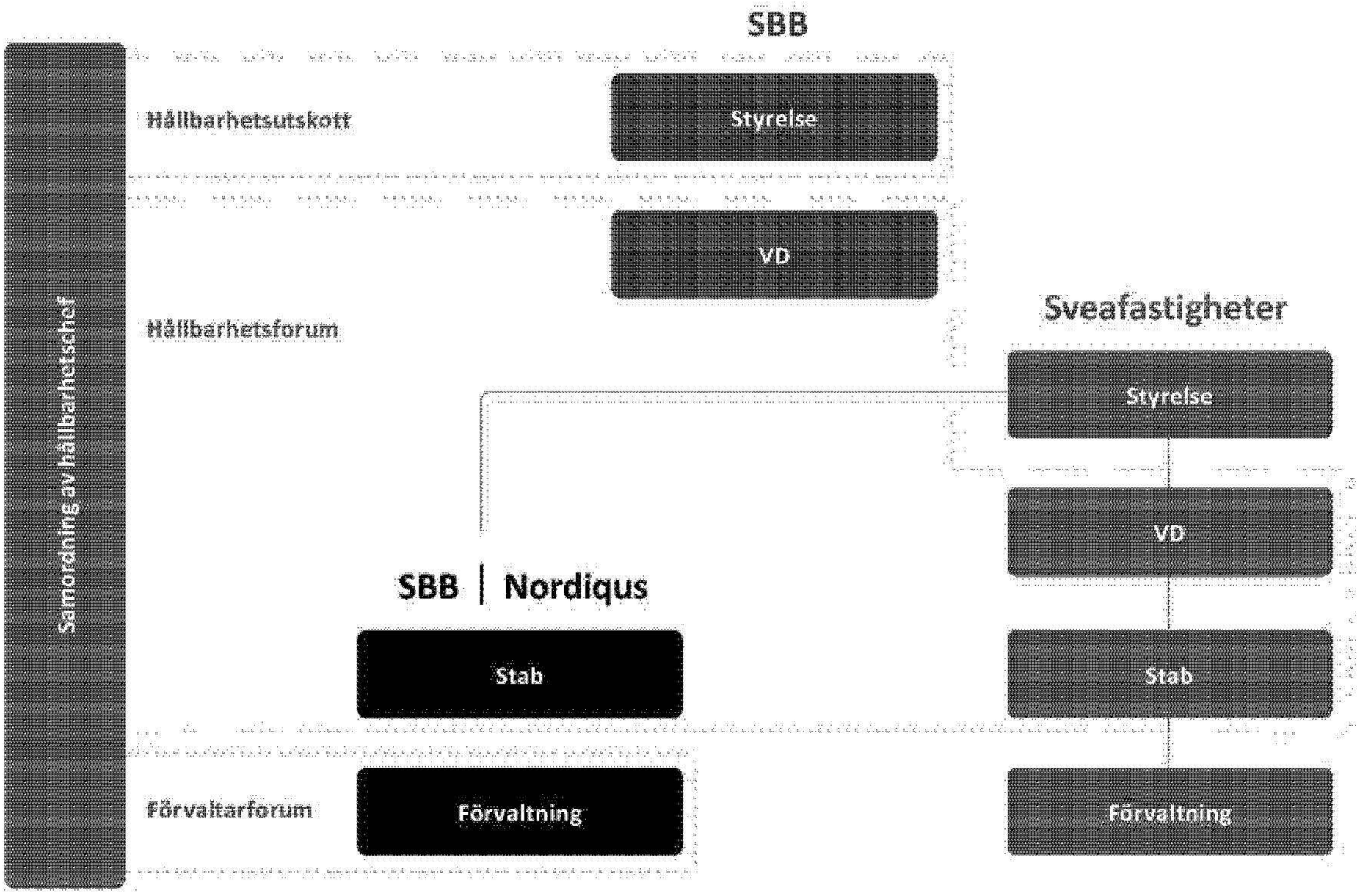
**Hållbarhetsutskott**
Hållbarhetsutskottet har till uppgift att bereda och följa upp bolagets hållbarhetsagenda. Hållbarhetsagendan omfattar vision, målsättningar, hantering av hållbarhetsrisker, samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod.

I uppföljningen ingår att granska och övervaka kontinuiteten och framstegen i arbetet med hållbarhetsagendan samt säkerställa transparens och tillförlitlighet i hållbarhetsrapporteringen. VD är ytterst ansvarig för att följa upp det löpande hållbarhetsarbetet inklusive uppfyllnad av hållbarhetsmålen. Styrelsen ansvarar för att granska och godkänna de officiella rapporterna såsom årsredovisning och kvartalsrapporter.

**Hållbarhetsforum**
För det operativa arbetet med genomförandet av SBB:s hållbarhetsarbete har ledningsgruppen utsett ett internt hållbarhetsforum med nyckelpersoner från bolagets olika affärsenheter inklusive reperentanter från respektive ledningsgrupp. Hållbarhetsforumet sammanträder varannan månad och arbetar fokuserat med att ta fram och följa upp delmål och strategier för att uppnå bolagets mål.

**Miljö- och kvalitetsledningssystem**
För att säkerställa att hållbarhetsarbetet genomförs på ett strukturerat och enhetligt sätt använder SBB ett miljö- och kvalitetsledningssystem. I ledningssystemet beskrivs bland annat roll- och ansvarsfördelning. SBB har en väl fungerande förvaltningsorganisation med tekniska förvaltningsexperter som har tilldelats

## Organisering av SBB:s hållbarhetsarbete



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

en viktig roll i genomförandet av de högt ställda energimålen. Deras roller inkluderar att övervaka energiprestandan i hela fastighetsbeståndet och utreda de bäst lämpade åtgärderna för varje enskild fastighet, till exempel: värmepumpar, tilläggsisolering, LED-belysning och förbättringar i ventilationssystem. I SBB:s avtal med driftsoperatörer regleras uppföljning av en rad kvalitets- och hållbarhetsaspekter kontraktsmässigt, till exempel energianvändning, ventilation, inomhusklimat, förekomst av legionella mm. Bolagets tekniska förvaltningsexperter följer regelbundet upp att dessa avtal efterlevs.

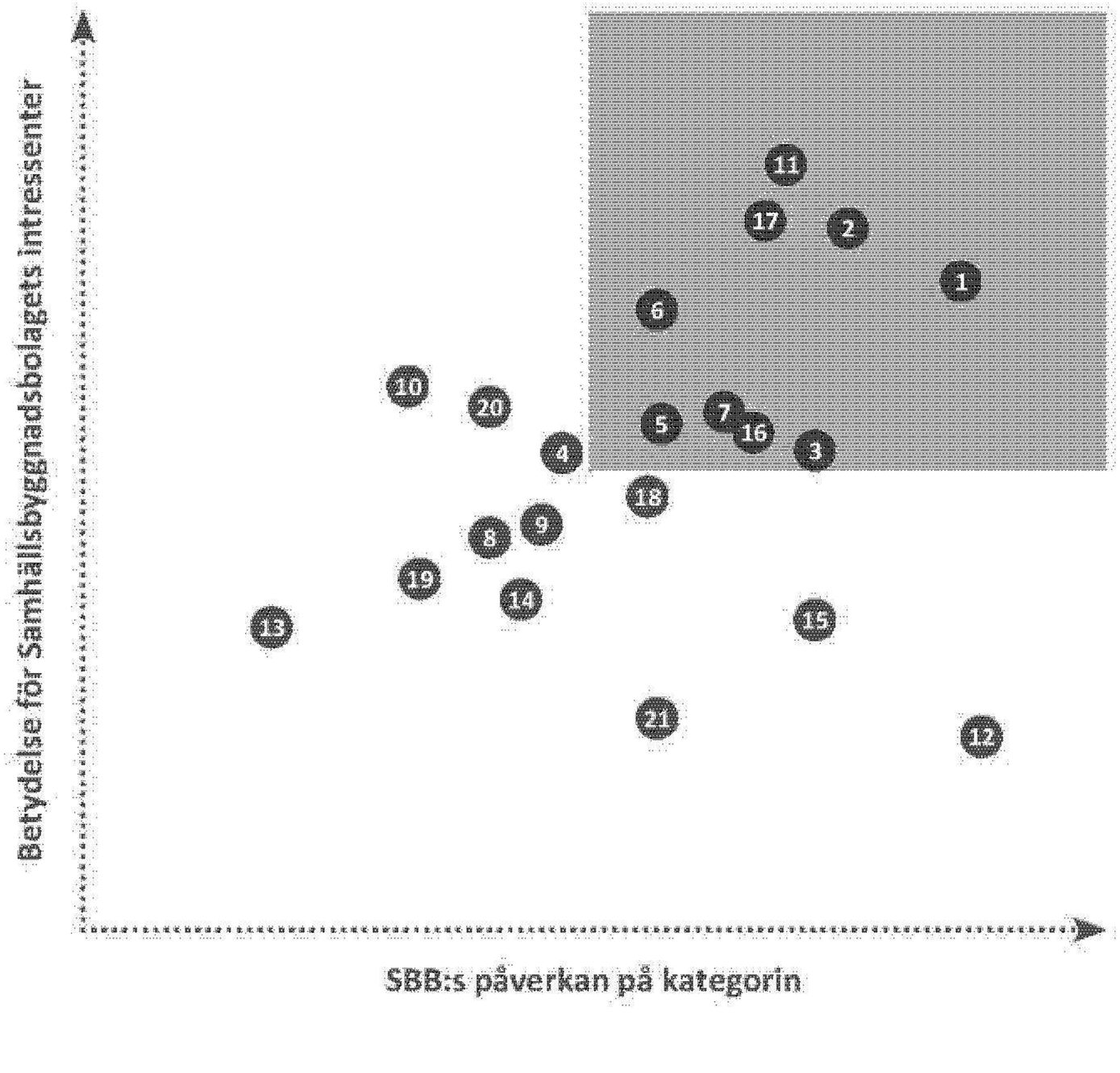
**Riskhantering**
Hållbarhetsrelaterade risker är en central del i SBB:s hållbarhetsarbete och integrerat i den ordinarie riskhanteringen som sköts av ledningsgruppen där VD är ytterst ansvarig. Hållbarhetsrisker avser t. ex. miljörisker, hälsorisker, säkerhetsrisker, regulatoriska risker, etiska risker mm. Styrelsen ansvarar, genom hållbarhetsutskottet, för bolagets ledning och kontinuitet i hanteringen av dessa risker. Fastigheter innehåller stora värden som riskerar att gå förlorade om riskerna inte hanteras på ett strukturerat sätt. Till exempel på grund av fysiska risker eller övergångsrisker orsakade av klimatförändringar. Under 2021 färdigställdes en grundlig riskanalys avseende klimatrelaterade risker på fastighetsnivå, riskanalysen uppdaterades under 2022 och 2023 för att omfatta nytillträdda fastigheter och ny kunskap om riskerna. Både fysiska och regulatoriska risker har bedömts. Riskanalysen beskrivs i detalj i avsnittet Klimat och Miljö. SBB har även tagit fram en fristående rapport som redovisar klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Rapporten revideras årligen och den mest aktuella versionen finns tillgänglig på SBB:s hemsida.

**Hållbarhetsbilagan**
I nyproduktion tillämpas SBB:s hållbarhetsbilaga som säkerställer ett strukturerat arbete med ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet i alla projekt. Hållbarhetsbilagan fungerar både som ett arbetssätt för projekten och ett kontraktsmässigt bindande dokument. Hållbarhetsbilagan innehåller ett underlag som ska diskuteras i tidiga projektutvecklingsskeden, innan projektering och kontrakt är klara. Där finns obligatoriska krav från SBB:s sida såsom efterlevnad av uppförandepolicy och hållbarhetspolicy, projektering för låg energianvändning, krav på inventering och bedömning av byggmaterial och avfallshantering under byggtid. Där finns även frivilliga åtaganden för projekt som vill gå längre i sitt hållbarhetsarbete. För projekt under 10 mkr, till exempel hyresgästanpassningar, finns en anpassad hållbarhetsbilaga som säkerställer höga standarder inom hållbarhet även i mindre projekt.

**Hållbarhetsbedömning av befintligt bestånd**
Stort fokus läggs på att minimera risker och maximera prestandan i befintligt bestånd. Klimatrelaterade risker bedöms årligen, rutiner finns för att säkerställa efterlevnad av lagar och regler, energiåtgärder följs upp och rapporteras kvartalsvis. SBB driver ett projekt som avser

# Intressentanalys

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



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

att certifiera fastigheter som redan är tagna i drift. Under 2023 certifierades totalt 18 redan driftsatta fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift. Av dessa tillhörde 15 fastigheter affärsenheten samhällsfastigheter och tre fastigheter tillhörde bostäder. Mer information om certifiering av fastigheter finns på sida 56.

**Sociala obligationer**
Social hållbarhet blir en allt viktigare fråga för finansiärer som vill säkerställa att deras pengar bidrar till samhällsnyttiga verksamheter. De stora sociala värden som SBB:s fastigheter bidrar med möjliggör hållbar finansiering. Samhällsnyttan av SBB:s tillgångar beskrivs i ett ramverk som är linjerat med Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines samt Green Loan Principles och har granskats av ett oberoende ratinginstitut med fokus på hållbarhet.

**Intressentdialog**
SBB engagerar kontinuerligt intressenter och lokalsamhällen i verksamheten. Intressentgrupper inkluderar hyresgäster, investerare, medarbetare, lokalsamhället, leverantörer och finansiärer. SBB bemöter alla intressentgrupper med respekt och värdighet, ett särskilt fokus läggs på samverkan med de intressenter som delar SBB:s vision om en långsiktig och hållbar social infrastruktur i Norden. Dialog sker i många olika forum, till exempel genom öppna samråd i detaljplaneprocessen, kontinuerlig kundkontakt i förvaltningsorganisationen, finansmarknadsdagar, medarbetarsamtal och frågeformulär. En väsentlighetsanalys ligger till grund för SBB:s fokusområden och rapportering inom hållbarhet. Väsentlighetsanalysen grundar sig bland annat på frågeformulär och djupintervjuer som sedan har analyserats och relaterats till en intern analys av bolagets möjlighet att påverka inom respektive hållbarhetsområde. Resultaten sammanfattas på sid. 38 och pekar ut ett antal hållbarhetsområden som är särskilt viktiga att följa upp och rapportera; direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, hållbar stadsutveckling, förnybar energianvändning, energianvändning i fastigheter, vattenhushållning, forskning och innovation för hållbara fastigheter samt hållbara byggmaterial.

**Policydokument**
De principer och värderingar som är grundläggande för SBB:s verksamhet och hållbarhetsarbete beskrivs i policys som är antagna av styrelsen. Policydokument lägger grunden till allt hållbarhetsarbete och syftar till att fastställa principer som alla på bolaget måste följa. Dessa principer omfattar till exempel: respekt för mänskliga rättigheter, motverkande av korruption, identifiering av potentiella negativa konsekvenser på miljö, ekonomi och människor till följd av bolagets verksamhet samt implementering av åtgärder för att minimera dessa negativa konsekvenser. Samtliga policys nedan finns publikt tillgängliga på SBB:s hemsida.

- Rättvisa anställningsvillkor policy
- Mänskliga rättigheter policy
- Antikorruptionspolicy
- Policy för motverkande av skatteflykt
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetspolicy för leverantörer
- Whistle-blower policy

SBB:s löfte är att alltid:

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

**Affärsetik och antikorruption**
Uppförandekoden, hållbarhetspolicyn, antikorruptionspolicyn och policyn för undvikande av skatteflykt ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteenden. Uppförandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compacts tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och antikorruption. Där finns också riktlinjer för gåvor, representation, tillbörliga samt otillbörliga förmåner samt exempel på vad som anses vara mutor samt vilka påföljder som är aktuella för brott mot dessa regelverk. Alla anställda och leverantörer är skyldiga att förstå, underteckna och efterleva dessa regelverk. Samtliga medarbetare informerades och testades inom antikorruption, uppförandekod och visselblåsarpolicy under 2023. Nya informationsinsatser kommer att genomföras löpande, men minst vartannat år, för samtlig personal. Uppföljning görs för att säkerställa att leverantörer godkänner SBB:s hållbarhetskod och uppförandekod. Förnyade kontroller av nytillkomna leverantörer görs årligen. Genomgång av SBB:s regelverk är obligatoriskt vid projektstart i alla projekt, det gäller både ny- och ombyggnadsprojekt. Sedan 2017 finns en extern visselblåsartjänst dit avvikelser kan rapporteras anonymt. SBB:s sårbarhet avseende risker för avsteg från dessa löften och interna regelverk bedöms och hanteras av ledningsgruppen i det ordinarie arbetet med riskhantering under ledning av VD. Den omfattande dialog med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering. SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Arbetet inleddes under 2022 med en inventering och nulägesanalys. Bland annat genomfördes oannonserade platsbesök där samtliga närvarande på byggarbetsplatsen fick visa sitt ID06-kort och jämförelser gjordes med närvarologgen. Bakgrundskontroller har gjorts av SBB:s entreprenörer där en djupgående bakgrundskontroll genomförs av de anlitade bolagen. Dessa åtgärder genomförs nu rutinmässigt som en del av bolagets antikorruptionsarbete. Inom affärsenheten Bostad, finns en policy att alltid erbjuda lediga lägenheter via sin digitala uthyrningsplattform, där befintliga hyresgäster har företräde till lediga lägenheter inom hela beståndet. Handel med svartkontrakt är vanligt förekommande i Sverige, speciellt i Stockholmsområdet där kötiderna är långa. SBB har rutiner för att motverka den typen av kontraktshandel. Vid uthyrning verifieras till exempel den sökande via Bank-ID. SBB informerar alla sina hyresgäster om deras rättigheter och skyldigheter vid kontraktsskrivning. Under kontraktstiden har SBB en löpande dialog med hyresgäster där klagomål, synpunkter, förbättringsförslag mm hanteras för att bidra till en ökad trygghet och kundnöjdhet. Felanmälan och annan kommunikation sker enkelt genom den boendeapp som finns tillgänglig för samtliga bostadshyresgäster.

**Externa partnerskap, ramverk och standarder**
För att säkerställa en transparent, tillgänglig och enhetlig rapportering inom ESG har SBB anslutit sig till både lokala och globala partnerskap, ramverk och standarder. Det ligger i SBB:s intresse att förse sina intressenter med relevant ESG-data som följer branschstandard. Några exempel på externa partnerskap och ramverk som SBB har anslutit sig till och/eller ställt sig bakom ges nedan:

- FN:s Global Compact
- OECD:s riktlinjer för grundläggande sociala skyddsåtgärder
- UN Guiding Principles on Business and Human Rights
- ILO:s kärnkonventioner gällande rättigheter i arbetslivet
- Parisavtalet
- De Globala Målen
- GRI
- EPRA:s riktlinjer för hållbarhetsrapportering
- CDP
- TCFD:s rekommendationer
- Sweden Green Building Council
- Green Building Council Finland
- Byggvarubedömningen
- Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines, Green Loan Principles

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Mål, resultat och uppföljning

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

## Klimat och miljö

[TCFD-RISK MANAGEMENT] [TCFD-METRICS AND TARGETS]

Klimatfrågan är en av mänskligheten stora utmaningar och SBB har ett ansvar att bidra med lösningar och att minska sin klimatpåverkan. Fastigheter står för nära 40 procent av det totala energibehovet i Sverige och energianvändningen ger upphov till betydande koldioxidutsläpp. Att minska energianvändningen i fastigheterna är därför en högt prioriterad fråga. SBB vill agera i klimatomställningen och därför har SBB antagit målet om klimatpositivitet 2030 i hela värdekedjan, det är en viktig del av SBB:s löfte om att bygga ett bättre samhälle. Handlingsplanen för att nå målen inom klimat- och miljö omfattar konkreta mål som ska uppnås i närtid. Målet är att minska klimatpåverkan i förvaltning med 25 procent till år 2025 och 60 procent till år 2030 jämfört med basåret 2020. För att uppnå det ska energianvändningen hos fastigheter i förvaltning minska med fem procent per år i jämförbart bestånd. Den indirekta klimatpåverkan (Scope 3) ska minska med 25 procent till år 2025 och 60 procent till år 2030 jämfört med basåret 2020. Indirekta utsläpp inkluderar bland annat nybyggnadsprojekt, där mål har satts om att minska utsläpp per nyproducerad kvadratmeter. Utöver SBB:s långsiktiga visioner och mål ställer SBB även krav inom flera olika områden relaterade till klimat och miljö vid all nybyggnation genom sin hållbarhetsbilaga. Målen finns beskrivna i detalj i tabellen ” Klimat och Miljö 2023 - Sammanfattning”. Klimatförändringarna och klimatomställningen innebär risker för samhällen och fastigheter. Fysiska risker inkluderar bland annat ökande havsnivåer, allvarligare extremväder och fler värmeböljor med risker för utsatta grupper, till exempel äldre och sjuka.

Omställningsrisker inkluderar bland annat förändrade regelverk, förändrad efterfrågan på lokaler, bostäder, trafikslag och ändrade resvanor. En försumbar del av fastighetsbeståndet är belägen i områden med hög riskprofil, utöver detta har inga väsentliga klimatrisker identifierats. Mer information om den riskinventering som genomförts under året ges i tabellen ”Klimat och miljö 2023 - Sammanfattning” på sida 41 samt i tabellen ”Klimatriskinventering (fysiska risker)” på sida 57. Andra miljörisker till exempel radon, asbest, PCB, legionella mm hanteras genom provtagning och utredningar vid fastighetsförvärv och i förvaltningsprocessen genom regelbundna kontroller. Rivning och sanering görs alltid utifrån gällande lagkrav i samarbete med certifierade saneringsentreprenörer. Vid renoveringar och nyproduktion strävar SBB efter att aldrig använda material med miljörisker. Material bedöms och dokumenteras enligt godkända bedömningssystem, till exempel Byggvarubedömningen. Som långsiktig fastighetsägare är det viktigt att planera fastighetsutvecklingen och portföljen för att minimera alla dessa risker. VD ansvarar ytterst

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. SBB genomför årligen en riksinventering där klimatrelaterade risker, både fysiska och övergångsrisker, analyseras och kartläggs på fastighetsnivå. Den omfattande dialog som sker med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering. Mer djupgående klimatrelaterad data enligt TCFD:s rekommendationer rapporteras i en separat rapport som finns tillgänglig på SBB:s hemsida samt årligen genom CDP.

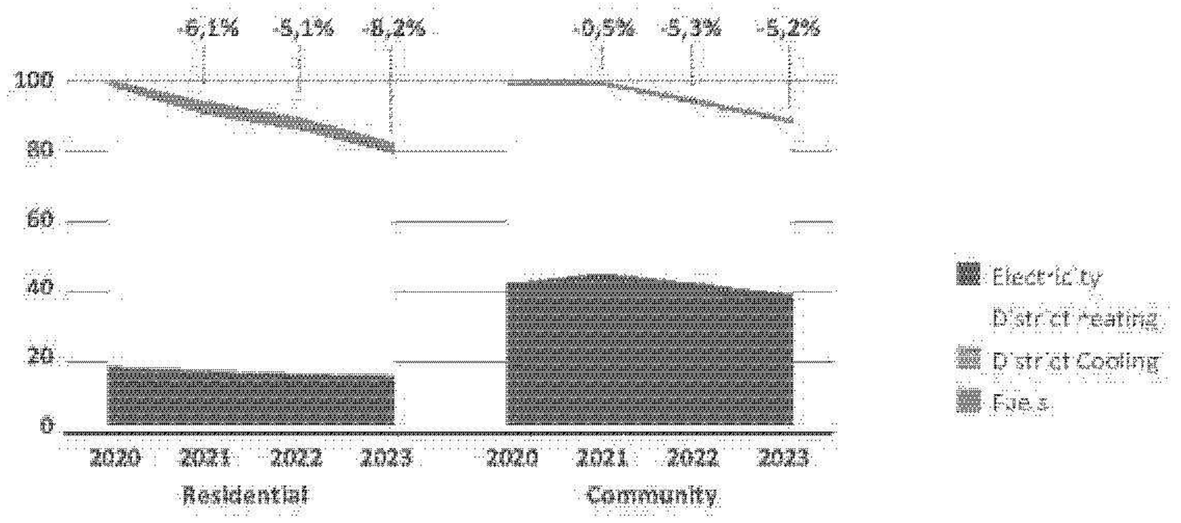
Totalt pågick cirka 95 energirelaterade projekt under 2023. Dessa bidrar till energibesparingar och energiproduktion om cirka 13 GWh per år och detta motsvarar cirka fyra procent av SBB:s totala energianvändning. Energiprojekt följs upp kvartalsvis, en sammanställning av pågående och avslutade projekt under 2023 redovisas på sida 56. Några exempel på uppgraderingar som genomförts eller initierats under 2023:

- En solelpark med total årlig produktion om 10 GWh driftsattes under första kvartalet 2023, parkens elproduktion täcker cirka åtta procent av SBB:s totala elanvändning.
- Projekt med ventilationsåtgärder, ny belysning samt styr- och reglerteknik i Västsverige, gav en total energibesparing inom fastigheten om cirka 2,2 GWh.
- Solcellsinstallationer: 31 projekt med en total installerad produktion om cirka 2,5 GWh.
- Värmepumpinstallationer: 9 projekt fastigheter med total årlig besparing om cirka 3,7 GWh.

SBB:s största källa till växthusgasutsläpp är energianvändning i fastigheterna. Därefter kommer utsläpp som uppstår i byggprocessen: från uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, transporter, energianvändning, avfall och spill på byggarbetsplatsen. Utöver detta tillkommer utsläpp från bland annat resor med tjänstebilar, utformning av utemiljöer och avfallshantering under drift. SBB bedriver ett strukturerat arbete för att minska koldioxidutsläppen inom alla dessa områden. Energianvändningen och energianvändningens klimatpåverkan för samtliga fastigheter följs upp och analyseras centralt i ett energiuppföljningssystem som gör det lättare att upptäcka avvikelser och förbättringspotential i beståndet. Inventering av utsläpp från byggproduktionen görs genom livscykelanalyser och estimat. Från och med 2022 behöver alla nybyggnadsprojekt genomföra en livscykelanalys. Hållbarhetsmålen i Vision 2030 omfattar hela värdekedjan och strategin för att minska utsläppen från byggprojekt är i första hand att investera i förbättringar i befintliga fastigheter hellre än att riva och bygga nytt, i andra hand att arbeta med klimatoptimering av omkonstruktioner. Till exempel genom materialoptimerade konstruktioner och material med lägre klimatpåverkan, såsom grön betong. SBB använder även lokala leverantörer, samordnade transporter och återanvändning av byggmaterial inom den egna byggverksamheten för att minska koldioxidutsläpp och miljöpåverkan i ny- och ombyggnation. SBB:s direkta utsläpp från resor med service-, förmåns- och poolbilar är mindre än en procent av de totala utsläppen. Utsläppen från dessa har minskat under 2023 till följd av en större andel eldrivna fordon.

Vattenanvändning mäts och följs upp i samma system som används för att följa upp energianvändning. På så sätt skapas en god förståelse för fastighetens miljöpåverkan ur flera perspektiv. Vattenanvändningen kommer väsentligen av SBB:s hyresgästers vattenanvändning. Uttaget sker genom de kommunala dricksvattensystemen, vattnet återförs genom de kommunala avloppssystemen där det sedan renas noggrant innan det återförs till det naturliga kretsloppet. Avloppsvattnet renas noggrant från partiklar, läkemedel, skadliga kemikalier och andra ämnen, till exempel fosfor. Olika kommuner tillämpar olika metoder för rening av avloppsvatten och hantering av avloppsslam men alla följer vattenmyndigheternas strikta krav. SBB förvaltar inga egna avloppsreningsanläggningar, allt spillvatten hanteras av kommunernas avloppssystem. SBB verkar i länder med låg genomsnittlig belastning på vattenreserverna. Små delar av beståndet ligger i områden med högre vattenstress. Mer information om den inventering som gjorts finns på sida 56.

**Energianvändning (Like-for-Like) per affärsområde, indexerat med basår 2020, Graddagskorrigerat**



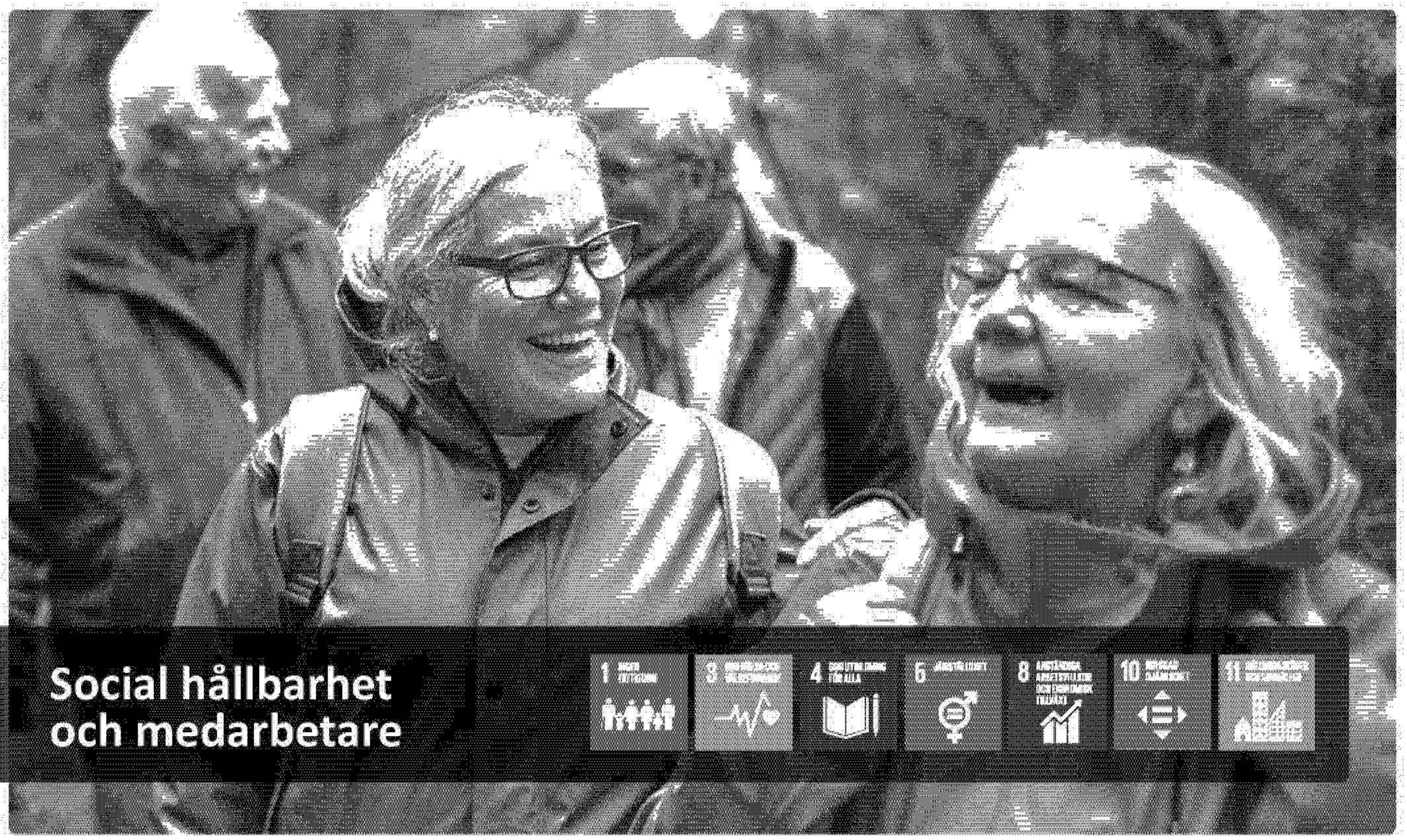

Like-for-like mäts genom att jämföra energianvändningen två år i rad för ett urval av fastigheter som har ägts och förvaltats under minst två efterföljande år. Om fastighetsbeståndet förändras, till exempel genom förvärv eller avyttring kommer också fastigheterna i urvalet att förändras. För att kunna följa upp like-for-like under långa tidsserier och ändå kunna inkludera fastigheter som har tillträtts efter ingången av basåret 2020 har ett index tagits fram där förändringen mellan två år indexeras i relation till basåret.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## Klimat och miljö 2023 - Sammanfattning

| | |
|---|---|
| **Netto noll klimatutsläpp och minskad miljöpåverkan** | |
| **Energianvändning** | SBB följer upp energianvändning för hela fastighetsbeståndet. Energianvändning för nytillträdda fastigheter är estimat och ingår därför inte i måluppföljning det första året. Estimat ingår inte i måluppföljning eftersom förändringar i fastigheterna inte speglas i estimaten tillräckligt snabbt för att vara måluppföljning ska vara meningsfull. Fastigheterna inkluderas i måluppföljningen efter två år när det finns jämförbar data. SBB har som mål att minska energianvändningen med fem procent per år i jämförbart bestånd, målet avser såväl intensitet (kWh/m2) som absoluta tal. Åtgärder i fastigheter med hög energianvändning per kvadratmeter och i absoluta tal prioriteras. Utfall 2023: -5,7 (-5,3) procent energianvändning (Like-for-Like och graddagskorrigerat). |
| **Förnybar energi** | SBB följer upp och rapporterar kvartalsvis pågående och avslutade projekt som bidrar med nyutbyggd förnybar energi (solceller), både antal projekt och antal kWh per år redovisas. SBB har under 2023 driftsatt en solelspark som väntas bidra med 10 GWh förnybar el per år. Utfall 2023: Pågående och avslutade energiprojekt (besparing + nyproduktion) motsvarande 13,2 GWh, motsvarar cirka 4,0 procent av total energianvändning. Utfall 2023: 86 (78) procent förnybar energi (andel av total energianvändning). |
| **Koldioxidutsläpp** | *Mål:*<br>• Minska utsläpp i Scope 1–2 med 25 procent till år 2025 och 60 procent till år 2030 jämfört med basår 2020.<br>– *Delmål:* minskad klimatpåverkan i jämförbart bestånd med fem procent per år<br>• Minska utsläppen i Scope 3 med 30 procent till 2025 och med 60 procent till år 2030 jämfört med basår 2020.<br>– *Delmål:* utsläpp per nyproducerad kvadratmeter år 2025 ska vara 30 procent lägre än jämförbart projekt vid basår 2020<br>Samtliga nybyggnadsprojekt som startas 2022 och framåt kommer att beräkna och deklarera sin klimatpåverkan med hjälp av en livscykelanalys. |
| **Hållbar förvaltning** | SBB satsar på vidareutveckling av befintliga fastigheter, den mest hållbara byggnaden är den som redan finns. Fullgoda utrymmen för avfallshantering och källsortering ska finnas i eller intill fastigheterna. De drift- och underhållsavtal som tecknas är anpassade för att leva upp till de krav som ställs enligt certifieringssystem, t.ex. Miljöbyggnad, även för de fastigheter som inte är certifierade. |
| **Certifierade byggnader [Cert-Tot]** | Under 2023 certifierades 22 fastigheter motsvarande 5 procent av den totala portföljen mätt som andel av marknadsvärde. En mer detaljerad redovisning av alla certifieringar finns på sida 56 i hållbarhetsrapporten. |
| **Miljö- och klimatrisker** | SBB har under 2023 gjort en grundlig genomgång av fastighetsbeståndet i Sverige för att bedöma klimatrelaterade risker avseende bland annat energieffektivitet, översvämningar, extremväder, naturkatastrofer och övergångsrisker såsom omställningsrisker på fastighetsnivå. Omställningsrisker avser bland annat risker för kostnader som uppstår i samband med nya regelverk. Analysen är utförd av MSCI och bygger på etablerade och vetenskapligt förankrade scenarier. Analysen fungerar som underlag för bolagets riskhanteringsarbete som huvudsakligen hanteras av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Samtliga SBB:s fastigheter är fullt försäkrade. En mer detaljerad redovisning finns på sida 57. |
| **Miljöinventering och sanering** | Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Alla nytillträdda fastigheter miljöinventeras och dessa inventeringar uppdateras med max tio års mellanrum. Bland annat inventeras förekomst av asbest, radon, PCB samt energianvändning, saneringar av hälso- och miljöfarliga ämnen (bland annat asbest). I nybyggnadsprojekt inventeras och registreras alla byggvaror i Byggvarubedömningen där byggvaror bedöms bland annat baserat på miljö- och hälsorisker. Det leder till minskade risker genom bra materialval samt god kännedom om riskmaterialsanvändning och placering i händelse av att de i framtiden behöver bytas ut. Vid certifiering inventeras befintliga byggnader av sakkunnig för att upptäcka förekomst av farliga ämnen såsom kvicksilver, bly, kadmium, PCB, asbest och radioaktiva ämnen. |
| **Biologisk mångfald** | SBB:s fastighetsutveckling sker huvudsakligen genom vidareutveckling och förädling av redan exploaterad mark i tätbebyggda områden (så kallade "Brownfields"), endast en försumbar del av den utvecklade ytan tar värdefull mark såsom parkmiljöer eller odlingsmark i anspråk. All fastighetsutveckling inkluderar en dialogprocess där platsens specifika förutsättningar och behov beaktas och integreras i utvecklingen. I processen genomförs alltid en miljöprövning, där det föreligger osäkerheter i effekterna på t.ex. biologisk mångfald och närmiljö genomförs en omfattande miljökonsekvensanalys som ligger till grund för förebyggande eller kompensatoriska åtgärder såsom sanering av farliga ämnen i mark eller anläggning av parkmiljöer. Skademinimeringshierarki (undvika, minimera, återskapa och kompensera) och försiktighetsprincipen tillämpas vid verksamhet som ligger nära särskilt skyddsvärda områden såsom kulturhistoriska platser (till exempel världsarv och IUCN I-IV platser), nyckelbiotoper, naturreservat, grönområden, odlingsmark mm.<br><br>Alla SBB:s egenutvecklade träbyggnadsprojekt använder trä från certifierat skogsbruk (FSC eller PEFC) vilket säkerställer en hög artrikedom och biologisk mångfald i skogen. |
| **Vattenanvändning [Water-Abs] [Water-Int]** | SBB har ett system för automatisk mätning och uppföljning av vattenanvändning.<br>Flera gånger per minut läses vattenanvändningen av och registreras digitalt. Vattenanvändningen analyseras automatiskt för att identifiera användningsmönster och upptäcka avvikelser som kan tyda på läckage, t.ex. på grund av droppande kranar eller rinnande toaletter. När avvikelser upptäcks går det ut larm till förvaltaren som snabbt kan åtgärda eventuella problem. Förvaltaren kan även enkelt ta del av statistiken genom portalen. Systemet har medfört en mer uppdaterad, omfattande och precis uppföljning av vattenanvändningen.<br><br>**Mål**: minska vattenanvändningen med en procent per år.<br><br>**Utfall**: Vattenanvändning 2023: 2 380 (3 602) tusen kubikmeter eller cirka 0,6 (0,5) m3/m2 uthyrbar yta, en ökning om 11 procent. Mer detaljerad statistik redovisas på sida 56. |
| **Hållbara byggmaterial** | 27 procent av SBB:s pågående projekt under 2023, mätt som andel av färdigställd bruttoarea, har trästomme. SBB utvärderar och registrerar byggmaterial avseende miljö- och klimatrisker för att uppnå en hållbar leverantörskedja. Som ett led i det arbetet har SBB gått in som medlem i Byggvarubedömningen, en icke-vinstdrivande ekonomisk förening bestående av aktörer i samhällsbyggnadssektorn som syftar till att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö. |
| **Avfall** | SBB strävar efter att minimera avfall, både i förvaltning och i byggprocessen. I förvaltningen samarbetar SBB med hyresgäster och tillgängliggör ytor för källsortering. I byggprocessen ställer SBB krav på avfallsminimering och sortering genom bolagets hållbarhetsbilaga. SBB genomför även miljöronder där efterlevnad följs upp och dokumenteras av tredje part. Allt material som blir över efter lägenhetsrenoveringar tas tillbaka och används i nästa renovering, det gäller även mindre artiklar t.ex. öppnade färgburkar. Statistik avseende avfallsmängder på fastighetsnivå presenteras på sida 57. |
| **Engagera hyresgäster i hållbarhetsarbetet** | En hyresgästguide har tagits fram för att underlätta för hyresgästerna att bidra till hållbarhetsarbetet. Bland annat ges tips på vad hyresgästerna kan göra för att minska energianvändningen. Där finns även information om möjliga samverkansområden där hyresgästen kan göra stor skillnad i samverkan med SBB. I de gröna hyresavtal som tecknas finns avtalsmässiga hållbarhetskrav på både SBB som hyresvärd och hyresgästen. SBB har förhandlat fram ett förmånligt elhandelsavtal med 100 procent förnybar el som erbjuds alla SBB:s bostadshyresgäster enkelt genom SBB:s boendeapp. |
| **Kollektivnära lägen** | SBB vill skapa möjligheter för en hållbar livsstil. Mer än 98 procent av SBB:s fastigheter bedöms ligga närmare än tio minuters promenad från kollektivtrafik. |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F



# Social hållbarhet och medarbetare

Sociala värden är kärnan av SBB:s affär och en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. 97 procent av SBB:s hyresintäkter kommer från social infrastruktur. SBB:s affär bygger på förståelse för- och utveckling i linje med den långsiktiga demografiska utvecklingen.

De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en stor utmaning i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar för ökad sammanhållning, framtidstro, hälsa och tillit. SBB förvaltar, förvärvar och utvecklar fastigheter för viktiga samhällsfunktioner i områden med en långsiktig utvecklingspotential. Stora investeringar görs för att rusta upp och utveckla beståndet genom renoveringar av lägenheter, lokaler, gemensamma utrymmen och fasader. Även utemiljöer såsom lekparker och grönytor rustas upp och ny utebelysning tillförs för att få bort mörka och otrygga platser samt bidra till ökad biologisk mångfald. Miljön och bostaden blir mer trivsam för den enskilde och området som helhet blir tryggare. Grundläggande för verksamheten är att ständigt utveckla fastigheterna och boendemiljön, vilket leder till trivsel och trygghet samt positiv platsidentitet. Som långsiktig fastighetsförvaltare är det självklart att arbeta med social hållbarhet och motverka marginalisering i de områden SBB är verksamma. Risker och möjligheter relaterade till social hållbarhet, t.ex. arbetsförhållanden i leverantörskedjan, trygghet i lokalsamhället mm, hanteras av ledningsgruppen. VD ansvarar ytterst för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. Den omfattande dialogen med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering.

Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare, SBB garanterar all personal en arbetsplats som präglas av lika möjligheter, värdighet, respekt och rättvisa, fri från diskriminering och trakasserier. De principer som ligger till grund för arbetsvillkor på SBB finns beskrivna i bolagets HR-policy som är antagen av styrelsen. SBB gör sitt yttersta för att behålla kompetens och låta medarbetare utvecklas i sina roller eller vidareutvecklas på andra sätt inom bolaget. Varje år skapas en individuell utvecklingsplan för varje medarbetare i samråd med närmaste chef. Anställningsbeslut ska alltid fattas baserat på tydligt definierade kriterier och alla sökande ska behandlas och bedömas på dessa grunder utan diskriminering. SBB tolererar inte någon form av mobbning, trakasserier eller diskriminering. Begreppet diskriminering innefattar, men är inte begränsat till de grunder som skyddas av svensk lag: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Detta regleras genom SBB:s hållbarhetspolicy och uppförandekod som alla medarbetare ska läsa, förstå, underteckna och följa. Lönekartläggningar genomförs årligen för att identifiera och eliminera eventuella orättvisa strukturella skillnader mellan grupper. SBB:s utgångspunkt är att löneskillnader beroende på t. ex. kön, inte ska förekomma. Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen.

Samtliga medarbetare informeras om uppförandekod, antikorruption och visselblåsarpolicy minst vartannat år. Uppföljning av samtliga centralt upphandlade leverantörers hållbarhetsarbete och förståelse för uppförandekod och hållbarhetskod genomförs minst vartannat år. SBB har en organisation som är strukturerad för att förvalta, utveckla och underhålla bolagets fastigheter. Bolagets heltäckande förvaltningsorganisation bedöms vara strategiskt viktig för att garantera en bra inomhusmiljö. Även lokal förankring hos de anställda är viktigt. Därför anställer bolaget ungdomar som under loven arbetar i de bostadsområden där de själva bor. Ett personligt engagemang leder till kontinuerlig utveckling av boendemiljön samtidigt som det ger goda sociala sidoeffekter.

I SBB:s marknader finns en lång och väletablerad tradition av respekt för avtal mellan arbetsmarknadens parter: fackföreningar och arbetsgivarorganisationer. SBB värdesätter den modellen och garanterar även respekt för mänskliga rättigheter, föreningsfrihet och ILO:s deklaration för grundläggande principer och rättigheter i arbetet. SBB är även anslutna till FN:s Global Compact. En stor del av bolagets anställda omfattas av kollektivavtal och fackliga representanter involveras i förhandlingar vid omorganisationer eller vid riskfyllda arbetsmoment.

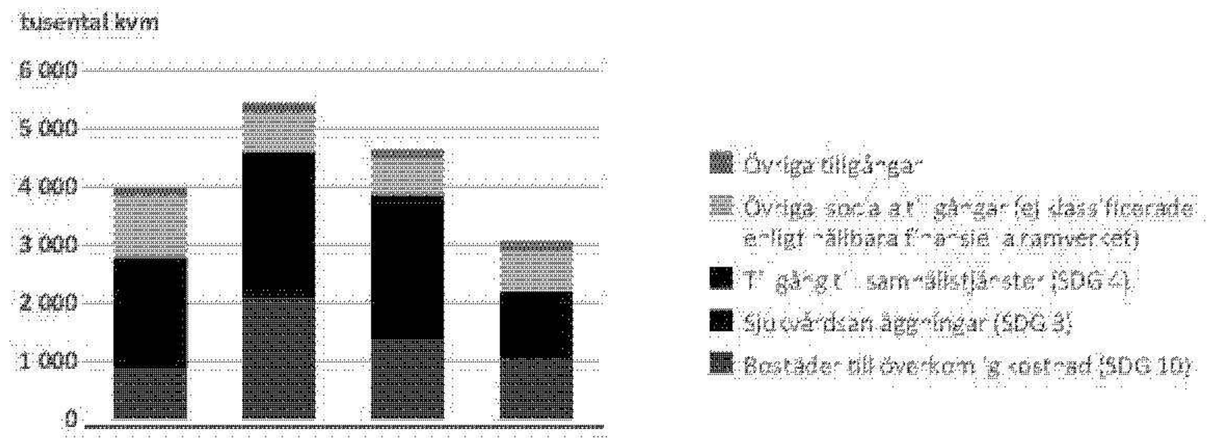
Hälsa och säkerhet är centrala frågor för SBB, SBB genomför regelbundet skyddsronder på sina kontor, i sina fastigheter och på sina byggarbetsplatser. SBB:s ansvar omfattar anställda, inhyrd personal, driftspersonal, hyresgäster och entreprenörer. Det är en självklar del av SBB:s löfte om att vara världens mest hållbara fastighetsbolag men även en följd av väl fungerande myndighetsutövning och lagkrav

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

som finns i de marknader där bolaget verkar. Utan en korrekt riskanalys och arbetsberedning kan många av arbetsmomenten på SBB:s egna och entreprenörers arbetsplatser bli riskabla. SBB tar alltid ansvar för säkerheten och har rutiner på plats för korrekt bedömning av risker vid arbetsmoment i egen regi och hos entreprenörer.

Alla SBB:s chefer ska kunna identifiera och åtgärda risker i arbetsmiljön t. ex. buller, tunga lyft, höga höjder, ergonomi mm. SBB:s arbetsmiljöansvar omfattar både SBB:s egen och inhyrda personal, t. ex. entreprenörer. Samtliga chefer är utbildade inom arbetsmiljö, utbildningstillfällen anordnas löpande för att hålla kunskapen uppdaterad. Arbetsmiljö ingår dessutom i utbildningsplanen för samtliga medarbetare med relevant innehåll anpassat för respektive roll. SBB genomför även skyddsronder regelbundet. Medarbetare, entreprenörer och skyddsombud utsedda av facket bjuds in att delta på dessa skyddsronder. Allt detta regleras i SBB:s interna regelverk och rutiner, huvudsakligen i SBB:s Ledningssystem för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen samt Miljö- och kvalitetsledningssystem.

## Sammanställning social infrastruktur, tusental kvm




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

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## Social hållbarhet och medarbetare 2023 - Sammanfattning

| | |
|---|---|
| **Ledande inom social infrastruktur** | |
| **Sociala obligationer** | Samhällsnyttan i SBB:s affärsmodell har demonstrerats genom en ständigt ökande social finansiering. Målet är 100 procent hållbar finansiering 2030. Grön och social finansiering rapporteras på kvartalsbasis. Vid årsskiftet stod social finansiering för 35 (29) procent av SBB:s totala lånefinansiering. |
| **Ansvarsfullt företagande** | |
| **Utveckling av lokalsamhällen och dialog [Comty-Eng]** | SBB utvecklar lokalsamhällen med ett helhetsperspektiv på social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. SBB har en lokalt förankrad förvaltningsorganisation som har en nära kontakt med sina kunder. Analyser av risker och möjligheter görs. Dialog med kommun och invånare är en obligatorisk del av SBB:s detaljplaneprocesser. Projektspecifika förutsättningar och krav t. ex. lokala målsättningar, ekosystem, ljudmiljö mm tas om hand och integreras i den fortsatta projektutvecklingen. |
| **Inomhusmiljö och tillgänglighet** | Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Alla nytillträdda fastigheter miljöinventeras och dessa inventeringar uppdateras med max tio års mellanrum. Bland annat inventeras förekomst av asbest, radon, PCB samt energianvändning. Saneringar av hälso- och miljöfarliga ämnen genomförs i samband med lägenhetsrenoveringar. SBB ställer höga krav på tillgänglighet i alla sina befintliga och nybyggda fastigheter och genomför insatser för ökad tillgänglighet i sina ombyggnationer. SBB äger och förvaltar lägenheter som även personer med mindre ekonomiska resurser kan hyra. Kundnöjdheten undersöks årligen genom en hyresgästundersökning. |
| **Antal sommarjobbare i SBB:s bostadsområden** | SBB skapar arbetstillfällen för ungdomar varje sommar. Genom att skapa arbetstillfällen för ungdomar får ungdomarna en första erfarenhet av arbetsmarknaden samtidigt som deras engagemang för bostadsområdet höjs när dom själva är med och tar hand om det. På så sätt bygger SBB över tid upp mer attraktiva och inkluderande bostadsområden där ungdomarna får en bra start på vuxenlivet. Utfall 2023: 100 (173) sommarjobbare. |
| **Bästa medarbetarna** | |
| **Attrahera och behålla talanger** | • Marknadsmässiga anställningsvillkor<br>• Kollektivavtal<br>• Kompetensutveckling<br>• God arbetsmiljö<br>• Flextid och val av arbetsort med anpassning för medarbetares livssituation<br>• Föräldraledighet och föräldralön i enlighet med kollektivavtal (det vill säga tillägg till den ersättning som ges av försäkringskassan)<br>• Långsiktigt incitamentsprogram där nyckelpersoner erbjuds delägarskap genom teckning av optioner med en löptid om tre år<br>• Årliga utvecklingssamtal, personlig utveckling och kompetenslyft<br>• Medarbetarna omfattas av sjukförsäkring och tjänstepension<br>• Friskvårdsbidrag om 5 000 kr per anställd och år<br>• Betald semester<br>• Tjänstebil för medarbetare som utför fastighetsnära arbete |
| **Andel av anställda som omfattas av kollektivavtal** | 75 (80) procent av alla anställda omfattas av kollektivavtal, medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om dom är fackligt anslutna eller inte. |
| **Uppmuntra diversitet och jämlikhet** | Insatser för att öka kännedom om diversitet och jämlikhet i samband med personalträffar och utbildningar. |
| **Gender pay ratio [Diversity-Pay]** | Lönekartläggning genomförs årligen för att upptäcka eventuella skillnader i lön och säkerställa att företagets löner är jämställda. Bestämmelser och praxis för löner och anställningsvillkor finns dokumenterade i SBB:s HR-policy och lönepolicy. Där framgår att lönen ska spegla den anställdes kompetens, arbetsresultat, ansvar och utveckling. SBB:s HR-chef leder arbetet med lönekartläggning och justerar avvikelser t.ex. skillnader som upptäcks mellan kvinnor och män som utför lika arbete. |
| **Medianersättningsratio** | Förhållandet mellan årlig total kompensation för den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren: 10,3 (12,6).<br>Förändring av ratio mellan den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren jämfört med föregående år: -18,8 procent.<br>Informationen har sammanställts av HR-avdelningen i samarbete med SBB:s samarbetspartner för löneutbetalningar. |
| **Utbildning och utveckling [Emp-Training] [Emp-Dev]** | En utbildningsplan tillämpas för att säkerställa att alla anställda håller sig uppdaterade inom sina respektive ansvarsområden. Utbildningarna inkluderar rollspecifika ämnen samt obligatoriska moment som miljö, arbetsmiljö, uppförandekod, klimatrisker samt risker i leverantörskedjan. HR-chef ansvarar för planeringen och genomförandet av utbildningsplanen. Samtliga medarbetare har informerats avseende innehållet i uppförandekod, antikorruption samt visselblåsartjänsten. |
| **Medarbetarsamtal och utvärdering** | Medarbetarsamtal genomförs årligen för samtliga medarbetare. Närmaste chef ansvarar för medarbetarsamtalen med stöd av HR-chefen. Medarbetarsamtal innehåller ömsesidig utvärdering av chef och medarbetares prestation under året, styrkor, svagheter och utvecklingsmöjligheter. Individuella mål och en individuell utvecklingsplan fastställs också under medarbetarsamtalen. Alla medarbetarsamtal dokumenteras och följs upp ett år senare under nästa medarbetarsamtal. |
| **Karriärsvägar inom SBB** | SBB vill ge alla sina medarbetare möjlighet att utvecklas som individer och professionellt. Det kan till exempel ske genom att ändra sina ansvarsområden, växla ansvarsområden eller genom vidareutbildning och specialisering. |
| **Utbildning inom hyresrätt** | Alla uthyrare utbildas inom hyresrätt. Nya utbildningstillfällen har anordnats under 2023 för att hålla kunskapen uppdaterad och utbilda nya medarbetare. |
| **Internrekryteringar** | Antal medarbetare som har rekryterats till en ny roll internt under 2023: 12 (5). |
| **Hälsa och säkerhet** | |
| **Hälsa, säkerhet, välmående och arbetsvillkor för medarbetare, driftspersonal och entreprenörer [H&S-Emp] [H&S-Comp]** | SBB har som mål att inga allvarliga olyckor eller dödsfall ska inträffa på någon av SBB:s arbetsplatser, fastigheter eller byggarbetsplatser och att all personal som arbetar för SBB direkt eller indirekt ska ha goda arbetsvillkor som ligger i linje med relevanta kollektivavtal. Målen omfattar både egen och inhyrd personal. Utbildningstillfällen inom arbetsmiljö anordnas löpande. Skyddsronder genomförs regelbundet på egna och entreprenörers arbetsplatser där risker inventeras, bedöms och åtgärdas. Samtliga SBB:s marknader har högsta betyg i Global Rights Index som drivs av International Trade Union Confederation. |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| | |
|---|---|
| **Hälsa och säkerhet i SBB:s tillgångar [H&S-Asset]** | SBB vill skapa de bästa förutsättningarna för sina hyresgäster och har som mål att alla hyresgäster ska ha en god fysisk, social och mental hälsa. För att undersöka hur SBB på bästa sätt kan bidra till hyresgästernas hälsa genomförs årligen hyresgästundersökningar. Resultatet ligger till grund för det arbete som SBB gör för hyresgästernas hälsa. Bland annat görs regelbundna kontroller av ventilationen för att uppnå en god luftkvalitet, kontroller av hissar, dörrar och larm görs också regelbundet för att säkerställa en god arbetsmiljö. |
| **Antal olycksfall på arbetsplatsen** | Mål: noll allvarliga olycksfall på arbetsplatsen (enligt arbetsmiljöverkets definition av allvarlig olycka), avser både anställda och entreprenörer. Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2023: 0 (0). Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring. |
| **Sjukfrånvaro** | Mål: noll procent sjukfrånvaro orsakad av bristfällig arbetsmiljö eller säkerhet. Under 2023 uppgick korttidssjukfrånvaron till 1,0 (1,1) procent och långtidssjukfrånvaron till 1,1 (1,8) procent. |
| **Lost Time Injuries Frequency (LTIR)** | Antalet skador som har resulterat i frånvaro per miljon arbetade timmar. SBB:s anställda: 0 (0) Nyanställda och personalomsättning. |
| **Nyanställda under året** | 81 (94) nyanställda under 2023. |
| **Personalomsättning [Emp-Turnover]** | 26,6 (24,2) procent |

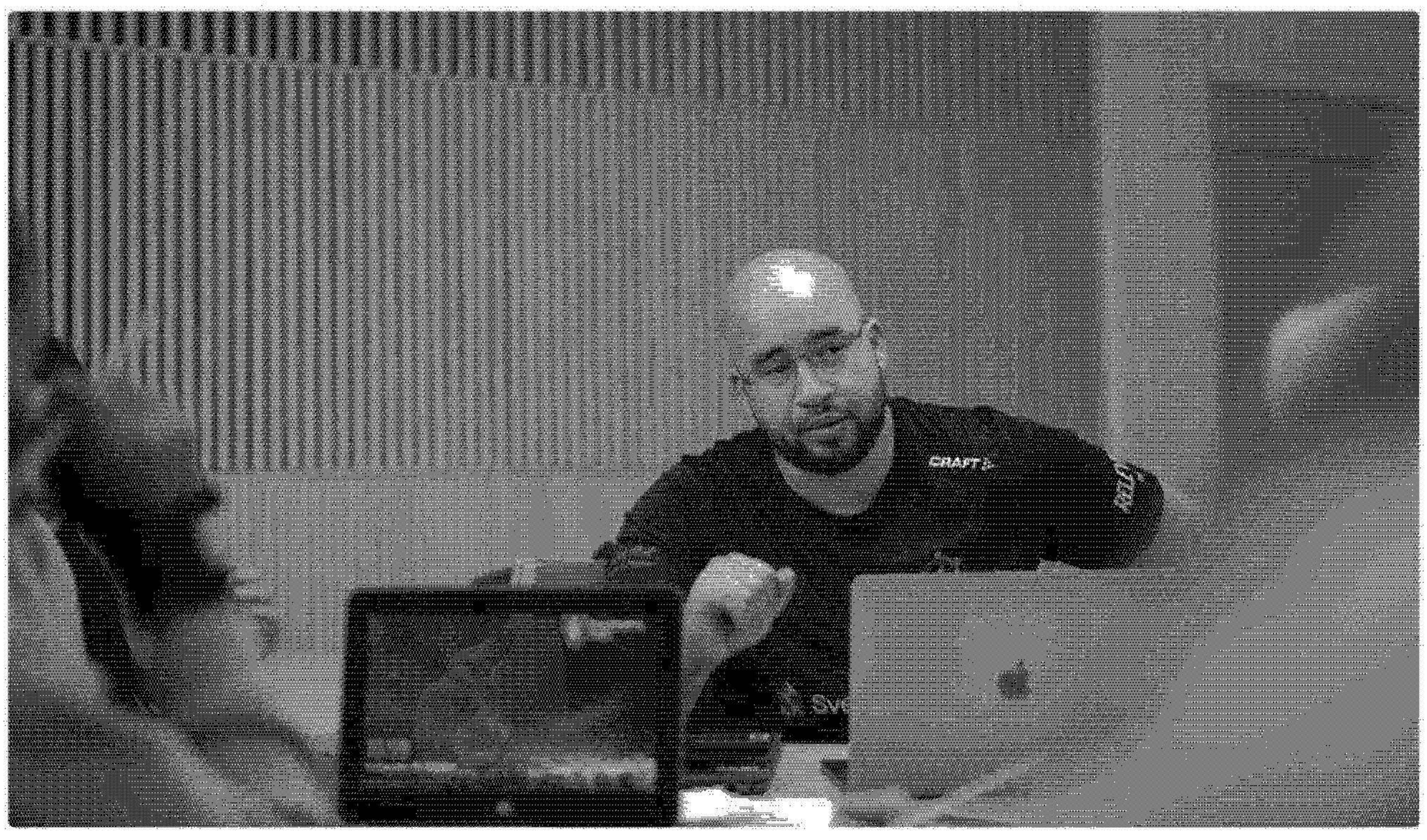
# SBB:s dotterbolag, Sveafastigheter, samarbetar tidigt för tryggare områden

När polisen i december 2023 presenterade den nya listan över utsatta områden lämnade Östberga i Stockholm listan. En förklaring är att det lokala kriminella nätverket tappat mark, men även förebyggande arbete och platssamverkan har lyfts fram som en viktig orsak.

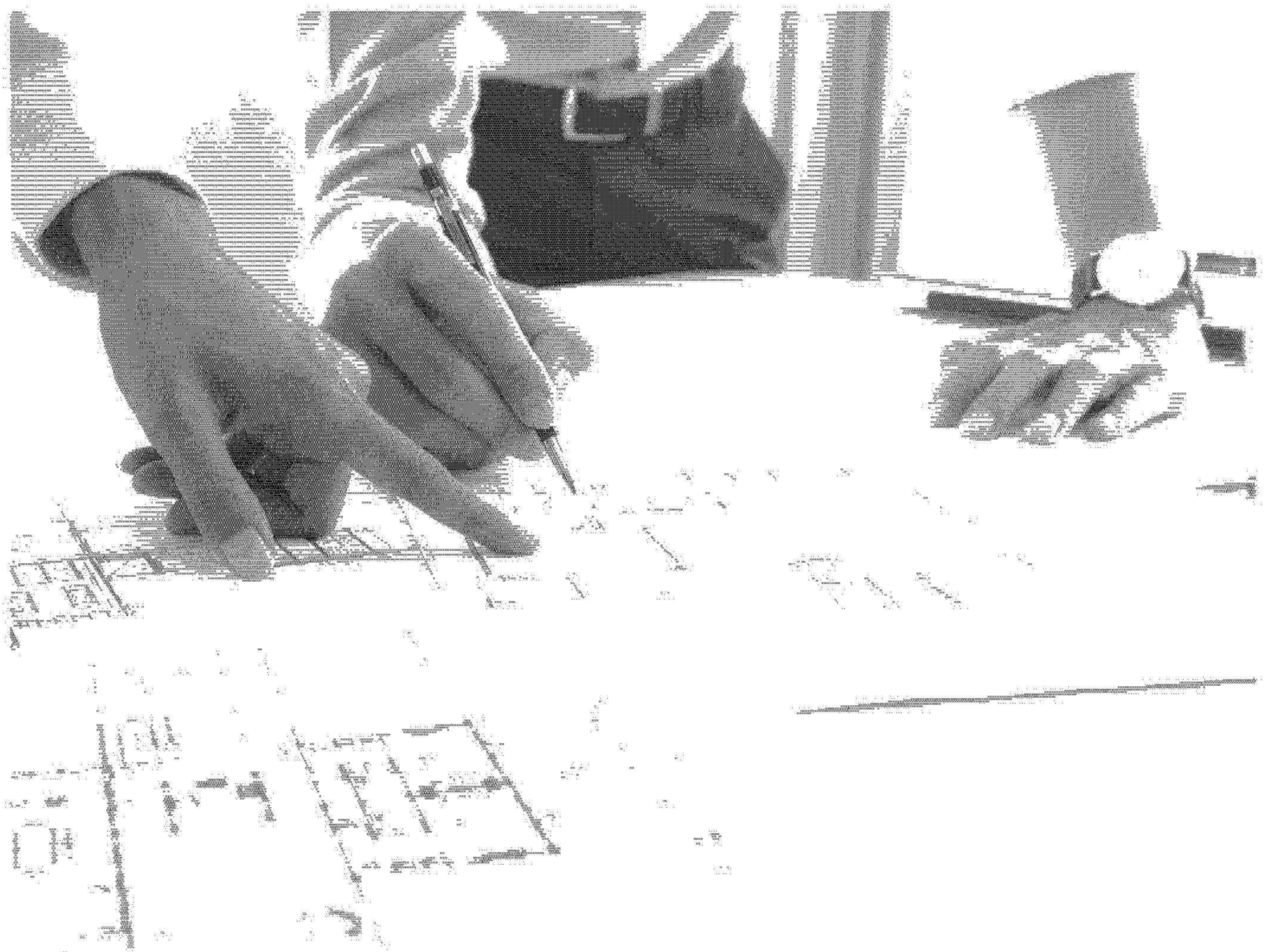
Från start har social hållbarhet präglat Sveafastigheters verksamhet. Redan i sökandet efter nya projekt är socialt värdeskapande en central parameter. Sveafastigheter gör insatser som de ser stärker lokalsamhället och som samtidigt gör att deras bostäder tas emot väl och att området i stort blir bättre rustat.

För att bäst förstå hur vi som fastighetsägare kan förbättra en plats är kontakten med människor som bor där och med lokala aktörer. Ett exempel är just i Östberga där Sveafastigheter redan 2022, flera år innan bygget av tre hus med 200 hyresrätter startats, inledde ett samarbete med föreningen Vi Tar Plats. Föreningen arrangerar en mängd förebyggande, inkluderande och inspirerande aktiviteter för att skapa granngemenskap, rörelse och framtidstro hos unga i Östberga.

– Vi ser värdet i att tidigt i processen engagera oss i människorna i Östberga och lära känna platsen mer. Vi hoppas fler aktörer i området kommer ansluta, säger Åsa Hansson, projektchef för bostäderna i Östberga, Sveafastigheter.



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F



# Governance och ekonomisk hållbarhet

SBB:s mål är att ha en god ekonomisk tillväxt vilket skapar förutsättningar för att investera i klimatet och den sociala miljön. Genom att vara lönsam ges möjlighet att driva och utveckla hållbart förvaltande och byggande. SBB:s målsättning är att återfå investment grade rating och öka sin hållbara finansiering för att på sikt uppnå 100 procent hållbar finansiering. Alla anställda, samarbetspartners och leverantörer ska agera affärsetiskt i linje med SBB:s uppförandekod och uppförandekod för leverantörer.

**Arbetares rättigheter**

Bara nio länder har högsta betyg i, Global Rights Index, som drivs av, ITUC - International Trade Union Confederation, och som följer upp arbetstagares rättigheter i hela världen. Alla SBB:s marknader: Sverige, Norge, Finland och Danmark, återfinns bland dessa nio länder. De kriterier som bedöms är bland annat rätt till att ansluta sig kollektivt, rätt att förhandla kollektivt, rätt att gå i strejk, tillgång till rättsväsende för arbetstagare, förekomst av övervakning och förtryckande lagstiftning. SBB:s verksamhet är fysiskt bunden till hemmamarknaderna. Det innebär att majoriteten av arbetet utförs på plats av lokala leverantörer i fastighetsförvaltningen och byggverksamheten. Endast en liten del av leverantörskedjan befinner sig i andra marknader. Då handlar det främst om vissa materialleverantörer till byggprojekt, mycket av basvarorna för byggproduktion produceras i hemmamarknaderna. SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Rutiner och kontrollplaner har utvecklats för att strukturerat och långsiktigt motarbeta arbetslivskriminalitet och svartarbete. Se rubriken ”Arbetsplatskontroller” för mer information.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

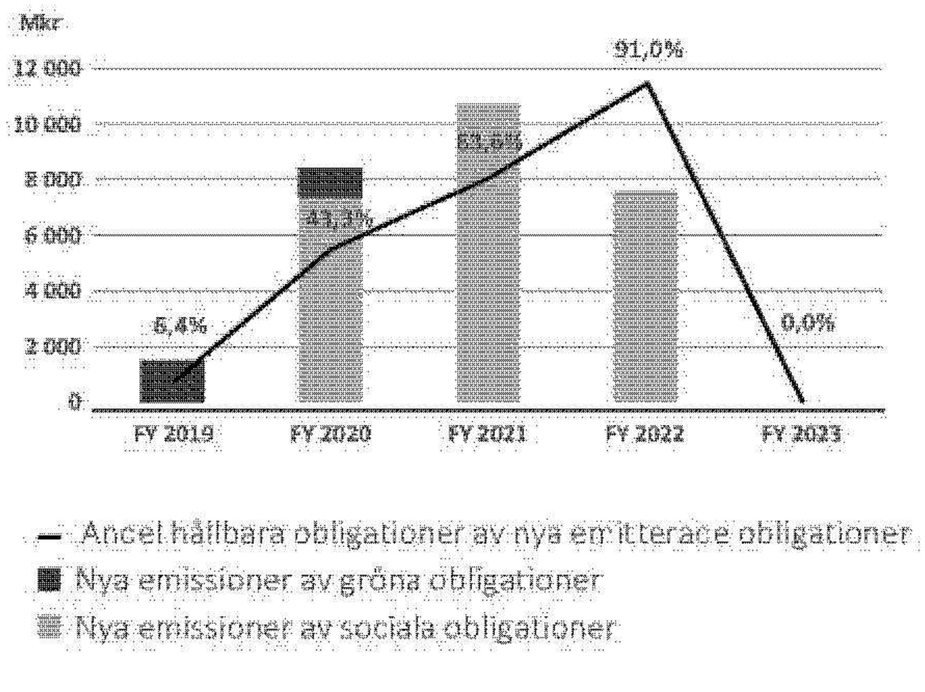
## Governance och ekonomisk hållbarhet 2023 - Sammanfattning

| **Effektiv Governance** | |
|---|---|
| **Sammansättning av styrelse [Gov-Board]** | Se bolagsstyrningsrapport samt information om styrelseledamöter på sidorna 71-74. |
| **Process för nominering och val av styrelse [Gov-Selec]** | Årsstämman 2023 beslutade att valberedningen ska bestå av representanter för upp till tre större aktieägare samt styrelsens ordförande. Valberedningen har även en adjungerad ledamot som representerar bolagets största institutionella delägare för att tillföra ytterligare kompetens inom bolagsstyrning och valberedningsarbete. Styrelsens ordförande gavs i uppdrag att kontakta de tre röstmässigt största registrerade aktieägarna per den 30 september 2023 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Valberedningen utvärderar styrelsens arbete och avger en rekommendation av val av styrelse till bolagsstämman som fattar beslut. SBB följer svensk kod för bolagsstyrning. |
| **Process för att hantera intressekonflikter [Gov-Col]** | SBB följer svensk kod för bolagsstyrning. Val av styrelse, ersättningsutskott och revisionsutskott sker i enlighet med koden, mer information finns i bolagsstyrningsrapporten. |
| **Branschledande inom transparens i vår rapportering** | Delta i rapportering enligt branschledande standarder och ramverk: IFRS, Svensk kod för bolagsstyrning, GRI, EPRA etc. |
| **Utvärdering av ledningen** | Styrelsen utvärderar bolagets VD årligen. |
| **Kundnöjdhet** | Hyresgästundersökningar genomförs årligen. 2023 bjöds 9 644 bostadshyresgäster in i undersökningen för bostäder och i början av 2024 bjöds 728 hyresgäster in i undersökningen för samhällsfastigheter. 4 655 svar erhölls i undersökningen för bostadshyresgäster, 168 svar erhölls i undersökningen för samhällsfastigheter.<br><br>En jämförelse med föregående års undersökning för bostadshyresgäster visar en ökning av antalet hyresgäster som 1) känner sig trygga i SBB:s bostäder, 2) upplever att det finns bra möjligheter till återvinning och 3) uppskattar utemiljön runt fastigheten. Ett område som har identifierats för förbättring är våra besöks- och telefontider.<br><br>Bland svaren för hyresgäster i samhällsfastigheter framkom att en majoritet av de svarande var nöjda med samarbetet med SBB och känner sig välinformerade om sådant som berör fastigheten. Ett område som har indentifierats för förbättring är förståelse för hyresgästens behov och att bli en mer proaktiv partner till hyresgästerna.<br><br>Utöver detta kommer SBB att framöver lägga fokus på att förbättra kommunikationen med våra hyresgäster och skapa mervärde för dem. |
| **Hållbar leverantörskedja** | Inga missförhållanden i leverantörskedjan tolereras av SBB. SBB arbetar i nära kontakt med lokala aktörer för både drift, underhåll och entreprenad. Förvaltningens lokalkännedom och upphandling av leverantörer gör det lättare att upptäcka och åtgärda eventuella missförhållanden jämfört med stora, centralt upphandlade kontrakt där upphandlaren saknar direkt koppling till arbetsorten eller den som utför arbetet. För att möjliggöra överblick och underlätta uppföljning uppmanas förvaltningen att begränsa antalet upphandlade leverantörer. Samtliga centralt upphandlade leverantörer genomgår en fördjupad granskning och kontroll av förståelse för uppförandekod och hållbarhetskod samt en screening avseende väsentliga hållbarhetsparametrar och fokusområden minst vartannat år. Totalt 950 (1 538) nya leverantörer användes under 2023. Av dessa identifierades 34 (134) större leverantörer som fakturerat över 100 000 kronor som särskilt väsentliga att följa upp. Av dessa ansågs 20 vara återkommande och väsentliga att följa upp. Alla dessa större, återkommande leverantörer har signerat koderna. De 14 som inte följdes upp inkluderade bland annat banker, hyresvärd, interna kunder och engångsleverantörer. |
| **Mänskliga rättigheter** | SBB kommer alltid att respektera mänskliga rättigheter och ILO:s deklaration för fundamentala principer för rättigheter i arbetet. SBB stödjer FN:s Global Compact. Mer information finns i SBB:s policy för mänskliga rättigheter. Den största utmaningen inom området är att säkerställa mänskliga rättigheter och rättvisa arbetsvillkor i hela värdekedjan vid inköp av elektronik till fastigheterna. Tillverkning och råvaruutvinning sker i många steg i många marknader och är svår att överblicka. Dialog kring dessa frågor förs med SBB:s större leverantörer av elektronik. |
| **Ersättning till ledande befattningshavare** | Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen. |
| **Involvera alla anställda i bolagets mål och åtaganden** | Involvering genom erfarenhetsutbyten på utbildningstillfällen. |
| **Etik och antikorruption** | |
| **Sprida kunskap om etik och antikorrupt beteende hos alla anställda** | SBB:s arbete för etik- och antikorrupt beteende beskrivs i uppförandekoden samt antikorruptionspolicyn. Insatser för att öka kännedom om etik och antikorruption samt möjligheten till användande av visselblåsartjänsten görs i samband med alla personalträffar och utbildningar. |
| **Antal incidenter rapporterade till visselblåsarfunktion** | Antal fall rapporterade:<br>Diskriminering: 0<br>Trakasserier: 0<br>Korruption: 0<br>Övrigt: 0<br><br>Antal fall under utredning: 0<br>Processen för rapportering och utredning har översiktligt granskats av revisor. |
| **Noll korruption** | SBB tolererar inte någon form av korruption, mutor, bedrägeri, penningtvätt, skatteflykt, utpressning, bestickning eller olaglig finansiering av politiska organisationer och agerar kraftfullt för att förebygga och motverka detta. SBB:s insiderpolicy syftar till att reducera risken för att insiderhandel och andra förbjudna handlingar sker. Insiderreglerna berör olika befattningar i olika grad, men alla medarbetare ska känna till och iaktta de bestämmelser som finns intagna i insiderpolicyn. Antikorruption ingår i samtliga utbildningar som genomförs för SBB:s anställda. Mer information finns i anti-korruptionspolicyn samt uppförandekoden. Samtliga SBB:s marknader rankas högst (topp 10) i Transparency Internationals antikorruptionsindex CPI. Inga fall av korruption har upptäckts under 2023. |
| **Arbetsplatskontroller** | SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Arbetet inleddes under 2022 med en inventering och nulägesanalys. Bland annat genomfördes oannonserade platsbesök där samtliga närvarande på byggarbetsplatsen fick visa sitt ID06-kort och jämförelser gjordes med närvarologgen. Bakgrundskontroller har gjorts av SBB:s entreprenörer där en djupgående bakgrundskontroll genomförs av de anlitade bolagen. Dessa åtgärder genomförs rutinmässigt som en del av bolagets anti-korruptionsarbete. |
| **Högriskmarknader** | SBB verkar inte i några högriskmarknader avseende arbetares rättigheter (Global Rights Index, ITUC) eller korruption (CPI, Transparency International). Trots detta förekommer arbetslivskriminalitet inom samhällsbyggnadssektorn. SBB har därför ett samarbete med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Se rubriken "Arbetsplatskontroller" ovan för mer information. |

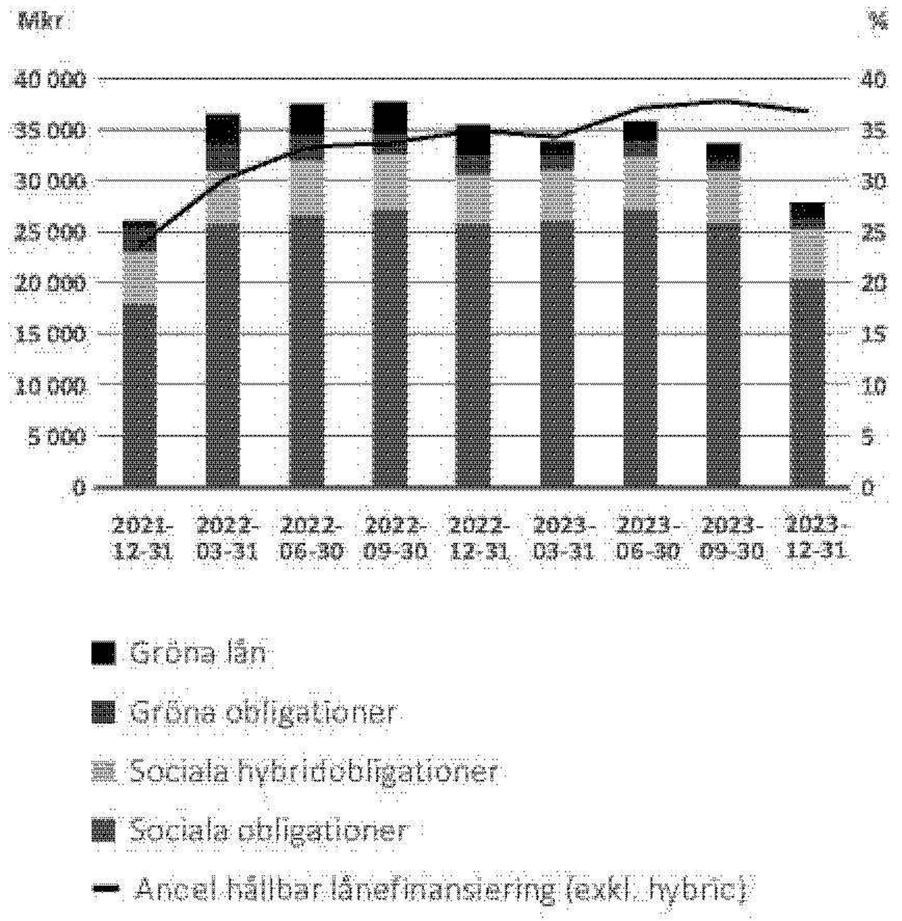
DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| | |
|---|---|
| **Utbildning inom antikorruption, motverkande av diskriminering, uppförandekod, hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktion** | Samtliga medarbetare (med undantag av föräldralediga, långtidssjukskrivna, praktikanter och timanställda) ska informeras minst vartannat år inom anti-korruption, motverkande av diskriminering, uppförandekod och visselblåsarfunktionen.<br>*Utfall 2023:* 97 % av alla medarbetare informerades. |
| **Lobbying** | SBB stödjer inte några politiska partier, politiska kampanjer eller lobbying och deltar endast som medlemmar i etablerade och erkända branschorganisationer t. ex. Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council och Sveriges Allmännytta. Totala bidrag till politiska partier, politiska kampanjer och lobbying 2023: 0 kr. |
| **IT-Säkerhet** | Rätt informationssäkerhet är viktigt för att skydda SBB:s verksamhet mot interna och externa hot. Informationssäkerhetsarbetet syftar till att skydda verksamhetens tillgångar, anställda, kunder och hyresgäster samt andra intressenter och aktörer som SBB bistår med tjänster såsom administration i hyresförhållanden eller andra tjänster.<br>IT-ansvarig på SBB ansvarar även för IT-säkerheten (CISO). På SBB finns ett IT-råd bestående av IT-ansvarig och CFO som i förening ansvar för riskhantering och utveckling av IT-säkerhetsarbetet.<br>IT-ansvarig rapporterar till Informationssäkerhetsansvarig i ledningsgruppen. I SBB:s styrelse är styrelseordförande särskilt ansvarig för att granska bolagets arbete med informationssäkerhet och har befogenheter att initiera oberoende revisioner. |
| **Ekonomisk hållbarhet** | |
| **Rating** | *Mål:* Återfå investment grade rating. |
| **Hållbar finansiering** | Fortsatt tillväxt och utveckling av SBB:s gröna och sociala bestånd med finansiering och måluppfylland enligt SBB:s hållbara finansiella ramverk.<br>*Mål:* 100 procent hållbar finansiering på sikt.<br>*Utfall 2022:* 32 procent av all lånefinansiering (inkl. obligationer, exkl. hybridobligationer) var hållbar. 91 procent av alla nya obligationslån under 2022 var hållbara (gröna eller sociala enligt SBB:s hållbara finansiella ramverk).<br>*Utfall 2023:* 35 procent av alla obligationslån var hållbara, 0 procent av alla nya obligationslån under 2023 var hållbara. |
| **Grön Aktie** | *Mål:* SBB ska klassas som grön aktie på NASDAQ Stockholm i enlighet med Vision 2030. |
| **Risker och möjligheter** | SBB:s ledningsgrupp ansvarar för identifiering och hantering av risker och möjligheter för verksamheten. SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Risker och möjligheter inom bland annat finansiering, teknologisk utveckling, konkurrenter, demografisk utveckling, klimat (fysiska, regulatoriska, övergångsrisker) hanteras. |

## Nyemitterade obligationer




## Hållbar finansiering, nominella belopp



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# GRI-Index

## GRI 2: Genral Disclosures

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har rapporterat informationen som anges i detta GRI-Index för perioden 2023-01-01 till 2023-12-31 i enlighet med GRI Standarden.

| GRI-Index | Beskrivning | Sida | Avsteg | Skäl | Förklaring |
|---|---|---|---|---|---|
| **General disclosures** | | | | | |
| 2-1 | Organizational details | 1, 8-9, 23 | | | |
| 2-2 | Entities included in the organization's sustainability reporting | 34 | | | |
| 2-3 | Reporting period, frequency and contact point | 34 | | | |
| 2-4 | Restatements of information | 34 | | | |
| 2-5 | External assurance | 34, 138 | | | |
| 2-6 | Activities, value chain and other business relationships | 5, 15-32, 47, 62 | | | |
| 2-7 | Employees | 42-43, 51, 87 | | | |
| 2-8 | Workers who are not employees | 51 | | | |
| 2-9 | Governance structure and composition | 36, 47, 73 | | | |
| 2-10 | Nomination and selection of the highest governance body | 47, 73 | | | |
| 2-11 | Chair of the highest governance body | 73 | | | |
| 2-12 | Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts | 36, 73 | | | |
| 2-13 | Delegation of responsibility for managing impacts | 36, 73 | | | |
| 2-14 | Role of the highest governance body in sustainability reporting | 36, 73 | | | |
| 2-15 | Conflicts of interest | 47 | | | |
| 2-16 | Communication of critical concerns | 36, 47, 73 | | | |
| 2-17 | Collective knowledge of the highest governance body | 36, 73 | | | |
| 2-18 | Evaluation of the performance of the highest governance body | 47, 73 | | | |
| 2-19 | Remuneration policies | 47 | | | |
| 2-20 | Process to determine remuneration | 47, 73 | | | |
| 2-21 | Annual total compensation ratio | 44, 47, 87 | | | |
| | **Strategy, policies and practices** | | | | |
| 2-22 | Statement on sustainable development strategy | 6-7 | | | |
| 2-23 | Policy commitments | 38 | | | |
| 2-24 | Embedding policy commitments | 36-40, 73 | | | |
| 2-25 | Processes to remediate negative impacts | 36-40, 47, 73 | | | |
| 2-26 | Mechanisms for seeking advice and raising concerns | 47, 73 | | | |
| 2-27 | Compliance with laws and regulations | 47 | | | |
| 2-28 | Membership associations | 38 | | | |
| 2-29 | Approach to stakeholder engagement | 37-38 | | | |
| 2-30 | Collective bargaining agreements | 44, 51 | | | |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## GRI 3: Material topics 2023

| GRI-Index | Beskrivning | Sida | Avsteg | Skäl | Förklaring |
|---|---|---|---|---|---|
| **Material Topics** | | | | | |
| 3-1 | Process to determine material topics | 36-38 | | | |
| 3-2 | List of material topics | 37 | | | |
| **Skapat och distribuerat ekonomiskt värde** | | | | | |
| 3-3 | Management of material topics | 36-38, 47 | | | |
| 201-1 | Skapat och distribuerat ekonomiskt värde | 52 | | | |
| **Anti-korruption** | | | | | |
| 3-3 | Management of material topics | 36-38, 46 | | | |
| 205-2 | Kommunikation och utbildning om antikorruptionspolicies och processer | 36-38, 44, 47 | | | |
| 205-3 | Bekräftade fall av korruption | 47 | | | |
| **Energi** | | | | | |
| 3-3 | Management of material topics | 36-38, 47 | | | |
| 302-1 | Energianvändning inom organisationen | 53 | | | |
| **Utsläpp av växthusgaser** | | | | | |
| 3-3 | Management of material topics | 36-38, 47, 60 | | | |
| 305-1 | Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) | 55, 60 | | | |
| 305-2 | Indirekta utsläpp av växthusgaser från energianvändning (Scope 2) | 55, 60 | | | |
| 305-3 | Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3) | 55, 60 | | | |
| **Leverantörer** | | | | | |
| 3-3 | Management of material topics | 36-38, 47 | | | |
| 308-1 | Nya leverantörer som utvärderas med miljökriterier | 47 | | | |
| 414-1 | Nya leverantörer som utvärderas med sociala kriterier | 47 | | | |
| **Personal** | | | | | |
| 3-3 | Management of material topics | 36-38, 47 | | | |
| 401-1 | Nyanställda och personalomsättning | 42, 51 | | | |
| 405-1 | Diversitet i företaget | 51 | | | |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Hållbarhetstabeller

## Personal - tabeller

### Antal anställda [Diversity-Emp]

| | Antal (st) | Andel, % | 20 – 29 år | 30 – 49 år | 50 – år |
|---|---|---|---|---|---|
| **Alla anställda** | **303** | | **37** | **167** | **99** |
| Andel, % | | | 12% | 55% | 33% |
| Kvinnor | 126 | 42% | 20 | 71 | 35 |
| Män | 177 | 58% | 17 | 96 | 64 |
| | | | | | |
| **Chefer** | **48** | | **1** | **24** | **23** |
| Andel, % | | | 2% | 50% | 48% |
| Kvinnor | 21 | 44% | 1 | 9 | 11 |
| Män | 27 | 56% | - | 15 | 12 |
| | | | | | |
| **Ledningsgrupp** | **6** | | **-** | **1** | **5** |
| Andel, % | | | - | 17% | 83% |
| Kvinnor | 2 | 33% | - | - | 2 |
| Män | 4 | 67% | - | 1 | 3 |
| | | | | | |
| **Styrelse** | **6** | | **-** | **-** | **6** |
| Andel, % | | | - | - | 100% |
| Kvinnor | 1 | 17% | - | - | 1 |
| Män | 5 | 83% | - | - | 5 |
| | | | | | |
| **Per region** | **303** | | **37** | **167** | **99** |
| Andel, % | | | | | |
| Sverige | 273 | 90% | 36 | 151 | 86 |
| Norge | 23 | 8% | 1 | 10 | 12 |
| Finland | 7 | 2% | - | 6 | 1 |

### Personalomsättning [Emp-Turnover]

| | Antal nyanställda (st) | Andel av total (%) | Antal som slutat under året (st) | Andel av total (%) |
|---|---|---|---|---|
| **Totalt** | **81** | | **108** | |
| Män | 52 | 64% | 71 | 66% |
| Kvinnor | 29 | 36% | 37 | 34% |
| | | | | |
| **Per region** | | | | |
| Sverige | 79 | 98% | 99 | 92% |
| Norge | 1 | 1% | 8 | 7% |
| Finland | 1 | 1% | 1 | 1% |
| | | | | |
| **Per ålderskategori** | | | | |
| 20 – 29 år | 24 | 30% | 15 | 14% |
| 30 – 49 år | 36 | 44% | 47 | 44% |
| 50 – år | 21 | 26% | 46 | 43% |

### Personalstatistik, sammanfattning

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Antal anställda | 303 | 388 | 289 |
| Antal konsulter | 30 | 42 | 31 |
| Antal ej anställda personer sysselsatta i projekt* | 4 100 | 4 800 | |
| Antal ej anställda personer sysselsatta i förvaltning* | 1 000 | 1 500 | |
| Antal tidsbegränsade anställningar | 14 | 17 | 6 |
| Provanställningar | 15 | 37 | 7 |
| Sommarjobbare | 100 | 173 | 175 |
| Antal deltidsanställda | 9 | 11 | 8 |
| Antal timanställningar | 4 | 9 | - |
| Nyanställda under året | 81 | 94 | 64 |
| Avslutade anställningar | 108 | 134 | 47 |
| Andel anställda som omfattas av kollektivavtal | 75% | 80% | 70% |
| Andel anställda med rätt till föräldraledighet | 100% | 100% | 100% |
| | | | |
| Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1] | 26,6% | 24,2% | 16,3% |
| Korttidssjukfrånvaro | 1,0% | 1,1% | 0,88% |
| Långtidssjukfrånvaro | 1,1% | 1,8% | 1,94% |

*Uppskattat antal heltidsekvivalenter

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Social hållbarhet - tabeller

## Sammanställning av sociala tillgångar

| Klassificering | Area, tkvm | Area, % | Hyres-intäkt, mSEK | Hyres-intäkt, % | Social klassificering enligt gällande ramverk |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresbostäder | 1 056 | 35% | 1 386 | 32% | Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10) |
| Byggrätter för kommande hyresbostäder | - | - | - | - | Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10) |
| **S.a Bostäder** | **1 056** | **35%** | **1 386** | **32%** | |
| Äldreboende | 530 | 17% | 905 | 21% | Sjukvårdsanläggningar (SDG 3) |
| LSS | 279 | 9% | 491 | 11% | Tillgång till samhällstjänster (SDG 4) |
| Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder | - | - | - | - | |
| **S.a Offentligt finansierade bostäder** | **809** | **27%** | **1396** | **33%** | |
| Utbildning | 28 | 1% | 35 | 1% | Tillgång till samhällstjänster (SDG 4) |
| *Förskola* | *2* | *0,1%* | *7* | *0,2%* | *Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)* |
| *Grundskola/Gymnasium* | *26* | *1%* | *29* | *1%* | *Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)* |
| *Universitet* | - | - | - | - | *Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)* |
| Sjukhus & vårdcentral | 287 | 9% | 375 | 9% | Sjukvårdsanläggningar (SDG 3) |
| Statlig infrastruktur och Kommunhus | 268 | 9% | 428 | 10% | Planerad klassificering enligt SDG |
| Offentliga kontor | 230 | 8% | 309 | 7% | Planerad klassificering enligt SDG |
| Övrigt | - | - | - | - | Planerad klassificering enligt SDG |
| Byggrätter för kommande samhällsfastigheter | 220 | 7% | 239 | 6% | Planerad klassificering enligt SDG |
| **S.a Samhällsfastigheter** | **1 033** | **34%** | **1 387** | **32%** | |
| **S.a Social infrastruktur** | **2 898** | **95%** | **4 169** | **97%** | |
| Övrigt | 151 | 5% | 109 | 3% | Ej sociala tillgångar |
| **Totalt** | **3 048** | **100%** | **4 278** | **100%** | |

## Sociala tillgångar, utveckling över tid

| | 2023 | | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sociala tillgångar, utveckling över tid** | **Area, tkvm** | **Area, %** | **Area, tkvm** | **Area, %** | **Area, tkvm** | **Area, %** |
| Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10) | 1 056 | 34,6 | 1 369 | 29,6 | 2 077 | 38,3 |
| Sjukvårdsanläggningar (SDG 3) | 817 | 26,8 | 871 | 18,8 | 898 | 16,6 |
| Tillgång till samhällstjänster (SDG 4) | 307 | 10,1 | 1 605 | 34,7 | 1 593 | 29,4 |
| Övriga sociala tillgångar (ej klassificerade enligt hållbara finansiella ramverket) | 718 | 23,5 | 627 | 13,6 | 683 | 12,6 |
| Övriga tillgångar | 151 | 5,0 | 155 | 3,3 | 174 | 3,2 |
| **Totalt** | **3 048** | | **4 627** | | **5 425** | |

## Skapat och fördelat ekonomisk värde*

| Mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Direkt skapat ekonomiskt värde** | **6 667** | **7 447** |
| Intäkter | 6 667 | 7 447 |
| **Fördelat ekonomiskt värde** | **7 707** | **6 677** |
| Driftkostnader exkl. personalkostnader | 2 540 | 2 268 |
| Utdelning aktieägare | 2 482 | 2 308 |
| Löner och ersättningar till medarbetare | 322 | 519 |
| Ränta till finansiärer | 1 717 | 1 287 |
| Skatt till staten | 645 | 294 |
| Bidrag till lokalsamhället | 1 | 1 |
| **Behållet ekonomiskt värde** | **-1 040** | **770** |

*Avser både kvarvarande och avvecklad verksamhet

## Estimerad social impact

| Social Impact | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)** | | |
| Antal bostäder | 15 000 | 18 000 |
| **Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)** | | |
| Kapacitet (patienter per dag) | 14 000 | 40 000 |
| **Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)** | | |
| Antal utbildningsplatser i skolfastigheter | 500 | 76 000 |
| Antal platser i äldreboenden | 7 200 | 5 500 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Klimat och miljö - tabeller

## Energi - MWh

| | SBB Total | | | Sverige | | | Norge | | | Finland | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **EPRA Kod** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** |
| **Like-for-Like energianvändning - Hyresvärd** | | | | | | | | | | | | |
| **El köpt av hyresvärd [Elec-LfL]** | **68 766** | **74 066** | -7,2% | **50 198** | **53 424** | -6,0% | **4 239** | **4 270** | -0,7% | **14 329** | **16 373** | -12,5% |
| Andel från förnybara källor | 100% | 84% | | 100% | 100% | | 100% | 100% | | 100% | 29% | |
| Andel uppmätt | 100% | 100% | | 100% | 100% | | 100% | 100% | | 100% | 100% | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)* | 271/1061 | 271/1061 | | 250/811 | 250/811 | | 7/101 | 7/101 | | 14/149 | 14/149 | |
| **Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&C-LfL]** | **105 258** | **107 945** | -2,5% | **83 216** | **85 637** | -2,8% | **872** | **765** | 14,0% | **21 171** | **21 543** | -1,7% |
| Andel från förnybara källor | 74% | 64% | | 81% | 70% | | 46% | 47% | | 49% | 42% | |
| Andel uppmätt | 100% | 100% | | 100% | 100% | | 100% | 100% | | 100% | 100% | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)* | 173/1061 | 173/1061 | | 159/811 | 159/811 | | 2/101 | 2/101 | | 12/149 | 12/149 | |
| **Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&C-LfL]** | **431** | **474** | -9,2% | **109** | **109** | -0,1% | **198** | **211** | -6,2% | **124** | **155** | -19,7% |
| Andel från förnybara källor | 56% | 51% | | 81% | 70% | | 46% | 47% | | 49% | 42% | |
| Andel uppmätt | 100% | 100% | | 100% | 100% | | 100% | 100% | | 100% | 100% | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)* | 4/1061 | 4/1061 | | 2/811 | 2/811 | | 1/101 | 1/101 | | 1/149 | 1/149 | |
| **Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-LfL]** | **3 002** | **3 473** | -13,6% | **2 845** | **3 403** | -16,4% | **157** | **70** | 124,9% | | | 0,0% |
| Andel från förnybara källor | 32% | 35% | | 29% | 33% | | 100% | 100% | | | | |
| Andel uppmätt | 98% | | | 98% | 0% | | 100% | 100% | | | | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)* | 6/1061 | 6/1061 | | 5/811 | 5/811 | | 1/101 | 1/101 | | | | |
| **Total energianvändning köpt av hyresvärd** | **177 457** | **185 958** | **-4,6%** | **136 367** | **142 573** | **-4,4%** | **5 466** | **5 315** | **2,8%** | **35 624** | **38 071** | **-6,4%** |
| Energiintensitet (kWh per uthyrbar kvm) [Energy-Int-LfL] | 143,2 | 150,1 | | 127,8 | 133,6 | | 118,4 | 115,1 | | 283,0 | 302,4 | |
| Andel från förnybara källor | 83% | 72% | | 87% | 80% | | 89% | 90% | | 69% | 36% | |
| Andel uppmätt | 100% | 98% | | 100% | 98% | | 100% | 100% | | 100% | 100% | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)* | 299/1061 | 299/1061 | | 278/811 | 278/811 | | 7/101 | 7/101 | | 14/149 | 14/149 | |
| **Total energianvändning - graddagskorrigerad** | **179 233** | **190 130** | **-5,7%** | **138 179** | **148 356** | **-6,9%** | **5 586** | **5 660** | **-1,3%** | **35 468** | **36 114** | **-1,8%** |
| Energiintensitet - graddagskorrigerad (kWh per uthyrbar kvm) | 144,7 | 153,4 | | 129,5 | 139,0 | | 121,0 | 122,6 | | 281,7 | 286,8 | |

*Fastigheter ägda två hela år, datatäckning >95 %, avgränsat till operationell kontroll, dvs triple-net fastigheter exkluderas.

| | SBB Total | | | Sverige | | | Norge | | | Finland | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Total energianvändning - Hyresvärd** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** |
| **El köpt av hyresvärd [Elec-Abs]** | **130 102** | **168 696** | -22,9% | **109 042** | **144 990** | -24,8% | **5 276** | **5 323** | -0,9% | **15 784** | **18 383** | -14,1% |
| Andel från förnybara källor | 100% | 92% | | 100% | 100% | | 100% | 100% | | 100% | 29% | |
| Andel uppmätt | 94% | 83% | | 93% | 80% | | 100% | 100% | | 98% | 100% | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter) | 535/1694 | 666/2200 | | 496/1077 | 625/1588 | | 23/424 | 23/418 | | 16/193 | 18/194 | |
| **Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]** | **201 654** | **299 589** | -32,7% | **177 317** | **273 855** | -35,3% | **1 814** | **1 576** | 15,1% | **22 523** | **24 157** | -6,8% |
| Andel från förnybara källor | 77% | 68% | | 81% | 70% | | 45,8% | 47,2% | | 49% | 42% | |
| Andel uppmätt | 94% | 78% | | 94% | 76% | | 100% | 100% | | 100% | 100% | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter) | 402/1694 | 481/2200 | | 365/1077 | 443/1588 | | 23/424 | 23/418 | | 14/193 | 15/194 | |
| **Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]** | **1 967** | **1 821** | 8,0% | **1 646** | **1 431** | 15,0% | **198** | **211** | -6,2% | **124** | **179** | -30,7% |
| Andel från förnybara källor | 75% | 65% | | 81% | 70% | | 46% | 47% | | 49% | 42% | |
| Andel uppmätt | 86% | 97% | | 83% | 97% | | 100% | 100% | | 100% | 100% | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter) | 38/1694 | 35/2200 | | 14/1077 | 11/1588 | | 23/424 | 23/418 | | 1/193 | 1/194 | |
| **Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-Abs]** | **5 727** | **6 161** | -7,1% | **5 530** | **6 048** | -8,6% | **157** | **70** | 124,9% | **39** | **43** | 0,0% |
| Andel från förnybara källor | 57% | 37% | | 56,0% | 36,8% | | 100% | 100% | | - | - | |
| Andel uppmätt | 98% | | | 98% | | | 100% | 100% | | 100% | 100% | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter) | 37/1694 | 39/2200 | | 13/1077 | 15/1588 | | 23/424 | 23/418 | | 1/193 | 1/194 | |
| **Total energianvändning hyresvärd** | **339 450** | **476 267** | **-28,7%** | **293 535** | **426 324** | **-31,1%** | **7 445** | **7 180** | **3,7%** | **38 470** | **42 762** | **-10,0%** |
| Andel från förnybara källor | 86% | 76% | | 88% | 80% | | 85% | 87% | | 70% | 36% | |
| Andel uppmätt | 94% | 79% | | 93% | 76% | | 100% | 100% | | 99% | 100% | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter) | 587/1694 | 706/2200 | | 546/1077 | 667/1588 | | 23/424 | 23/418 | | 18/193 | 16/194 | |
| **Total energianvändning hyresvärd - degree day corrected** | **336 225** | **487 902** | **-31,1%** | **290 996** | **438 513** | **-33,6%** | **7 580** | **7 566** | **0,2%** | **37 648** | **41 824** | **-10,0%** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| | SBB Total | | | Sverige | | | Norge | | | Finland | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Energianvändning och energimix** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** |
| **Total energianvändning från fossila källor** | **49 188** | **114 581** | **-57,1%** | **36 437** | **86 410** | **-57,8%** | **1 089** | **944** | **15,4%** | **11 662** | **27 228** | **-57,2%** |
| bränsleförbrukning från kol och kolprodukter | - | - | | - | - | | - | - | | - | - | |
| bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter | 290 | 590 | -50,8% | 251 | 547 | -54,1% | - | - | | 39 | 43 | -8,5% |
| bränsleförbrukning från naturgas | 2 183 | 3 277 | -33,4% | 2 183 | 3 277 | -33,4% | - | - | | - | - | |
| bränsleförbrukning från andra fossila källor | - | - | | - | - | | - | - | | - | - | |
| förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga eller kylning från fossila källor | 46 715 | 110 715 | -57,8% | 34 003 | 82 586 | -58,8% | 1 089 | 944 | 15,4% | 11 623 | 27 185 | -57,2% |
| **Total energianvändning från kärnenergikällor** | **-** | **-** | | **-** | **-** | | **-** | **-** | | **-** | **-** | |
| **Total energianvändning från förnybara källor** | **290 262** | **361 685** | **-19,7%** | **257 098** | **339 915** | **-24,4%** | **6 355** | **6 236** | **1,9%** | **26 809** | **15 534** | **72,6%** |
| bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inklusive biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung), biobränslen, biogas, vätgas från förnybara källor osv. | 2 101 | 2 225 | -5,5% | 2 101 | 2 225 | -5,5% | - | - | | - | - | |
| förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från icke-förnybara källor | 287 414 | 359 426 | -20,0% | 254 391 | 337 656 | -24,7% | 6 355 | 6 236 | 1,9% | 26 667 | 15 534 | 71,7% |
| förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi | 747 | 34 | 2092,8% | 605 | 34 | 1677,5% | - | - | | 141 | - | |
| **Total energigenerering** | **8 855** | **1 092** | **711,0%** | **8 710** | **1 092** | **697,7%** | **4** | **-** | | **141** | **-** | |

| | SBB Total | | | Sverige | | | Norge | | | Finland | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Total energianvändning - Hyresgäst** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** |
| **El köpt av hyresgäst** | **126 326** | **123 762** | **2,1%** | **98 684** | **95 498** | **3,3%** | **10 386** | **10 773** | **-3,6%** | **17 257** | **17 491** | **-1,3%** |
| Andel från förnybara källor | 69% | 69% | | 69% | 69% | | 98% | 98% | | 53% | 53% | |
| Andel uppmätt | 20% | 23% | | - | - | | 100,0% | 100,0% | | 83% | 100% | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter) | 921/1694 | 1634/2200 | | 778/1077 | 1487/1588 | | 16/424 | 14/418 | | 127/193 | 133/194 | |
| **Fjärrvärme- och kyla köpt av hyresgäst** | **204 701** | **196 797** | **4,0%** | **181 541** | **173 843** | **4,4%** | **7 173** | **7 186** | **-0,2%** | **15 987** | **15 768** | **1,4%** |
| Andel från förnybara källor | 77% | 77% | | 81% | 81% | | 45,8% | 47,2% | | 49% | 42% | |
| Andel uppmätt | 11% | 12% | | - | - | | 100,0% | 100,0% | | 90% | 100% | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter) | 826/1694 | 1538/2200 | | 773/1077 | 1480/1588 | | 10/424 | 10/418 | | 43/193 | 48/194 | |
| **Total energianvändning hyresgäst** | **331 027** | **320 559** | **3,3%** | **280 225** | **269 342** | **4,0%** | **17 559** | **17 958** | **-2,2%** | **33 243** | **33 259** | **0,05%** |
| Andel från förnybara källor | 74% | 74% | | 77% | 77% | | 77% | 78% | | 51% | 48% | |
| Andel uppmätt | 14% | 16% | | - | - | | 100,0% | 100,0% | | 86% | 100% | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter) | 921/1694 | 1634/2200 | | 778/1077 | 1487/1588 | | 16/424 | 14/418 | | 127/193 | 133/194 | |

| | Bostäder | | | Samhälle | | | Utbildning | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Like-for-like (LfL) per segment** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** | **2023** | **2022** | **% för-ändring** |
| **El köpt av hyresvärd** | **7 541** | **7 750** | **-2,7%** | **61 020** | **65 629** | **-7,0%** | **-** | **-** | |
| Andel från förnybara källor | 100% | 100% | | 100% | 100% | | | | |
| Andel uppmätt | 100% | 100% | | 100% | 100% | | | | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)* | 93/291 | 93/291 | | 178/763 | 178/763 | | 0/7 | 0/7 | |
| **Fjärrvärme köpt av hyresvärd** | **34 213** | **35 844** | **-4,6%** | **71 046** | **72 100** | **-1,5%** | **-** | **-** | |
| Andel från förnybara källor | 81% | 70% | | 71% | 80% | | | | |
| Andel uppmätt | 100% | 100% | | 100% | 100% | | | | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)* | 78/291 | 78/291 | | 95/763 | 95/763 | | 0/7 | 0/7 | |
| **Fjärrkyla köpt av hyresvärd** | **-** | **-** | **-** | **431** | **474** | **-9,2%** | **-** | **-** | |
| Andel från förnybara källor | - | - | | 56% | 59% | | | | |
| Andel uppmätt | - | - | | 100% | 100% | | | | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)* | 0/291 | 0/291 | | 4/763 | 4/763 | | 0/7 | 0/7 | |
| **Bränslen köpta av hyresvärd** | **1 657** | **1 870** | **-11,4%** | **1 345** | **1 603** | **-16,1%** | **-** | **-** | |
| Andel från förnybara källor | 29% | 33% | | 14% | 17% | | | | |
| Andel uppmätt | 99% | 100% | | 48% | | | | | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)* | 3/291 | 3/291 | | 2/763 | 2/763 | | 0/7 | 0/7 | |
| **Total energianvändning** | **43 411** | **45 465** | **-4,5%** | **133 841** | **139 807** | **-4,3%** | **-** | **-** | |
| Andel från förnybara källor | 82% | 74% | | 84% | 89% | | | | |
| Andel uppmätt | 100% | 100% | | 99% | 99% | | | | |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)* | 99/291 | 99/291 | | 179/763 | 179/763 | | 0/7 | 0/7 | |
| Energiintensitet (kWh per uthyrbar kvm) | 122,9 | 128,7 | -4,5% | 151,1 | 157,8 | -4,3% | - | - | |
| **Total energy use (degree day corrected)** | **44 163** | **48 104** | **-8,2%** | **135 274** | **142 712** | **-5,2%** | **-** | **-** | |
| Energiintensitet - graddagskorrigerad (kWh per uthyrbar kvm) | 125,0 | 136,1 | -8,2% | 152,7 | 161,1 | -5,2% | - | - | |

*Fastigheter ägda två hela år, datatäckning >95 %, avgränsat till operationell kontroll, dvs triple-net fastigheter exkluderas

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## Växthusgasutsläpp - ton CO2e

*Koldioxid, metan och lustgas ingår i redovisningen av koldioxidekvivalenter*

| | SBB Total | | | Sverige | | | Norge | | | Finland | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **EPRA Kod** | **2023** | **2022** | **% förändring** | **2023** | **2022** | **% förändring** | **2023** | **2022** | **% förändring** | **2023** | **2022** | **% förändring** |
| **Scope 1, totalt [GHG-Dir-Abs]** | **988** | **1 350** | **-26,9%** | **956** | **1 313** | **-27,2%** | **14** | **17** | **-17,4%** | **17** | **19** | **-12,4%** |
| Biobränslen för uppvärmning | 80 | 85 | -5,1% | 79 | 84 | -5,6% | 0,8 | 0,3 | 124,9% | - | - | |
| Fossila bränslen för uppvärmning | 521 | 827 | -36,9% | 514 | 818 | -37,2% | - | - | 0,0% | 8 | 9 | -8,5% |
| Tjänstebilar | 386 | 439 | -12,0% | 363 | 411 | -11,6% | 14 | 17 | -20,3% | 9 | 11 | -15,5% |
| **Scope 2 market based, totalt [GHG-Indir-Abs]** | **9 468** | **13 748** | **-31,1%** | **6 190** | **7 637** | **-19,0%** | **27** | **30** | **-9,6%** | **3 252** | **6 082** | **-46,5%** |
| Elektricitet | 92 | 3 093 | -97,0% | 91 | 62 | 47,0% | 0,3 | 0,3 | -0,9% | 1 | 3 031 | -100,0% |
| Fjärrvärme | 9 357 | 10 623 | -11,9% | 6 082 | 7 560 | -19,5% | 24 | 25 | -3,5% | 3 251 | 3 038 | 7,0% |
| Fjärrkyla | 18 | 31 | -42,4% | 16 | 15 | 8,8% | 2 | 4 | 0,0% | - | 13 | -100,0% |
| **Scope 2 location based, totalt [GHG-Indir-Abs]** | **17 381** | **19 105** | **-9,0%** | **10 726** | **12 099** | **-11,3%** | **74** | **77** | **-4,2%** | **6 581** | **6 929** | **-5,0%** |
| Elektricitet | 8 005 | 8 451 | -5,3% | 4 627 | 4 524 | 2,3% | 47 | 48 | -0,9% | 3 330 | 3 879 | -14,1% |
| Fjärrvärme | 9 357 | 10 623 | -11,9% | 6 082 | 7 560 | -19,5% | 24 | 25 | -3,5% | 3 251 | 3 038 | 7,0% |
| Fjärrkyla | 18 | 31 | -42,4% | 16 | 15 | 8,8% | 2 | 4 | 0,0% | - | 13 | -100,0% |
| **Scope 3, totalt [GHG-Indir-Abs]** | **31 719** | **35 763** | **-11,3%** | **25 334** | **29 782** | **-14,9%** | **258** | **280** | **-7,9%** | **6 128** | **5 701** | **7,5%** |
| Vattenanvändning | 286 | 432 | -33,9% | 279 | 425 | -34,5% | 3 | 3 | 6,2% | 4 | 4 | -5,8% |
| Kapitalvaror | 14 213 | 17 100 | -16,9% | 14 213 | 17 100 | -16,9% | - | - | | - | - | |
| Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2 | 1 292 | 1 529 | -15,5% | 1 072 | 1 458 | -26,5% | 55 | 56 | -0,9% | 165 | 15 | 969,1% |
| Transporter i byggprojekt | 1 983 | 2 496 | -20,6% | 1 983 | 2 496 | -20,6% | - | - | | - | - | |
| Avfall i byggprojekt | 942 | 1 066 | -11,6% | 942 | 1 066 | -11,6% | - | - | | - | - | |
| Hantering av avloppsvatten | 452 | 684 | -33,9% | 441 | 673 | -34,5% | 4 | 4 | 6,2% | 7 | 7 | -5,8% |
| Affärsresor (flyg) | 43 | 35 | 21,4% | 35 | 30 | 15,0% | 5 | 5 | 7,5% | 4 | 1 | 339,8% |
| Affärsresor (Tåg) | 0,02 | 0,11 | -79,3% | 0,02 | 0,11 | -79,3% | - | - | | - | - | |
| Uppströms hyrda tillgångar | 10 | 14 | -28,8% | 10 | 14 | -28,8% | - | - | | - | - | |
| Nedströms uthyrda tillgångar | 12 500 | 12 406 | 0,8% | 6 361 | 6 520 | -2,4% | 190 | 213 | -10,5% | 5 949 | 5 674 | 4,8% |
| **Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]** | **2,5** | **2,7** | **-7,8%** | **2,1** | **1,9** | **13,6%** | **0,1** | **0,1** | **-2,9%** | **9,1** | **17,0** | **-46,4%** |
| **Scope 1+2+3 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]** | **10,1** | **9,2** | **10,4%** | **9,6** | **8,0** | **19,4%** | **0,7** | **0,7** | **1,5%** | **26,2** | **32,9** | **-20,4%** |

| | Bostäder | | | Samhälle | | | Utbildning | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Like-for-like utsläpp (LfL) per fastighetstyp** | **2023** | **2022** | **% förändring** | **2023** | **2022** | **% förändring** | **2023** | **2022** | **% förändring** |
| **Scope 1, totalt** | **261** | **281** | **-7,1%** | **188** | **231** | **-18,6%** | - | - | |
| Biobränslen för uppvärmning | 21 | 28 | -23,6% | 16 | 23 | -30,9% | - | - | |
| Fossila bränslen för uppvärmning | 240 | 253 | -5,3% | 172 | 208 | -17,2% | - | - | |
| **Scope 2 market based, totalt** | **1 221** | **1 324** | **-7,8%** | **5 828** | **8 188** | **-28,8%** | - | - | |
| Elektricitet | 6 | 7 | -2,7% | 36 | 2 664 | -98,6% | - | - | |
| Fjärrvärme | 1 215 | 1 318 | -7,8% | 5 077 | 4 753 | 6,8% | - | - | |
| Fjärrkyla | - | - | | 715 | 772 | 0,0% | - | - | |
| **Scope 2 location based, totalt** | **1 569** | **1 682** | **-6,7%** | **10 848** | **11 132** | **-2,5%** | - | - | |
| Elektricitet | 354 | 364 | -2,7% | 5 057 | 5 607 | -9,8% | - | - | |
| Fjärrvärme | 1 215 | 1 318 | -7,8% | 5 077 | 4 753 | 6,8% | - | - | |
| Fjärrkyla | - | - | | 715 | 772 | 0,0% | - | - | |
| **Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-LfL]** | **4,2** | **4,5** | **-7,7%** | **6,8** | **9,5** | **-28,5%** | - | - | |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## Vattenanvändning - m3

| EPRA Kod | SBB Total 2023 | SBB Total 2022 | SBB Total % förändring | Sverige 2023 | Sverige 2022 | Sverige % förändring | Norge 2023 | Norge 2022 | Norge % förändring | Finland 2023 | Finland 2022 | Finland % förändring |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunalt vatten [Water-LfL]** | **335 422** | **303 337** | **10,6%** | **281 203** | **249 523** | **12,7%** | **21 764** | **22 592** | **-3,7%** | **32 455** | **31 222** | **3,9%** |
| Datatäckning (antal fastigheter)* | 103/1061 | 103/1061 | | 80/1061 | 80/1061 | | 10/1061 | 10/1061 | | 13/1061 | 13/1061 | |
| Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int] | 0,6 | 0,5 | | 0,7 | 0,6 | | 0,4 | 0,4 | | 0,3 | 0,3 | |
| **Kommunalt vatten [Water-Abs]** | **2 380 260** | **3 602 161** | **-33,9%** | **2 321 997** | **3 543 112** | **-34,5%** | **23 329** | **21 957** | **6,2%** | **34 934** | **37 092** | **-5,8%** |
| Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int] | 0,6 | 0,6 | -10,4% | 0,7 | 0,7 | -6,7% | 0,1 | 0,0 | 17,9% | 0,1 | 0,1 | -5,1% |

*Fastigheter ägda två hela år, datatäckning >95 %, avgränsat till operationell kontroll, dvs triple-net fastigheter exkluderas.

| | Bostäder Antal pågående | Bostäder Antal avslutade | Bostäder Antal MWh pågående | Bostäder Antal MWh avslutade | Samhälle Antal pågående | Samhälle Antal avslutade | Samhälle Antal MWh pågående | Samhälle Antal MWh avslutade | Utbildning Antal pågående | Utbildning Antal avslutade | Utbildning Antal MWh pågående | Utbildning Antal MWh avslutade | Totalt Andel av total energianvändning, pågående och avslutade |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Solceller | 8 | - | 1 086 | - | 9 | 14 | 607 | 829 | - | - | - | - | 0,8% |
| Värmepump | 2 | 3 | 982 | 2 450 | 1 | 2 | - | 230 | 1 | - | 50 | - | 1,1% |
| Energieffektiv värme och ventilation | 4 | 6 | 266 | 549 | 13 | 6 | 1 980 | 2 683 | - | - | - | - | 1,7% |
| Styr och reglerteknik | 2 | 8 | 32 | 250 | 4 | 2 | 550 | 102 | 1 | - | 100 | - | 0,3% |
| Energieffektiv belysning | - | 1 | - | 13 | 1 | 1 | 200 | 1 | - | - | - | - | 0,1% |
| Övriga | 1 | 1 | - | - | 3 | 1 | 197 | 90 | - | - | - | - | 0,1% |

| Vattenstress (WRI) | 2023 % av area | 2023 % av värde | 2022 % av area | 2022 % av värde |
|---|---|---|---|---|
| Hög | 1,1% | 1,2% | 1,2% | 1,1% |
| Medium-Hög | 9,9% | 10,9% | 8,8% | 8,6% |
| Låg-Medium | 18,0% | 17,8% | 13,7% | 13,1% |
| Låg | 71,1% | 70,2% | 76,3% | 77,2% |

| Gröna tillgångar | Antal fastigheter 2023 | Antal fastigheter 2022 | Antal fastigheter 2021 | Andel av Marknadsvärde % 2023 | Andel av Marknadsvärde % 2022 | Andel av Marknadsvärde % 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Miljöbyggnad (Silver eller bättre) | 10 | 13 | 9 | 4,9% | 3,7% | 2,8% |
| Miljöbyggnad iDrift (Silver eller bättre) | 19 | 9 | - | 6,7% | 2,3% | - |
| Breeam In-Use (Very Good eller bättre) | 2 | 3 | 3 | 1,0% | 3,3% | 2,7% |
| Green Building* | - | 6 | 8 | - | 1,2% | 2,3% |
| **Totalt färdiga** | **31** | **31** | **20** | **12,6%** | **10,4%** | **7,9%** |

*Green Building kommer att avvecklas som certifieringssystem under 2025

| Energiklass | Bostäder % av area | Bostäder % av värde | Samhälle % av area | Samhälle % av värde | Utbildning % av area | Utbildning % av värde |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | - | - | 1,2% | 2,7% | - | - |
| B | 3,9% | 6,3% | 5,4% | 6,2% | 4,7% | 13,4% |
| C | 4,1% | 4,8% | 21,2% | 22,1% | 36,6% | 35,4% |
| D | 23,1% | 21,9% | 21,3% | 20,5% | 34,6% | 30,1% |
| E | 34,3% | 32,9% | 21,4% | 20,0% | - | - |
| F | 21,4% | 20,5% | 11,4% | 9,5% | 2,8% | 5,2% |
| G | 4,4% | 2,6% | 7,0% | 6,2% | - | - |
| Okänd | 1,3% | 2,1% | 3,9% | 3,5% | - | - |
| Övrigt* | 7,6% | 8,9% | 7,2% | 9,3% | 21,2% | 15,9% |

*Inkluderar bland annat: nyproduktion som inte energideklarerats ännu, ouppvärmda lokaler, tomställda lokaler, projektfastigheter mm

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| | Akut risk | | | Kronisk risk | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Klimatriskinventering (fysiska risker)** | **kort sikt** | **medellång sikt** | **lång sikt** | **kort sikt** | **medellång sikt** | **lång sikt** |
| Väldigt hög | - | - | 0,1% | - | - | - |
| Hög | 0,7% | 0,8% | 0,7% | - | - | - |
| Medium | 0,4% | 0,3% | 0,3% | 0,6% | 1,2% | 1,9% |
| Låg | 1,1% | 1,1% | 1,4% | 65% | 64% | 63,6% |
| Ingen/negligerbar risk | 63,4% | 63,4% | 63,1% | - | - | - |
| Risk ej bedömd | 34,4% | 34,4% | 34,4% | 34,4% | 34,4% | 34,4% |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter) | 695/1061 | 695/1061 | 695/1061 | 695/1061 | 695/1061 | 695/1061 |

| | Totalt | | Like-For-Like | |
|---|---|---|---|---|
| **Avfall i förvaltning (antal ton)** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| **Klassificering** | - | - | - | - |
| Farligt avfall (Waste-Abs) (Waste-LfL) | 6 | 22 | 6 | 9 |
| Icke-farligt avfall (Waste-Abs) (Waste-LfL) | 1 073 | 1 258 | 1 054 | 1 144 |
| **Totalt** | **1 079** | **1 280** | **1 060** | **1 152** |
| | | | | |
| **Hantering** | - | - | - | - |
| Deponi (Waste-Abs) (Waste-LfL) | 0,3 | 1,7 | 0,3 | 1,1 |
| Värmeåtervinning (Waste-Abs) (Waste-LfL) | 367 | 439 | 367 | 399 |
| Återvinning (Waste-Abs) (Waste-LfL) | 695 | 811 | 691 | 737 |
| Övrigt (Waste-Abs) (Waste-LfL) | 16 | 29 | 16 | 15 |
| **Total** | **1 078** | **1 280** | **1 058** | **1 152** |
| Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter) | 153/1694 | 168/2200 | 87/1061 | 87/1061 |
| Datatäckning (% av area) | 32% | 24% | 18% | 18% |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Definitioner - hållbarhetsrapport

| | |
|---|---|
| **Hållbarhetsindikatorer - definitioner [EPRA Guidelines]** | Rapporteringen följer riktlinjerna från Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapportering sker årligen i samband med årsredovisning. |
| **Organisatorisk avgränsning / organisational boundaries** | SBB redovisar hållbarhetsrelaterad data för de indikatorer och de fastigheter där SBB har operationell kontroll enligt principering i GHG-protokollet (operational control). Det innebär att t ex el, värme och vatten där hyresgästen är avtalsmässig part exkluderas ur bolagets statistik. Denna avgränsning ger SBB bäst förutsättningar att arbeta med de indikatorer som SBB har möjlighet att påverka. En uppskattning av hyresgästens energianvändning har gjorts och redovisas i en separat tabell. |
| **Datatäckning / Coverage** | Jämförbart bestånd: SBB redovisar jämförbara indikatorer för två efterföljande år. Fastigheterna måste därmed ha ägts i två hela år för att inkluderas i redovisningen av jämförbart bestånd. Vidare måste datatäckningen vara minst 95% för att indikatorn ska inkluderas i redovisningen, detta för att undvika felaktig underskattning av utfall. Datatäckningen indikerar hur många mätpunkter som har fyllts på med data. SBB har en hög datatäckning för majoriteten av fastigheter, och arbetar löpande med att öka täckningen i nytillträdda fastigheter.<br>Total energianvändning: Där kriterierna för data täckning >95 % inte uppfylls uppskattas energianvändningen baserat på en kombination av uppmätta värden, energideklaration och segment. |
| **Basår** | Basåret är 2020, året då den första versionen av Vision 2030 lanserades. Like-for-Like data jämför alltid förändringen jämfört med föregående år. |
| **Uppskattning av energi köpt av hyresvärd** | Andel uppmätt energianvändning redovisas för all energianvändning. Den redovisade energianvändningen som inte är uppmätt har uppskattats genom en kombination av uppmätt energianvändning, energiklass och segment. Energianvändnigen uppskattas där datatäckningen inte är tillräckligt hög. |
| **Andel förnybar energi** | Andel förnybar energi utgår i första hand från de avtal som har tecknats av SBB, i andra hand på beräkningar av nationella eller regionala snitt. Andel förnybar elanvändning utgår från avtal som har tecknats av SBB avseende förnybar el. Andel förnybar fjärrvärme och fjärrkyla utgår från nationella snitt. Andel förnybara bränslen baseras på den energi som faktiskt köpts in. Andel förnybar gas baseras på det aktuella gasnätets genomsnitt. |
| **Tredjepartsgranskning** | SBB:s hållbarhetsredovisning granskas översiktligt av EY. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards. |
| **Systemgränser - rapportering av hyresvärd- och hyresgästförbrukning** | Energi som köps av hyresvärden rapporteras. Energi som köps direkt av hyresgästen uppskattas baserat på energideklaration och uppmätta värden. SBB har inte tillgång till all statistik för hyresgästens köp av energi och inte heller lika stor möjlighet att påverka denna. |
| **Normalisering** | Intensitetstal för energianvändning, koldioxidutsläpp och vattenanvändning redovisas. Dessa erhålls genom att dividera måtetalet med total area. |
| **Segmentering (fastighetstyp, geografi)** | SBB redovisar total energianvändning, energianvändning per land samt energianvändning per segment (bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter) |
| **Redovisning av egna kontor** | SBB äger merparten av sina egna kontor och dessa ingår således i rapporteringen. En schablonmässig uppskattning av hyrda kontor görs baserat på hyrd yta och genomsnittlig energianvändning och utsläpp per yta. |
| **Berättelse om prestanda** | Utveckling under år 2023 beskrivs på sida 39, 42 respektive 46 för miljö, social hållbarhet och personalfrågor respektive governance. |
| **Placering av EPRA Sustainability performance i företagets rapport** | EPRA-index redovisas på sida 59. |
| **Rapportperiod** | Rapporteringen avser kalenderår dvs 1 januari till och med 31 december. |
| **Väsentlighet** | Väsentlighetsanalys redovisas på sida 37 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## EPRA-index

| Code | Performance Measure | Sida |
|---|---|---|
| **Environmental Sustainability Performance Measures** | | |
| Elec-Abs | Total electricity consumption | 53 |
| Elec-LfL | Like-for-like total electricity consumption | 53 |
| DH&C-Abs | Total district heating & cooling consumption | 53 |
| DH&C-LfL | Like-for-like total district heating & cooling consumption | 53 |
| Fuels-Abs | Total fuel consumption | 53 |
| Fuels-LfL | Like-for-like total fuel consumption | 53 |
| Energy-Int | Building energy intensity | 53 |
| GHG-Dir-Abs | Total direct greenhouse gas (GHG) emissions | 55 |
| GHG-Indir-Abs | Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions | 55 |
| GHG-Int | Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption | 55 |
| Water-Abs | Total water consumption | 56 |
| Water-LfL | Like-for-like total water consumption | 56 |
| Water-Int | Building water intensity | 56 |
| Waste-Abs | Total weight of waste by disposal route | 57 |
| Waste-LfL | Like-for-like total weight of waste by disposal route | 57 |
| Cert-Tot | Type and number of sustainably certified assets | 56 |
| **Social Performance Measures** | | |
| Diversity-Emp | Employee gender diversity | 51 |
| Diversity-Pay | Gender pay ratio | 44 |
| Emp-Training | Training and development | 44 |
| Emp-Dev | Employee performance appraisals | 44 |
| Emp-Turnover | New hires and turnover | 51 |
| H&S-Emp | Employee health and safety | 44 |
| H&S-Asset | Asset health and safety assessments | 44 |
| H&S-Comp | Asset health and safety compliance | 44 |
| Comty-Eng | Community engagement, impact assessments and development programmes | 44 |
| **Governance Performance Measures** | | |
| Gov-Board | Composition of the highest governance body | 47 |
| Gov-Select | Nominating and selecting the highest governance body | 47 |
| Gov-Col | Process for managing conflicts of interest | 47 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

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

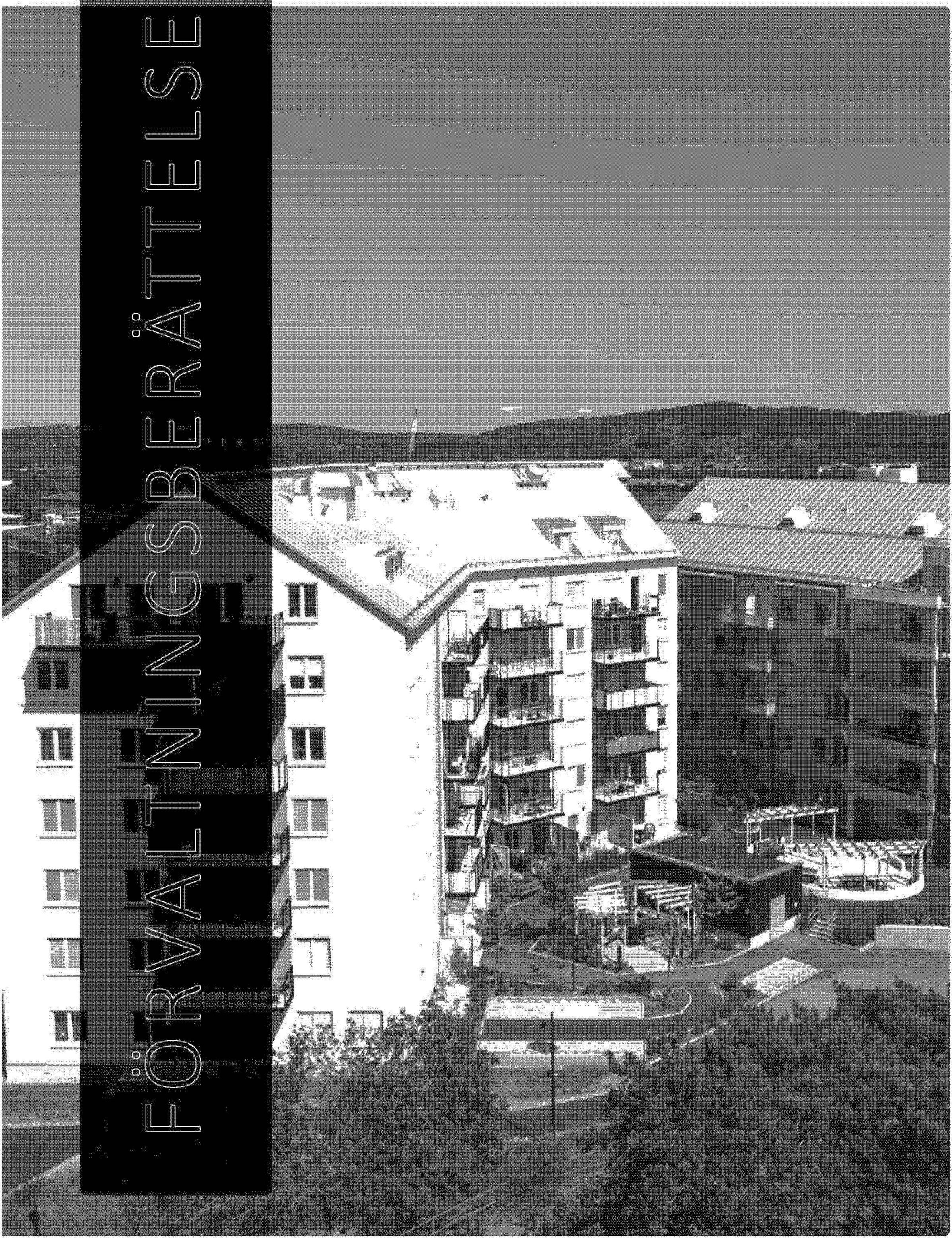
| Scope | Aktivitet | Datakällor | Omräkningsfaktor |
|---|---|---|---|
| 1 | Tjänsteresor med företagsbil | Data från avläsning av mätarställning genom partnerföretag för tjänstebilar. Utsläpp beräknas per fordon i förvaltningen baserat på antal km körning i tjänst samt uppmätt genomsnittlig bränsleförbrukning (data från partnerföretag). | Statistik från partnerföretag för tjänstebilar. Unik faktor per fordonstyp (Autoplan) |
| 1 | Förbrukning av bränslen för uppvärmning i fastigheter | Genomgång av fakturor konterade som träpellets, olja respektive gas | Pellets: 18 kg CO2e/MWh (Energiföretagen)<br>Olja: 280 kg CO2e/MWh (IPCC 5AR)<br>Gas: 203 kg CO2e/MWh (IPCC 5AR)<br>Biogas: 45 kg CO2e/MWh (Energimyndigheten)<br>Bioolja: 5 kg CO2e/MWh (Energiföretagen) |
| 2 | Användning av el | Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den elanvändning där SBB står som avtalspart. | Market based - kärnprocess (Vattenfall EPD)<br>Sverige: 0,85 g CO2e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi)<br>Norge: 0,05 g CO2e / kWh (Vattenkraft)<br>Finland: 0,05 g CO2e / kWh (Vattenkraft)<br>Location based (Moro & Lonza (2018) Electricity carbon intensity in European Member States. Transport and Environment)<br>Sverige: 47 g CO2e/kWh<br>Norge: 9 g CO2e/kWh<br>Finland: 171 g CO2e/kWh |
| 2 | Användning av fjärrvärme | Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den fjärrvärmeanvändning där SBB står som avtalspart. | Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme (Mestro, Entro, Enerkey) |
| 2 | Användning av fjärrkyla | Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den fjärkyleanvändning där SBB står som avtalspart. | Specifika utsläppsdata för respektive leverantör (Mestro, Entro, Enerkey) |
| 3 | Inköpta varor och tjänster | Vatten, inhämtning av statistik genom digitala mätare som är kopplade till energiuppföljningssystem. | 0.12 kg CO2e/m3 inkl distribution (Wallen (1999) Livscykelanalys av dricksvatten. Chalmers University of Technology) |
| 3 | Kapitalvaror | Material i byggprojekt: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt. | Generisk LCA-data för material från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer |
| 3 | Kapitalvaror | Byggavfall: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt. | Generisk LCA-data för material från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer |
| 3 | Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 1 & 2 | Indirekta utsläpp från elanvändning | Market based - infrastruktur och transmission (Vattenfall EPD):<br>Sverige: 10,60 g CO2e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi)<br>Norge: 10,45 g CO2e / kWh (Vattenkraft)<br>Finland: 10,45 g CO2e / kWh (Vattenkraft) |
| 3 | Uppströms transport och distribution | Transporter i byggprojekt Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt. | Generisk LCA-data för transporter från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer. Fordonstyp och omräkningsfaktor varierar beroende på materialslag och transortavstånd (Boverket) |
| 3 | Avfall som genereras i drift | Hantering av avloppsvatten | 0.19 kg CO2e/m3 (Statistiska Centralbyrån) |
| 3 | Affärsresor | Flyg: Data från resebyrå | Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. 88-165 g CO2e/km (Stureplansresor) |
| 3 | Affärsresor | Tåg: Data från resebyrå | Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. 0,0036-0,0070 g CO2e/km (Stureplansresor) |
| 3 | Uppströms hyrda tillgångar | Hyrda kontorslokaler | Schablonberäkning baserad på hyrd yta. 6,8 g CO2e/m2 (2022), 2,4 g CO2e/m2 (2023) (SBB, egen förvaltning) |
| 3 | Nedströms uthyrda tillgångar | Uthyrda lokaler, energianvändning uppskattad baserat på energideklarationer och uppmätta värden. | Fjärrvärme och kyla, Sverige: genomsnitt 35 g/kWh, Norge: specifika utsläppsdata per leverantör, Finland: specifika utsläppsdata per leverantör<br>El, Sverige: 47 g/kWh, Norge: 9 g/kWh, Finland: 171 g/kWh |

**Kommentar**

Beräkningsmetoden för energianvändning och klimatpåverkan uppdaterades räkenskapsåret 2023. Energi- och klimatdata publicerade före 2023 är inkonsekventa jämfört med data publicerade i hållbarhetsrapporten 2023 och framåt. 2022 års data räknades om under 2023. Syftet med förändringen var dels att möjliggöra estimering av hyresgästens energianvändning, dels att höja precisionen i de estimeringar som görs där datatäckningen i uppmätt energianvändning inte är fullständig. Tidigare metod för estimering baserades på genomsnittlig energianvändning i fastigheter med tillräcklig datatäckning samt area. I den uppdaterade metoden tillämpas fler kriterier för att höja precisionen, bland annat används energideklarationernas energiprestandatal och energiklass för att estimera energianvändning och beräkningarna segmenteras per affärsenhet. Därtill rapporteras nu även andel av den totala energianvändningen som kommer från uppmätta värden.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# HÅLLBARHETSRAPPORT



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Förvaltningsberättelse[1)]

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

## Året i korthet

**Kvarvarande verksamhet**

- Hyresintäkterna uppgick till 4 581 mkr (5 365).
- Driftsöverskottet uppgick till 3 209 mkr (3 615).
- Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser uppgick till 1 296 mkr (3 216).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 1 222 mkr (3 485).
- Resultat före skatt uppgick till -21 179 mkr (-10 825), varav:
  - Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill ingår med 2 241 mkr (2 686). Resultatet inkluderar Förvärvs- och omstruktureringskostnader på -90 mkr (-120).
  - Värdeförändringar på fastigheter ingår med -13 321 mkr (-3 681).
  - Resultat från joint ventures och intresseföretag ingår med -6 017 mkr (-1 866).
  - Finansiella poster ingår med -1 258 mkr (-2 402) varav kostnader för förtidslösen lån ingår med 36 mkr (424) och valutakursdifferenser med -144 mkr (-1 991).
  - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -2 580 mkr (-1 560).
- Periodens resultat uppgick till -18 827 mkr (-10 361) efter avdrag för uppskjuten skatt om 2 796 mkr (741) och aktuell skatt om -443 mkr (-277), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -13,91 kr (-7,61) före utspädning.
- Periodens resultat inkl. avvecklande verksamhet uppgick till -21 590 mkr (-9 811), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -15,81 kr (-7,23) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 73,2 mdkr (135,6).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 18 888 mkr (45 040), motsvarande 12,99 kr (30,97) per aktie före utspädning.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas avseende aktieslag A, B (1,44) eller D (2,00). För mer information, se vinstdisposition på sida 74.

**Viktiga händelser under året**

- Årsstämman 2023 beslutade om vinstutdelning till stamaktieägarna med 1,44 kronor per Stam A respektive Stam B-aktie att delas ut månadsvis samt 2,00 kronor per Stam D-aktie att delas ut kvartalsvis. Baserat på bemyndigande från extra bolagsstämman den 14 juni 2023 beslutades att beslutad men ännu ej utbetald utdelning ska utbetalas vid en avstämningsdag för samtliga aktieslag som ska vara den 28 juni 2024. Datumet kan komma att ändras då avstämningsdag ska infalla innan årsstämman 2024.
- Den 11 maj sålde SBB 19 miljoner aktier i JM AB, för en total köpeskilling om cirka 2,8 mdkr.
- Ilija Batljan fränträdde som verkställande direktör. Styrelsen utsåg Leiv Synnes till ny verkställande direktör. Han tillträdde den 5 juni 2023. Batljan kvarstår som styrelseledamot.
- Den sista juni signerades avtal om försäljning av SBB:s andel i SBB Industricentralen Holding AB, som äger aktier i Heba AB.
- Den 16 augusti emitterade SBB Residential Properties AB preferensaktier om 2,36 mdkr i samband med förvärv av fastigheter till ett värde av 6 215 mkr från andra bolag inom SBB-koncernen. SBB Residential Properties AB redovisas efter transaktionen som andelar i joint ventures och intresseföretag.
- SBB:s CFO Eva-Lotta Stridh ersattes av Daniel Tellberg som blev Ekonomidirektör. Finanschefen Rosel Ragnarson ersattes av Helena Lindahl som blev Finansdirektör.
- Den 29 maj 2023 beslutade SBB:s styrelse att påbörja en strategisk översyn av alternativ för att maximera värdet för SBB:s aktieägare. Den 24 september presenterades en ny koncernstruktur. Den decentraliserade koncernstrukturen innefattar en tydlig förvaltningsmodell och portföljstrategi med självständiga hel- eller delägda portföljbolag inom varje enskilt affärsområde. Därmed avslutades den strategiska översynen. Koncernen kom att bestå av tre affärsenheter: Bostäder, Samhälle och Utbildning. Den decentraliserade koncernstrukturen förbättrar transparens och finansieringsmöjligheter.
- Den 5 oktober ställde Valerum AB (publ) in betalningen på en av SBB garanterad utestående säkerställd obligation. SBB har övertagit säkerheter och SBB:s sammanlagda åtagande var cirka 280 mkr.
- Den 9 november bestred SBB det mottagna kravet från en obligationsägare avseende euroobligationer. SBB tillbakavisade påståendena om brott mot villkoret och anser att kraven från obligationsägaren är grundlösa.
- SBB har under året samlat en portfölj av fastigheter inom social infrastruktur, med fokus utbildningsfastigheter, i underkoncernen SBB EduCo AB, som till 49 procent ägdes av Brookfield Super-Core Infrastructure Partners.

  Det första tillträdet skedde i mitten av januari varigenom SBB erhöll 6,6 mdkr i kontant betalning.

  Det andra tillträdet genomfördes i mars där SBB erhöll ytterligare 2,1 mdkr.

  Det tredje tillträdet ägde rum under mitten av juli varigenom SBB erhöll ytterligare 0,4 mdkr.

  Den 24 september avtalade SBB om att sälja 1,16 procent av SBB EduCo AB till Brookfield Super-Core Infrastructure Partners ("Brookfield") för 242 miljoner kronor, varigenom Brookfield kom att äga 50,16 procent av SBB EduCo AB. I samband med detta återbetalades interna lån varigenom SBB erhöll en total likvid om cirka 8 mdkr. För mer information om de redovisningsmässiga effekterna, se sida 111.

  Den 28 november bytte EduCo namn till Nordiqus AB.

  Fastighetstransaktioner till Nordiqus uppgick till 40 841 mkr.
- Den 24 november beslutade SBB att återköpa obligationer för 404 meur. Obligationernas nominella värde var 417 meur.
- I december meddelade styrelseledamoten Eva Swartz Grimaldi att hon lämnar styrelsen på grund av hälsoskäl. Även Fredrik Svensson meddelade att han lämnar sitt uppdrag som styrelseledamot i bolaget.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

- Den 18 december meddelades att SBB kommer samla bostadsbeståndet och bostadsutvecklingen i dotterbolaget Sveafastigheter inför en kommande ägarspridning. Sveafastigheter kommer ledas av Erik Hävermark som vd samt Martina Lous-Christensen som CFO.
- Den 29 december beslutade SBB att, i enlighet med villkoren, senarelägga räntebetalningarna på samtliga hybridobligationer.
- SBB:s kreditrating ändrades under året av S&P, Scope Rating och Fitch Rating till sub investment grade.
- Under året genomförde SBB försäljning av fastigheter till övriga parter än SBB Residential Property AB och Nordicus AB för ett värde uppgående till 4 975 mkr.
- Nämnden för svensk redovisningstillsyn (Nämnden) granskar på delegation från Finansinspektionen noterade bolags finansiella rapporter. Granskningen sker dels på systematisk basis så att alla större bolag granskas inom ett visst intervall, dels vid specifika transaktioner/ frågeställningar. Inom ramen för den systematiska granskningen har Nämnden granskat SBB:s årsredovisning för 2022. Nämnden har i april 2024 överlämnat granskningen till Finansinspektionen.

  Nämnden har tidigare granskat SBB:s årsredovisning för 2021. Nämnden har i juni 2023 överlämnat granskningen till Finansinspektionen.

  Det slutliga utfallet av dessa granskningar kan inte bedömas idag, utan kommer adresseras i den finansiella rapporteringen för 2024 eller senare, beroende på när processerna slutförs.

### Viktiga händelser efter årets utgång

- Den 7 februari presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter AB, ledd av styrelseordförande Peter Wågström.
- Den 14 februari föreslogs Lennart Sten till ny styrelseordförande i SBB av valberedningen. Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten, Lars Rodert, Sven-Olof Johansson föreslås att väljas som ledamöter.
- Den 25 februari meddelade SBB etablering av ett joint venture-bolag för samhällsfastigheter tillsammans med Castlelake, med stöd från Atlas SP Partners. Transaktionen tillför SBB en likvid om cirka 5,2 mdkr, som avses används till att stärka bolagets finansiella ställning och amortera skulder.
- Den 24 mars beslutade SBB att återköpa obligationer och hybridinstrument för 163 meur. Obligationerna och hybridinstrumentens totala nominella värde var 408 meur motsvarande 4 525 mkr värderat till balansdagens valutakurs.
- SBB har den 19 april tecknat avtal med Riksbyggen avseende upplösning av det gemensamma ägandet av koncernen Unobo AB. Affären är villkorad sedvanliga fullföljandevilkor avseende upptagande av finansiering.
- SBB har under april 2024 deltagit i börsintroduktionen av Public Property Invest AS (PPI) genom försäljning av fastigheter till ett bokfört värde om 1,7 mdkr och övertagande av skulder om 0,4 mdr i utbyte mot 31,6 miljoner aktier i PPI. SBB har därtill tecknat 11,7 miljoner aktier till kursen 14,5kr. Vidare omfinansieras hela PPI:s bruttoskuld om 5 929 mkr till ny finansiering med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,2 år. Före transaktionen ägde SBB 44,8% av aktierna i PPI. Efter transaktionen bedöms SBB äga SBB 33,7% av aktierna i PPI beroende- på tilldelning i nyemissionen. Transaktionen bedöms preliminärt få en resultateffekt om -0,6 mdkr, efter upplösning av uppskjuten skatt om 0,1 mdkr, vid en marknadsvärdering av aktierna till 14,5 kr styck. Det slutliga resultatet av transaktionen förväntas först bli känt efter årsredovisningens offentliggörande och kommer att redovisas i delårsrapporten för det andra kvartalet.
- SBB har ändrat vissa resultatposter till årsredovisningen 2023 jämfört med bokslutskommunikén som publicerades den 27 februari 2024. Nedskrivning goodwill har justerats från -1 150mkr till 0. 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 not 36 för mer information.

# SBB nyckeltal

| | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|---|---|---|
| **Fastighetsrelaterade nyckeltal** | | |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 73 205 | 135 616 |
| Antal fastigheter | 1 172 | 2 050 |
| Antal kvm, tusental | 3 048 | 4 627 |
| Överskottsgrad, %[2)] | 75 | 72 |
| Direktavkastning, %[2)] | 4,8 | 4,3 |
| Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd % | 8,8 | 4,0 |
| Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd % | 10,9 | 2,3 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 94,2 | 95,3 |
| Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år | 7 | 10 |
| **Finansiella nyckeltal** | | |
| Hyresintäkter, mkr[2)] | 4 581 | 5 365 |
| Driftnetto, mkr[3)] | 3 209 | 3 615 |
| Periodens resultat, mkr[3)4)] | -18 827 | -10 361 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, mkr | 1 222 | 3 485 |
| Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr[3)4)] | 17 909 | 43 823 |
| Avkastning på eget kapital, %[4)] | -43 | -13 |
| Belåningsgrad, % | 54 | 49 |
| Säkerställd belåningsgrad, % | 18 | 21 |
| Soliditet, % | 34 | 38 |
| Justerad soliditet, %[4)] | 37 | 42 |
| Ej pantsatt kvot, ggr[1)4)] | 1,60 | 2,24 |
| Räntetäckningsgrad (inkl. avvecklad verksamhet), ggr[4)] | 2,1 | 3,9 |
| **Aktierelaterade nyckeltal** | | |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr[1)] | 16 361 | 39 822 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie[1)] | 11,25 | 27,39 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie[1)] | 11,25 | 27,38 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr[1)3)] | 18 888 | 45 040 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie[1)4)] | 12,99 | 30,97 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie[1)3)] | 12,99 | 30,97 |
| EPRA Earnings (Företagsspecifik), mkr[1)4)] | -1 322 | 443 |
| EPRA Earnings (Företagsspecifik), per stamaktie A och B[1)4)] | -0,91 | 0,30 |
| EPRA Earnings (Företagsspecifik), per stamaktie A och B efter utspädning[1)4)] | -0,91 | 0,30 |
| EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad) | 5,8 | 4,7 |
| Resultat per stamaktie A och B, kr[4)] | -15,81 | -7,23 |
| Resultat per stamaktie D, kr | 2,00 | 2,00 |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B | 1 454 345 401 | 1 453 854 227 |
| Genomsnittligt antal stamaktier D | 193 865 905 | 193 865 905 |
| Antal stamaktier A och B | 1 454 615 648 | 1 454 141 898 |
| Antal stamaktier D | 193 865 905 | 193 865 905 |

Se alla definitioner och beräkningar på sidan 139-143.

1) Definitionen är ändrad och jämförelsesiffror är omräknade. Se alla definitioner och beräkningar på sid 139-143.

2) Uppställningen av resultaträkningen är förändrad sedan årsredovisning för 2022 vilket innebär att jämförelsesiffrorna är baserade på andra siffror. Se mer information i not 2.

3) Jämförelsesiffror avviker från tidigare publicerad årsredovisning till följd av att de numera endast visar kvarvarande verksamhet.

4) Bolagets årsredovisning för 2023 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2024-02-27. Vissa nyckeltal har därmed räknats om i årsredovisningen. Se mer information i not 36.

1) Bolagsstyrningsrapporten ingår inte i förvaltningsberättelsen.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Fastigheter

SBB hade vid utgången av 2023 totalt 1 172 registerfastigheter (2 050). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 73 205 mkr (135 616), den uthyrningsbara ytan var 3 048 tkvm (4 627) och hyresvärdet uppgick till 4 543 mkr (7 059). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 94,2 procent (95,3). Vid samma tidpunkt var den genomsnittliga direktavkastningen för fastighetsportföljen, exklusive byggrätter, 4,8 procent (4,3).

Förändringen av fastigheternas värde beror på förvärv om 2 156 mkr (10 478), försäljningar om -52 031 mkr (-10 364), investeringar om 2 996 mkr (4 846) samt orealiserade värdeförändringar uppgående till -14 695 mkr (-4 416). Nedan belopp avser bokförda värde. Se not 14 för mer information.

| | |
|---|---|
| **Ingående verkligt värde 2023-01-01** | **135 616** |
| Förvärv | 2 156 |
| Tillskjutet från minoritetsägare | 806 |
| Investeringar | 2 996 |
| Försäljningar | -52 031 |
| *Varav Nordiqus AB* | *-40 841* |
| *Varav SBB Residential Property AB* | *-6 215* |
| *Varav övriga försäljningar* | *-4 975* |
| Omräkningsdifferens | -1 641 |
| Orealiserade värdeförändringar | -14 695 |
| **Verkligt värde vid årets slut** | **73 205** |

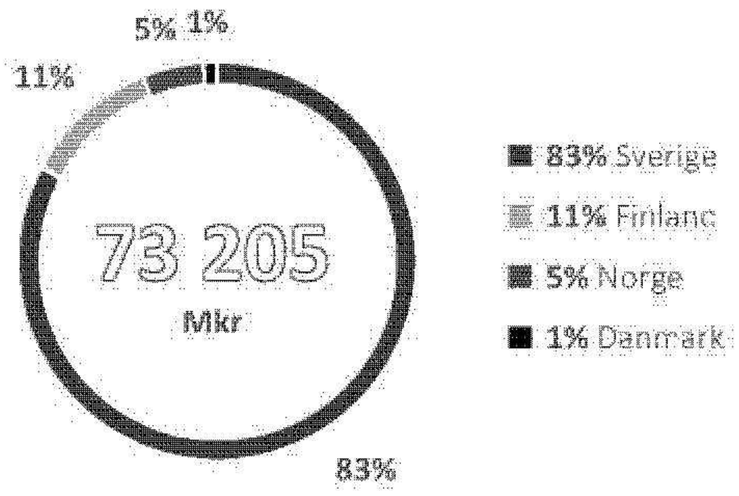
SBB genomförde samtliga deltillträden avseende affären med Brookfield för SBB:s utbildningsfastigheter under perioden januari till juli och erhöll cirka 9,1 mdkr i kontant betalning. I november frånträddes även cirka 1 procent av aktierna i det samägda bolaget till SBB för ett belopp om 242 mkr innebärandes att Brookfield nu är huvudägare till utbildningsportföljen som har fått namnet Nordiqus. SBB äger numera 49,84 procent.

SBB har under året genomfört ett stort antal försäljningar av fastigheter till såväl kommunala som privata hyresgäster (t.ex. Linköpings kommun, Gävle kommun, Nykvarn kommun, Höganäs kommun och Landskrona kommun). Den största enskilda försäljningen var försäljningen av två fastigheter i Norge under september månad till hyresgästen Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg för 2 815 mnok.

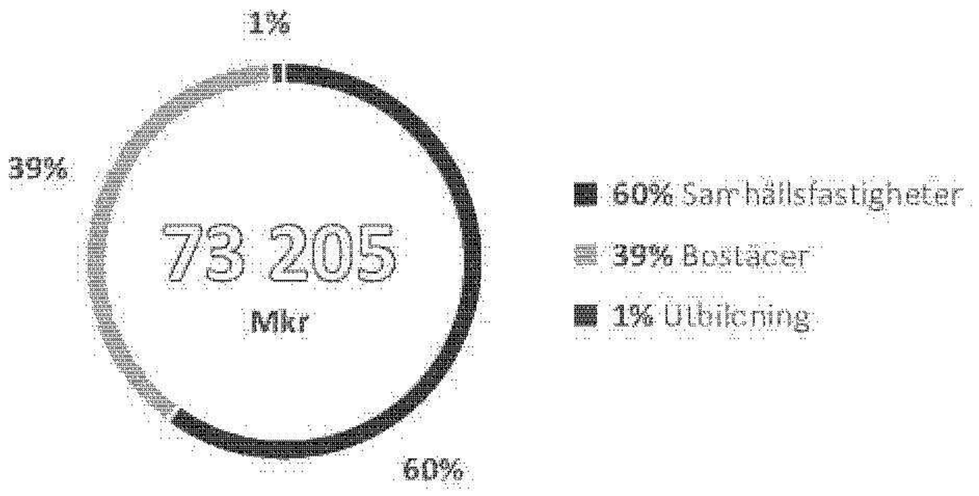
**Värderingsmodell**

SBB redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Under 2023 värderades 100 procent av fastigheterna varje kvartal av externa värderare. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,19 procent (4,72) använts. I värdet för fastigheterna ingår 2 131 mkr (3 391) för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se vidare information i not 14.

**Fastighetsvärde per land**




**Fastighetsvärde per segment**




# Intresseföretag och joint ventures

SBB:s engagemang i intresseföretag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2023-12-31 uppgick andelar i intresseföretag och joint ventures till 17 876 mkr (12 649) och fordringar på intresseföretag och joint ventures till 4 839 mkr (1 737). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen: SBB Residential Property AB, SBB Kåpan AB, Nordiqus AB och Public Property Invest AS.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Finansiering

SBB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd med förmåga att generera ett ökande driftnetto, för 2023 var ökningen 10,9 procent i jämförbart bestånd. Huvuddelen av SBB:s finansiering är långfristig och till goda villkor, snitträntan var 1,78 procent vid utgången av 2023. SBB har minskat skulderna med 24 992 mkr under 2023.

| Nyckeltal | policy | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| Räntebärande skuld | - | 62 093 | 87 085 |
| Belåningsgrad | < 50% | 54% | 49% |
| Säkerställd belåningsgrad | < 30% | 18% | 20% |
| Räntetäckningsgrad (inkl. avvecklad verksamhet), ggr | > 3,0 | 2,1 | 3,9 |
| Likviditet, mkr | | 3 845 | 4 429 |
| Kapitalkällor/kapitalanvändning, kommande 12 månader, ggr* | | 0,8 | - |
| Kapitalbindning, år | 2-5 | 3,6 | 3,9 |
| Räntebindning, år | | 3,4 | 3,2 |

* Kapitalkällor/kapitalanvändning redovisas från och med 2023.

*Finansfunktionen*

Finansfunktionen ska stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för kapital på lång sikt. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ta upp nya lån för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och genom god kontroll och analys begränsa de finansiella riskerna. Arbetet styrs av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen en gång om året. Finanspolicyn reglerar rapportering, uppföljning och kontroll. Alla finansfrågor av strategisk betydelse behandlas av styrelsen. Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och SBB jobbar för att 100 procent av upplåningen på kapitalmarknaden och lånemarknaden blir hållbar till år 2030. Detta görs genom att ingå gröna lån samt att emittera sociala och gröna obligationer.

*Räntebärande skulder minskade med 24 992 mkr*

SBB har minskat skulderna med 24 992 mkr under 2023. Belåningsgraden har trots detta ökat till 54 procent på grund av sjunkande fastighetsvärden och negativa valutaeffekter. En högre ränta påverkar marknadsvärdet på både tillgångar och skulder. SBB:s fastigheter externvärderas till marknadsvärde varje kvartal och tas upp till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Skillnaden mellan bolagets marknadsvärde och bokfört värde på bolagets skulder per 2023-12-31 var 13 821 mkr.

*Behov att höja kreditbetygen*

Kreditbetygen från både S&P och Fitch har sänkts under året från BBB- till CCC+ med negativa framtidsutsikter. Båda kreditbetygen är under granskning ("Rating watch").

SBB verkar för att på sikt återfå ett kreditbetyg om lägst BBB-, motsvarande "Investment Grade". Det förutsätter bland annat lägre skuldsättning och förbättrad likviditet.

**Likviditet**

SBB har genomfört, och avser att genomföra, ett stort antal affärer för att säkerställa tillräcklig likviditet. Större fastighetsbestånd har varit svåra att sälja under 2023, men SBB har haft möjligheter att avyttra enskilda fastigheter. SBB bedömer att fastighetsmarknaden kommer att vara starkare under 2024 och att antalet transaktioner ökar. SBB avser att löpande presentera fler försäljningar i takt med att de processerna slutförs.

SBB är för närvarande mycket restriktiva till nya förvärv. De kommande förvärven är hänförliga till tidigare ingångna avtal.

SBB arbetar med strategiska åtgärder där likviditet kan stärkas, till exempel genom emission av aktier i SBB:s dotterbolag. En annan bolagsstruktur underlättar även ökad bankfinansiering, ett bra alternativ vid svagare obligationsmarknad.

En försiktig hållning till nya projekt ger bättre effekt på kassaflödet från fastighetsverksamheten.

SBB:s likviditet har påverkats negativt av avvecklandet av kortfristig finansiering i form av till exempel företagscertifikat med tillhörande kreditfaciliteter.

SBB har per 2023-12-31 inga utestående företagscertifikat.

Generell osäkerhet i marknaden och specifik osäkerhet för SBB har gjort det svårt att förlänga banklån långt i förväg. Banklån som förfaller bedöms kunna förlängas, vilket också skett under året.

Förlängs inte banklån, så frigörs fullgod pant som kan användas för lån av nya finansiärer.

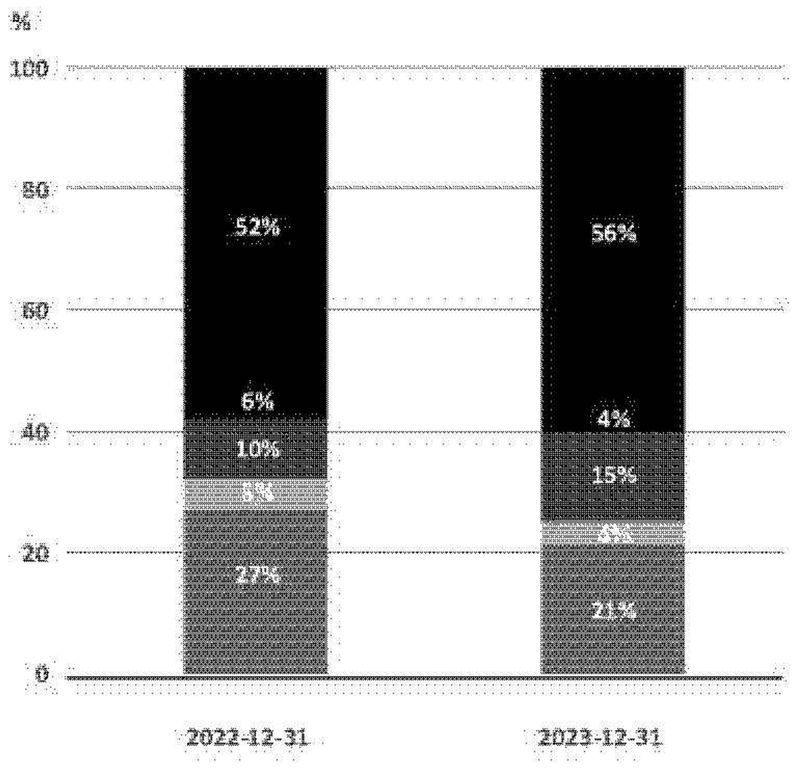
SBB har visat att bolaget trots en svår marknad under 2022 och 2023 kan attrahera såväl eget kapital som lånat kapital. SBB har inlett samarbeten med Brookfield och Morgan Stanley under 2023 samt Castlelake under 2024 och SBB för ett flertal diskussioner om nya eller utvidgade samarbeten med syfte att ytterligare stärka SBB:s finansiella ställning.

**Ränte- och kapitalbindning**

En långsiktig finansiering har fördelen att räntekostnaden förändras långsamt när räntor stiger. SBB:s snittränta om 1,78 procent är väsentligt under rådande marknadsräntor. Framför allt har SBB gynnsam ränta på sin långsiktiga obligationsfinansiering.

Mellan 2022-06-30 och 2023-12-31 har skuldsättningen minskat med 33 533 mkr. SBB arbetar aktivt för att minska den absoluta skuldnivån. Genom att lösa lån vid förfall minskas effekten av det höjda ränteläget.

**Kapitalstruktur**



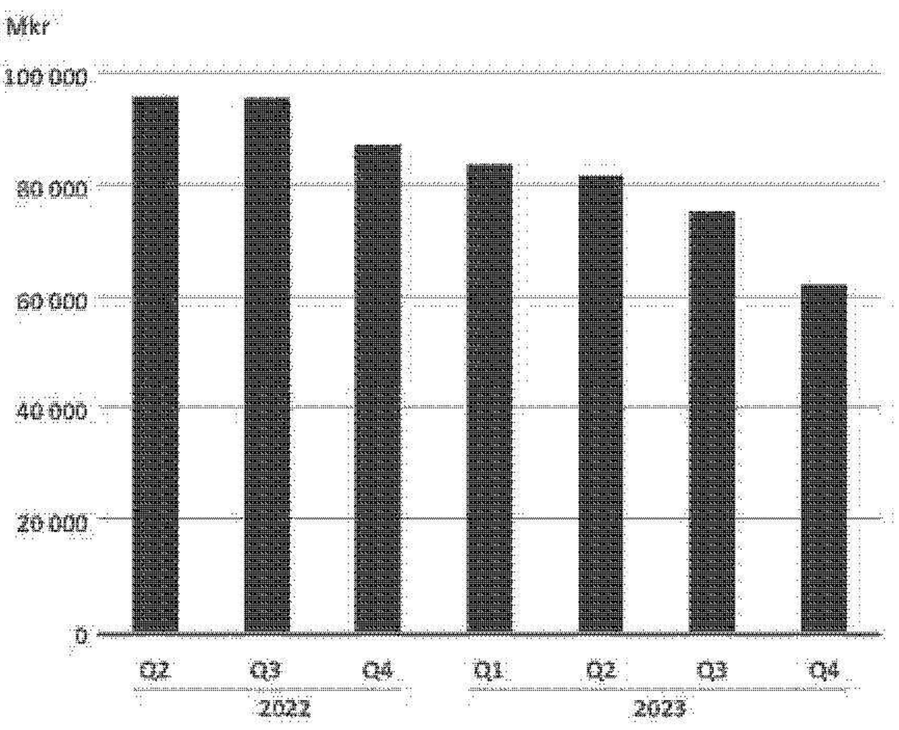
DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Kapitalkällor kommande 12 månader, mkr | Totalt |
|---|---|
| **Befintliga** | |
| Kassa | 3 845 |
| Likviditetsplaceringar | 214 |
| Fastighetsförsäljningar, signerade | 322 |
| SBB Infrastructure AB finansiering | 5 183 |
| Intjäningsförmåga | 2 471 |
| **Summa befintliga kapitalkällor** | **12 035** |
| | |
| **Förväntade**[1] | |
| Refinansieringar av banklån | 7 878 |
| **Summa förväntade kapitalkällor**[1] | **7 878** |
| | |
| **Summa befintliga och förväntade kapitalkällor** | **19 913** |

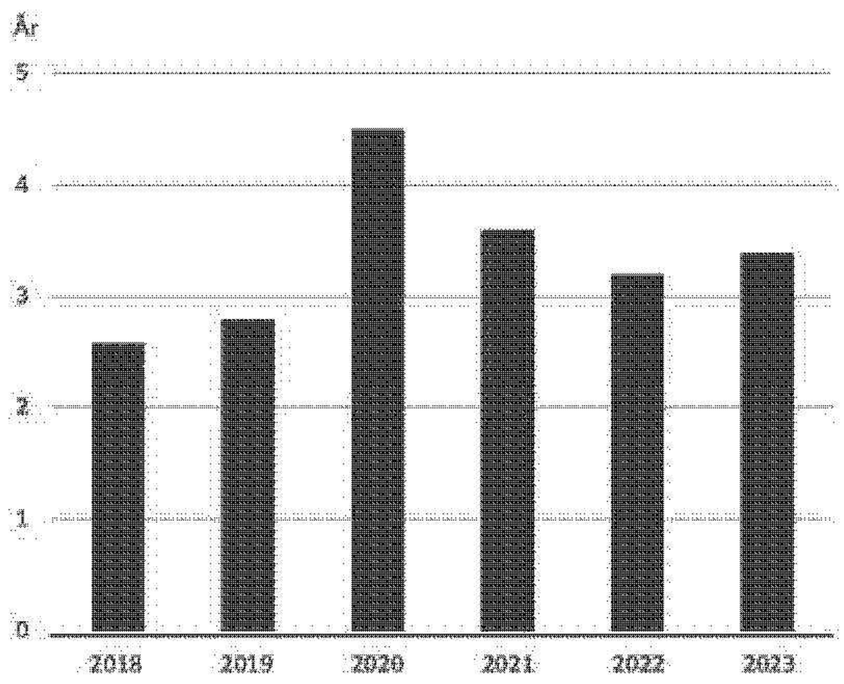
1) Behäftat med osäkerhet.

| Kapitalanvändning kommande 12 månader, mkr | Totalt |
|---|---|
| Obligationer | 2 595 |
| Banklån | 7 878 |
| Utdelning | 2 133 |
| Hybridkuponger | 552 |
| Nettoinvesteringar, nybyggnation | 992 |
| Nettoinvesteringar, löpande | 387 |
| Fastighetsförvärv | 128 |
| **Summa kapitalanvändning** | **14 665** |

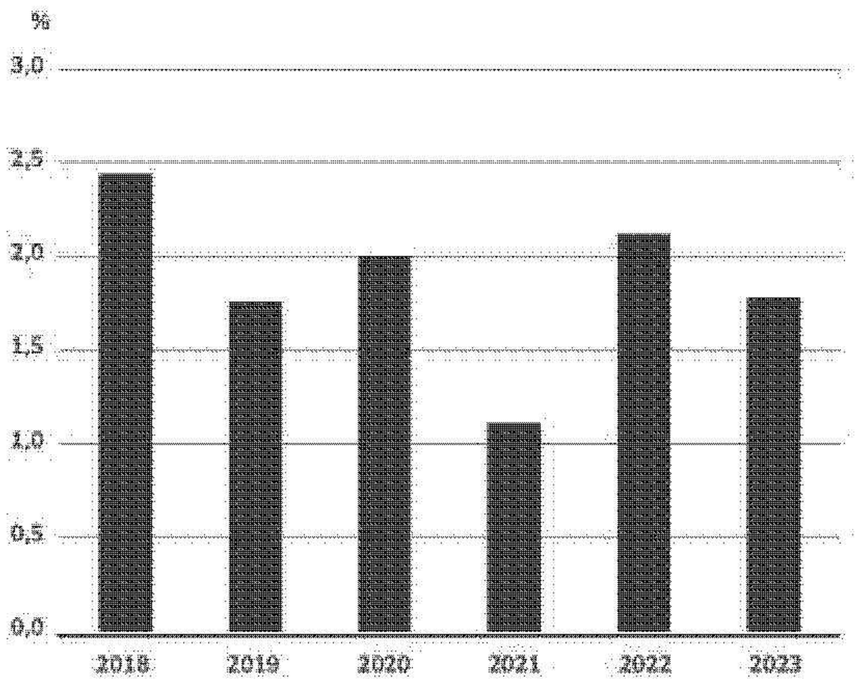
## Skuld



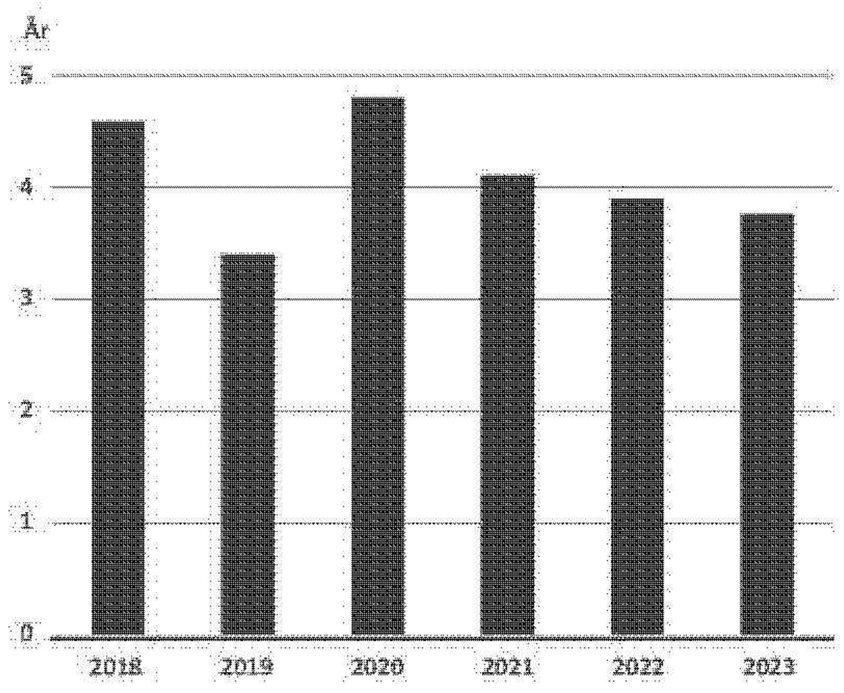

## Räntebindning




## Snittränta




## Kapitalbindning



DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## Kapitalbindning

| (mkr) | Icke säkerställd skuld, Nominellt | Säkerställd skuld, Nominell | Total nominell skuld | Andel, % |
|---|---|---|---|---|
| Kv1 2024 | 1 806 | 2 134 | 3 940 | 6% |
| Kv2 2024 | 321 | 1 795 | 2 116 | 3% |
| Kv3 2024 | - | 3 245 | 3 245 | 5% |
| Kv4 2024 | 468 | 704 | 1 171 | 2% |
| **Kommande 12 mån** | **2 595** | **7 878** | **10 473** | **17%** |
| 2025 | 6 138 | 2 104 | 8 242 | 13% |
| 2026 | 5 548 | 1 439 | 6 987 | 11% |
| 2027 | 9 868 | 4 424 | 14 292 | 23% |
| 2028 | 7 767 | 483 | 8 250 | 13% |
| 2029 | 10 541 | 90 | 10 631 | 17% |
| 2030 | - | 89 | 89 | 0% |
| 2031 | - | 90 | 90 | 0% |
| > 2031 | 1 057 | 2 273 | 3 330 | 5% |
| **Totalt** | **43 514** | **18 870** | **62 384** | **100%** |

## Räntebindning

| (mkr) | Icke säkerställd skuld, Nominellt | Säkerställd skuld, Nominellt | Total nominell skuld | Andel, % | Inklusive räntesäkringar[1] | Andel, inklusive räntesäkringar % | Snittränta inklusive räntesäkringar % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024 | 5 202 | 14 449 | 19 651 | 32% | 10 981 | 18% | 2,56% |
| 2025 | 4 575 | - | 4 575 | 7% | 7 809 | 13% | 1,46% |
| 2026 | 5 548 | 75 | 5 623 | 9% | 7 923 | 13% | 1,86% |
| 2027 | 8 824 | 4 345 | 13 170 | 21% | 15 456 | 25% | 2,01% |
| 2028 | 7 767 | - | 7 767 | 12% | 8 267 | 13% | 0,85% |
| 2029 | 10 541 | - | 10 541 | 17% | 10 322 | 17% | 1,31% |
| 2030 | - | - | - | - | 582 | 1% | 0,64% |
| 2031 | - | - | - | - | - | - | - |
| >2031 | 1 057 | - | 1 057 | 2% | 1 095 | 2% | 4,48% |
| **Totalt** | **43 514** | **18 870** | **62 384** | **100%** | **62 436** | **100%** | **1,78%** |

1) Inklusive cross currency basis swaps.

## Avstämning nominell skuld

| | Mkr | Andel, % |
|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | | |
| Skulder hänförliga till kreditinstitut | 11 116 | 18% |
| Obligationslån | 40 540 | 65% |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Skulder hänförliga till kreditinstitut | 7 861 | 13% |
| Obligationslån | 2 576 | 4% |
| **Summa räntebärande skulder** | **62 093** | **100%** |
| Periodiserade låneutgifter och över-/underkurs | 291 | |
| **Total nominell skuld** | **62 384** | |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Aktier och aktiekapital

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Per 2023-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 638 157 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Under augusti 2023 utnyttjade återstående konvertibelinnehavare i SBB sin konverteringsrätt avseende efterställda tvingande konvertibler. Till följd av detta har nya Stam B-aktier registrerats hos Bolagsverket och Euroclear under augusti 2023 som har ökat antalet Stam B-aktier med 389 114 aktier och antalet röster med 38 911,40 röster. De tre största ägarna ur rösträttsperspektiv vid årsskiftet var Ilija Batljan (31,60 procent av röster, 8,30 procent av kapital), Arvid Svensson Invest (12,68 procent respektive 4,04 procent) samt Dragfast AB (10,71 procent respektive 3,24 procent).

Aktiekapitalet uppgick per 2023-12-31 till 164 800 780 kr med ett kvotvärde på 0,1 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämma med en röst per stamaktie av serie A och 0,1 röst per stamaktie av serie B och serie D. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

# Risk och känslighet

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

## FASTIGHETERNAS VÄRDE

### Risk

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

### Hantering

SBB:s fastighetsportfölj har en god geografisk spridning med bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. 80 procent av fastighetsbeståndet finns i storstadsregionerna. SBB äger, förvaltar och förädlar bostäder i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. SBB:s fastighetsportfölj med kombinationen av samhällsfastigheter och bostäder utgör sammanfattningsvis tillgångar där risken för värdenedgångar är låg.

## FINANSIERING

### Risk

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

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

### Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyn att sträva efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Per 2023-12-31 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på låneportföljen till 3,6 (3,9) år. Vid samma tidpunkt uppgick disponibel likviditet inkl. likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditlinor till 4 060 (19 265) mkr, varav - mkr (14 415) avsåg outnyttjade kreditlinor. Utöver de likvida medlen finns även outnyttjad värdepappersfinansiering om 2 500 mkr (2 500). Målsättningen med SBB:s ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning och hänsyn ska tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden under en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,4 (3,2) år och andelen av låneportföljen med fast räntebindning genom räntederivat eller fasträntelån var 100 (78) procent.

## MILJÖ

### Risk

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

### Hantering

Som ett led i förvärvsprocessen görs en grundlig analys av eventuella miljörisker inför varje förvärv. SBB bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd, men fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

kan medföra miljöpåverkan. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att riktas mot SBB.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 33-60.

## HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

### Risk

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

### Hantering

SBB:s strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden, dvs. en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Fastighetsbeståndet kännetecknas av hög uthyrningsgrad och avseende samhällsfastigheterna långa kontrakt. Bostäder är belägna i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheterna var 7 (10) år per 2023-12-31. Uthyrningsgraden var 94,2 (95,3) procent. I SBB:s uthyrningspolicy finns krav fastställda för att hantera risker vid uthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Vad gäller bostäder görs vid uthyrning en kreditupplysning för att kontrollera eventuella betalningsanmärkningar och inkomsten hos den potentiella hyresgästen. Dessutom görs en prövning att den potentiella hyresgästens ekonomiska situation möjliggör betalning av hyran samtidigt som Konsumentverkets krav på skälig levnadsstandard uppfylls.

## SKATTER

### Risk

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

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

### Hantering

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

## FASTIGHETSKOSTNADER

### Risk

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

### Hantering

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

## FASTIGHETSUTVECKLING

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

### Hantering

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

## ÖVRIGA RISKER

### Operationell

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

### Medarbetare

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

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Fortsatt drift

En svårare finansieringsmarknad har tillsammans med negativa spekulationer om bolagets framtid under 2023 medfört att finansieringsprocesser har dragit ut på tiden och att bolagets likviditet därmed minskat. Det höjda ränteläget och sjunkande tillgångspriser har skapat ett behov för SBB att minska den absoluta skuldnivån.

SBB har genomfört transaktioner under året som syftar till sänkt skuldsättning. Bolaget vidtar åtgärder och driver processer som syftar till att stärka bolagets förutsättningar för att hantera kortfristig finansiering, skapa förutsättningar för ny långsiktig finansiering samt förbättra den generella finansiella ställningen.

För 2024 förväntar sig marknadens aktörer sjunkande räntor, förbättrad tillgång till obligationsmarknaden och att fastighetsmarknaden förbättras. Marknadens tro för ränteläget illustreras av en inverterad räntebana, där långa lån prissätts lägre än korta lån. Vi ser att fastighetsbolag i högre utsträckning får förmånliga lån och att prissättningen av fastighetsbolag har förbättrats.

En av obligationsägarna inom EMTN-programmen för 2020 och 2021 har under året inlett en rättslig prövning där Obligationsägaren i sitt krav yrkar att dess obligationsinnehav har förfallit till betalning då SBB enligt obligationsinnehavarens uppfattning har brutit mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen. Obligationsinnehavarens innehav motsvarar cirka 46 miljoner euro i nominellt belopp fördelat över båda EMTN-programmen.

SBB har sedan en tid tillbaka anlitat erfarna legala och finansiella rådgivare. SBB gör bedömningen att bolaget inte bryter mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen, varvid SBB gör bedömningen att bolaget sannolikt skulle gå segrandes ur en eventuell rättslig prövning. En eventuell rättslig prövning innefattar dock alltid ett osäkerhetsmoment då en domstol kan komma att göra en annan bedömning av en sakfråga.

Skulle SBB misslyckas med förbättringsåtgärder som genomförs avseende finansiering och/eller marknadsförutsättningarna inte förbättras på det sätt styrelsen bedömer, eller att utfallet i den rättsliga prövningen inte blir i enlighet med bolagets bedömning, föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att finansiera verksamheten givet bolagets framtidsplaner. Baserat på det arbete som görs kring ny finansiering, samt styrelsens bedömning av det förväntade utfallet i den rättsliga prövningen, är styrelsen övertygad om att antagande om fortsatt drift fortsatt föreligger.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Bolagsstyrningsrapport

**Bolagsstyrning**

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

SBB är ett svenskt publikt aktiebolag vars stam B-aktier och stam D-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. SBB har även emitterat obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i SBB utgår från lag, bolagsordning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument, samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för SBB:s bolagsstyrning under räkenskapsåret 2023. Årets bolagsstyrningsrapport strävar efter att undvika upprepning av information om vad som följer av tillämpliga regelverk och fokuserar på att redogöra för bolagsspecifika omständigheter för SBB.

**Bolagsstämma**

SBB:s årsstämma 2024 äger rum den 28 juni 2024 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast 7 veckor före stämman. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på bolagets hemsida, www.sbbnorden.se. SBB eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman. Bolagsstämma är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 7 - 9. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägares rätt att delta vid bolagsstämman anges i SBB:s bolagsordning att föranmälan till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning i Dagens Nyheter om att kallelse har skett. Bolagsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte, d.v.s. Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

På SBB:s årsstämma 2023 fattades bland annat beslut om ett generellt bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Bolagets aktiekapital och antalet aktier får med stöd av bemyndigandet, när betalning sker genom apport eller genom kvittning, och emissionen sker i syfte att förvärva fastigheter eller fastighetsägande bolag, sammanlagt ökas med ett belopp respektive antal som ryms inom bolagsordningens gränser. Sker betalning kontant, eller sker emissionen i annat syfte än det ovan nämnda, får antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet dock högst uppgå till tio (10) procent av antalet utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för beslutet om emissionen. Detta bemyndigande har inte utnyttjats av styrelsen.

Vid årsstämman beslutades vidare om ett särskilt bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier i förhållande till beslut om disposition av bolagets resultat varigenom styrelsen äger rätt att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av Stam A-, Stam B- och Stam D-aktier. Betalning ska endast kunna ske genom kvittning. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är för att möjliggöra leverans av aktier till aktieägare som väljer att erhålla sin utdelning i aktier. Nyemitterade aktiers teckningskurs ska fastställas baserat på aktiernas marknadsvärde vid respektive emissionsbeslut. Teckningskursen får som lägst uppgå till totalt utdelningsbelopp per aktie, det vill säga 1,44 kronor per Stam A- respektive Stam B-aktie och 2,00 kronor per Stam D-aktie. Emissioner med stöd av detta bemyndigande får enbart ske i sådan utsträckning att antalet nyemitterade aktier inte överstiger 10 procent av antalet aktier per dagen för årsstämman 2023. Emissionsbemyndigandet har inte utnyttjats av styrelsen.

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

**Aktien och aktieägare**

Antalet registrerade aktier i bolaget uppgick den 31 december 2023 till 1 648 481 553 fördelade på tre aktieslag, 209 977 491 stam A-aktier, 1 244 638 157 stam B-aktier och 193 865 905 stam D-aktier. Stam A-aktier kan på innehavarens begäran omvandlas till stam B-aktier. Stam D-aktierna har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stam A-aktierna och stam B-aktierna, dock högst två (2) kronor per aktie och år. Stam A-aktierna berättigar till en röst per aktie och stam B-aktierna och stam D-aktierna berättigar till 1/10 röst per aktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 164 848 155,30 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,1 krona. Största aktieägare är Ilija Batljan.

**Bolagsordning**

SBB:s bolagsordning som fastställdes vid extra bolagsstämma den 14 juni 2023 återfinns i sin helhet på www.sbbnorden.se. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen ska bestå av 3 – 10 ledamöter och inga suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

**Valberedning**

Vid årsstämman i SBB den 28 april 2023 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen, som ska bestå av styrelsens ordförande samt upp till fyra representanter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den sista bankdagen i augusti varje år, har enligt instruktionerna till uppgift att bereda och till årsstämman lämna förslag till ordförande vid årsstämman, val av ordförande och övriga ledamöter i Bolagets styrelse, styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter samt principerna för eventuell ersättning för kommittéarbete, val och arvodering av revisor samt beslut om principer för utseende av ny valberedning. SBB:s valberedning inför årsstämman 2024 består av Ilija Batljan (Ilija Batljan Invest AB), Rikard Svensson (AB Arvid Svensson), Leif West (Dragfast AB), Sven-Olof Johansson (Compactor Fastigheter AB) och Lennart Schuss (styrelseordförande). Leif West är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2024 haft två protokollförda möten. I sitt arbete har valberedningen att tillämpa den mångfaldspolicy som fastställts av styrelsen. Punkt 4.1 i Koden utgör grunden för denna mångfaldspolicy. Styrelsen i SBB ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfarenhet, kön, ålder, utbildning och yrkesbakgrund.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

**Styrelse**
SBB:s styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman den 28 april 2023 omvaldes Lennart Schuss (styrelseordförande), Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Hans Runesten, Anne-Grete Ström-Erichsen, Ewa Swartz Grimaldi, Fredrik Svensson samt nyvaldes Lars Rodert till styrelseledamöter i bolaget.
För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i SBB, se avsnittet "Information om styrelseledamöterna" nedan. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policys, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet. Här ingår bland annat finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, IT-policy, policy för närståendetransaktioner, instruktioner för finansiell rapportering, whistleblower-policy samt etiska riktlinjer för bolagets uppträdande (uppförandekod). Alla dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar och när behov annars föreligger. Enligt Koden ska en majoritet av de stämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse bedömdes uppfylla kraven på oberoende då sju av de åtta stämmovalda ledamöterna var oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Ilija Batljan, har inte bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Sex av åtta ledamöter bedömdes uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare. I början av december 2023 utträdde Ewa Swartz Grimaldi och Fredrik Svensson ur styrelsen på egen begäran. Styrelsen består därefter av sex stämmovalda ledamöter.

**Styrelsens ordförande**
Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid årsstämman den 28 april 2023 omvaldes Lennart Schuss till styrelseordförande.

**Styrelsens arbete under 2023**
Bolagets styrelse har under 2023 haft 49 möten, varav ett konstituerande möte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VDs genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2023 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar.

| Namn | Invald år | Född år | Oberoende av bolag och ledning | Oberoende av större aktieägare | Närvaro styrelse-möte |
|---|---|---|---|---|---|
| Lennart Schuss | 2017 | 1952 | Ja | Ja | 49/49 |
| Ilija Batljan | 2017 | 1967 | Nej | Nej | 46/49 |
| Sven-Olof Johansson | 2017 | 1945 | Ja | Ja | 47/49 |
| Hans Runesten | 2014 | 1956 | Ja | Ja | 49/49 |
| Anne-Grete Strøm-Erichsen | 2017 | 1949 | Ja | Ja | 41/49 |
| Lars Rodert | 2023 | 1961 | Ja | Nej | 33/34 |
| Eva Schwarz Grimaldi | 2017 | 1956 | Ja | Ja | 42/47 |
| Fredrik Svensson | 2018 | 1961 | Ja | Nej | 44/47 |

**Utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören**
Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2023 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

**Utskott**
Styrelsen hade vid utgången av året tre utskott; ett revisionsutskott, ett ersättningsutskott och ett hållbarhetsutskott. Utskottens ledamöter utses för ett år i taget vid det konstituerande styrelsemötet och arbetet samt utskottens bestämmanderätt regleras av de årligen fastställda utskottsinstruktionerna. Utskotten har en beredande och handläggande roll. De frågor som har behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

**Revisionsutskott**
Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval. Revisionsutskottet består av tre ledamöter: Lennart Schuss (ordförande), Lars Rodert och Sven-Olof Johansson.

**Ersättningsutskott**
Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman. Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller i lag, börsregler och Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Lennart Schuss (ordförande) och Sven-Olof Johansson vilka bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Under 2023 har ersättningsutskottet haft fyra möten. Ledamöterna i utskottet har närvarat vid samtliga möten. Vid mötena har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till VD och andra ledande befattningshavare.
På SBB:s årsstämma 2020 antogs riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Riktlinjerna omfattar styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör samt andra personer i koncernledningsgruppen. Styrelsen bedömer att det är kritiskt för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, att bolaget kan rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig totalersättning som motiverar ledande befattningshavare att göra sitt yttersta. Rörlig ersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska vara baserad på kriterier som syftar till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet. Ersättningen och övriga anställningsvillkor till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig. Ersättningen utgörs av grundlön, rörlig ersättning, pension samt vissa övriga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Information om styrelseledamöterna och VD

**Lennart Schuss, född 1952**
*Styrelseordförande*
Styrelseordförande i bolaget sedan 2017 samt ledamot i ersättningsutskottet. Styrelseordförande inom koncernen (SBB i Norden AB) 2016.
*Utbildning:* Civilekonomexamen och MBA, Handelshögskolan i Stockholm.
*Tidigare uppdrag:* Vice VD för Catella Group, arbetande styrelseordförande för Catella Corporate Finance. Catella är specialiserad inom fastighetsinvesteringar med verksamhet i 14 länder. Direktör, Förvaltningsrådet för Catella Real Estate AG.
*Övriga uppdrag:* Aktieanalytiker SEB, rådgivare till Genesta Fastighetsfonder samt ordförande för Swedish Society of Friends of the Weizmann Institute of Science. Lennart är medgrundare av Gimmel Fastigheter, Catella Corporate Finance, ESWÖ & Partner Fondkommission och Stockholm Fondkommission.
*Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):* 21 183 334 B-aktier.
Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

**Ilija Batljan, född 1967**
*Styrelseledamot*
Styrelseledamot sedan 2017. Grundare av bolaget, VD-och styrelseuppdrag inom koncernen sedan 2016.
*Utbildning:* Ph.D. i demografi och planering för äldrevård, Stockholms Universitet. Kandidat i Ekonomi, Stockholms Universitet.
*Övriga uppdrag:* Styrelseordförande i Ilija Batljan Invest AB, Health Runner AB och Cryptzone Group AB (tidigare noterat på First North).
*Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):* 109 053 868 A- stamaktier, 26 691 920 B- stamaktier och 1 030 000 D –stamaktier samt 5 000 000 teckningsoptioner.
Ej oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Är bolagets största ägare.

**Sven-Olof Johansson, född 1945**
*Styrelseledamot*
Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.
*Utbildning:* Pol.mag. från Stockholms universitet och Handelshögskolan i Stockholm.
*Övriga uppdrag:* Grundare och verkställande direktör i FastPartner AB (publ), styrelseordförande och verkställande direktör i Compactor Fastigheter AB samt styrelseledamot i Autoropa Aktiebolag och STC Interfinans AB.
*Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):* 22 315 456 A-aktier och 32 684 544 B-aktier.
Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

**Hans Runesten, född 1956**
*Styrelseledamot*
Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.
*Utbildning:* Civilekonom, Stockholms universitet.
*Övriga uppdrag:* Styrelseordförande i Effnetplattformen AB (publ).
*Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):* 5 200 258 B-aktier.
Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

**Lars Rodert, född 1961**
*Styrelseledamot*
Styrelseledamot i bolaget sedan 2023
*Utbildning:* Civilekonom från Stockholms Universitet.
*Övriga uppdrag:* Styrelseledamot i Brookfield Reinsurance Ltd, Brookfield Property Reit Inc och Brookfield Property Partners LP.
*Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):* -
Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Beroende i förhållande till bolagets större ägare.

**Anne-Grete Strøm-Erichsen, född 1949**
*Styrelseledamot*
Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.
*Utbildning:* B.A. i Computer Science från Bergen Technical School (University of Bergen), South Dakota School of Mines & Technology 1980-1981 samt studier i statistik.
*Övriga uppdrag:* Partner hos Rud Pedersen Public Affairs Norge AS. Styrelseledamot Kongsberg Gruppen ASA och Dips AS
*Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):* -
Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

**Leiv Synnes, född 1970**
*Verkställande direktör*
Verkställande direktör i bolaget sedan 2023
*Utbildning:* Civilekonom, Umeå Universitet.
*Bakgrund:* CFO, vice vd Akelius Residential Property AB. Vd och styrelseledamot Akelius Skog AB samt ledamot eller ordförande i avslutade eller sålda bolag inom Akelius-sfären. Finanschef och affärsutvecklingschef Akelius Residential Property AB.
*Övriga nuvarande befattningar:* Styrelseordförande och ledamot för ett flertal dotterbolag inom SBB koncernen.
*Innehav:* 200 000 B-aktier och 380 000 D-aktier

*Uppgift om bolagets större ägare framgår på sidan 9 i årsredovisningen.*

dessa riktlinjer – besluta om aktie- eller aktiekursrelaterade ersättningar. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Styrelsen ska enligt aktiebolagslagen för varje räkenskapsår upprätta en rapport över utbetald och innestående ersättning som omfattas av riktlinjerna. På SBB:s årsstämma 2023 godkändes styrelsens ersättningsrapport avseende räkenskapsåret 2022. Storleken på ersättningar som utgått för 2023 samt information om nuvarande incitamentsprogram framgår av not 8 i årsredovisningen.

**Hållbarhetsutskott**
Hållbarhetsutskottet ansvarar för att granska och övervaka kontinuiteten och framstegen i arbetet med hållbarhetsmålen, hantering av hållbarhetsrisker, samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod. Hållbarhetsutskottet består av Sven-Olof Johansson som ordförande och Anne-Grete Strøm-Erichsen.

**Ersättning**
Vid årsstämman 2023 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 1 000 000 kronor för ordföranden och med 500 000 kronor för övriga av stämman valda ledamöter. För utskottsarbete i ersättningsutskottet utgår ett totalt arvode om 150 000 kronor, varav 100 000 kronor för ordföranden och 50 000 kronor för övrig ledamot. För utskottsarbete i hållbarhetskommittén utgår ett totalt arvode om 200 000 kronor, varav 100 000 kronor för ordföranden och 50 000 kronor för övriga ledamöter. För det fall särskilt revisionsutskott inrättas föreslås ett totalt arvode om 270 000 kronor, varav 170 000 kronor för ordföranden och 50 000 kronor för övriga ledamöter. Om ytterligare en ledamot skulle ingå i revisionsutskott föreslås ett totalt arvode om 320 000 kronor.

**VD och övriga ledande befattningshavare**
VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion. VD fungerar som ledningsgruppens ordförande och fattar beslut i samråd med den övriga ledningsgruppen. Denna består, förutom av Leiv Synnes (VD), av fem personer: Krister Karlsson (COO och Vice VD), Annika Ekström (Fastighetsdirektör och Vice VD), Daniel Tellberg (Ekonomidirektör), Helena Lindahl (Finansdirektör) och Carl Lundh Mortimer (Affärsutvecklingschef).

**Revisor**
Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 28 april 2023 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor för perioden fram till årsstämman 2024. Till huvudansvarig revisor från Ernst & Young AB har utsetts den auktoriserade revisorn Jonas Svensson. Revisorernas uppgift är att granska bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och koncernen. Revisorerna ska rapportera till revisionsutskottet om väsentliga fel i redovisningen och misstankar om oegentligheter. Revisorerna ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorerna deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young under 2023 anlitats för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor och översiktliga granskningsåtgärder i samband med transaktioner. Sådana tjänster har

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

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

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

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

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

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

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

**Information om kommunikation**
SBB har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenten klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Ledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av ledningsgruppen avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering. Bolagets informationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt. Samtliga anställda i SBB har vid olika genomgångar fått vara med och påverka utformningen av relevanta interna policys och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument. De anställda uppmanas söka råd kring genomförandet av bolagets policyer från sin närmaste chef. Om närmaste chef inte kan ge råd till den anställde kan han eller hon söka råd från (i ordning): chefens chef, HR-chefen, hållbarhetschefen, VD och styrelsens ordförande.

**Uppföljning**
Såsom har redogjorts för ovan så sker uppföljning löpande i samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisor personligen direkt till styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Av särskild betydelse är styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer. Uppförandekodens effektivitet utvärderas årligen i samband med uppdateringen av Koden. Alla avvikelser från Koden ska omedelbart rapporteras till närmaste chef, chefens chef eller whistleblower-funktionen. Avvikelser från Koden ska redovisas på hemsidan och i den årliga hållbarhetsredovisningen.

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

**Avvikelser i förhållande till koden**
Koden bygger som nämnts på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen redovisas. SBB följde under 2023 Koden utan avvikelser.

**Vinstdisposition**
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

| Till årsstämman finns följande medel att förfoga: | |
|---|---|
| Överkursfond | 27 712 051 033 |
| Balanserat resultat | -20 968 768 801 |
| Hybridobligation | 16 480 181 050 |
| Årets resultat | -5 367 583 014 |
| | **17 855 880 268** |
| Disponeras så att: | |
| I ny räkning överföres | 17 885 880 268 |
| | **17 885 880 268** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# ÅRSREDOVISNING

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Koncernens resultaträkning

| Belopp i MKR | Not | 2023 | 2022[3] |
|---|---|---|---|
| *Kvarvarande verksamhet* | | | |
| Hyresintäkter | 4,5 | 4 581 | 5 365 |
| **Fastighetskostnader** | | | |
| Driftskostnader | 5,6 | -1 021 | -1 309 |
| Underhåll | 5,6 | -257 | -314 |
| Fastighetsskatt | 5,6 | -95 | -127 |
| **Driftnetto**[1] | 5 | **3 209** | **3 615** |
| Administration[1] | 6,7,8 | -878 | -809 |
| Förvärvs- och omstruktureringskostnader | 6 | -90 | -120 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill**[2] | | **2 241** | **2 686** |
| Värdeförändringar fastigheter[5] | 14 | -13 321 | -3 681 |
| Realisationsresultat vid utdelning av Neobo | | - | -3 202 |
| Upplösning/nedskrivning goodwill avseende uppskjuten skatt | | -227 | -387 |
| Nedskrivning goodwill | | - | -395 |
| Resultat bostadsproduktion | | -17 | -17 |
| **Rörelseresultat**[2] | | **-11 324** | **-4 997** |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag | 16 | -6 017 | -1 866 |
| *varav förvaltningsresultat* | | *169* | *941* |
| *varav värdeförändringar* | | *-2 498* | *-1 970* |
| *varav skatt* | | *196* | *-90* |
| *varav försäljningsresultat* | | *-3 416* | - |
| *varav nedskrivning* | | *-469* | *-747* |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter[5] | 9 | 266 | 238 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -1 406 | -1 054 |
| Resultat förtidslösen lån[5] | 10 | 36 | 424 |
| Valutakursdifferenser | | -144 | -1 991 |
| Tomträttsavgälder | 11 | -10 | -19 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | 16 | -2 580 | -1 560 |
| **Resultat före skatt** | | **-21 179** | **-10 825** |
| Aktuell skatt | 12 | -443 | -277 |
| Uppskjuten skatt[5] | 12 | 2 569 | 354 |
| Upplösning uppskjuten skatt hänförlig till goodwill | 12 | 227 | 387 |
| **ÅRETS RESULTAT, KVARVARANDE VERKSAMHET** | | **-18 827** | **-10 361** |
| Årets resultat, avvecklad verksamhet[4][5] | 32 | -2 763 | 550 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-21 590** | **-9 811** |
| *Årets resultat hänförlig till:* | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | -22 054 | -9 634 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 464 | -177 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-21 590** | **-9 811** |

| Belopp i MKR | Not | 2023 | 2022[3] |
|---|---|---|---|
| Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet[2] | 22 | -13,91 | -7,61 |
| Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet[5] | 22 | -13,91 | -7,61 |
| Resultat stamaktie D, kvarvarande verksamhet | 22 | 2,00 | 2,00 |
| Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet[5] | | -2,86 | -0,10 |
| Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet[5] | | -2,86 | -0,10 |
| Resultat per stamaktie D, avvecklad verksamhet | | 2,00 | 2,00 |
| Resultat per stamaktie A och B före utspädning | 22 | -15,81 | -7,23 |
| Resultat per stamaktie A och B efter utspädning | 22 | -15,81 | -7,23 |
| Resultat per stamaktie D | 22 | 2,00 | 2,00 |

1) Förvaltningsadministration ingår sedan Q1 2023 i raden Administration. Jämförelsetal är omräknade.
2) Ny summeringsrad och nya definitioner. För vidare information se not 30.
3) Jämförelseperioder har räknats om avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, i enlighet med IFRS 5.
4) Årets resultat, avvecklad verksamhet, inkluderar driftnetto om 1 766 mkr (1 731). För mer information om avvecklad verksamhet, se not 32.
5) Bolagets årsredovisning för 2023 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2024-02-27. Resultatposter och efterföljande summeringar har uppdaterats, vissa nyckeltal har därmed räknats om.Se mer information i not 36.

# Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i MKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Årets resultat** | | **-21 590** | **-9 811** |
| *Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat, netto efter skatt* | | | |
| Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag | | -175 | 169 |
| Omräkningsdifferenser | | -1 057 | 427 |
| **ÅRETS TOTALRESULTAT** | | **-22 822** | **-9 215** |
| *Årets totalresultat hänförligt till:* | | | |
| Moderbolagets ägare | | -23 286 | -9 038 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 464 | -177 |
| **ÅRETS TOTALRESULTAT** | | **-22 822** | **-9 215** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Kommentarer resultaträkning

**Driftnetto**
Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4 581 mkr (5 365). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 8,8 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hyresintäkterna avsåg 2 937 mkr (2 864) samhälle, 1 621 mkr (2 432) bostäder och 23 mkr (68) utbildning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 94,2 procent (95,3). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var sju år (10). Minskningen beror främst på avkonsolideringen av Nordiqus.

Driftnettot stiger 10,9 procent i jämförbart bestånd. Driftnettot i jämförbart bestånd stiger snabbare än hyrestillväxten tack vare lägre kostnadsutveckling. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 3,4 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 372 mkr (-1 750).

**Resultat före värdeförändringar och goodwill**
Sammantaget uppgick periodens kostnader för administration till -878 mkr (-809). I periodens kostnader ingår bonus till de anställda om - mkr (120). Förvärvs- och omstruktureringskostnader uppgick till -90 mkr (-120), och är till övervägande del hänförliga till decentralisering av koncernstrukturen.

**Värdeförändringar**
Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -13 321 mkr (-3 681) varav -1 557 mkr (-155) var realiserade värdeförändringar och -11 763 mkr (-3 526) var orealiserade värdeförändringar. I värdeförändringen har allmän hyresutveckling, omförhandlingar av befintliga avtal samt nyteckнade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav. Under perioden har fastighetsbeståndet haft en negativ värdeförändring om 12 procent. Det genomsnittliga avkastningskravet har under perioden höjts från 4,72 till 5,19 procent. SBB har under perioden sålt fastigheter om 4 975 mkr, exklusive Nordiqus och SBB Residential Property. Totala investeringar i dessa fastigheter uppgick till 3 770 mkr och skapat värde var 108 mkr. Realiserade värdeförändringar beräknas utifrån senaste redovisade värdet och inte utifrån anskaffningsvärde.

**Resultat från joint ventures och intresseföretag**
Resultat från joint ventures och intresseföretag var -6 017 mkr (-1 866) för året. De negativa resultatet beror främst på realisationsresultatet om -3 416 mkr som till största del är hänförligt till försäljningen av andelarna i JM AB (publ). Se ytterligare information i not 16.

**Finansnetto**
Finansnettot består av ränteintäkter, räntekostnader och liknande poster samt resultat förtidslösen lån, valutakursdifferenser och tomträttsavgälder. Finansnettot för perioden uppgick till -1 258 mkr (-2 402). Förändringen beror till största del av minskade räntekostnader på grund av minskad upplåning till följd av minskat fastighetsbestånd. I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter och valutakursdifferenser. Valutakursdifferenser för perioden uppgår till -144 mkr (-1 991) och är främst hänförligt till omräkning av lån upptagna i euro till den del lånen inte är matchade mot säkringar i form av nettotillgångar i euro och valutaderivat, se not 23 för mer information.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till -2 580 mkr (-1 560). Posten består av orealiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier om -1 280 mkr (-2 090) och beror på negativ kursutveckling på aktierna i portföljen samt värdeförändringar avseende räntederivat om -1 301 mkr (684). Se ytterligare information not 17.

**Resultat efter skatt**
Periodens resultat efter skatt uppgick till -18 827 mkr (-10 361). Skatt på periodens resultat uppgick till 2 353 mkr (464), varav -443 mkr (-277) avsåg aktuell skatt och 2 569 mkr (354) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt hänförligt till goodwill uppgick till 227 mkr (387).

**Avvecklad verksamhet**
Den 24 september 2023 ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning av ytterligare 1,16 procent av aktierna i Nordiqus. Försäljningen var föremål för sedvanliga fullföljande villkor vilka var uppfyllda den 22 november 2023, från vilket datum det avkonsoliderats och istället redovisats som intresseföretag. Numera äger SBB 49,84% av aktierna i Nordiqus. Nordiqus bedrivs fortsatt gemensamt av SBB och Brookfield.

Periodens resultat hänförlig till den avvecklande verksamheten uppgår till -2 763 mkr. Se not 32.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Koncernens balansräkning

| Belopp i MKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | | |
| Goodwill | 13 | 2 692 | 5 283 |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | | **2 692** | **5 283** |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 14 | 73 205 | 135 616 |
| Nyttjanderätt tomträtt | 11 | 393 | 829 |
| Inventarier | 15 | 106 | 37 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **73 704** | **136 482** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i joint ventures och intresseföretag | 16 | 17 876 | 12 649 |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures | 17 | 4 839 | 1 737 |
| Derivat | 17 | 481 | 1 696 |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 17 | 849 | 2 298 |
| Andra långfristiga fordringar | 17 | 1 965 | 939 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **26 009** | **19 319** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **102 405** | **161 084** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Omsättningsfastigheter | | 155 | 156 |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Derivat | | 203 | - |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | | 185 | - |
| Kundfordringar | 17,23 | 100 | 106 |
| Aktuella skattefordringar | 12 | 260 | 210 |
| Övriga fordringar | 17,18 | 347 | 1 224 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 392 | 740 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **1 487** | **2 280** |
| Likviditetsplaceringar | 17,20 | 214 | 421 |
| Likvida medel | 17,20 | 3 845 | 4 429 |
| **Summa likviditetsplaceringar och likvida medel** | | **4 060** | **4 850** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **5 702** | **7 286** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **108 107** | **168 370** |

# Kommentarer balansräkning

**Goodwill**

Goodwill uppgår vid periodens utgång till 2 692 mkr (5 283). Under perioden har sammanlagt nedskrivningar gjorts om -1 794 mkr (-395) och upplösningar gjorts om -797 mkr (-387). Totalt sett är -24 mkr hänförlig till Bostäder, -202 mkr hänförligt till Samhåll, samt -2 365 mkr hänförligt till Utbildning. Nedskrivningen inom Utbildning har gjorts i samband med omklassificeringen av Nordiqus till intresseföretag och har redovisats inom Avvecklad verksamhet. Se ytterligare information i not 13.

Vid periodens utgång var 597 mkr (1 394) av redovisad goodwill hänförligt till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkylerats vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv. Resterande goodwill utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader.

**Förvaltningsfastigheter**

Värdet för fastigheterna uppgick till 73 205 mkr per 2023-12-31 (135 616). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,19 procent (4,72) använts. I värdet för fastigheterna ingår 2 131 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se vidare om förvaltningsfastigheter i not 14.

**Intresseföretag och jont ventures**

SBB:s engagemang i joint ventures och intresseföretag utgörs av aktieinnehav samt utlåning till bolag där SBB inte har ett bestämmande inflytande till bolagen. Per 2023-12-31 uppgick andelar i intresseföretag och joint ventures till 17 876 mkr (12 649) och fordringar på intresseföretag och joint ventures till 4 839 mkr (1 737). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen: SBB Residential Property AB, SBB Kåpan AB, Nordiqus AB och Public Property Invest AS. Se ytterligare information i not 16.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Koncernens balansräkning

| Belopp i MKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 21 | | |
| Aktiekapital | | 165 | 165 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 26 624 | 26 612 |
| Reserver | | -915 | 142 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat | | -7 967 | 16 905 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **17 909** | **43 825** |
| | | | |
| Hybridobligation | | 15 741 | 15 741 |
| Övriga reserver | | 1 036 | 1 080 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 2 445 | 2 691 |
| **Summa eget kapital** | | **37 131** | **63 337** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17,23 | 11 116 | 30 496 |
| Obligationslån | 17,23 | 40 540 | 48 310 |
| Derivat | 17 | 264 | 375 |
| Uppskjutna skatteskulder | 12 | 2 726 | 9 120 |
| Leasingskulder tomträtter | 11 | 393 | 829 |
| Övriga långfristiga skulder | 17,23 | 92 | 141 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **55 131** | **89 271** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17,23 | 7 861 | 3 400 |
| Företagscertifikat | 17,23 | - | 1 111 |
| Obligationslån | 17,23 | 2 576 | 3 768 |
| Derivat | 17,23 | 1 290 | 596 |
| Leverantörsskulder | 17,23 | 121 | 456 |
| Aktuella skatteskulder | 12 | 99 | 310 |
| Skuld cash collateral | 17 | - | 2 178 |
| Övriga skulder | 17,23,24 | 726 | 1 185 |
| Beslutad utdelning | 24 | 2 133 | 834 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 1 040 | 1 924 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **15 845** | **15 762** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **108 107** | **168 370** |

# Kommentarer balansräkning

**Eget kapital**
Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick per 2023-12-31 till 17 909 mkr (43 825). Totalt eget kapital uppgick vid periodens slut till 37 131 mkr (63 337).

I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 16 777 mkr (16 821) där förändringen från föregående år är hänförlig till valutaomräkning av hybridobligationer nominerade i EUR. Minoritetsandelar uppgår till 2 445 mkr (2 691) där nya minoritetsandelar om 9 840 mkr (712) tillkommit under året, och inlösta/avyttrade minoritetsandelar uppgår till -10 552 mkr (-1 915). Förändringen beror främst på att Brookfield Asset Managment Inc under första kvartalet gått in som minoritetsägare i ett gemensamt bolag kallat Nordiqus, som innehar utbildningsfastigheter. Brookfield har sedan under tredje kvartalet förvärvat ytterligare andelar och uppnått ett majoritetsägande i Nordiqus, vilket medfört att SBB inte längre konsoliderar Nordiqus och därmed inte heller redovisar någon minoritet för dem. Även Industricentralen AB, som under 2022 gick in som minoritetsägare i ett gemensamt bolag som innehar aktier i Heba AB, har under 2023 förvärvat även SBB:s andel och därmed redovisas inte längre någon minoritet för det bolaget. Kvarstående minoritetsandelar finns i Unobo AB om 30 procent samt ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde -1 181 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Soliditeten uppgick till 34 procent (38), den justerade soliditeten till 37 procent (42) och belåningsgraden till 54 procent (49).

**Uppskjuten skatt**
Uppskjuten skatt beräknas i Sverige med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2023-12-31 netto till 2 726 mkr (9 120) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen i koncernen uppgick till totalt till 5 213 mkr per 2023-12-31. I perioden har underskott om totalt 1 430 mkr nyttjats.

**Räntebärande skulder**
De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 62 093 mkr (87 085), varav 18 977 mkr (33 896) avsåg skulder till kreditinstitut, 43 117 mkr (52 078) avsåg obligationslån och - mkr (1 111) avsåg företagscertifikat. Se vidare i not 17.

**Skuld cash collateral**
SBB löste under första kvartalet 2023 den Total return swap (TRS) avseende likviditetsplaceringar i aktier om cirka 2 mdkr som redovisats på raden Skuld cash collateral under 2022.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Koncernens förändringar i eget kapital

| | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | Eget kapital hänförligt till hybridobligationer | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MKR** | **Aktie-kapital** | **Övrigt tillskjutet kapital** | **Reserver[1]** | **Balanserade vinstmedel[3]** | **Totalt** | **Hybrid-obligationer[3]** | **Övriga reserver[2]** | **Innehav utan bestämmande inflytande** | **Totalt eget kapital** |
| **Ingående eget kapital 2022-01-01 (omarbetad)** | **165** | **26 396** | **834** | **34 360** | **61 755** | **17 294** | **-149** | **4 071** | **82 971** |
| Årets resultat | - | - | - | -9 633 | -9 633 | - | - | -177 | -9 811 |
| Årets övriga totalresultat | - | - | -692 | 1 288 | 596 | - | - | - | 596 |
| **Årets totalresultat** | **-** | **-** | **-692** | **-8 345** | **-9 037** | **-** | **-** | **-177** | **-9 215** |
| Nyemission | - | 210 | - | - | 210 | - | - | - | 210 |
| Emissionskostnader hybridobligation[4] | - | - | - | -13 | -13 | - | - | - | -13 |
| Inlösen del av hybridobligation | - | - | - | 811 | 811 | -1 553 | 15 | - | -727 |
| Valutaomvärdering hybridobligation | - | - | - | -1 214 | -1 214 | - | 1 214 | - | - |
| Skatteeffekter i eget kapital | - | 6 | - | 175 | 181 | - | - | - | 181 |
| Utdelning | - | - | - | -2 308 | -2 308 | - | - | - | -2 308 |
| Utdelning hybridobligationer | - | - | - | -490 | -490 | - | - | - | -490 |
| Utdelning Neobo | - | - | - | -5 946 | -5 946 | - | - | - | -5 946 |
| Avyttring till minoritet | - | - | - | - | - | - | - | 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 (omarbetad)** | **165** | **26 612** | **142** | **16 905** | **43 825** | **15 741** | **1 080** | **2 691** | **63 337** |
| Årets resultat | - | - | - | -22 054 | -22 054 | - | - | 464 | -21 590 |
| Årets övriga totalresultat | - | - | -1 057 | -175 | -1 232 | - | - | - | -1 232 |
| **Årets totalresultat** | **-** | **-** | **-1 057** | **-22 229** | **-23 286** | **-** | **-** | **464** | **-22 822** |
| Återköp teckningsoptioner | - | - | - | -5 | -5 | - | - | - | -5 |
| Konvertering av tvingande konvertibel | - | 12 | - | -11 | 1 | - | - | - | 1 |
| Valutaomvärdering hybridobligation | - | - | - | 44 | 44 | - | -44 | - | - |
| Skatteeffekter i eget kapital | - | - | - | 99 | 99 | - | - | - | 99 |
| Utdelning | - | - | - | -2 482 | -2 482 | - | - | - | -2 482 |
| Utdelning hybridobligationer | - | - | - | -548 | -548 | - | - | - | -548 |
| Innehållen ränta hybridobligationer[3] | - | - | - | 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** |

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.
2) Övriga reserver består av omräkningsdifferenser avseende Hybridobligationer.
3) Utdelning på hybridobligationen har pausats enligt pressmeddelande 29 december 2023, motsvarande upplupen utdelning (ränta) per 2023-12-31 uppgår till 357 361 540 kr.
4) Bolaget har ändrat redovisningsprincip för hantering av emissionskostnader, de har tidigare hanterats inom kapital hänförligt till hybridobligationer till att numera inkluderas i balanserade vinstmedel. Detta har till följd att de ingående balanserna för eget kapital har justerats.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Koncernens kassaflödesanalys

| Belopp i MKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet | | -21 179 | -10 824 |
| Resultat före skatt, avvecklad verksamhet | | -6 090 | 276 |
| *Justering för ej kassaflödespåverkande poster* | | | |
| Avskrivningar | | 6 | 10 |
| Värdeförändringar fastigheter | | 18 051 | 4 571 |
| Realisationsresultat vid utdelning av Neobo | | - | 3 202 |
| Upplösning goodwill vid försäljning fastigheter | | 797 | 387 |
| Nedskrivning goodwill | | 1 794 | 395 |
| Resultat bostadsproduktion | | 17 | 17 |
| Resultat från joint ventures/intresseföretag | | 6 017 | 1 866 |
| Utdelning från joint ventures/intresseföretag | | 283 | 304 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | | 2 580 | 1 560 |
| Räntenetto | | 1 818 | 2 878 |
| Erlagd ränta | | -2 236 | -1 059 |
| Erhållen ränta | | 220 | 196 |
| Betald skatt | | -856 | -294 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **1 222** | **3 485** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 1 057 | 164 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -929 | -1 529 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **1 350** | **2 120** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i fastigheter | 14 | -2 901 | -5 250 |
| Försäljning av fastigheter | 14 | - | 171 |
| Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel | | -1 629 | -9 367 |
| Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel | | 12 675 | 9 677 |
| Investeringar/försäljning inventarier | | -75 | 1 |
| Investeringar/avyttringar i intresseföretag/joint ventures | 16 | 2 470 | 475 |
| Förändring fordringar joint ventures och intresseföretag | 17 | 781 | 2 159 |
| Kassaflöden från finansiella tillgångar | 17 | -194 | 1 772 |
| Förändring andra långfristiga fordringar | 17 | -998 | -728 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **10 129** | **-1 090** |

| Belopp i MKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Emissionskostnader | | - | -15 |
| Återköp teckningsoptioner | | -5 | - |
| Inlösen hybridobligationer | | - | -727 |
| Inlösen tvingande konvertibel | | 1 | - |
| Utbetald utdelning | | -1 659 | -2 837 |
| Utdelning likvida medel Neobo | | - | -231 |
| Avyttring till minoritet | | 9 057 | 712 |
| Inlösta minoritetsandelar | 26 | - | -2 040 |
| Upptagna lån | 26 | 21 544 | 62 038 |
| Amortering av lån | | -38 885 | -59 710 |
| Förändring cash collaterals | | -2 048 | -3 429 |
| Förändring övriga långfristiga skulder | | -52 | -202 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **26** | **-12 047** | **-6 440** |
| **Periodens kassaflöde** | | **-568** | **-5 410** |
| **Likvida medel vid periodens början** | | **4 429** | **9 837** |
| Periodens kassaflöde | | -568 | -5 410 |
| Valutakursändring i likvida medel | | -16 | 2 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **20** | **3 845** | **4 429** |
| *varav Likvida medel hänförliga till avvecklad verksamhet* | | - | *57* |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Koncernens noter (1-34)

## NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

**Allmän information**
Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte på Strandvägen 1 i Stockholm.

Styrelsen har den 30 april 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 28 juni 2024.

Redovisningsprinciper finns specificerade under respektive not.

**Grunder för koncernredovisningen**
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

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

**Resultaträkningens uppställningsform**
SBB har från och med Q1 2023 ändrat sin uppställningsform för koncernens resultaträkning, utan påverkan på periodens kassaflöde, balansräkning eller resultat. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftnetto, resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill, rörelseresultat samt resultat före skatt. Driftnetto och resultat före finansiella poster ändras och förvaltningsresultat tas bort. Innebörden av dessa förändringar är att värdeförändringar från fastigheter, samt nedskrivning/upplösning av goodwill ingår i rörelseresultatet och andra poster såsom värdeförändringar från finansiella instrument, som tidigare redovisades efter finansiella poster men före skatt redovisas nu i finansiella poster. Den tidigare posten resultat före finansiella poster utgår från resultaträkningen och återfinns bland nyckeltalen. Förvaltningsadministration har klassificerats om och flyttats från driftnetto till resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill. Efter resultat före skatt och innan årets resultat har det tillkommit en resultatrad för årets resultat kvarvarande verksamhet. Årets resultat inkluderar resultat från avvecklad verksamhet. Se ytterligare information i not 32.

*Omklassificering förvaltningsadministration och centraladministration*
På grund av svårigheten att särskilja vad som avser kostnader för förvaltningsadministration jämfört med centraladministration har koncernen från och med 1 januari 2023 övergått till att i resultaträkningen klassificera det som tidigare klassificerats som fastighetsadministration till kostnader för administration. Jämförelsesiffrorna har också klassificerats om för att ge en rättvisande jämförelse.

| (mkr) | Omarbetat 2022 | Redovisat 2022 |
|---|---|---|
| Fastighetsadministration | - | -465 |
| Centraladministration | - | -433 |
| Administration, kvarvarande verksamhet | -809 | - |
| Administration, avvecklad verksamhet | -89 | - |
| **Summa** | **-898** | **-898** |

**Segmentsrapportering**
Från och med tredje kvartalet har segmentsrapporteringen gjorts om och utgörs numera av Bostäder, Samhälle och Utbildning. Jämförelsesiffrorna har klassificerats om i enlighet med den nya segmentsindelningen. Se not 5. Omklassificeringen av segmenten leder till omräkning av bland annat goodwill. Se not 13 för mer information om klassificeringen av goodwill.

**Dotterbolag**
Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden.

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

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

**Avvecklad verksamhet**
Under fjärde kvartalet har ytterligare 1,16 procent av Nordiqus (tidigare EduCo) sålts till Brookfield. SBB äger efter försäljningen 49,84 procent av Nordiqus. De avyttrade tillgångarna och juridiska enheter har redovisats som avvecklad verksamhet. Detta innebär att innevarande samt föregående räkenskapsår har räknats om där resultatet från dessa tillgångar och juridiska enheter har redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från avvecklad verksamhet". Detta resultat innefattar även realisationsresultatet från försäljningen. Se not 33 för mer information.

Nordiqus redovisas från och med avyttringstillfället den 22 november 2023 som intresseföretag, se not 16 för mer information.

## NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

**Nya och ändrade standarder med tillämpning från 2023**
Anpassningar har gjorts i enlighet med IAS 1 nya direktiv med tillämpning från 2023. Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 avseende upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med krav på att upplysa om väsentliga redovisningsprinciper. Samtidigt uppdateras IASB:s Practice Statement 2 Making Materiality Judgements med vägledning och exempel som är avsedda att illustrera tillämpningen av väsentlighetskriteriet på upplysningar om redovisningsprinciper. Syftet är att åstadkomma en reell förändring i praxis mot bättre, mer effektiv kommunikation i finansiella rapporter. Ändringen i praxis förväntas inte bara öka nyttan av upplysningar om redovisningsprinciper utan även att reducera textmängden i framtida årsredovisningar. Ändringen har inneburit att textmängden avseende upplysningar om redovisningsprinciper har reducerats samt att upplysningarna har blir mer företagsanpassade.

I december 2021 publicerade OECD ett ramverk (Pillar Two): Inclusive Framework on BEPS. Dessa regler är utformade för att säkerställa att stora multinationella koncerner inom ramen för reglerna betalar en minimiskatt på inkomster som uppkommer under en viss period i varje jurisdiktion där de är verksamma. Ett EU-direktiv baserat på modellreglerna antogs i december 2022 och har införlivats i Sverige. Reglerna om tilläggsskatt träder i kraft för räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2023. Dessa nya regler har medfört ändringar i IAS 12 som skall tillämpas redan för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023 eller senare. Ändringarna i IAS 12 inkluderar bland annat ett obligatoriskt tillfälligt undantag för att redovisa och lämna upplysningar om uppskjutna skattefordringar och skulder relaterade till inkomstskatter enligt Pillar Two.

SBB har valt att tillämpa det tillfälliga undantaget per den 31 december 2023. För SBB innebär det att aktuell och uppskjuten skatt beräknas på samma sätt som tidigare. Bedömningen av koncernens potentiella exponering av pelare 2 baserat på senaste finansiella rapporter per land är att det inte föreligger någon väsentlig exponering för extra beskattning 2024, men först när faktiska intäkter och kostnader är kända kommer koncernen kunna bedöma i vilken omfattning koncernen kommer omfattas av pelare 2.

**Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft**
Ändringar i IAS 1 har gjorts avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024, och samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. SBB har konstaterat att det inte får någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon väsentlig inverkan på SBB:s finansiella rapporter.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## NOT 3 Uppskattningar och bedömningar

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

**Väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar som kan få påverkan kommande 12 månader**

*Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga antaganden har därvid gjorts baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga uppskattningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Uppskattningar av kassaflödet är baserade på faktiska kostnader, erfarenheter av jämförbara fastigheter och antagande om framtida kostnadsutveckling. Framtida investeringar har uppskattats utifrån det faktiska behov som föreligger. De faktiska kostnaderna och behoven kan i framtiden visa sig skilja från de bedömda vid utgången av varje redovisningsperiod. Det föreligger en betydande risk för väsentlig justering utifrån det osäkra marknadsläget som kan resultera i en förändring av uppskattade marknadsvärden under nästa räkenskapsår. För mer information se not 14 Förvaltningsfastigheter.

*Uppskjuten skatt*

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden och i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida överskott. För mer information se not 12 Skatt.

*Goodwill*

Vid nedskrivningsprövning av goodwill måste ett antal väsentliga antaganden och uppskattningar beaktas för att kunna beräkna kassagenererande enhetens nyttjandevärde. Dessa antaganden och uppskattningar hänför sig till förväntade framtida diskonterade kassaflödena. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga uppskattningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen. För mer information se not 13 Goodwill.

**Andra uppskattningar och bedömningar**

*Förvärv av bolag*

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

*Fastighetstransaktioner*

I samband med fastighetstransaktioner görs en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla SBB, samt den tidpunkt då SBB kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången.

Förvärv av fastigheter är från tid till annan villkorade av händelser bortom SBB:s kontroll. Detta kan innefatta godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut. Först då dessa villkor är uppfyllda bedöms det sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Om skyldighet att betala ytterligare köpeskilling inte är beroende av SBB:s framtida verksamhet, dvs om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför SBB:s kontroll, redovisas en skuld. Skulden redovisas till verkligt värde och motsvarar SBB:s bästa bedömning av vad som kommer att erläggas.

Om skyldigheten att betala ytterligare köpeskilling är beroende av SBB:s framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger.

Försäljning av fastighet är från tid till annan villkorade av händelser bortom SBB:s kontroll såsom godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut, eller motpartens upptagande av finansiering. Försäljningen redovisas först vid det tillfället då samtliga villkor är uppfyllda och försäljningslikviden kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Från tidpunkten vid sådant tillfälle, fram till tidpunkten för erhållande av försäljningslikvid, redovisas ej erhållen försäljningslikvid som fordran.

I de fall då SBB kan komma att erhålla ytterligare köpeskilling i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas sådan köpeskilling som fordran först då samtliga villkor är uppfyllda och den tillkommande köpeskillingen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt samt att det är sannolikt att köpeskillingen kommer att erhållas. Sådan fordran redovisas till verkligt värde och motsvarar SBB:s bästa bedömning av vad som kommer att erhållas. Fram tills dess redovisas inte sådan köpeskillingen som tillgång i rapporten över koncernens finansiella ställning.

I de fall bolaget genomför väsentliga fastighetstransaktioner lämnas särskilda upplysningar om detta. Bolaget har under året gjort två väsentliga fastighetstransaktioner avseende försäljningen av Nordiqus AB samt SBB Residential Property AB. Se not 33 för mer information.

*Leasingavtal*

I samband med vissa av SBB:s förvärv av fastigheter ingås i nära anslutning hyresavtal med säljaren av fastigheten, dvs. SBB agerar köpare/leasegivare i sale and leaseback-transaktioner. I de fall hyresavtalet är av längre karaktär förekommer väsentliga bedömningar i klassificeringen av leasingavtalet som antingen finansiellt eller operationellt, vilket påverkar huruvida den underliggande fastigheten redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde enligt IAS 40 eller bokas bort ur balansräkningen och ersätts av en leasingfordran enligt IFRS 16. SBB analyserar hyresavtalets specifika fakta och omständigheter och genomför såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningar för att fastställa leasingavtalets klassificering.

SBB är leasetagare i huvudsak gällande tomträtter. Tomträtterna betraktas i enlighet med IFRS 16 som evigt hyresavtal och skulden skrivs inte av. Värdet består tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Övriga leasingavtal som bilar, kontorsmaskiner med mera bedöms som oväsentliga för koncernen som helhet och kostnaden redovisas linjärt över leasingperioden.

I de fall SBB förvärvar en fastighet och därefter hyr ut fastigheten till säljaren genomför SBB en bedömning utifrån kriterierna i sale- & leaseback-reglerna. I samtliga fall har SBB konstaterat att leasingkontrakten är att betrakta som operationella leasingavtal där utgångspunkt för bedömningen har tagits i den marknadsmässiga hyran i hyreskontraktet.

*Klassificering hybridobligation*

SBB har emitterat hybridobligationer om 16,8 mdkr. Hybridobligationen har en evig löptid med löpande räntebetalningar. SBB har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5-6 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapital-instrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som anger att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har enligt villkor i avtalen rätt att skjuta upp utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare. För mer information se not 21 Eget kapital.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## NOT 4 Hyresintäkter

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

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

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

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 4 581 (5 365) mkr. Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyresavtal. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen. Antaganden om framtida hyresintäkter bygger på befintliga avtal och antaganden att dem hålls enligt avtal.

| Avtalade framtida hyresintäkter, kvarvarande verksamhet | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Avtalade hyresintäkter inom 1 år | 2 817 | 3 205 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år | 2 548 | 2 591 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år | 2 246 | 2 264 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år | 1 876 | 1 920 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år | 1 583 | 1 675 |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år | 8 036 | 10 473 |
| **Summa** | **19 106** | **22 128** |

## NOT 5 Rörelsesegment

*Redovisningsprincip*
Koncernens indelning i segment baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.

Från och med Q3 2023 är segmentens uppdelning bostad, samhälle och utbildning. Tidigare var uppdelningen bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter. Jämförelsesiffrorna har räknats om enligt de nya segmentens uppdelning. Nedan följer en beskrivning av respektive segment:

- Bostad består primärt av lägenheter i hyreshus men inkluderar även radhus.
- Samhälle består av äldreboende, LSS-boende och fastigheter där kommunala och statliga verk/myndigheter eller andra skattefinansierade operatörer bedriver sin verksamhet.
- Utbildning består av förskola, grundskola/gymnasium och universitet.

Byggrätts-och projektfastigheter är uppdelade på respektive segment.

| Räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31 | Bostäder | Samhälle | Utbildning | Summa segment | Koncern-gemensamma poster och elimineringar | Koncernen totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 1 621 | 2 937 | 23 | 4 581 | - | 4 581 |
| Fastighetskostnader | -634 | -732 | -6 | -1 372 | - | -1 372 |
| **Driftnetto** | **987** | **2 205** | **17** | **3 209** | **-** | **3 209** |
| Administration | - | - | - | - | -878 | -878 |
| Förärvs- och omstruktureringskostnader | - | - | - | - | -90 | -90 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | **987** | **2 205** | **17** | **3 209** | **-968** | **2 241** |
| Värdeförändringar fastigheter | -6 899 | -6 295 | -127 | -13 321 | - | -13 321 |
| Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter | -24 | -202 | - | -227 | - | -227 |
| Nedskrivning goodwill | - | - | - | - | - | - |
| Resultat bostadsproduktion | -17 | - | - | -17 | - | -17 |
| **Rörelseresultat** | **-5 953** | **-4 292** | **-110** | **-10 357** | **-968** | **-11 324** |
| Resultat från intresseföretag/JV | -4 853 | -698 | -467 | -6 017 | - | -6 017 |
| Ränteintäkter | - | - | - | - | 266 | 266 |
| Räntekostnader och liknande | - | - | - | - | -1 524 | -1 524 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | - | - | - | - | -2 580 | -2 580 |
| **Resultat före skatt** | **-10 806** | **-4 990** | **-577** | **-16 374** | **-4 807** | **-21 179** |
| Skatt | - | - | - | - | 2 353 | 2 353 |
| **Årets resultat** | **-10 806** | **-4 990** | **-577** | **-16 374** | **-2 454** | **-18 827** |
| Förvaltningsfastigheter | 28 482 | 44 101 | 622 | 73 205 | - | 73 205 |
| Investeringar | 1 207 | 1 305 | 8 | 2 520 | - | 2 520 |
| Värde per kvm (kr) | 26 979 | 22 449 | 22 029 | 24 014 | - | 24 014 |
| Överskottsgrad | 61% | 75% | 73% | 70% | - | 70% |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Perioden 2023-01-01 - 2023-12-31 (Mkr) | Koncernen totalt | Avvecklad verksamhet | Koncernen inkl Avvecklad verksamhet | Bostäder | Samhälle | Utbildning | Summa segment | Koncern-gemensamma poster och elimineringar | Koncernen inkl Avvecklad verksamhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 4 581 | 2 086 | 6 667 | 1 621 | 2 937 | 2 109 | 6 667 | - | 6 667 |
| Fastighetskostnader | -1 372 | -321 | -1 693 | -634 | -732 | -327 | -1 693 | - | -1 693 |
| **Driftnetto** | **3 209** | **1 766** | **4 974** | **987** | **2 205** | **1 783** | **4 974** | **-** | **4 974** |
| Administration | -878 | -60 | -938 | - | - | - | - | -938 | -938 |
| Förvärvs- omstruktureringskostnader | -90 | -142 | -232 | - | - | - | - | -232 | -232 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | **2 241** | **1 564** | **3 805** | **987** | **2 205** | **1 783** | **4 974** | **-1 169** | **3 805** |
| Värdeförändringar fastigheter | -13 321 | -2 931 | -16 253 | -6 899 | -6 295 | -3 058 | -16 253 | - | -16 253 |
| Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter | -227 | -571 | -797 | -24 | -202 | -571 | -797 | - | -797 |
| Nedskrivning goodwill | - | -1 794 | -1 794 | - | - | -1 794 | -1 794 | - | -1 794 |
| Resultat bostadsproduktion | -17 | - | -17 | -17 | - | - | -17 | - | -17 |
| **Rörelseresultat** | **-11 324** | **-3 732** | **-15 057** | **-5 953** | **-4 292** | **-3 641** | **-13 887** | **-1 169** | **-15 057** |
| Resultat från joint venture och intresseföretag | -6 017 | - | -6 017 | -4 853 | -698 | -467 | -6 017 | - | -6 017 |
| Ränteintäkter | 266 | 5 | 270 | - | - | - | - | 270 | 270 |
| Räntekostnader och liknande | -1 524 | -565 | -2 088 | - | - | - | - | -2 088 | -2 088 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | -2 580 | - | -2 580 | - | - | - | - | -2 580 | -2 580 |
| **Resultat före skatt** | **-21 179** | **-4 292** | **-25 472** | **-10 806** | **-4 990** | **-4 108** | **-19 904** | **-5 568** | **-25 472** |
| Skatt | 2 353 | 790 | 3 142 | - | - | - | - | 3 142 | 3 142 |
| Resultat från försäljning, avvecklad verksamhet | - | 740 | 740 | - | - | - | - | **740** | **740** |
| **Periodens resultat** | **-18 827** | **-2 763** | **-21 590** | **-10 806** | **-4 990** | **-4 108** | **-19 904** | **-1 686** | **-21 590** |
| | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 73 205 | - | 73 205 | 28 482 | 44 101 | 622 | 73 205 | - | 73 205 |
| Investeringar | 2 520 | 359 | 2 880 | 1 207 | 1 305 | 368 | 2 880 | - | 2 880 |
| Värde per kvm (kr) | 24 014 | - | 24 014 | 26 979 | 22 449 | 22 029 | 24 014 | - | 24 014 |
| Överskottsgrad | 70% | 85% | 75% | 61% | 75% | 85% | 75% | - | 75% |

| Räkenskapsår 2022-01-01 – 2022-12-31 | Bostäder | Samhälle | Utbildning | Summa segment | Koncern-gemensamma poster och elimineringar | Koncernen totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2 432 | 2 864 | 68 | 5 365 | - | 5 365 |
| Fastighetskostnader | -1 017 | -721 | -11 | -1 750 | - | -1 750 |
| **Driftnetto** | **1 415** | **2 143** | **58** | **3 615** | **-** | **3 615** |
| Administration | - | - | - | - | -809 | -809 |
| Förärvs- och omstruktureringskostnader | - | - | - | - | -120 | -120 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | **1 415** | **2 143** | **58** | **3 615** | **-929** | **2 686** |
| Värdeförändringar fastigheter | -3 558 | -375 | 252 | -3 681 | - | -3 681 |
| Realisationsresultat vid utdelning av Neobo | -3 202 | - | - | -3 202 | - | -3 202 |
| Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter | - | - | - | - | -387 | -387 |
| Nedskrivning goodwill | - | - | - | - | -395 | -395 |
| Resultat bostadsproduktion | -17 | - | - | -17 | - | -17 |
| **Rörelseresultat** | **-5 362** | **1 767** | **309** | **-3 285** | **-1 711** | **-4 997** |
| Resultat från intresseföretag/JV | -912 | -954 | - | -1 866 | | -1 866 |
| Ränteintäkter | - | - | - | - | 238 | 238 |
| Räntekostnader och liknande | - | - | - | - | -2 640 | -2 640 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | - | - | - | - | -1 560 | -1 560 |
| **Resultat före skatt** | **-6 274** | **813** | **309** | **-5 151** | **-5 673** | **-10 825** |
| Skatt | - | - | - | - | 464 | 464 |
| **Årets resultat** | **-6 274** | **813** | **309** | **-5 151** | **-5 209** | **-10 361** |
| Förvaltningsfastigheter | 37 530 | 53 272 | 672 | 91 474 | - | 91 474 |
| Investeringar | 2 555 | 1 761 | 30 | 4 346 | - | 4 346 |
| Värde per kvm (kr) | 29 423 | 26 431 | 27 299 | 27 588 | - | 27 588 |
| Överskottsgrad | 58% | 75% | 84% | 67% | - | 67% |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Perioden 2022-01-01 - 2022-12-31 (Mkr) | Koncernen totalt | Avvecklad verksamhet | Koncernen inkl Avvecklad verksamhet | Bostäder | Samhälle | Utbildning | Summa segment | Koncern-gemensamma poster och elimineringar | Koncernen inkl Avvecklad verksamhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 5 365 | 2 082 | 7 447 | 2 432 | 2 864 | 2 150 | 7 447 | - | 7 447 |
| Fastighetskostnader | -1 750 | -351 | -2 101 | -1 017 | -721 | -362 | -2 101 | - | -2 101 |
| **Driftnetto** | **3 615** | **1 731** | **5 346** | **1 415** | **2 143** | **1 788** | **5 346** | **-** | **5 346** |
| Administration | -809 | -89 | -898 | - | - | - | - | -898 | -898 |
| Förvärvs- omstruktureringskostnader | -120 | - | -120 | - | - | - | - | -120 | -120 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | **2 686** | **1 642** | **4 328** | **1 415** | **2 143** | **1 788** | **5 346** | **-1 018** | **4 328** |
| Värdeförändringar fastigheter | -3 681 | -890 | -4 571 | -3 558 | -375 | -638 | -4 571 | - | -4 571 |
| Realisationsresultat vid utdelning av Neobo | -3 202 | - | -3 202 | -3 202 | - | - | -3 202 | - | -3 202 |
| Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter | -387 | - | -387 | - | - | - | - | -387 | -387 |
| Nedskrivning goodwill | -395 | - | -395 | - | - | - | - | -395 | -395 |
| Resultat bostadsproduktion | -17 | - | -17 | -17 | - | - | -17 | | -17 |
| **Rörelseresultat** | **-4 997** | **752** | **-4 245** | **-5 362** | **1 767** | **1 150** | **-2 444** | **-1 800** | **-4 245** |
| Resultat från joint venture och intresseföretag | -1 866 | - | -1 866 | -912 | -954 | - | -1 866 | - | -1 866 |
| Ränteintäkter | 238 | 1 | 239 | - | - | - | - | 239 | 239 |
| Räntekostnader och liknande | -2 640 | -477 | -3 117 | - | - | - | - | -3 117 | -3 117 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | -1 560 | - | -1 560 | - | - | - | - | -1 560 | -1 560 |
| **Resultat före skatt** | **-10 825** | **276** | **-10 549** | **-6 274** | **813** | **1 150** | **-4 310** | **-6 239** | **-10 549** |
| Skatt | 464 | 274 | 738 | | | | | 738 | 738 |
| **Periodens resultat** | **-10 361** | **550** | **-9 811** | **-6 274** | **813** | **1 150** | **-4 310** | **-5 500** | **-9 811** |
| | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 91 474 | 44 142 | 135 616 | 37 530 | 53 272 | 44 813 | 135 616 | - | 135 616 |
| Investeringar | 4 346 | 500 | 4 846 | 2 555 | 1 761 | 530 | 4 846 | - | 4 846 |
| Värde per kvm (kr) | 27 588 | 33 652 | 29 307 | 29 423 | 26 431 | 33 535 | 29 307 | - | 29 307 |
| Överskottsgrad | 67% | 83% | 72% | 58% | 75% | 83% | 72% | - | 72% |

Intäkter från svenska kunder utgör 75 procent (74) av koncernens totala intäkter. Intäkter från finska kunder utgör 15 procent (9) av koncernens totala intäkter och resterande del av intäkterna avser intäkter från kunder i Norge och Danmark. Av anläggningstillgångar (som inte är finansiella instrument eller uppskjutna skattefordringar) är 83 procent (73) fördelade till Sverige, 11 procent (8) fördelade till Finland och resterande del avser anläggningstillgångar i Norge och Danmark. Det finns ingen hyresgäst som utgör mer än 10 procent av intäkterna.

## NOT 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

*Redovisningsprincip*

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

**Administrationskostnader**
I koncernens administrationskostnader ingår förvaltningsadministration såsom fastighets- och ekonomisk förvaltning, samt koncernövergripande kostnader såsom kostnader för koncernledning, affärs- och fastighetsutveckling och finansiering.

**Förvärvs- och omstruktureringskostnader**
Förvärvs- och omstruktureringskostnader avser transaktionskostnader för förvärv som klassificeras som rörelseförvärv samt omstruktureringskostnader som inte bedöms hänförliga till den ordinarie administrationen.

**Kostnader per funktion, kvarvarande verksamhet**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| Driftskostnader | -1 021 | -1 309 |
| Underhåll | -257 | -314 |
| Fastighetsskatt | -95 | -127 |
| Administration | -878 | -809 |
| Förvärvs- och omstruktureringskostnader | -90 | -120 |
| **Summa kostnader** | **-2 340** | **-2 679** |

**Kostnader per kostnadsslag, kvarvarande verksamhet**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| Drift- och underhållskostnader | -1 277 | -1 623 |
| Fastighetsskatt | -95 | -127 |
| Övriga externa kostnader | -668 | -457 |
| Personalkostnader | -294 | -462 |
| Avskrivningar | -6 | -10 |
| **Summa kostnader** | **-2 340** | **-2 679** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## NOT 7 Arvode till revisor

| Ernst & Young | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| Revisionsuppdraget | 40 | 33 |
| Annan revisionsverksamhet | 1 | 2 |
| Skatterådgivning | - | - |
| Övriga tjänster | - | 3 |
| **Summa** | **41** | **38** |

| PriceWaterhouseCooper AB | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdraget | 2 | 2 |
| **Summa arvode till revisor, kvarvarande verksamhet** | **43** | **40** |

## NOT 8 Anställda och personalkostnader

*Redovisningsprincip*
Koncernen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till.

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| **Medelantalet anställda** | **Medel-antal anställda** | **Varav män, %** | **Medel-antal anställda** | **Varav män, %** |
| Dotterbolag i Sverige | 265 | 61 | 360 | 64 |
| Dotterbolag i Norge | 23 | 60 | 25 | 64 |
| Dotterbolag i Finland | 7 | 58 | 8 | 50 |
| **Totalt dotterbolag** | **295** | **62** | **393** | **64** |
| Moderbolag | 35 | 46 | 32 | 47 |
| **Totalt i koncernen** | **330** | **59** | **425** | **63** |

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| **Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare** | **Antal på balans-dagen** | **Varav män, %** | **Antal på balans-dagen** | **Varav män, %** |
| Styrelseledamöter | 6 | 83 | 6 | 67 |
| Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare | 6 | 67 | 8 | 50 |
| **Totalt i koncernen** | **12** | **75** | **16** | **56** |

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

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

**Incitamentsprogram**
SBB hade vid årets utgång ett incitamentsprogram för bolagets nuvarande och framtida anställda som omfattar 40 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Optionsprogrammet är upprättat på marknadsmässiga villkor. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av bolagets B-aktiers volymvägda genomsnittskurs under de 10 handelsdagar som följer närmast efter den 23 februari 2021, dvs. 34,125 kr. Efter omräkning genomförd i februari 2023 berättigar varje optionsrätt till teckning av 1,12 aktier till en teckningskurs om 30,27 kronor per aktie. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kunde ske under tiden fr.o.m. den 1 mars 2024 t.o.m. den 31 mars 2024. Då teckningskursen under teckningsperioden har överstigit vid tidpunkten gällande börskurs har ingen teckning skett under teckningsperioden med stöd av teckningsoptionerna.

| Personalkostnader | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| **Moderbolaget** | | |
| *Styrelse och övriga ledande befattningshavare* | | |
| Löner och andra ersättningar | 24 | 22 |
| Sociala avgifter | 7 | 7 |
| Pensionskostnader | 6 | 4 |
| **Summa** | **37** | **33** |
| *Övriga anställda* | | |
| Löner och andra ersättningar | 23 | 36 |
| Sociala avgifter | 8 | 11 |
| Pensionskostnader | 9 | 7 |
| Övriga personalkostnader | 1 | 2 |
| **Summa** | **41** | **56** |
| **Dotterbolag** | | |
| *Styrelse och övriga ledande befattningshavare* | | |
| Löner och andra ersättningar | 4 | 5 |
| Sociala avgifter | 2 | 2 |
| Pensionskostnader | 1 | 1 |
| **Summa** | **7** | **8** |
| *Övriga anställda* | | |
| Löner och andra ersättningar | 160 | 310 |
| Sociala avgifter | 52 | 88 |
| Pensionskostnader | 21 | 41 |
| Övriga personalkostnader | 3 | 7 |
| **Summa** | **235** | **446** |
| **Summa personalkostnader** | **322** | **542** |

**Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare**
Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön och pensionsförmåner samt rörlig ersättning i form av bonus. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

| 2023 (belopp i tkr) | Grundlön, styrelse-arvode | Rörlig ersätt-ning | Pensions-kost-nader | Övrig ersätt-ning | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| **Styrelseordförande** | | | | | |
| Lennart Schuss | 1 220 | - | - | - | 1 220 |
| **Styrelseledamot** | | | | | |
| Sven-Olof Johansson | 650 | - | - | - | 650 |
| Hans Runesten | 500 | - | - | - | 500 |
| Fredrik Svensson[1] | 500 | - | - | - | 500 |
| Eva Swartz Grimaldi[2] | 650 | - | - | - | 650 |
| Anne-Grete Strøm-Erichsen | 550 | - | - | - | 550 |
| Lars Rodert | 550 | - | - | - | 550 |
| **Verkställande direktör** | | | | | |
| Leiv Synnes | 3 153 | - | 505 | 46 | 3 704 |
| Ilija Batljan[3] | 1 875 | - | 929 | 722 | 3 526 |
| **Vice verkställande direktörer** | | | | | |
| Krister Karlsson | 2 379 | - | 1 069 | 73 | 3 474 |
| Eva-Lotta Stridh[3] | 2 074 | - | 864 | 567 | 3 504 |
| Annika Ekström | 2 448 | - | 1 069 | 219 | 3 735 |
| **Övriga ledande befatt-ningshavare (4 st)** | 5 548 | - | 1 539 | 294 | 7 382 |
| **Summa** | **22 097** | **-** | **5 927** | **1 921** | **29 945** |

1) Fredrik Svensson utträdde 2023-12-07 styrelsen på egen begäran.
2) Eva Swartz Grimaldi utträdde 2023-12-06 styrelsen på egen begäran.
3) Redovisad ersättning avser perioden fram tills anställningens och befattningens upphörande. Övrig ersättning avser främst utbetald sparad semester vid anställningens slut.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

Bolaget gjorde vid föregående års utgång en sammanställning av utbetalt styrelsearvode under året. Vid genomgången upptäcktes att bolaget under 2022 har betalat ut 150.000kr i arvode till Lennart Schuss avseende arbetet i Ersättningsuttskottet, där Lennart Schuss tidigare var ordförande. Vid bolagsstämman 2022 valdes Eva Grimaldi till ordförande i Ersättningsutskottet. Lennart Schuss kvarstod dock som ledamot i Ersättningsutskottet, för vilket arvodet uppgår till 75.000kr. Den felaktiga utbetalningen om 75.000kr har under 2023 reglerats mellan bolaget, Lennart Schuss och Eva Grimaldi.

| 2022<br>(belopp i tkr) | Grundlön, styrelse-arvode | Rörlig ersätt-ning | Pensions-kost-nader | Övrig ersätt-ning | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| **Styrelseordförande** | | | | | |
| Lennart Schuss | 1 150 | - | - | - | 1 150 |
| **Styrelseledamot** | | | | | |
| Sven-Olof Johansson | 650 | - | - | - | 650 |
| Hans Runesten | 500 | - | - | - | 500 |
| Fredrik Svensson | 500 | - | - | - | 500 |
| Eva Swartz Grimaldi | 625 | - | - | - | 625 |
| Anne-Grete Strøm-Erichsen | 500 | - | - | - | 500 |
| **Verkställande direktör** | | | | | |
| Ilija Batljan | 5 030 | 2 100 | 1 935 | 244 | 9 309 |
| **Vice verkställande direktörer** | | | | | |
| Krister Karlsson | 2 109 | 900 | 733 | 250 | 3 992 |
| Eva-Lotta Stridh | 2 076 | 840 | 788 | 34 | 3 738 |
| Oscar Lekander[1] | 1 316 | - | 720 | 115 | 2 152 |
| Annika Ekström | 2 314 | 1 050 | 608 | 145 | 4 117 |
| **Övriga ledande befatt-ningshavare (4 st)** | 9 681 | 1 579 | 165 | 296 | 6 106 |
| **Summa** | **22 526** | **6 469** | **4 949** | **1 085** | **35 030** |

1) Oscar Lekander har varit ledande befattningshavare fram till 23 september 2022 och ersättning fram till den tiden redovisas i tabellen ovan.

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

## NOT 9 Finansiella intäkter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| **Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde** | | |
| Ränteintäkter finansiella instrument | 27 | 18 |
| Ränteintäkter joint ventures och intresseföretag | 56 | 84 |
| Ränteintäkter reversfordringar | 75 | 15 |
| Ränteintäkter banktillgodohavanden | 54 | 25 |
| **Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden** | **212** | **142** |
| Utdelningar från aktier och andelar | 29 | 77 |
| Övriga finansiella intäkter | 25 | 20 |
| **Summa ränteintäkter och liknande resultatposter** | **266** | **238** |

## NOT 10 Finansiella kostnader

*Redovisningsprincip*
**Aktiverad ränta**
SBB aktiverar ränta på kvalificerade tillgångar. SBB:s kvalificerade tillgångar utgörs av Förvaltningsfastigheter. Aktivering av ränta görs endast på väsentliga investeringar överstigande 1 mkr. Aktivering upphör när de aktiviteter som krävs för att färdigställa den kvalificerade tillgången i all väsentlighet har slutförts.

| Förtidslösen lån | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| Överkurs vid återköpta obligationer | 154 | 468 |
| Kostnader i samband förtidslösen av lån | -118 | -44 |
| **Förtidslösen lån** | **36** | **424** |

| Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| **Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde** | | |
| Räntekostnader obligationslån | -1 123 | -635 |
| Räntekostnader skulder till kreditinstitut | -628 | -254 |
| Räntekostnader företagscertifikat | -47 | -35 |
| Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter | -149 | -114 |
| **Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden** | **-1 947** | **-1 077** |
| Räntekostnader avseende Skulder värderade till verkligt värde i resultatet | 576 | 23 |
| Övriga finansiella kostnader | -34 | -39 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **-1 406** | **-1 054** |

Räntekostnader avseende skulder värderade till verkligt värde i resultatet avser positiva räntekostnader från räntederivat. Dessa har nettoredovisats inom räntekostnader och liknande resultatposter då derivat är hänförliga till att säkra räntekostnader på obligationslån samt räntekostnader skulder till kreditinstitut. Dessa har i noten särredovisats för ökad transparens.

**Aktiverad ränta**
Under året har 115 mkr (136) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där en räntenivå om 3 procent (3) använts.

**Överkurs vid återköpta obligationer**
I november återköptes obligationer till ett nominellt värde av 417 meur, realisationsresultatet från återköpet har redovisats som överkurs vid återköpta obligationer och uppgick till 154 mkr.

## NOT 11 Leasingavtal

*Redovisningsprincip*
**SBB som leasegivare**
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. SBB är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster, se not 4 för mer information. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

**SBB som leasetagare**
Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram till

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

Kortfristiga leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner m.m. bedöms som oväsentliga för koncernen i sin helhet och redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden, ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

**Tomträtter**

I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

| 2023-12-31 | Nyttjanderätt tomträtt | Skuld leasing |
|---|---|---|
| **Ingående balans** | **829** | **829** |
| Tillkommande avtal | 4 | 4 |
| Avgående avtal | -440 | -440 |
| **Utgående balans** | **393** | **393** |

| 2022-12-31 | Nyttjanderätt tomträtt | Skuld leasing |
|---|---|---|
| **Ingående balans** | **639** | **639** |
| Tillkommande avtal | 238 | 238 |
| Avgående avtal | -48 | -48 |
| **Utgående balans** | **829** | **829** |

Kostnaden för kortidsleasing uppgick till 8,8 mkr (9,8) och kostnaden för övriga leasingavtal uppgick till 3,7 mkr (16,3).

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

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntekostnad på leasingskulder | 1 | 24 |
| **Redovisad leasing, kvarvarande verksamhet** | **1** | **24** |

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 1 mkr (24).

# NOT 12 Skatt

*Redovisningsprincip*

**Uppskjuten skatt**

Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt.

Reglerna om tilläggsskatt träder i kraft för räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2023. Dessa nya regler har medfört ändringar i IAS 12 som skall tillämpas redan för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023 eller senare. Ändringarna i IAS 12 inkluderar bland annat ett obligatoriskt tillfälligt undantag för att redovisa och lämna upplysningar om uppskjutna skattefordringar och skulder relaterade till inkomstskatter enligt Pillar Two.

SBB har valt att tillämpa det tillfälliga undantaget per den 31 december 2023. För SBB innebär det att aktuell och uppskjuten skatt beräknas på samma sätt som tidigare.

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige, 22 procent i Norge och Danmark samt 20 procent i Finland.

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| Aktuell skatt | -425 | -252 |
| Skatt härförlig till tidigare år | -18 | -25 |
| Uppskjuten skatt fastigheter | 2 231 | 1 030 |
| Uppskjuten skatt obeskattade reserver | -8 | -10 |
| Uppskjuten skatt underskottsavdrag | -136 | -156 |
| Uppskjuten skatt finansiella instrument | 486 | -152 |
| Uppskjuten skatt övrigt | 223 | 29 |
| **Redovisad skatt** | **2 353** | **464** |

| **Avstämning av effektiv skattesats** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| Resultat före skatt | -21 179 | -10 825 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 4 363 | 2 230 |
| *Skatteeffekt av:* | | |
| Andra skattesatser inom koncernen | -13 | 2 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -18 | -25 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | -1 239 | -341 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 75 | 797 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -511 | -628 |
| Ej avdragsgilla räntekostnader | -585 | -76 |
| Nedskrivning av uppskjuten skatt på carry forward ränta | - | -537 |
| Skattekostnader avseende utdelning av Neobo och nedskrivning av goodwill | - | -905 |
| Temporära skillnader avseende fastigheter | 280 | -5 |
| Övriga skattemässiga justeringar | 1 | 9 |
| **Redovisad skatt** | **2 352** | **464** |
| Effektiv skattesats | -11% | -4% |

Koncernen har skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat som ett resultat av säkringsredovisning.

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skattefordran. Underskottsavdragen uppgår till cirka 5,2 mdkr per 2023-12-31. Koncernen gör vid utgången av varje redovisningsperiod en bedömningen huruvida ansamlade skattemässiga underskott förväntas gå att tillgodoräkna sig vid kommande beskattningar. Vid periodens utgång finns inte någon begränsning i avseende när koncernens underskott får nyttjas.

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

| **Uppskjuten skatt** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Uppskjuten skatt fastigheter | 3 701 | 10 027 |
| Uppskjuten skatt obeskattade reserver | 97 | 120 |
| Uppskjuten skatt underskottsavdrag | -1 074 | -1 226 |
| Uppskjuten skatt finansiella instrument | 73 | 286 |
| Uppskjuten skatt övrigt | -72 | -87 |
| **Redovisad uppskjuten skatteskuld** | **2 726** | **9 120** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# NOT 13 Goodwill

*Redovisningsprincip*
Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, vid rörelseförvärv, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen.

Goodwill uppstår även när det finns en skillnad mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som anses utgöra rörelseförvärv. Denna goodwill har ett motsvarande belopp inom uppskjuten skatt och minskas när berörd fastighet säljs.

Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Förenklat består SBB:s goodwill av två komponenter; goodwill hänförlig till uppskjuten skatt vid rörelseförvärv och övrigt övervärde, synergier, som SBB betalade i samband med förvärv.

Bolaget har under året infört en decentraliserad koncernstruktur där bolaget etablerat affärsenheterna Bostäder, Samhälle och Utbildning. Dessa affärsenheter utgör bolagets kassagenererande enheter. I samband med detta har goodwill omallokerats från bolagets tidigare kassagenererande enheter Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter. Omallokeringen innebar i huvudsak en utbrytning av Utbildning från den tidigare kassagenererande enheten Samhällsfastigheter om 2 317 mkr, samt omallokering till den nya kassagenerande enheten Bostäder från den tidigare kassagenerarande enheten Övriga fastigheter om 599 mkr. I samband med detta gjordes en mindre omallokering från Samhällsfastigheter till Bostäder om 100 mkr.

| | Bostäder | Samhälle[1] | Utbildning | Övriga fastigheter | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| **Tidigare redovisad Ingående balans, 2022-01-01** | - | 5 467 | - | 599 | **6 066** |
| Omallokering ingående balans | 699 | -2 417 | 2 317 | -599 | - |
| **Omallokerad Ingående balans, 2022-01-01** | **699** | **3 050** | **2 317** | **-** | **6 066** |

1) Den kassagenererande enheten Samhälle benämndes tidigare Samhällsfastigheter.

| Goodwill | Bostäder | Samhälle | Utbildning | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans, 2022-01-01** | **699** | **3 050** | **2 317** | **6 066** |
| Försäljning | -204 | -184 | - | -388 |
| Nedskrivning | -395 | - | - | -395 |
| **Utgående balans, 2022-12-31** | **100** | **2 866** | **2 317** | **5 283** |
| | | | | |
| **Ingående balans, 2023-01-01** | **100** | **2 866** | **2 317** | **5 283** |
| Omklassificering | - | -48 | 48 | - |
| Försäljning | -24 | -137 | - | **-161** |
| Nedskrivning | - | -65 | - | **-65** |
| Försäljning, avvecklad verksamhet | - | - | -2 365 | **-2 365** |
| **Utgående balans, 2023-12-31** | **76** | **2 616** | **-** | **2 692** |

Goodwillposten är främst hänförlig till förvärvet av Hemfosa där goodwill vid förvärvstidpunkten uppgick till 6 666 mkr vilket utgörs av två delar. Till största del utgörs den av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader uppgående till 3 890 mkr. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkylerats vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv, såsom förvärvet av Hemfosa anses vara.

**Nedskrivningsprövning**
Goodwill nedskrivningsprövas på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter), vilket för koncernen utgörs av segmenten Bostäder, Samhälle och Utbildning.

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

- En prognos av kassaflöden under de närmaste 5 åren (5).
- En diskonteringsränta på 5,8 procent (7,1) före skatt vilket inkluderar en låneränta på totalt 5,1 (4,3) procent (riskfri ränta + kreditspread).
- Ett terminalvärde driftnettoavkastning om 4,95 procent (4,28)

Den diskonterade kassaflödesmodellen innefattar prognostisering av framtida kassaflöden från rörelsen inkluderande uppskattningar av hyresintäkter och rörelseresultat (EBIT) vilka kommer ifrån budgetar som fastställs av ledningen.

Utöver det antas en diskonteringsfaktor som baseras på historiska erfarenheter och bolagets kostnad för kapital före skatt. Antagande om terminaltillväxt är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt och överstiger ej tillväxten för branschen som helhet.

SBB har under året kostnadsfört tidigare redovisad goodwill om 2 365 mkr hänförlig till Utbildning i samband med försäljningen av Nordiqus. Nedskrivningen har har redovisats som del av avvecklad verksamhet.

Under året har bolaget gjort nedskrivningar av goodwill hänförligt till Samhälle om -65 mkr, varav -65 mkr hänförligt till goodwill avseende uppskjuten skatt vid rörelseförvärv. Nedskrivningen görs som en följd av hög diskonteringsränta samt minskade kassaflöden som ett resultat av en minskad fastighetsportfölj.

Utöver detta har ytterligare 161 mkr avseende goodwill hänförlig till uppskjuten skatt kostnadsförts i samband med försäljning inom Bostäder, -24 mkr, samt Samhälle -137 mkr.

Inget nedskrivningsbehov har indikerats inom segmentet Bostäder.

**Känslighetsanalys**
Känslighetsanalysen görs nedan den kassagenererande enheten (KGE) Samhälle.

Återvinningsvärdet för denna KGE skulle vara lika stort som det redovisade värdet om två av de viktiga antaganden enskilt ändrades enligt följande.

| | 2023 | |
|---|---|---|
| **Samhälle** | **Från** | **Till** |
| Diskonteringsränta före skatt | 5,8% | 6,8% |
| Terminalvärde driftnettoavkastning | 4,95% | 5,19% |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# NOT 14 Förvaltningsfastigheter

*Redovisningsprincip*

Förvaltningsfastigheter redovisas till bedömt marknadsvärde i enligt nedan beskrivna värderingsmetoder och -modeller. Verkligt värde bedöms enligt IFRS 13 nivå 3.

För projektfastigheter där det planeras för bostadsrätter ses fastigheten som en omsättningstillgång och ett värde tas upp motsvarande vad som investerats i projektet, med avdrag för eventuellt bedömt nedskrivningsbehov.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde vid årets början, dvs inklusive orealiserade värdeförändringar under tidigare år. Fastighetstransaktioner redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Kontrollen anses övergå vid avtalstecknande för ovillkorade fastighetstransaktioner, alternativt när villkoren för till- eller frånträde uppfylls för villkorade fastighetstransaktioner. Vid försäljning till intresseföretag och joint ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande koncernens kvarstående ägoandel.

**Värderingsmetod**

Samtliga av SBB:s fastigheter har värderats kvartalsvis med involvering av externa värderare under hela räkenskapsåret. SBB ansvarar för värderingsprocessen och gör en egen bedömning av rimligheten i den externa värderingen som utförs. Värderingarna har utförts i enlighet med International Valuation Standard Council (IVCS) och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards (senaste upplagan), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en köpare och säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring. Osäkerheten kring uppskattningar av marknadsvärdet anges ofta med ett värdeintervall, vanligen +/-5-10 procent, men detta varierar beroende på marknadssituation, investeringsbehov och fastighetsstandarden.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Ingen förflyttning har skett mellan värderingsnivåerna under innevarande eller jämförande period.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema där ambitionen är att varje fastighet ska vara besiktigad inom vart tredje år. Dessa besiktningar omfattar offentliga ytor och ett urval av lokaler med särskild tonvikt på större hyresgäster och vakanta lokaler. Syftet med besiktningarna är att bedöma fastigheternas övergripande standard och skick, underhållskrav, marknadsposition, lokalernas attraktivitet samt eventuella anpassningsbehov.

**Värderingsmodell - Fastigheter som genererar kassaflöden**

Fastighetsvärdet vid externvärdering fastställs genom en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod, den använda modellen är oförändrad gentemot tidigare år. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid en kalkylperiod. Bolaget tillhandahåller till värderarna aktuell hyreslista, utfallskostnader samt bedömda kvarvarande investeringar i projekt. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav, vilket SBB tillsammans med externa värderare har gjort en bedömning om, och fastställs med hjälp av ortsprismetod där den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner beaktas. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under kalkylperioden.

Dessa framtida kassaflöden baseras på en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena efter hyresavtalens utlöp görs bland annat med utgångspunkt i nuvarande och historiska hyror, faktiska utfallskostnader, jämförbara utfallskostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, befintliga gällande hyresvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut samt i kombination med den information som kom värderingsmannen till hands under besiktningstillfället.

**Värderingsmodell - Fastigheter som inte genererar kassaflöden**

Fastigheter som inte genererar kassaflöden är projektfastigheter där SBB planerar för att uppföra en ny byggnad och där investering pågår i projekterings- och utredningsarbete. Det finns tillräckligt med handlingar framme för den kommande byggnaden för att kunna bedöma kommande driftnetto och projektkostnader. Under projektering och utredningsfasen kan det också finnas icke väsentliga kassaflöden, men erhållandet av dessa utgör inte det primära syftet med ägandet av fastigheten.

Riskavdragen historiskt har gjorts av värderarna på individuell projektnivå. Eftersom projektens exploatering både säkerställs via markanvisning samt eget ägande finns två utgångssätt:

*Eget ägande*

För eget ägande finns risk kopplat till planarbete, politik samt tidsaspekt. Riskavdragen har utgått från vilket planstadie som projektet eller området vid värderingstidpunkten befinner sig i och görs enligt följande:

- Om projektet befinner sig i tidigt skede utan planbesked eller konkreta projektidéer som är genomförbara, dras 75 procent bort från projektvärdet.
- Om projektet fått planbesked dras 50 procent bort.
- Är samråd eller granskning klar, dras 25 procent bort.
- Finns det en lagakraftvunnen detaljplan eller om planen är antagen görs det fortfarande ett avdrag om 5 procent då dagens marknad för nyproduktion fortfarande bedöms riskfylld.

*Markanvisningar*

För markanvisningar utgår risken i tidsaspekten. Då kommunen åtagit sig markanvisningen minskar planrisken, men det kvarstår en mindre politisk risk samt tidsfaktorn. Beroende av återstående tid till antagen detaljplan och övertagande av marken görs avdrag enligt följande tabell:

| **Avdrag byggrätter på egen mark** | |
|---|---|
| Projektidé | 75% |
| Ej planbesked | 75% |
| Planbesked | 50% |
| Samråd klart | 25% |
| Granskning klart | 25% |
| Lagakraft | 5% |

| **Avdrag markanvisning av kommuner** | |
|---|---|
| Byggstart | |
| 0-1 år | 10% |
| 1-2 år | 20% |
| 2-3 år | 30% |
| 3-4 år | 40% |
| <4 år | 50% |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

*Mark och byggrättsfastigheter*

Under tider när marknadshyran inte förräntar bygginvesteringen, saknar byggrätten i princip värde men när marknadshyran är hög får byggrätten ett högt värde, mätt som värde per kvadratmeter BTA (bruttototalarea). Effekten uppstår genom att markvärdet utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde (förvaltningsfastigheten) och produktionskostnaden för byggnaden. Med små variationer i marknadshyra kan således byggrättsvärdet förändras markant, ibland 100 procent eller mer.

Under perioder med högkonjunktur ökar markvärdet för lokaler väldigt snabbt, för att sedan snabbt minska under perioder med lågkonjunktur. Desto attraktivare läge, desto större blir skillnaden mellan topp och botten.

Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projektet konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras, så kallade riskavdrag. Det fulla markvärdet har uppnåtts när detaljplan antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

**Värderingsantaganden**

I tabellen nedan redogörs för värderingsantaganden för de olika typerna av förvaltningsfastigheter.

Skillnaden i inflationsantaganden är hänförligt till att förväntad indexjustering skiljer sig mellan olika fastighetstyper. Det underliggande inflationsantagandet är dock detsamma och presenteras i tabellen nedan.

| Värderingsantaganden | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Viktat inflationsantagande 2024 (2023), % | 2,15% | 4,14% |
| Viktat inflationsantagande 2025 (2024), % | 2,07% | 2,06% |
| Kalkylperiod | Normalt 10 år | Normalt 10 år |
| Långsiktig vakans, % | Normalt 1-5 | Normalt 1-5 |
| Viktat direktavkastningskrav, % | 5,19% | 4,72% |

| | 2023-12-31 | | | | 2022-12-31 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | Bostäder | Samhälle | Utbildning | Totalt | Bostäder | Samhälle | Utbildning | Totalt |
| **Ingående redovisat värde** | **37 345** | **53 271** | **44 999** | **135 616** | **52 326** | **55 463** | **41 546** | **149 335** |
| Förvärv [1] | 1 743 | 144 | 268 | 2 156 | 3 663 | 3 778 | 3 037 | 10 478 |
| Investeringar | 1 254 | 1 352 | 389 | 2 996 | 2 555 | 1 764 | 527 | 4 846 |
| Försäljningar | -6 539 | -4 651 | -40 841 | -52 031 | -1 665 | -8 620 | -79 | -10 364 |
| Utdelning Neobo [2] | - | - | - | - | -16 066 | - | - | -16 066 |
| Orealiserade värdeförändringar, kvarvarande verksamhet | -6 126 | -5 511 | -127 | -11 764 | -3 467 | -107 | -842 | -4 416 |
| Orealiserade värdeförändringar, avvecklad verksamhet | - | - | -2 931 | -2 931 | - | - | - | - |
| Tillskjutet från minoritetsägare | 804 | 2 | - | 806 | - | - | - | - |
| Omräkningsdifferens | - | -506 | -1 135 | -1 641 | - | 1 025 | 778 | 1 803 |
| **Utgående redovisat värde** | **28 482** | **44 101** | **622** | **73 205** | **37 345** | **53 271** | **44 999** | **135 616** |

1) Absoluta merparten av förvärv har skett genom förvärv av bolag. Samtliga förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv enligt IFRS 3.

2) Avser senast redovisade värdet innan tidpunkten för utdelningen, dvs värdering per 2022-09-30.

| | 2023 | | | | 2022 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Värdeförändringar | Bostäder | Samhälle | Utbildning | Totalt | Bostäder | Samhälle | Utbildning | Totalt |
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | | | | | | | |
| Orealiserade värdeförändringar | -6 126 | -5 511 | -127 | -11 764 | -3 350 | -242 | 66 | -3 526 |
| Realiserade värdeförändringar | -773 | -783 | - | -1 557 | -207 | -134 | 186 | -155 |
| **Summa, kvarvarande verksamhet** | **-6 899** | **-6 295** | **-127** | **-13 321** | **-3 557** | **-375** | **252** | **-3 681** |
| ***Avvecklad verksamhet*** | | | | | | | | |
| Orealiserade värdeförändringar | - | - | -2 931 | -2 931 | - | - | -890 | -890 |
| Realiserade värdeförändringar | - | - | -1 798 | -1 798 | - | - | - | - |
| **Summa, avvecklad verksamhet** | **-** | **-** | **-4 729** | **-4 729** | **-** | **-** | **-890** | **-890** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Beskrivning av fastighetsbestånd 2023-12-31 | Fastighetsbeståndet | | | Intjäningsförmåga[1] | | | Värdering | | Direktavkastningskrav, % | | | Kalkylränta, % | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Affärsområde | Yta, tkvm | Marknadsvärde, mkr | kr/kvm | Ekonomisk uthyrn. grad | Hyresintäkt, mkr | kr/kvm | Initialt driftnetto år 1 | kr/kvm | Min. | Max. | Snitt | Min. | Max. | Snitt |
| **Bostäder** | | | | | | | | | | | | | | |
| Universitetsorter | 537 | 11 281 | 21 021 | 94% | 665 | 1 239 | 399 | 744 | 3,50 | 7,75 | 4,00 | 5,57 | 9,91 | 6,01 |
| Stockholm/Mälardalen | 153 | 4 901 | 32 112 | 95% | 258 | 1 691 | 183 | 1 196 | 2,95 | 4,80 | 3,96 | 5,01 | 6,85 | 5,84 |
| Göteborg/Malmö | 231 | 5 417 | 23 467 | 97% | 318 | 1 378 | 210 | 911 | 3,47 | 5,37 | 4,12 | 5,51 | 7,43 | 6,03 |
| Övriga städer | 136 | 1 844 | 13 602 | 87% | 145 | 1 069 | 79 | 579 | 2,45 | 7,70 | 5,22 | 4,50 | 9,85 | 7,29 |
| Projekt- och byggrätts-fastigheter | - | 5 038 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Summa Bostäder** | **1 056** | **28 482** | **22 207** | **94%** | **1 386** | **1 313** | **871** | **825** | **2,45** | **7,75** | **4,11** | **4,50** | **9,91** | **6,08** |
| **Samhälle** | | | | | | | | | | | | | | |
| *Sverige* | *1 455* | *28 525* | *19 603* | *95%* | *1 958* | *1 346* | *1 434* | *73* | *3,75* | *9,25* | *5,59* | *3,85* | *11,44* | *6,65* |
| Äldreboende | 395 | 9 711 | 24 561 | 97% | 617 | 1 560 | 432 | 1 093 | 3,75 | 7,65 | 4,91 | 4,90 | 9,80 | 6,28 |
| LSS | 202 | 5 206 | 25 709 | 99% | 342 | 1 690 | 288 | 1 422 | 3,80 | 8,80 | 5,59 | 4,36 | 9,81 | 6,55 |
| Sjukhus & vårdcentral | 243 | 3 418 | 14 053 | 93% | 291 | 1 195 | 204 | 840 | 4,98 | 7,85 | 6,05 | 4,91 | 10,01 | 7,31 |
| Statlig infrastruktur och Kommunhus | 129 | 4 477 | 34 608 | 98% | 228 | 1 762 | 190 | 1 470 | 4,77 | 8,75 | 5,86 | 3,85 | 10,01 | 5,28 |
| Offentliga kontor | 126 | 1 584 | 12 595 | 95% | 142 | 1 126 | 98 | 779 | 5,30 | 8,11 | 6,39 | 5,19 | 10,27 | 7,68 |
| Övrigt | 359 | 4 130 | 11 505 | 91% | 339 | 944 | 221 | 617 | 3,85 | 9,25 | 6,17 | 7,27 | 11,44 | 7,96 |
| *Norge* | *148* | *3 658* | *24 693* | *94%* | *224* | *1 510* | *182* | *1 227* | *4,65* | *7,50* | *5,93* | *4,58* | *9,50* | *7,48* |
| Äldreboende | 11 | 325 | 29 208 | 97% | 23 | 2 080 | 7 | 666 | 6,25 | 7,00 | 6,66 | 8,25 | 9,00 | 8,66 |
| LSS | 29 | 774 | 26 584 | 96% | 47 | 1 619 | 40 | 1 375 | 5,23 | 7,13 | 5,79 | 7,23 | 9,13 | 7,79 |
| Sjukhus & vårdcentral | 24 | 717 | 30 183 | 99% | 38 | 1 599 | 36 | 1 531 | 4,65 | 6,25 | 5,12 | 4,58 | 8,25 | 5,65 |
| Statlig infrastruktur och Kommunhus | 66 | 1 538 | 23 380 | 90% | 89 | 1 350 | 77 | 1 171 | 5,50 | 7,50 | 6,04 | 5,94 | 9,50 | 7,92 |
| Offentliga kontor | 12 | 279 | 23 349 | 98% | 22 | 1 846 | 20 | 1 661 | 6,13 | 6,75 | 6,51 | 8,13 | 8,75 | 8,51 |
| Övrigt | 6 | 25 | 3 883 | 80% | 5 | 711 | 1 | 155 | 6,75 | 7,25 | 6,96 | 8,75 | 8,75 | 5,05 |
| *Finland* | *317* | *7 792* | *24 588* | *90%* | *607* | *1 914* | *487* | *1 537* | *4,60* | *17,60* | *6,33* | *5,15* | *16,85* | *7,46* |
| Äldreboende | 123 | 3 699 | 29 962 | 99% | 265 | 2 147 | 246 | 1 989 | 5,00 | 17,60 | 5,97 | 5,15 | 16,85 | 7,23 |
| LSS | 45 | 1 357 | 29 884 | 100% | 99 | 2 178 | 86 | 1 884 | 4,60 | 16,90 | 6,17 | 5,15 | 15,00 | 7,11 |
| Sjukhus & vårdcentral | 14 | 442 | 31 225 | 100% | 40 | 2 856 | 28 | 1 969 | 5,55 | 7,30 | 6,58 | 5,90 | 8,50 | 7,23 |
| Statlig infrastruktur och Kommunhus | 43 | 830 | 19 433 | 66% | 61 | 1 422 | 44 | 1 036 | 6,00 | 7,40 | 6,21 | 8,10 | 8,95 | 8,22 |
| Offentliga kontor | 86 | 1 445 | 16 793 | 82% | 137 | 1 595 | 88 | 1 020 | 6,00 | 8,50 | 7,31 | 6,90 | 10,00 | 7,94 |
| Övrigt | 5 | 19 | 3 720 | 64% | 4 | 814 | -4 | -766 | 8,90 | 8,90 | 8,90 | 10,90 | 10,90 | 10,90 |
| *Danmark* | *42* | *696* | *16 414* | *99%* | *65* | *1 532* | *44* | *1 048* | *5,00* | *6,88* | *6,39* | *7,00* | *8,88* | *8,39* |
| Äldreboende | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| LSS | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sjukhus & vårdcentral | 6 | 84 | 13 363 | 100% | 6 | 943 | 5 | 807 | 5,00 | 6,88 | 6,58 | 7,00 | 8,88 | 8,04 |
| Statlig infrastruktur och Kommunhus | 30 | 509 | 17 029 | 99% | 51 | 1 700 | 32 | 1 085 | 5,75 | 6,75 | 6,21 | 7,75 | 8,75 | 8,37 |
| Offentliga kontor | 6 | 103 | 16 542 | 93% | 8 | 1 318 | 7 | 1 117 | 6,75 | 6,75 | 7,31 | 8,75 | 8,75 | 8,75 |
| Övrigt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| *Projekt- och byggrätts-fastigheter* | - | *3 430* | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Summa Samhälle** | **1 963** | **44 101** | **20 723** | **94%** | **2 853** | **1 454** | **2 147** | **1 094** | **3,75** | **17,60** | **5,77** | **3,85** | **16,85** | **6,90** |
| **Utbildning** | | | | | | | | | | | | | | |
| Sverige | 20 | 330 | 16 672 | 100% | 25 | 1 253 | 14 | 697 | 5,10 | 7,21 | 5,76 | 6,25 | 9,23 | 6,50 |
| Norge | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Finland | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Danmark | 10 | 158 | 15 246 | 100% | 14 | 1 319 | 9 | 877 | 5,75 | 5,75 | 5,75 | 7,75 | 7,75 | 7,75 |
| Projekt- och byggrätts-fastigheter | - | 135 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Summa Utbildning** | **30** | **622** | **16 182** | **100%** | **38** | **1 276** | **23** | **759** | **5,10** | **7,21** | **5,75** | **6,25** | **9,23** | **6,89** |
| **Summa Totalt** | **3 048** | **73 205** | **21 192** | **94%** | **4 278** | **1 403** | **3 041** | **997** | **2,45** | **17,60** | **5,19** | **3,85** | **16,85** | **6,62** |

1) Intjäningsförmåga avser framtida intäkter de kommande tolv månaderna givet fastighetsbeståndet vid tidpunkten för periodens slut, dvs. 2023-12-31. Intjäningsförmågan utgör indata till värderingarna. Intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Beskrivning av fastighetsbestånd 2022-12-31 | Fastighetsbeståndet | | | Intjäningsförmåga[1] | | | Värdering | | Direktavkastningskrav, % | | | Kalkylränta, % | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Affärsområde | Yta, tkvm | Marknadsvärde, mkr | kr/kvm | Ekonomisk uthyrn. grad | Hyresintäkt, mkr | kr/kvm | Initialt driftnetto år 1 | kr/kvm | Min. | Max. | Snitt | Min. | Max. | Snitt |
| **Bostäder** | | | | | | | | | | | | | | |
| Universitetsorter | 590 | 13 848 | 23 476 | 96% | 665 | 1 127 | 408 | 691 | 2,45 | 5,23 | 3,19 | 4,93 | 7,81 | 5,67 |
| Stockholm/Mälardalen | 176 | 5 812 | 33 062 | 96% | 264 | 1 502 | 185 | 1 054 | 2,26 | 5,45 | 3,34 | 4,50 | 8,03 | 5,65 |
| Göteborg/Malmö | 241 | 6 408 | 26 542 | 97% | 308 | 1 275 | 216 | 896 | 2,75 | 4,81 | 3,49 | 5,24 | 7,25 | 6,05 |
| Övriga städer | 264 | 3 970 | 15 021 | 89% | 268 | 1 016 | 151 | 572 | 2,30 | 7,58 | 4,51 | 4,55 | 10,13 | 7,08 |
| Projekt- och byggrätts-fastigheter | - | 7 307 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Summa Bostäder** | **1 271** | **37 345** | **23 626** | **95%** | **1 505** | **1 184** | **960** | **755** | **2,26** | **7,58** | **3,46** | **4,50** | **10,13** | **5,93** |
| **Samhälle** | | | | | | | | | | | | | | |
| *Sverige* | *1 482* | *31 244* | *21 076* | *94%* | *1 896* | *1 279* | *1 419* | *957* | *3,15* | *8,80* | *5,00* | *3,30* | *10,69* | *6,11* |
| Äldreboende | 422 | 11 072 | 26 218 | 96% | 602 | 1 426 | 450 | 1 065 | 3,20 | 7,05 | 4,20 | 4,25 | 9,41 | 5,50 |
| LSS | 202 | 5 463 | 27 032 | 98% | 321 | 1 586 | 267 | 1 323 | 3,15 | 8,40 | 5,01 | 4,25 | 9,17 | 6,09 |
| Sjukhus & vårdcentral | 243 | 3 519 | 14 467 | 89% | 270 | 1 111 | 181 | 746 | 4,40 | 7,50 | 5,51 | 4,18 | 9,86 | 6,81 |
| Statlig infrastruktur och Kommunhus | 142 | 5 124 | 36 198 | 98% | 240 | 1 699 | 196 | 1 387 | 4,37 | 8,80 | 5,40 | 3,30 | 9,81 | 4,82 |
| Offentliga kontor | 120 | 1 647 | 13 673 | 94% | 130 | 1 081 | 100 | 829 | 4,60 | 7,36 | 5,74 | 4,25 | 9,72 | 6,52 |
| Övrigt | 353 | 4 420 | 12 526 | 91% | 332 | 940 | 225 | 637 | 3,55 | 8,25 | 5,73 | 6,99 | 10,69 | 7,94 |
| *Norge* | *178* | *7 567* | *42 495* | *98%* | *368* | *2 068* | *317* | *1 782* | *4,05* | *6,75* | *4,78* | *4,30* | *8,75* | *6,00* |
| Äldreboende | 11 | 370 | 35 045 | 97% | 24 | 2 226 | 20 | 1 917 | 5,75 | 6,00 | 5,83 | 7,75 | 8,00 | 7,83 |
| LSS | 29 | 849 | 29 292 | 97% | 47 | 1 636 | 40 | 1 365 | 4,53 | 6,75 | 5,29 | 6,53 | 8,75 | 7,29 |
| Sjukhus & vårdcentral | 54 | 4 221 | 78 193 | 100% | 169 | 3 136 | 142 | 2 625 | 4,05 | 5,75 | 4,17 | 4,30 | 7,75 | 4,77 |
| Statlig infrastruktur och Kommunhus | 66 | 1 777 | 26 855 | 95% | 101 | 1 526 | 93 | 1 402 | 5,00 | 6,50 | 5,61 | 7,00 | 8,50 | 7,61 |
| Offentliga kontor | 12 | 325 | 27 184 | 99% | 23 | 1 896 | 18 | 1 535 | 5,75 | 6,38 | 6,14 | 7,75 | 8,38 | 8,14 |
| Övrigt | 6 | 24 | 3 795 | 86% | 4 | 672 | 5 | 729 | 6,25 | 6,25 | 3,56 | 8,25 | 8,25 | 4,70 |
| *Finland* | *317* | *8 305* | *26 223* | *90%* | *572* | *1 806* | *467* | *1 474* | *4,40* | *17,50* | *6,01* | *4,40* | *16,75* | *7,21* |
| Äldreboende | 123 | 3 901 | 31 596 | 100% | 255 | 2 066 | 231 | 1 875 | 4,85 | 17,50 | 5,63 | 4,70 | 16,75 | 7,06 |
| LSS | 45 | 1 431 | 31 500 | 100% | 95 | 2 090 | 83 | 1 828 | 4,40 | 15,50 | 5,80 | 4,40 | 15,50 | 6,60 |
| Sjukhus & vårdcentral | 14 | 477 | 33 765 | 100% | 40 | 2 866 | 22 | 1 574 | 5,30 | 7,00 | 6,42 | 5,50 | 8,41 | 7,16 |
| Statlig infrastruktur och Kommunhus | 43 | 865 | 20 242 | 60% | 47 | 1 095 | 39 | 915 | 5,60 | 7,15 | 5,83 | 7,81 | 8,91 | 7,97 |
| Offentliga kontor | 86 | 1 613 | 18 780 | 83% | 131 | 1 522 | 95 | 1 104 | 5,70 | 8,50 | 7,04 | 6,41 | 9,51 | 7,68 |
| Övrigt | 5 | 20 | 3 840 | 63% | 4 | 782 | -4 | -738 | 8,90 | 8,90 | 8,90 | 11,11 | 11,11 | 11,11 |
| *Danmark* | *42* | *727* | *17 145* | *99%* | *62* | *1 470* | *44* | *1 033* | *4,63* | *6,63* | *6,03* | *6,63* | *8,63* | *8,03* |
| Äldreboende | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| LSS | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sjukhus & vårdcentral | 6 | 85 | 13 497 | 100% | 6 | 897 | 5 | 766 | 4,63 | 6,63 | 5,68 | 6,63 | 8,63 | 0,15 |
| Statlig infrastruktur och Kommunhus | 30 | 530 | 17 709 | 99% | 49 | 1 645 | 32 | 1 059 | 5,38 | 6,50 | 5,98 | 7,38 | 8,50 | 2,25 |
| Offentliga kontor | 6 | 112 | 18 129 | 93% | 8 | 1 210 | 7 | 1 178 | 6,50 | 6,50 | 6,50 | 8,50 | 8,50 | 2,94 |
| Övrigt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| *Projekt- och byggrätts-fastigheter* | - | *4 982* | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Summa Samhälle** | **2 020** | **53 270** | **23 689** | **94%** | **2 898** | **1 435** | **2 247** | **1 113** | **3,15** | **17,50** | **5,15** | **3,30** | **16,75** | **6,30** |
| **Utbildning** | | | | | | | | | | | | | | |
| Sverige | 911 | 23 475 | 25 777 | 96% | 1 365 | 1 499 | 1 042 | 1 144 | 3,25 | 7,85 | 4,66 | 3,43 | 10,12 | 6,05 |
| Norge | 297 | 17 302 | 58 185 | 100% | 746 | 2 509 | 733 | 2 464 | 2,65 | 7,25 | 5,86 | 4,30 | 8,00 | 4,70 |
| Finland | 66 | 2 131 | 32 289 | 100% | 129 | 1 956 | 117 | 1 780 | 4,00 | 10,40 | 5,44 | 4,40 | 12,61 | 6,65 |
| Danmark | 62 | 1 179 | 18 947 | 97% | 85 | 1 363 | 68 | 1 090 | 5,00 | 6,50 | 5,75 | 7,00 | 8,50 | 7,75 |
| Projekt- och byggrätts-fastigheter | - | 912 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Summa Utbildning** | **1 336** | **45 000** | **32 992** | **97%** | **2 325** | **1 740** | **1 960** | **1 466** | **2,65** | **10,40** | **5,19** | **3,43** | **12,61** | **5,60** |
| **Summa Totalt** | **4 627** | **135 616** | **26 358** | **95%** | **6 728** | **1 454** | **5 167** | **1 117** | **2,26** | **17,50** | **4,75** | **3,30** | **16,75** | **5,96** |

1) Intjäningsförmåga avser framtida intäkter de kommande tolv månaderna givet fastighetsbeståndet vid tidpunkten för periodens slut, dvs. 2022-12-31. Intjäningsförmågan utgör indata till värderingarna. Intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild..

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

**Känslighetsanalys**
Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden som fanns tillgängliga vid tidpunkten för upprättande av de finansiella rapporterna. Nuvarande omständigheter och antaganden om framtida utveckling kan förändras på grund av förändringar på marknaden eller andra omständigheter utanför SBB:s kontroll. Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris vid en given tidspunkt på marknaden. Endast när en transaktion är genomförd och betald kan det verkliga priset fastställas.

Per 2023-12-31 har SBB värderat förvaltningsfastigheterna till 73 205 mkr (135 616). I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar.

| 2023-12-31 | Förändring | Samhälle | Bostäder | Utbildning | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresvärde | +/- 5 % | 1 787/-1 805 mkr | 1 598/-1 607 mkr | 29/-29 mkr | 3 414/-3 441 mkr |
| Hyresvärde [1] | +/- 50 kr/kvm | 1 594/-1 594 mkr | 1 261/-1 261 mkr | 33/-33 mkr | 2 888/-2 888 mkr |
| Kalkylränta | +/- 0,25 % | -1 539/1 617 mkr | -1 314/1 488 mkr | -27/30 mkr | -2 880/3 135 mkr |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25 % | -1 420/1 607 mkr | -1 360/1 558 mkr | -24/27 mkr | -2 804/3 192 mkr |
| Driftkostnader [1] | +/- 50 kr/kvm | -1 594/1 594 mkr | -1 261/1 261 mkr | -33/33 mkr | -2 888/2 888 mkr |
| Driftkostnader [1] | +/- 5% | -472/470 mkr | -579/572 mkr | -8/8mkr | -1 059/1 050 mkr |

Tabellen ovan ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat. I tabellen nedan illustreras effekten av att fler variabler förändras simultant.

| 2023-12-31 | Samhälle | Bostäder | Utbildning | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Hyresvärde +/-5% och driftkostnader +/-5% | 1 315/-1 335 | 1 018/-1 035 | 21/-21 | 2 354/-2 391 |

I tabellen nedan redovisas känslighetsanalys avseende 2022-12-31.

| 2022-12-31 | Förändring | Samhälle | Bostäder | Utbildning | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresvärde | +/- 5 % | 2 101/-1 972 mkr | 2 179/-2 189 mkr | 1 396/-1 398 mkr | 5 676/-5 559 mkr |
| Kalkylränta | +/- 0,25 % | -1 997/2 296 mkr | -2 072/2 398 mkr | -2 251/2 470 mkr | -6 320/7 164 mkr |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25 % | -1 871/2 375 mkr | -2 171/2 553 mkr | -1 561/1 847 mkr | - 5 603/6 775 mkr |

1) SBB har under 2023 utökat känslighetsanalysen till att omfatta flera parametrar. Känslighetsanalysen för dessa parametrar saknas för jämförelseåret.

**Väsentliga åtaganden**
SBB har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 2 935 mkr (5 948) samt att utföra hyresgästanpassningar om 421 mkr (792). Beloppen är utöver vad som redovisas i balansräkningen.

| Värdeförändring före skatt, % | Resultat-effekt, mkr | Soliditet, % | Belånings-grad, % |
|---|---|---|---|
| +1 | 883 | 34,9 | 53,3 |
| 0 | - | 34,3 | 53,7 |
| -1 | -882 | 33,8 | 54,0 |

## NOT 15 Inventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | **179** | **89** |
| Årets anskaffningar | 79 | 103 |
| Försäljningar och utrangeringar | -100 | -13 |
| **Utgående ackumelerade anskaffningsvärden** | **158** | **179** |
| | | |
| **Ingående avskrivningar** | **-142** | **-41** |
| Försäljningar och utrangeringar | -1 | -74 |
| Ackumulerade avskrivningar och förvärv | 100 | -17 |
| Årets avskrivningar | -8 | -10 |
| Omklassificeringar | - | - |
| **Utgående ackumelerade avskrivningar** | **-52** | **-142** |
| **Utgående redovisat värde** | **106** | **37** |

## NOT 16 Andelar i joint ventures och intresseföretag

*Redovisningsprincip*
Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna.

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

Intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Utländska innehav omräknas till SEK vid varje rapporteringstillfälle och framgår i värdeförändringar inom Resultat från joint ventures och intresseföretag i resultaträkningen.

De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

*Bedömningar*

SBB Residential Property AB är ett samägt bolag som har klassificerats som samarbetsarrangemang till följd av det föreligger ett samarbetsavtal ingåtts mellan aktieägarna. Avtalet reglerar att samtliga beslut som behandlar de relevanta aktiviteterna i bolaget, såsom godkännande av affärsplan, investeringar och avyttringar för att nämna några, ska fattas gemensamt av parterna. Detta får till följd att ett gemensamt bestämmande inflytande föreligger. Eftersom SBB enbart har en rätt till de nettotillgångar som ligger i bolaget klassificeras samarbetsarrangemanget som ett JV i enlighet med IFRS 11 och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

| | 2023-12-31 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i Mkr** | **Bostad** | **Samhälle** | **Utbildning** | **Summa** |
| **Redovisat värde, 2023-01-01** | **10 318** | **2 331** | **-** | **12 649** |
| Årets anskaffningar | 3 442 | - | 10 643 | **14 085** |
| Aktieägartillskott | 375 | 64 | - | **439** |
| Årets utdelningar | -278 | -5 | - | **-283** |
| Årets avyttringar | -6 315 | -11 | - | **-6 327** |
| Omklassificering | -33 | - | - | **-33** |
| Omräkningsdifferens | - | -111 | - | **-111** |
| Årets nedskrivningar | -347 | -63 | - | **-411** |
| Resultatandel | -1 201 | -466 | -467 | **-2 133** |
| **Redovisat värde, 2023-12-31** | **5 961** | **1 738** | **10 176** | **17 876** |

| | | | Kapitalandel | | Redovisat värde | | Resultatandel | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Innehav** | **Klassificering** | **Säte och land** | **2023-12-31** | **2022-12-31** | **2023-12-31** | **2022-12-31** | **2023-12-31** | **2022-12-31** |
| **Bostäder** | | | | | | | | |
| BCAC-Hus Förv. AB | Intresseföretag | Falkenberg, Sverige | - | 10% | - | 20 | - | 20 |
| Bokoop Fastighet AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | - | 50% | - | 1 | - | -15 |
| Bolivo AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 50% | 50% | 102 | 166 | -33 | 15 |
| Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 50% | 50% | - | -2 | -1 | -33 |
| Fastighets AB Stenbäckens Idbär | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 50% | 50% | 60 | 111 | -39 | -16 |
| Gullbernahult Fastighetsutveckling AB | Intresseföretag | Stockholm, Sverige | 40% | 40% | 2 | 3 | -1 | -2 |
| Idun Domum AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 50% | 50% | 83 | 65 | 18 | -64 |
| JM AB (Publ) | Intresseföretag | Stockholm, Sverige | - | 32% | - | 6 600[1)] | 214 | 125 |
| Klarsam Fastighetsutveckling AB | Intresseföretag | Stockholm, Sverige | 40% | 40% | - | 37 | -40 | -3 |
| Kuttervägen Holding AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 50% | 50% | 30 | 18 | 11 | -2 |
| Magsam Holding AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 50% | 50% | - | 81 | -110 | -51 |
| Mölnlyckes Haga Utvecklings AB | Joint Venture | Göteborg, Sverige | 50% | 50% | 13 | 33 | -20 | 11 |
| PPE Holding AB | Intresseföretag | Solna, Sverige | 38% | 38% | 79 | 74 | 5 | -53 |
| Samterna Holding 1 AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 50% | 50% | - | 15 | -8 | 11 |
| Samtitania Fastighetsutveckling AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | - | 50% | - | 45 | -8 | -31 |
| SBB Genova Gåshaga Holding AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 50% | 50% | 113 | 114 | -1 | - |
| SBB Genova Nackahusen AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 50% | 50% | 76 | 63 | 1 | - |
| SBB Kåpan Bostad AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 50% | 50% | 1 795 | 1 767 | -322 | -259 |
| SBB Residential Property AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 100% | - | 2 797 | - | -643 | - |
| Solon Eiendom AS | Intresseföretag | Oslo, Norge | 25% | 25% | 738 | 901 | -107 | -185 |
| Sveaviken Nordsten Holding AB | Intresseföretag | Stockholm, Sverige | 38% | 38% | 38 | 131 | -60 | -83 |
| Tillbringaren 2 Hold AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | - | 49% | - | 22 | -52 | -10 |
| Mindre innehav, 9 (25) bolag | - | - | - | - | 34 | 54 | -7 | -1 |
| **Summa Bostäder** | | | | | **5 961** | **10 319** | **-1 203** | **-627** |
| | | | | | | | | |
| **Samhälle** | | | | | | | | |
| Arlanda Group AB | Finansiell placering | Arlandastad, Sverige | - | 13% | - | - | - | 23 |
| Gardemoen Campus Utveckling AS | Koncernbolag | Oslo, Norge | - | 65% | - | - | - | 4 |
| iBoxen Infrastruktur Sverige AB | Intresseföretag | Stockholm, Sverige | - | 35% | - | -7 | -5 | -14 |
| Odalen Humana Upphandling 1 AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 50% | 100% | 39 | - | - | - |
| One Publicus Fastighets AB | Intresseföretag | Stockholm, Sverige | 31% | 31% | 84 | 103 | -17 | 10 |
| Origa Care AB | Intresseföretag | Stockholm, Sverige | 34% | 34% | 121 | 129 | 7 | 13 |
| Preservium Property AB (publ) | Intresseföretag | Stockholm, Sverige | 35% | 35% | 114[2)] | 180 | -18 | 20 |
| Public Property Invest AS | Joint Venture | Oslo, Norge | 45% | 45% | 1 261 | 1 785 | -405 | -335 |
| Slaggborn Utvecklings AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | 50% | 50% | 110 | 128 | -18 | -75 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB | Joint Venture | Stockholm, Sverige | - | - | - | - | - | -626 |
| Varpslagg Fastighetsutveckling AB | Intresseföretag | Stockholm, Sverige | 40% | 40% | 10 | 12 | -3 | 1 |
| **Summa Samhäll** | | | | | **1 739** | **2 330** | **-459** | **-979** |
| | | | | | | | | |
| **Utbildning** | | | | | | | | |
| Nordiqus AB | Intresseföretag | Stockholm, Sverige | 49,84% | - | 10 176 | - | -467 | - |
| **Summa Utbildning** | | | | | **10 176** | **-** | **-467** | **-** |
| **TOTALT** | | | | | **17 876** | **12 649** | **-2 129** | **-1 606** |

1) Marknadsvärdet per 2022-12-31 är 11 101 mkr, varav ägd andel är 32,4%. Värdering har skett till SBB:s andel av eget kapital.

2) Marknadsvärde per 2023-12-31 är 142 mkr, varav ägd andel är 34%. Värdering har skett till SBB:s andel av eget kapital.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## Upplysning om väsentliga innehav

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

**Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2023**

| (Mkr) | SBB Residential Property AB | SBB Kåpan Bostad AB | Public Property Invest AS | Nordiqus AB |
|---|---|---|---|---|
| Materiella anläggningstillgångar | 6 010 | 6 997 | 8 272 | 40 784 |
| Likvida medel | 64 | 102 | 121 | 1 666 |
| Övriga omsättningstillgångar | 20 | 239 | 19 | 145 |
| Långfristiga finansiella skulder | -2 325 | -986 | -3 366 | -21 509 |
| Övriga långsiktiga skulder | -23 | -402 | -63 | -910 |
| Kortfristiga finansiella skulder | - | -2 250 | -2 124 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | -194 | -109 | -44 | -575 |
| **Nettotillgångar** | **3 553** | **3 591** | **2 815** | **19 600** |
| varav nettotillgångar undantagna pro-rata-fördelning | - | - | - | -1 097[1] |
| **Nettotillgångar exklusive tillgångar hänförliga till andra aktieägare** | **3 553** | **3 591** | **2 815** | **18 503** |
| Koncernens andel i % | 100%[2] | 50% | 45% | 49,84% |
| **Koncernens andel av nettotillgångar** | **3 553** | **1 795** | **1 267** | **9 221** |
| Koncernmässigt över-/undervärde | -756[3] | - | -6 | 954[3] |
| **Redovisat värde** | **2 797** | **1 795** | **1 261** | **10 176** |

1) Avser engångsutdelning till Solna BidCo AB avseende aktieslag B.
2) SBB:s ägarandel avser SBB:s andel av stamaktier. Emitterade preferensaktier i SBB Residential Property AB redovisas som skuld inom SBB Residential Property AB. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.
3) Avser justering till verkligt värde i samband med förvärv. Se not 33 för mer information.

**Koncernens andel av årets totalresultat 2023**

| (Mkr) | SBB Residential Property AB | SBB Kåpan Bostad AB | Public Property Invest AS | Nordiqus AB |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 138 | 233 | 579 | 244 |
| Drifts- och underhållskostnader | -55 | -62 | -107 | -41 |
| Central administration | -23 | -48 | - | -20 |
| Avskrivningar | - | - | - | - |
| Finansnetto | -106 | -122 | -273 | -192 |
| Värdeförändring fastigheter/finansiella instrument | -570 | -697 | -1 174 | -1 149 |
| Skatt | -27 | 53 | 71 | 221 |
| **Årets resultat** | **-643** | **-644** | **-903** | **-937** |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| **Årets totalresultat** | **-643** | **-644** | **-903** | **-937** |
| **varav koncernens andel** | **-643** | **-322** | **-405** | **-467** |
| **varav koncernens andel** | **-643** | **-322** | **-405** | **-467** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

**Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2022-12-31**

| (Mkr) | JM AB | SBB Kåpan Bostad AB | Svenska Myndig-hetsbyggnader Holding AB | Public Property Invest AS | Solon Eiendom Holding AS |
|---|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | 565 | 6 380 | 14 685 | 9 987 | 507 |
| Likvida medel | 1 840 | 249 | 235 | 186 | 450 |
| Övriga omsättningstillgångar | 21 978 | 9 | 44 | 60 | 7 159 |
| Långfristiga finansiella skulder | -892 | -2 700 | -7 187 | -5 215 | -2 744 |
| Övriga långsiktiga skulder | -3 060 | -347 | -3 447 | -166 | -716 |
| Kortfristiga finansiella skulder | -7 593 | - | - | -810 | -604 |
| Övriga kortfristiga skulder | -4 114 | -56 | -355 | -61 | -351 |
| **Nettotillgångar** | **8 724** | **3 535** | **3 975** | **3 981** | **3 702** |
| Koncernens andel i % | 32% | 50% | - | 45% | 25% |
| **Koncernens andel av nettotillgångar** | **2 792** | **1 767** | **-** | **1 791** | **925** |
| Koncernmässigt över-/undervärde | 3 808 | - | - | -6 | - |
| **Redovisat värde** | **6 600** | **1 767** | **-** | **1 785** | **901** |

**Koncernens andel av årets totalresultat 2022**

| (Mkr) | JM AB | SBB Kåpan Bostad AB | Svenska Myndig-hetsbyggnader Holding AB | Public Property Invest AS | Solon Eiendom Holding AS |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 15 747 | 159 | 689 | 532 | 2 681 |
| Drifts- och underhållskostnader | -12 607 | -74 | -218 | -93 | -2 688 |
| Central administration | -1 119 | -21 | -15 | - | -93 |
| Avskrivningar | - | - | - | - | -11 |
| Finansnetto | -89 | -52 | -328 | -235 | -21 |
| Värdeförändring fastigheter/finansiella instrument | - | -553 | 498 | -881 | - |
| Skatt | -404 | 103 | -242 | -85 | -85 |
| **Årets resultat** | **1 528** | **-438** | **384** | **-761** | **-218** |
| Övrigt totalresultat | 557 | - | - | - | -6 |
| **Årets totalresultat** | **2 085** | **-438** | **384** | **-761** | **-224** |
| **varav koncernens andel** | **125** | **-259** | **348** | **-389** | **-74** |

## Upplysning om övriga innehav

| Mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Sammanlagt redovisat värde för oväsentliga intresseföretag och joint ventures | 1 846 | 1 596 |
| Sammanlagt belopp för koncernens andel av: | | |
| Resultat från kvarvarande verksamheter | -2 285 | -495 |
| Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet | 148 | -626 |
| Övrigt totalresultat | -175 | 169 |
| **Summa totalresultat** | **-2 312** | **-952** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# NOT 17 Finansiella instrument

*Redovisningsprincip*

**Klassificering och värdering av finansiella tillgångar**

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat. Skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, egetkapitalinstrument och derivat till verkligt värde.

*Skuldinstrument*: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se nedan avseende nedskrivningar samt not 23 Finansiella risker.

*Egetkapitalinstrument:* Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade). Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet.

*Derivat:* Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivaten klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutstidpunkt.

**Klassificering och värdering av finansiella skulder**

Koncernens finansiella skulder består av skuldinstrument och derivat och klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat.

*Skuldinstrument*: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga långfristiga skulder, företagscertifikat, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.

*Derivat:* Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivaten klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutstidpunkt.

**Nedskrivning av finansiella tillgångar**

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

*Hyresfordringar:* Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

*Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde:* För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen under driftkostnader.

***Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori***

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

**Värdering av finansiella tillgångar och skulder**

| | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2023-12-31** | **2022-12-31** | **2023-12-31** | **2022-12-31** |
| **Finansiella tillgångar** | | | | |
| Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures | - | - | 4 839 | 1 737 |
| Derivatinstrument | 684 | 1 696 | - | - |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 1 034 | 2 298 | - | - |
| Andra långfristiga fordringar | - | - | 1 965 | 939 |
| Hyresfordringar | - | - | 100 | 106 |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | - | 347 | 1 434 |
| Likviditetsplaceringar | 214 | 421 | - | - |
| Likvida medel | - | - | 3 845 | 4 429 |
| **Summa** | **1 932** | **4 415** | **11 096** | **8 645** |
| **Finansiella skulder** | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | - | 18 977 | 33 896 |
| Obligationslån | - | - | 43 116 | 52 078 |
| Företagscertifikat | - | - | - | 1 111 |
| Övriga långfristiga skulder | - | - | 92 | 141 |
| Derivatinstrument | 1 554 | 971 | - | - |
| Leverantörsskulder | - | - | 121 | 456 |
| Skuld cash collaterals | - | - | - | 2 178 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | - | 2 859 | 2 019 |
| **Summa** | **1 554** | **971** | **65 165** | **91 879** |

**Kreditriskexponering**

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

**Fordringar hos intresseföretag och joint ventures**

Fordringar hos intresseföretag och joint ventures uppgår till 4 839 mkr (1 737).

Fordringar hos intresseföretag utgörs främst av fordran på Nordiqus AB. Fordrans redovisade värde uppgår till 3 908 mkr (-) och det nominella värdet på samma fordran uppgår till 5 251 mkr.

Bolaget har bedömt att det inte föreligger någon väsentlig risk för för nedskrivningsbehov av fordringar hos intresseföretag och joint ventures då bolaget förväntar sig kunna återvinna det redovisade värdet genom sitt ägande vid eventuellt fallissemang.

**Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde**

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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | **2 298** | **4 530** |
| Nyanskaffningar | 382 | 31 |
| Avyttringar | -1 590 | -261 |
| Nedskrivningar | -219 | - |
| Orealiserad värdeförändring | -276 | -1 967 |
| Omklassificering | 438 | -35 |
| **Utgående redovisat värde** | **1 034** | **2 298** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

**Derivatinstrument**

Verkligt värde för derivatinstrument innefattande valuta-, ränte- och aktiederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

SBB har per 2023-12-31 en finansiell garanti hänförlig till en tidigare transaktion. Garantin som innebär att SBB garanterar priset på SBB:s D-aktie har klassificerats som ett derivat värderat till verkligt värde i resultaträkningen. Derivatet är värderat till skillnaden mellan garanterat aktiepris i förhållande till aktiepriset på balansdagen med beaktande av en uppskattad blockrabatt om 5 procent. Det redovisade värdet uppgår vid periodens utgång till -1 153 Mkr (-577).

Förändring för derivatintrumenten presenteras nedan.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | **725** | **517** |
| Nyanskaffningar | -402 | - |
| Avyttringar | -155 | -174 |
| Orealiserad värdeförändring i resultatet | -1 038 | 382 |
| **Utgående redovisat värde** | **-870** | **725** |
| Varav redovisad som finansiell tillgång | 684 | 1 696 |
| Varav redovisad som finansiell skuld | 1 554 | 971 |

**Derivat 2023-12-31**

Nedan redovisas innehavda derivat per 2023-12-31.

**Valutaderivat**

| Förfall | Valuta | Nominellt belopp | Terminskurs (intervall) | Verkligt värde |
|---|---|---|---|---|
| **Valuta-swappar** | | | | |
| 2023 | EUR | 792 | 11,3-11,6 | -159 |
| **Summa** | | | | |
| **Valuta-optioner (sälj)** | | | | |
| 2023 | EUR | 50 | 11,1 | - |
| **Summa** | | | | **-** |
| **Summa valutaderivat** | | | | **-159** |

**Räntederivat**

| Förfall | Valuta | Nominellt belopp | Terminskurs (intervall) | Verkligt värde |
|---|---|---|---|---|
| **Ränte-swappar** | | | | |
| 2024 | EUR | 700 | 1,32-4,51 | 29 |
| 2024 | SEK | 4 550 | 0,29-4,16 | 106 |
| 2024 | EUR/SEK | 1057 (SEK) | 1,66-4,64 | 58 |
| 2025 | SEK | 800 | -0,05-4,18 | 35 |
| 2025 | EUR | 200 | 1,13-3,96 | 67 |
| 2026 | SEK | 2 300 | 0,36-4,18 | 118 |
| 2027 | SEK | 1 800 | 0,17-4,15 | 113 |
| 2027 | EUR | 89 | 3,02-6,65 | 41 |
| 2027 | EUR/USD | 50 (USD) | 6,25-6,65 | -43 |
| 2028 | SEK | 500 | 2,38-4,15 | 0 |
| 2029 | SEK | 2 000 | 2,09-4,04 | 23 |
| 2029 | EUR | 200 | 1,13-3,96 | -152 |
| 2030 | SEK | 582 | 0,64-4,12 | 56 |
| 2032 | EUR | 44 | 4,67-6,87 | 26 |
| 2032 | EUR/USD | 50 (USD) | 6,42-6,87 | -63 |
| **Summa** | | | | **416** |
| **Ränte-tak** | | | | |
| 2024 | SEK | 860 | 1,5-2,0 | 11 |
| 2027 | SEK | 500 | 3,3-3,5 | -6 |
| **Summa** | | | | **5** |
| **Summa räntederivat** | | | | **420** |

| Sammanställning | Verkligt värde |
|---|---|
| Valutaderivat | -159 |
| Räntederivat | 420 |
| Övriga derivat[1)] | -1 131 |
| **Summa derivat, netto** | **-870** |
| *Varav redovisat som tillgång* | *684* |
| *Varav redovisat som skuld* | *1 554* |

1) Övriga derivat består till störst del av utställd option motsvarande -1 153 mkr per 2023-12-31.

**Derivat 2022-12-31**

Nedan redovisas innehavda derivat per 2022-12-31.

**Valutaderivat**

| Förfall | Valuta | Nominellt belopp | Terminskurs (intervall) | Verkligt värde |
|---|---|---|---|---|
| **Valuta-swappar** | | | | |
| 2023 | EUR | 774 | 10,8-11,1 | 156 |
| **Summa** | | | | **156** |
| **Valuta-optioner (köp)** | | | | |
| 2023 | NOK | 2 000 | 1,1 | 17 |
| **Summa** | | | | **17** |
| **Valuta-optioner (sälj)** | | | | |
| 2023 | EUR | 225 | 10,3-10,9 | 0 |
| 2023 | NOK | 2 350 | 1,04-1,1 | -18 |
| **Summa** | | | | **-19** |
| **Summa valutaderivat** | | | | **154** |

**Räntederivat**

| Förfall | Valuta | Nominellt belopp | Terminskurs (intervall) | Verkligt värde |
|---|---|---|---|---|
| **Ränte-swappar** | | | | |
| 2024 | SEK | 3 493 | 0,29-2,26 | 315 |
| 2024 | EUR | 98 | 1,32-2,61 | 207 |
| 2025 | SEK | 800 | -0,05-2,46 | 63 |
| 2025 | EUR | 200 | 1,13-1,91 | 128 |
| 2026 | SEK | 2 300 | 0,36-2,49 | 207 |
| 2027 | SEK | 1 800 | 0,17-2,66 | 198 |
| 2027 | EUR | 90 | 3,02-4,16 | 81 |
| 2027 | EUR/USD | 50 | 4,11-6,25 | -32 |
| 2028 | SEK | 500 | 2,38-2,28 | 20 |
| 2029 | SEK | 2 000 | 2,09-2,66 | 127 |
| 2029 | EUR | 200 | 1,13-1,91 | -274 |
| 2030 | SEK | 582 | 0,64-2,23 | 92 |
| 2032 | EUR | 44 | 3,02-4,67 | 58 |
| 2032 | EUR/USD | 44 | 4,33-6,42 | -54 |
| **Summa** | | | | **1 137** |
| **Ränte-tak** | | | | |
| 2023 | SEK | 600 | 2,00 | 1 |
| 2023 | NOK | 700 | 3,36 | - |
| 2024 | SEK | 860 | 1,5-2,0 | 21 |
| 2027 | SEK | 500 | 1,5-2,0 | -16 |
| **Summa** | | | | **6** |
| **Summa räntederivat** | | | | **1 143** |

| Sammanställning | Verkligt värde |
|---|---|
| Valutaderivat | 154 |
| Räntederivat | 1 143 |
| Övriga derivat | -572 |
| **Summa derivat, netto** | **725** |
| *Varav redovisat som tillgång* | *1 696* |
| *Varav redovisat som skuld* | *971* |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

**Likviditetsplaceringar**
Posten avser placering i börsnoterade bolag. Förändring för likviditetsplaceringar presenteras nedan.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | **421** | **53** |
| Nyanskaffningar | 5 | 21 |
| Avyttringar | - | -256 |
| Orealiserad värdeförändring | -212 | -250 |
| Omklassificering | - | 853 |
| **Utgående redovisat värde** | **214** | **421** |

**Räntebärande fordringar och skulder**
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Den ränta som används beror på löptid på de räntebärande fordringarna och skulderna. Det verkliga värdet för de räntebärande skulderna bedöms vid utgången av perioden till 48 272 mkr (75 058).

**Kortfristiga fordringar och skulder**
För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde: hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder, och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

**Upplysning om verkligt värde avseende skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde**
Verkligt värde på skulder till kreditinstitut uppgår till 18 489 mkr (34 590) och på obligationslån till 29 783 mkr (39 345).

**Nyckeltal finanspolicy**
I SBB:s finanspolicy är nyckeltalen avgörande för att bedöma företagets finansiella risktagande och position. I finanspolicyn har styrelsen fastställt tydliga gränsvärden som bolaget måste förhålla sig till. Dessa inkluderar belåningsgrad, kapitalbindning, räntetäckningsgrad och likviditet. Liknande gränsvärden återfinns även i SBB:s finansieringsavtal, vanligtvis kallade kovenanter. Vid årets slut uppfyllde inte bolaget målet för gränsvärdet för belåningsgrad och räntetäckningsgrad i enlighet med finanspolicyn. Avvikelsen från gränsvärden i finanspolicyn anses vara temporär och bolaget arbetar med att vidta åtgärder för att säkerställa att nyckeltalen hamnar inom gränsvärdena för finanspolicyn. Bolaget har bland annat sålt tillgångar och använt den tillkommande likviden för att minska belåningsgraden och stärka balansräkningen. Gränsvärdena i finanspolicyn är fastställda med marginal för att det ska ges tid att hantera eventuella krav på samma nyckeltal i lånedokumentationen. Utfallet från testet av nyckeltalen återfinns i tabellen nedan.

| Krav enligt finanspolicy | Gränsvärde | Utfall |
|---|---|---|
| Belåningsgrad | <50 % | 54% |
| Kapitalbindning | 2-5 år | 3,7 år |
| Räntetäckningsgrad | >3ggr | 2,1 ggr[1)] |
| Säkerställd belåningsgrad | <30% | 18% |

1) Inklusive avvecklad verksamhet

**Värdering till verkligt värde**
Tabellen visar koncernens finansiella instrument redovisade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

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

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

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

| | 2023-12-31 | | | 2022-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mkr | Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1) | Andra observerbara indata (Nivå 2) | Ej observerbar indata (Nivå 3) | Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1) | Andra observerbara indata (Nivå 2) | Ej observerbar indata (Nivå 3) |
| **Tillgångar värderade till verkligt värde** | | | | | | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 997 | - | 37 | 2 293 | - | 5 |
| Derivatinstrument | - | 684 | - | - | 1 696 | - |
| Likviditetsplaceringar | 214 | - | - | 421 | - | - |
| **Skulder värderade till verkligt värde** | | | | | | |
| Derivatinstrument | - | 1 554 | - | - | 971 | - |

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023 eller 2022.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

**Listade obligationslån per 2023-12-31**

| Löptid | ISIN | Emitterad skuld, mkr | Totalt återköpt av SBB* | Förfallodatum | Räntesats | Information |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019-2024 | SE0012256741 | 500 | 318 | 2024-02-14 | 3,30% + STIBOR | Green |
| 2019-2024 | SE0012313245 | 200 | 148 | 2024-02-19 | 3,25% + STIBOR | |
| 2019-2024 | SE0014965919 | 550 | 229 | 2024-04-12 | 3,15% + STIBOR | Offentliga Hus, Green |
| 2019-2025 | XS1997252975 | 1 100 | 608 | 2025-01-14 | 3,15% + STIBOR | |
| 2022-2025 | XS2461738770 | 260 | - | 2025-04-11 | 2,85% + STIBOR | Social |
| 2020-2025 | XS2275409824 | 200 | 55 | 2025-12-18 | 1,17% + STIBOR | Social |
| 2020-2027 | XS2111589219 | 600 | - | 2027-01-30 | 2,75% + STIBOR | Green |
| 2019-Hybrid | SE0013234531 | 575 | 278 | Hybrid | 6,85% + STIBOR | Offentliga Hus, Hybrid |
| 2019-Hybrid | SE0013359148 | 1 500 | - | Hybrid | 3,50% + STIBOR | Hybrid |

| Löptid | ISIN | Emitterad skuld, M EUR | Totalt återköpt av SBB* | Förfallodatum | Räntesats | Information |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022-2024 | XS2438632874 | 700 | 558 | 2024-02-08 | 0,55% + EURIBOR | Social |
| 2019-2025 | XS1993969515 | 550 | 143 | 2025-01-14 | 1,75% | |
| 2023-2025 | XS2597112155 | 5 | - | 2025-03-10 | 4,50% | |
| 2019-2026 | XS2049823680 | 500 | - | 2026-09-04 | 2,38% | |
| 2020-2027 | XS2114871945 | 750 | - | 2027-08-12 | 2,23% | |
| 2020-2028 | XS2271332285 | 700 | - | 2028-12-14 | 0,75% | Social |
| 2021-2029 | XS2346224806 | 950 | - | 2029-11-26 | 1,13% | Social |
| 2020-2040 | XS2151934978 | 50 | - | 2040-04-03 | 3,00% | |
| 2020-Hybrid | XS2010032618 | 500 | 46 | Hybrid | 2,62% | Hybrid |
| 2020-Hybrid | XS2272358024 | 500 | 43 | Hybrid | 2,63% | Hybrid |
| 2021-Hybrid | XS2010028186 | 500 | 61 | Hybrid | 2,88% | Hybrid Social |

| Löptid | ISIN | Emitterad skuld, M NOK | Totalt återköpt av SBB* | Förfallodatum | Räntesats | Information |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019-2024 | XS2085870728 | 1 000 | 526 | 2024-11-28 | 4,37% | |
| 2020-2025 | XS2194790429 | 800 | 559 | 2025-06-26 | 1,99% + NIBOR | |
| 2020-2025 | XS2223676201 | 700 | 300 | 2025-08-27 | 1,65% + NIBOR | |

*Totalt återköpt belopp avser både nedskrivet belopp och obligationer som ligger på depå.

## NOT 18 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Fordringar fastighetstransaktioner | 304 | 1 179 |
| Övrigt | 43 | 44 |
| **Redovisat värde** | **347** | **1 223** |

## NOT 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupen intäkt | 19 | 84 |
| Förutbetald förvärvskostnad | 24 | 26 |
| Förutbetalda projektkostnader | 137 | 330 |
| Förutbetalda driftskostnader | 9 | 42 |
| Förbetald försäkring | 10 | 8 |
| Förbetald fastighetsskatt | - | 1 |
| Förutbetald hyra | 8 | 116 |
| Övrigt | 185 | 133 |
| **Redovisat värde** | **392** | **740** |

## NOT 20 Likvida medel

*Redovisningsprincip*
SBB redovisar spärrade medel i form av bankgaranti som likvida medel. De spärrade medlen avser avsättning till en kommun och är spärrade till färdigställande av projekt.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavanden | 3 829 | 3 287 |
| Spärrade medel | 16 | 1 142 |
| **Redovisat värde** | **3 845** | **4 429** |

Av spärrade medel avser 16 mkr (16) medel disponerade hos bank hänförliga till en avsättning inför färdigställande av projekt och 0 mkr (1 066) deponerade hos DNB hänförliga till en finansiell garanti som tidigare redovisats som Derivat, men som under 2023 har reglerats.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# NOT 21 Eget kapital

*Redovisningsprincip*

**Hybridobligation**
Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld. Utdelning, motsvarande betald ränta på hybridobligationen samt emissionskostnader och tillhörande skatt som uppstår i samband med emittering redovisas direkt mot balanserade vinstmedel i eget kapital. Betalning av ränta (utdelning) till innehavare av hybridobligationen kan skjutas upp enligt villkoren för hybridobligationen. Uppskjuten betalning av ränta (utdelning) måste också betalas innan utdelning kan lämnas till aktieägare, inklusive uppskjuten utdelning.

**Förändring aktiekapital i kr**

| | Antal stamaktier serie A | Antal stamaktier serie B | Antal stamaktier serie D | Aktiekapital |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående värden 2022-01-01** | **209 977 491** | **1 241 164 407** | **193 865 905** | **164 500 780** |
| Apportemission 2022-02-24* | - | 3 000 000 | - | 300 000 |
| **Utgående värden 2022-12-31** | **209 977 491** | **1 244 164 407** | **193 865 905** | **164 800 780** |

* Avser förvärv av Odalen Fastigheter AB genom riktad emission av 3 miljoner B-aktier till kurs 70 kr per aktie.

| | Antal stamaktier serie A | Antal stamaktier serie B | Antal stamaktier serie D | Aktiekapital |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående värden 2023-01-01** | **209 977 491** | **1 244 164 407** | **193 865 905** | **164 800 780** |
| Inlösen konvertibler | - | 473 750 | - | 47 375 |
| **Utgående värden 2023-12-31** | **209 977 491** | **1 244 638 157** | **193 865 905** | **164 848 155** |

**Aktiekapital**
Per den 31 december 2023 uppgick aktiekapitalet till 164 848 155 kr och kvotvärdet var 0,1 kr, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 244 638 157 stamaktier av serie B och 193 865 905 stamaktier av serie D. Innehavare av stamaktier av serie A och B är berättigade till utdelning som fastställs efter hand. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie för stamaktie av serie A och 0,1 röst per aktie för stamaktie av serie B och stamaktie av serie D. Alla stamaktier har samma rätt till Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

**Hybridobligation**
SBB har emitterat icke-säkerställda hybridobligationer uppgående till totalt 16,8 mdkr per den 31 december 2023. Hybridobligationerna har en evig löptid och har således ingen förfallodag men bolaget har rätt att lösa in hybridobligationerna vid en fastställd framtida tidpunkt och sedan vid varje efterföljande räntebetalningsdatum, samt vid vissa specifika händelser. Bolaget har enligt villkoren rätt att skjuta på räntebetalningarna på obestämd tid såtillvida innehavarna av hybridobligationerna meddelas inom avtalad tid. SBB har under 2023 beslutat att skjuta upp dessa räntebetalningar och ränteskulden på grund av detta uppgår till 358 mkr per 2023-12-31.

Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationerna ska klassificeras som egetkapitalinstrument och inte som finansiella skulder. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalen kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationerna är efterställda samtliga andra fordringsägare. Hybridobligationerna redovisas i eget kapital i koncern och moderbolaget och de är efterställda alla skulder. Räntekostnader hänförliga till hybridobligationerna redovisas löpande direkt mot balanserade vinstmedel inom eget kapital. Hybridobligationerna inkluderas inte i bolagets känslighetsanalys för upplåningsränta eller i löptidsanalys över finansiella skulder. Nedan finns en sammanställning över utestående hybridobligationer.

**Innehav utan bestämmande inflytande**
Minoritetsandelar uppgår till 2 445 mkr (2 691) där nya minoritetsandelar om 9 840 mkr (712) tillkommit under året, och inlösta/avyttrade minoritetsandelar uppgår till -10 552 mkr (-1 915). Förändringen beror främst på att Brookfield Asset Managment Inc först under första kvartalet gått in som minoritetsägare i ett gemensamt bolag kallat Nordiqus, som innehar utbildningsfastigheter. Brookfield har sedan under tredje kvartalet förvärvat ytterligare andelar och uppnått ett majoritetsägande i Nordiqus, vilket medfört att SBB inte längre konsoliderar Nordiqus och därmed inte heller redovisar någon minoritet för dem. Även Industricentralen AB som under 2022 gick in som minoritetsägare i ett gemensamt bolag som innehar aktier i Heba AB, har under 2023 förvärvat även SBB:s andel och därmed redovisas inte längre någon minoritet för det bolaget. Kvarstående minoritetsandelar finns i Unobo AB om 30 procent samt ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

**Omräkningsreserv**
Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Koncernen tillämpar säkringsredovisning på effektiv del av valutakursförändringar i säkringsinstrument hänförliga till säkring av nettoinvestering i utländska verksamheter. Även säkringsredovisningen innefattas i omräkningsreserven. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Ackumulerad omräkningsdifferens redovisas i resultatet vid avyttring av den utländska verksamheten.

| Omräkningsreserv | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | **888** | **291** |
| Årets förändring | -1 232 | 594 |
| **Utgående redovisat värde** | **-344** | **888** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

**Utestående hybridobligationer**

| Emitterade hybridobligationer | SE0013359148 | XS2272358024 | XS2010032618 | XS2010028186 | SE0013234531 |
|---|---|---|---|---|---|
| Emittent | SBB | SBB | SBB | SBB | Offentliga Hus |
| Emitterat nominellt belopp | 1 500 | 500 | 500 | 500 | 575 |
| Utestående belopp | 1 500 | 457 | 454 | 439 | 297,5 |
| Valuta | SEKm | EURm | EURm | EURm | SEKm |
| Ränta | 3,50% + STIBOR 3M | 2,63% | 2,62% | 2,88% | 6,850% + STIBOR 3M |
| Första reset-datum och ny ränta | 2025-01-28 / 3,50% | 2026-03-14 / 3,227% | 2025-04-30 / 2,814% | 2027-01-30 / 3,223% | 2025-01-07 / 101% av nominellt belopp |
| Första step-up-datum och ny ränta | 2030-01-28 / 3,75% | 2031-03-14 / 3,477% | 2030-04-30 / 3,064% | 2032-01-30 / 3,473% | 2030-01-07 / 7,10% |
| Andra step-up-datum och ny ränta | 2045-01-28 / 4,50% | 2046-03-14 / 4,227% | 2045-04-30 / 3,814% | 2047-01-30 / 4,223% | 2045-01-07 / 7,85% |

# NOT 22 Resultat per aktie

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

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

Nedan framgår beräkning av resultat avseende stamaktie av serie A och B. Enligt bolagsordningen har stamaktierna av serie D företrädesrätt till en utdelning om maximalt 2 kr/aktie i årlig utdelning. Därutöver utgår ränta avseende hybridlån. Beräkningen av resultat per stamaktie A och B har baserats på årets resultat med avdrag för utdelning avseende stamaktier av serie D samt ränta på hybridlån. Resultatet har fördelats på genomsnittligt antal stamaktier av serie A och B uppgående till 1 454 345 401 st (1 453 854 227).

| Resultat per aktie före utspädning | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| Resultat per stamaktie A och B | -13,91 | -7,61 |
| Resultat per stamaktie D | 2,00 | 2,00 |
| | | |
| ***Kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt*** | | |
| Resultat per stamaktie A och B | -15,81 | 7,23 |
| Resultat per stamaktie D | 2,00 | 2,00 |
| | | |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B | 1 454 345 401 | 1 453 854 227 |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie D | 193 865 905 | 193 865 905 |

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Utspädningseffekt uppkommer på grund av teckningsoptioner som innehav av de anställda vilka kan regleras med aktier. Aktieoptioner har en utspädningseffekt när den genomsnittliga aktiekursen under perioden överstiger optionernas lösenpris. De potentiella stamaktierna avser stamaktier av serie B.

| Resultat per aktie efter utspädning | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| Resultat per stamaktie A och B | -13,91 | -7,61 |
| Resultat per stamaktie D | 2,00 | 2,00 |
| | | |
| ***Kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt*** | | |
| Resultat per stamaktie A och B | -15,81 | -7,23 |
| Resultat per stamaktie D | 2,00 | 2,00 |
| | | |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B | 1 454 345 401 | 1 453 854 227 |
| Effekt av potentiella stamaktier avseende optioner | -19 215 010 | -43 155 310 |

# NOT 23 Finansiella risker

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

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

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

- säkringsinstrumentet förfaller eller säljs, avvecklas eller löses in,
- säkringsredovisning inte längre uppfyller målen med riskhantering,
- säkringsredovisning delavyttrats och blivit joint venture eller intresseföretag och istället redovisas i resultaträkningen som resultat från joint ventures eller intresseföretag.

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

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

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

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

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

**Likviditets- och finansieringsrisk**

Likviditetsrisken avser risken för otillräcklig likviditet för att täcka framtida betalningsåtaganden. Kontinuerligt utförs likviditetsprognoser för att bedöma kapitalbehovet. En likviditetsreserv hålls tillgänglig för att säkerställa SBB:s kortfristiga betalningsförmåga. Finansieringsrisken definieras som risken att inte ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och andra betalningar, eller att ha tillgång till dem endast till ökade kostnader. Genom diversifiering av lånens förfallostruktur, finansieringskällor och långivare samt väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. SBB strävar efter en jämn fördelning av förfallodatum och en förutsägbar finansiering. Per 31 december 2023 var den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken 3,6 år (3,9). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 3 845 Mkr. Den totala disponibla likviditeten (inklusive likvida medel, placeringar och outnyttjade krediter) var 4 060 Mkr. Under februari 2024 avslutade SBB en transaktion med Castlelake avseende en portfölj inom social infrastruktur, vilket genererade 5,2 mdkr. Likviden från transaktionen kommer användas för att minska SBB:s skuldsättning. Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan.

| | 2023-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Löptidsanalys** | **<1 år** | **1-3 år** | **3-5 år** | **>5 år** | **Totalt** |
| Skulder till kreditinstitut | 7 861 | 3 569 | 5 005 | 2 542 | 18 977 |
| Obligationslån | 2 576 | 11 615 | 17 422 | 11 503 | 43 116 |
| Övriga långfristiga skulder | - | 92 | - | - | 92 |
| Derivatskulder | 1 290 | 49 | 152 | 63 | 1 554 |
| Skuld leasing | 15 | 28 | 26 | 325 | 393 |
| Leverantörsskulder | 121 | - | - | - | 121 |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 859 | - | - | - | 2 859 |
| **Summa** | **14 722** | **15 353** | **22 605** | **14 433** | **67 112** |

| | 2022-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Löptidsanalys** | **<1 år** | **1-3 år** | **3-5 år** | **>5 år** | **Totalt** |
| Skulder till kreditinstitut | 3 676 | 21 163 | 4 532 | 4 651 | 34 022 |
| Obligationslån | 3 801 | 13 388 | 15 799 | 19 440 | 52 428 |
| Företagscertifikat | 1 123 | - | - | - | 1 123 |
| Övriga långfristiga skulder | - | 141 | - | - | 141 |
| Derivatskulder | 596 | - | 48 | 328 | 972 |
| Skuld leasing | 32 | 60 | 56 | 682 | 839 |
| Leverantörsskulder | 456 | - | - | - | 456 |
| Skuld cash collaterals | 2 178 | - | - | - | 2 178 |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 019 | - | - | - | 2 019 |
| **Summa** | **13 881** | **34 752** | **20 435** | **25 101** | **94 195** |

**Kreditrisk**

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

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

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

| | **2023-12-31** | **2022-12-31** |
|---|---|---|
| Ej förfallna hyresfordringar | 17 | 23 |
| Förfallna hyresfordringar 1–30 dagar | 32 | 50 |
| Förfallna hyresfordringar 31–90 dagar | 30 | 12 |
| Förfallna hyresfordringar >90 dagar | 39 | 50 |
| **Summa hyresfordringar** | **117** | **135** |

| **Reservering hyresfordringar** | **2023-12-31** | **2022-12-31** |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | **-29** | **-30** |
| Nedskrivningar, kvarvarande verksamhet | -8 | 2 |
| Nedskrivningar, avvecklad verksamhet | - | - |
| Avyttrade bolag | 22 | |
| Bortskrivna belopp (konstaterade kreditförluster) | -2 | - |
| Återvunna, tidigare bortskrivna belopp | - | -1 |
| **Summa** | **-17** | **-29** |
| **Utgående redovisat värde** | **100** | **106** |

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

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

**Ränterisk**

Ränterisken definieras som risken för negativa påverkningar från utvecklingen på räntemarknaden för SBB. Den manifesterar sig dels som löpande räntekostnader för lån och derivat, och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Fokus ligger primärt på den potentiella risken i SBB:s löpande räntekostnader. Målet med hanteringen av ränterisken är att säkerställa en önskad stabilitet i SBB:s totala kassaflöden. Stabil kassaflödesutveckling är av stor vikt för att stödja fastighetsinvesteringarna samt för att möta förväntningarna från kreditgivare och andra externa intressenter. Inom ramen för den valda strategin och inom tillåtna avvikelser strävar man efter att långsiktigt optimera de finansiella kassaflödena. Ränterisken mäts i relation till SBB:s nettoskuldsättning tillsammans med

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

derivatinstrument, vilket redovisas i tabellen i not 17 angående ränteswappar. Ränteriskstrategin består av en välavvägd blandning av rörlig och fast räntebindning. Vid val av strategi beaktas känsligheten hos SBB:s totala kassaflöden gentemot räntemarknadsutvecklingen över flera års tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,4 år vid årets slut (3,2). Nedan redovisas ränteförfallostrukturen.

**Ränteförfallostruktur (nominella belopp)**

| Förfalloår | Ränteförfall | Andel % |
|---|---|---|
| < 1 år | 10 981 | 18% |
| < 2 år | 7 809 | 13% |
| < 3 år | 7 923 | 13% |
| < 4 år | 15 456 | 25% |
| < 5 år | 8 267 | 13% |
| > 5 år | 11 999 | 19% |
| **Summa** | **62 436** | **100%** |

**Valutarisk**

Valutarisk definieras som risken att resultat- och balansräkningen påverkas negativt till följd av förändrade valutakurser. SBB äger fastigheter via dotterbolag i Norge, Finland och Danmark. Koncernen påverkas av valutakursfluktuationer vid omräkning av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt IFRS 9 avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Se vidare beskrivning efterföljande sida under rubrik Säkringsinstrument och säkringsredovisning.

**Finansiella mål**

SBB ska generera värde till sina aktieägare, genom att bland annat generera tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie A och B som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år.
SBB ska därtill ha en stabil finansiell ställning som innefattar:

- Belåningsgraden ska vara lägre än 50 procent.
  Per 2023-12-31 var belåningsgraden 54 procent (49).
- Säkerställd belåningsgrad ska vara lägre än 30 procent.
  Per 2023-12-31 var den säkerställda belåningsgraden 18 procent (20).
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 3,0 ggr.
  För 2023 var räntetäckningsgraden 2,1 ggr (inkl. avvecklad verksamhet) (3,9).

I kreditavtal med kreditinstitut och obligationsinnehavare finns ofta fastlagda gränsvärden, s.k. covenanter. I de flesta avtal rör de sig om soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Kreditavtalen har i regel en gräns för soliditet på 25 procent som nedre gräns. Räntetäckningsgraden ska i kreditavtalen ofta vara 1,5–1,7 ggr samt att belåningsgraden ska vara högst 70-80 procent.

**Känslighetsanalys**

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2023-12-31. Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

| | Förändring +/- | Årlig resultateffekt före skatt , mkr |
|---|---|---|
| Ekonomisk uthyrningsgrad | 1 procentenhet | +/- 46,9 |
| Hyresintäkter | 1 procent | +/- 42,8 |
| Fastighetskostnader | 1 procent | +/- 12 |
| Genomsnittlig ränta | 1 procentenhet | +/- 623,8 |

**Säkringsinstrument och säkringsredovisning**

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

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

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

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

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelar sig per den 31 december 2023 på följande underliggande belopp och förfallotider.

**Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2023**

| Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas (Belopp i SEK mkr) | Inom 3 mån | 3 mån-1 år | 1-3 år | >3år | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Skuld i Euro - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet | 2 217 | 562 | 11 508 | 28 978 | 43 265 |
| Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet | - | 468 | 1 028 | 345 | 1 841 |
| **Summa skuld, nominellt belopp (balansdagens värde)** | **2 217** | **1 030** | **12 536** | **29 323** | **45 106** |

**Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2022**

| Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas (Belopp i SEK mkr) | Inom 3 mån | 3 mån-1 år | 1-3 år | >3år | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Skuld i Euro - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet | 2 003 | 56 | 18 018 | 33 274 | 53 350 |
| Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet | 285 | 21 | 3 254 | - | 3 560 |
| **Summa skuld, nominellt belopp (balansdagens värde)** | **2 289** | **77** | **21 272** | **33 274** | **56 911** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer | Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2023 | | | Säkrad post den 31 december 2023 | Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nominellt belopp | Redovisat värde | Post i balans-räkningen | Redovisat värde | Säkringsinstrument | Säkrad post |
| *Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet* | | | | | | |
| Skuld i Euro | -43 265 | -43 265 | Obligationslån/ Företagscertifikat | 8 063 | 31 | 95 |
| Skuld i NOK | -1 841 | -1 841 | Obligationslån | 4 010 | 228 | -1 575 |

| Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer | Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2022 | | | Säkrad post den 31 december 2022 | Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nominellt belopp | Redovisat värde | Post i balans-räkningen | Redovisat värde | Säkringsinstrument | Säkrad post |
| *Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet* | | | | | | |
| Skuld i Euro | -53 350 | -53 020 | Obligationslån/ Företagscertifikat | 10 942 | -4 207 | 918 |
| Skuld i NOK | -3 560 | -3 548 | Obligationslån | 23 876 | -176 | 1 278 |

Under 2023 har säkringsförhållandet varit 1:1. En ineffektivitet har redovisats under 2022 då säkringsförhållandet inte varit 1:1. Ineffektiviteten redovisades då som valutakursdifferenser om -3 289 mkr i resultatet.

**Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat**

| Avstämning av valutaomräkningsreserv | 2023 Valutaomräkningsreserv | 2022 Valutaomräkningsreserv |
|---|---|---|
| **Ingående bokfört värde** | **719** | **291** |
| *Tillkommande poster under perioden* | | |
| Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter | -1 181 | 1 522 |
| Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument | -51 | -1 094 |
| **Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat** | **-1 232** | **428** |
| **Utgående bokfört värde** | **-512** | **719** |
| varav fortlöpande säkringar | -512 | 719 |

## NOT 24 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Skulder fastighetstransaktioner | 469 | 1 060 |
| Latent stämpelskatt | - | 2 |
| Skulder personalkostnader | 17 | 21 |
| Utdelning | 2 133 | 834 |
| Övriga kortfristiga skulder | 240 | 102 |
| **Redovisat värde** | **2 860** | **2 019** |

## NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna personalkostnader | 42 | 46 |
| Upplupna driftkostnader | 84 | 249 |
| Upplupna räntor | 369 | 671 |
| Upplupna nyproduktionskostnader | 5 | - |
| Ej betald stämpelskatt | 3 | 5 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 512 | 815 |
| Övriga upplupna kostnader | 25 | 139 |
| **Redovisat värde** | **1 040** | **1 924** |

## NOT 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | | Ej kassaflödespåverkande transaktioner | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2023-01-01 | Kassaflödes-påverkande transaktioner | Övertagen skuld vid förvärv/ försäljning | Förändring i utländsk valuta / Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner | 2023-12-31 |
| Obligationslån | 52 078 | -8 244 | - | -718 | 43 116 |
| Skulder till kreditinstitut | 33 896 | -7 986 | -6 839 | -94 | 18 977 |
| Företagscertifikat | 1 111 | -1 111 | - | - | - |
| Skuld cash collateral | 2 178 | -2 048 | - | -130 | - |
| Övriga långfristiga skulder | 141 | -52 | - | 3 | 92 |
| **Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **89 404** | **-17 393** | **-6 839** | **939** | **62 185** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| | 2022-01-01 | Kassaflödes-påverkande transaktioner | Ej kassaflödespåverkande transaktioner: Övertagen skuld vid förvärv/ försäljning | Ej kassaflödespåverkande transaktioner: Förändring i utländsk valuta / Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Obligationslån | 53 094 | -4 708 | - | 3 692 | 52 078 |
| Skulder till kreditinstitut | 23 732 | 17 494 | -7 746 | 416 | 33 896 |
| Företagscertifikat | 11 169 | -10 457 | - | 399 | 1 111 |
| Skuld cash collateral | 5 607 | -3 429 | - | - | 2 178 |
| Övriga långfristiga skulder | 292 | -202 | 10 | 41 | 141 |
| **Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **93 894** | **-1 302** | **-7 736** | **4 548** | **89 404** |

## NOT 27 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 24 869 | 27 129 |
| Andelar i koncernföretag | 14 634 | 14 604 |
| Andelar i börsnoterade företag | 143 | 6 298 |
| Spärrade likvida medel* | 16 | 1 066 |

* Spärrade likvida medel avser ett pantsatt konto kopplat till projektverksamhet.

## NOT 28 Eventualförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| JV-Finansieringar | 1 119 | 710 |
| **Summa** | **1 119** | **710** |

Vid årsskiftet har SBB agerat som borgenär för extern finansiering i joint venture-bolag med en sammanlagd summa på 1 119 miljoner. Förväntningen är att dessa åtaganden inte kommer att leda till negativt kassaflöde.

## NOT 29 Transaktioner med närstående

SBB har ett incitamentsprogram för bolagets nuvarande och framtida anställda som omfattar 40 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Optionsprogrammet är upprättat på marknadsmässiga villkor. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av bolagets B-aktiers volymvägda genomsnittskurs under de 10 handelsdagar som följde närmast efter den 23 februari 2021, dvs. 34,125 kr. Efter omräkning genomförd i februari 2023 berättigar varje optionsrätt till teckning av 1,12 aktier till en teckningskurs om 30,27 kronor per aktie. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 mars 2024 t.o.m. den 31 mars 2024.

SBB har under året sålt tekninsk förvaltning till SBB Kåpan AB uppgående till 12 mkr (37), till Public Property Invest AS uppgående till 3 mkr (3), till Svenska myndighetsbyggnader Holding AB uppgående till - mkr (25) samt till Ilija Batljan Invest AB (publ), där Ilija Batljan är styrelseledamot och ägare, uppgående till 1 mkr (0,1). SBB har även gjort transaktioner om 0,4 mkr (0) med Arvid Svensson Förvaltning AB och Industritekniska gymnasiet i Bergslagen AB 7,2 mkr (-) i vilka Fredrik Svensson är styrelseledamot.

SBB har under året köpt tjänster från AVY Finans AB om 2,0mkr (-) samt Voltiva AB 9,2mkr (-). Vissa sstyrelseledamöter i dessa bolag ingår även i SBB:s styrelse. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga grunder med armlängds avstånd.

| Transaktioner med intresseföretag och joint ventures 2023 (Belopp i mkr) | SBB Kåpan Bostad AB | Public Property Invest AS | Nordiqus AB | SBB Residential AB | Övriga intresseföretag och joint ventures | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fordran/skuld per 2023-12-31 | 54 | - | 3 908 | 53 | 824 | 4 839 |
| Ränta under 2023 | - | - | 24 | -1 | 33 | 56 |
| Fakturerade förvaltningstjänster under 2023 | 12 | 3 | 20 | 12 | - | 47 |
| Verkligt värde fastigheter, försäljningar till joint ventures under 2023 | - | - | 40 506 | 6 480 | 27 | 47 013 |

| Transaktioner med intresseföretag och joint ventures 2022 (Belopp i mkr) | SBB Kåpan Bostad AB | Svenska Myndighets-byggnader Holding AB | Public Property Invest AS | Övriga intresseföretag och joint ventures | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fordran/skuld per 2022-12-31 | - | - | - | 1 736 | 1 736 |
| Ränta under 2022 | - | 47 | - | 37 | 84 |
| Fakturerade förvaltningstjänster under 2022 | 37 | 25 | 3 | - | 65 |
| Verkligt värde fastigheter, försäljningar till joint ventures under 2022 | - | 2 042 | 1 850 | - | 3 892 |

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

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## NOT 30 Omarbetning av finansiella rapporter

**Resultaträkningens uppställningsform**
Från och med Q1 2023 har resultaträkningens uppställningsform ändrats utan påverkan på periodens kassaflöde, balansräkning eller resultat. Se not 1 för utförligare beskrivning.

**Omklassificering av förvaltningsadmininstration**
Koncernen har från och med 1 januari 2023 övergått till att i resultaträkningen klassificera det som tidigare klassificerades som fastighetsadmininstrationskostnader till kostnader för administration. På grund av svårigheten att särskilja vad som avser kostnader för fastighetsadmninistration kontra centraladmininstration bedömer bolaget att den nya klassificeringen ger en mer rättvisande bild av bolagets driftnetto, samt att bolaget blir mer jämförbart med andra bolag i samma bransch. Bolagets driftnetto påverkas positivt, men resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill påverkas ej. Sammanfattningsvis bedömer bolaget att den nya klassificeringen ger en tillförlitlig och mer relevant information. Nedan framgår effekterna av förändringen på föregående års resultat i koncernen (utan omräkning till kvarvarande verksamhet).

| | 2022-01-01 – 2022-12-31 | | |
|---|---|---|---|
| **Belopp i mkr** | **Innan justering** | **Justering** | **Efter justering** |
| Hyresintäkter | 7 447 | - | 7 447 |
| | | | |
| Driftkostnader | -1 567 | - | -1 567 |
| Underhåll | -393 | - | -393 |
| Förvaltningsadministration | -465 | 465 | - |
| Fastighetsskatt | -141 | - | -141 |
| **Driftnetto** | **4 881** | **465** | **5 346** |
| | | | |
| Administration | -433 | -465 | -898 |
| Förvärvs- och omstruktureringskostnader | -120 | - | -120 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar, fastigheter och goodwill** | **4 328** | **-** | **4 328** |

## NOT 31 Tillkommande upplysningar avseende kassaflöde från förvärv och försäljning av dotterbolag

Tabellerna nedan visar de förvärvade respektive avyttrade nettotillgångarna i bolag som förvärvats och sålts under året samt en avstämning av det vederlag som SBB har betalat respektive erhållit för att få kontroll över bolagen. Det framgår även vad som betalades kontant och vad som betalts i andra former av vederlag för att öka transparensen. Skulden som reglerades som en del av transaktionerna redovisas också som en del av det totala kassaflödet från förvärven och försäljningarna.

| **Förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2023** | **Totalt** |
|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 2 960 |
| Likvida medel | 14 |
| Övriga tillgångar och fordringar | 10 |
| **Förvärvade tillgångar** | **2 984** |
| Räntebärande skulder | 2 005 |
| Övriga lång- och kortfristiga skulder | 113 |
| **Förvärvade nettotillgångar** | **866** |
| | |
| **Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar** | **-866** |
| Avdrag: Betalt med aktier | - |
| Avdrag: Tidigare förvärvade andelar | 827 |
| **Kontant erlagd köpeskilling** | **-39** |
| Förvärvade likvida medel | 14 |
| Återbetalning av skulder i samband med förvärv av nettotillgångar | -1 603 |
| **Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel** | **-1 629** |

| **Förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2022** | **Totalt** |
|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 10 092 |
| Likvida medel | 18 |
| Övriga tillgångar | 44 |
| **Förvärvade tillgångar** | **10 154** |
| Räntebärande skulder | -787 |
| Övriga lång- och kortfristiga skulder | -2 470 |
| **Förvärvade nettotillgångar** | **6 987** |
| | |
| **Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar** | **-6 897** |
| Avdrag: Betalt med aktier | 210 |
| Avdrag: Tidigare förvärvade andelar | 423 |
| **Kontant erlagd köpeskilling** | **- 6 264** |
| Förvärvade likvida medel | 18 |
| Återbetalning av skulder i samband med förvärv av nettotillgångar | -3 121 |
| **Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel** | **-9 367** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2023 | Nordiqus | SBB Resi-dential | Övrigt | Total |
|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 40 823 | 6 215 | 4 993 | 52 031 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | - | - | - | - |
| Finansiella anläggningstillgångar | - | - | - | - |
| Likvida medel | 408 | 2 | 6 | 416 |
| Övriga omsättningstillgångar | 145 | 28 | 9 | 182 |
| **Avyttrade tillgångar** | **41 376** | **6 245** | **5 008** | **52 629** |
| Räntebärande skulder | -6 713 | -2 360 | -1 879 | -10 952 |
| Övriga lång- och kortfristiga skulder | -631 | -155 | -45 | -832 |
| **Avyttrade nettotillgångar** | **34 032** | **3 730** | **3 084** | **40 846** |
| **Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar** | | | | |
| Avdrag: Skillnad Redovisat fastighets-värde / Överenskommet fastighetsvärde | 34 032 | 3 730 | 3 084 | 40 846 |
| Avdrag: Skillnad redovisat fastighets-värde / Överenskommet fastighetsvärde | -2 290 | -292 | -514 | -3 096 |
| Avdrag: Omklassificering till Andelar i JV / intresseföretag | -10 643 | -3 440 | - | -14 083 |
| Avdrag: Omklassificering till Fordringar på JV / intresseföretag | -3 883 | - | - | -3 883 |
| **Kontant erlagd köpeskilling** | **17 216** | 2 | 2 570 | **19 788** |
| Likvida medel i avyttrade bolag | -408 | -2 | -6 | -416 |
| Återbetalning av skulder i samband med försäljning av nettotillgångar | | 2 360 | | 2 360 |
| **Totalt** | **16 808** | 2 360 | 2 564 | **21 732** |
| Varav inlösen av minoritetsandelar | -9 057 | | | -9 057 |
| **Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel** | **7 751** | **2 360** | **2 564** | **12 675** |

| Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2022 | Neobo (utdelning) | Övrigt | Total |
|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 16 066 | 10 164 | 26 230 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | - | - | - |
| Finansiella anläggningstillgångar | 340 | - | 340 |
| Likvida medel | 231 | 2 | 233 |
| Övriga omsättningstillgångar | 349 | 19 | 368 |
| **Avyttrade tillgångar** | **16 986** | **10 184** | **27 170** |
| Räntebärande skulder | -7 494 | -252 | -7 746 |
| Övriga lång- och kortfristiga skulder | -344 | -3 164 | -3 508 |
| **Avyttrade nettotillgångar** | **9 148** | **6 769** | **15 917** |
| **Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar** | **9 148** | **6 769** | **15 917** |
| Avdrag: betalt med aktier | -9 148 | - | -9 148 |
| **Kontant erlagd köpeskilling** | - | **6 769** | **6 769** |
| Likvida medel i avyttrade bolag | - | -2 | -2 |
| Återbetalning av skulder i samband med försäljning av nettotillgångar | - | 2 910 | 2 910 |
| **Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel** | - | **9 677** | **9 677** |

# NOT 32 Avvecklad verksamhet

**Nordiqus (EduCo)**

Per 2023-01-01 ägde SBB 51 procent av Nordiqus (tidigare EduCo). Under tredje kvartalet, 2023-09-24, ingick SBB avtal om försäljning av ytterligare 1,16 procent av Nordiqus och under fjärde kvartalet, 2023-11-22, fullföljdes försäljningen varvid SBB avkonsoliderade verksamheten.

Vid ingående av avtalet redovisades Nordiqus som Tillgångar som innehas för försäljning per Q3 2023. Då avyttringsgruppen utgjorde en väsentlig del av ett segment redovisades avyttringsgruppen som Avvecklad verksamhet.

Vid omklassificeringen gjordes värdering av avyttringsgruppens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader. Detta resulterade i en nedskrivning av goodwill om 2 365 mkr hänförlig till avyttringsgruppen, varav 571 mkr avser upplösning av uppskjuten skatt från tidigare rörelseförvärv. Nedskrivningen redovisas inom avvecklad verksamhet.

**Redovisning av avvecklad verksamhet**

Avvecklad verksamhet redovisas på egen rad i resultaträkningen efter periodens resultat, kvarvarande verksamhet och ingår i periodens resultat fram till och med fullföljande av försäljningen som gjordes 22 november 2023.

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 2 086 mkr (2 082). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -321 mkr (-351) och bestod i huvudsak av kostnader för drift och underhåll. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till - 2 931 mkr (-890). Periodens resultat för den avvecklade verksamheten uppgick till -2 763 mkr (550).

I balansräkningen redovisas Nordiqus från och med 22 november 2023 som Andelar i joint venture och intresseföretag.

Resultatet hänförligt till perioden efter 22 november 2023 redovisas på raden Resultat från joint ventures och intresseföretag.

| Belopp i MKR | 2023-01-01 - 2023-11-21 | 2022-01-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Intäkter | 2 086 | 2 082 |
| Driftskostnader | -248 | -258 |
| Underhåll | -58 | -79 |
| Fastighetsskatt | -14 | -14 |
| **Driftnetto** | **1 766** | **1 731** |
| Administation | -60 | -89 |
| Förvärvs- och omstruktureringskostnader | -142 | - |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | **1 564** | **1 642** |
| Värdeförändringar fastigheter | -2 931 | -890 |
| **Rörelseresultat** | **-1 367** | **752** |
| Ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter | -577 | -472 |
| Valutakursdifferenser | 23 | - |
| Tomträttsavgälder | -6 | -5 |
| **Resultat före skatt** | **-1 927** | **276** |
| Aktuell skatt | -201 | -17 |
| Uppskjuten skatt | 420 | 291 |
| **Nettoresultat** | **-1 708** | **550** |
| Värdeförändring fastigheter, realiserad | -1 798 | - |
| Uppskjuten skatt | 2 538 | - |
| Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill | 571 | - |
| Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt | -571 | - |
| Nedskrivning goodwill | -1 794 | - |
| **Realisationsresultat** | **-1 054** | |
| **PERIODENS RESULTAT, avvecklad verksamhet** | **-2 763** | **550** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## NOT 33 Redovisningsmässiga konsekvenser av väsentliga transaktioner under perioden

**SBB Residential Properties AB**

I juli 2023 bildades SBB Residential Properties AB. I samband med att bolaget ingick ett avtal om kapitalanskaffning med en investeringsfond som förvaltas av Morgan Stanley Real Estate Investing emitterades preferensaktier. Vid emissionen omklassificerades bolaget från dotterbolag till ett joint venture. SBB Residential Properties innehar en fastighetsportfölj om 215 fastigheter med 3 954 lägenheter där flera fastigheter blivit färdigställda under året. De emitterade preferensaktierna om 2 360 mkr löper med en ränta på 13 procent avkastning per år. SBB har för avsikt att förenkla finansieringsstrukturen på sikt men de åtgärder som har genomförts har varit nödvändiga för att på kort sikt stärka likviditeten.

Efter emissionen redovisas SBB Residential Properties AB som Andelar i joint ventures och intresseföretag. I samband med första redovisningstillfället som Andelar i joint ventures och intresseföretag genomfördes värdering av tillgångarnas verkliga värde om 3 442 mkr till vilket förvärv av andelarna joint ventures och intresseföretag har redovisats.

Det verkliga värdet har uppskattats genom tillämpning av en bedömd substansrabatt. Substansrabatten uppskattades genom regressionsanalys av jämförbara bolag.

Skillnaden mellan tillgångarnas nettovärde och det bedömda verkliga värdet vid förvärvstidpunkten om -756 mkr har redovisats som ett koncernmässigt undervärde.

Skillnaden mellan tillgångarnas tidigare redovisade värde och det bedömda verkliga värdet har redovisats som realiserad värdeförändring på fastigheter. Tidigare uppskjuten skatt har redovisats som förändring av uppskjuten skatt.

SBB:s andel av resultat inom SBB Residential Property AB redovisas från tidpunkten såsom Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures. Se not 16 för mer information.

**Försäljning av 49% + 1,16 % av utbildningsportfölj till Brookfield**

I slutet av november 2022 tecknade SBB avtal om försäljning av 49 procent av sin utbildningsportfölj, SBB EduCo AB, till Brookfield, en av världens största investerare inom infrastruktur. Eftersom tillträde skedde 2023 påverkades ej koncernens eller moderbolagets resultat- och balansräkning per 2022-12-31.

Det första tillträdet skedde i mitten av januari varigenom SBB erhöll 6,6 mdkr i kontant betalning.

Det andra tillträdet genomfördes i slutet av mars 2023 där SBB erhöll ytterligare 2,1 mdkr.

Det tredje tillträdet ägde rum under mitten av juli 2023 varigenom SBB erhöll ytterligare 0,4 mdkr.

De sammanlagda 9,1 mdkr har redovisats inom förändringar i eget kapital såsom förvärvade minoritetsandelar.

Den 24 september 2023 ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning av ytterligare 1,16 procent av aktierna i SBB EduCo AB för 242 mkr. Affären villkorades av sedvanliga fullföljandevillkor, inklusive konkurrensgodkännande. Per Q3 2023 klassificerades tillgångarna inom SBB EduCo AB som Tillgångar som innehas till försäljning. Då avyttringsgruppen utgjorde en väsentlig del av ett segment redovisades avyttringsgruppen i samband med detta som Avvecklad verksamhet i enlighet med IFRS, varvid innevarande samt föregående år har räknats om.

Vid omklassificeringen gjordes en värdering preliminär värdering av avvecklingsgruppens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader. Detta resulterade i att goodwill, hänförliga till avyttringsgruppen, skrevs ner med 2 365 mkr, varav 571 mkr avser upplösning av uppskjuten skatt hänförligt från tidigare rörelseförvärv.

Transaktionen fullföljdes 2023-11-22 då samtliga fullföljandevillkor var uppfyllda. I samband med detta bytte SBB EduCo AB namn till Nordiqus AB. Från och med 2023-11-22 redovisas Nordiqus AB som Andelar i joint ventures och intresseföretag. I samband med första redovisningstillfället som Andelar i joint ventures och intresseföretag genomfördes värdering av tillgångarnas verkliga värde om 10 643 mkr till vilket förvärv av andelarna joint ventures och intresseföretag har redovisats.

Det verkliga värdet har uppskattats genom tillämpning av en bedömd substansrabatt. Substansrabatten uppskattades genom regressionsanalys av jämförbara bolag.

Skillnaden mellan tillgångarnas senaste redovisade nettovärde och det verkliga värdet har redovisats som realiserad värdeförändring. Effekterna har redovisats inom ramen för avvecklad verksamhet.

I samband med transaktionen har Nordiqus återbetalat 7,8 mdkr i lån. SBB:s återstående fordran om 5,2 mdkr har i samband med detta nuvärdesvärderats till 3,9 mdkr. Nuvärdesberäkningen har skett med utgångspunkt från en bedömd marknadsränta som uppskattats utifrån Nordiqus externa låneränta med justering för övriga villkor i koncernlånet.

SBB:s andel av resultat inom Nordiqus AB redovisas från tidpunkten såsom Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures. Vid periodens utgång uppgår SBB:s redovisade värde för andelarna i Nordiqus AB till 10 176 mkr. SBB:s andel av Nordiqus nettotillgångar uppgår till 9 221 mkr. Det koncernmässiga över-/undervärdet om 954 mkr utgörs av ett övervärde om 1 343 mkr hänförligt till nuvärdesberäkningen av koncernlånet. Resterande undervärde om 389 mkr är hänförligt till justeringen av andelarnas verkliga värde. Se not 16 för mer information.

## NOT 34 Händelser efter balansdagen

- Den 7 februari presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter AB, ledd av styrelseordförande Peter Wågström.
- Den 14 februari föreslogs Lennart Sten till ny styrelseordförande i SBB av valberedningen. Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten, Lars Rodert, Sven-Olof Johansson föreslås att väljas som ledamöter.
- Den 25 februari meddelade SBB etablering av ett joint venture-bolag för samhällsfastigheter tillsammans med Castlelake, med stöd från Atlas SP Partners. Transaktionen tillför SBB en likvid om cirka 5,2 miljarder kronor, som avses används till att stärka bolagets finansiella ställning och amortera skulder.
- Den 24 mars beslutade SBB att återköpa obligationer och hybridinstrument för 163 meur. Obligationerna och hybridinstrumentens totala nominella värde var 408 meur motsvarande 4 525 mkr värderat till balansdagens valutakurs.
- SBB har den 19 april tecknat avtal med Riksbyggen avseende upplösning av det gemensamma ägandet av koncernen Unobo AB. Affären är villkorad sedvanliga fullföljandevillkor avseende upptagande av finansiering.
- SBB har under april 2024 deltagit i börsintroduktionen av Public Property Invest AS (PPI) genom försäljning av fastigheter till ett bokfört värde om 1,7 mdkr och övertagande av skulder om 0,4 mdr i utbyte mot 31,6 miljoner aktier i PPI. SBB har därtill tecknat 11,7 miljoner aktier till kursen 14,5kr. Vidare omfinansieras hela PPI:s bruttoskuld om 5 929 mkr till ny finansiering med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,2 år. Före transaktionen ägde SBB 44,8% av aktierna i PPI. Efter transaktionen bedöms SBB äga SBB 33,7% av aktierna i PPI beroende på tilldelning i nyemissionen. Transaktionen bedöms preliminärt få en resultateffekt om -0,6 mdkr, efter upplösning av uppskjuten skatt om 0,1 mdkr, vid en marknadsvärdering av aktierna till 14,5 kr styck. Det slutliga resultatet av transaktionen förväntas först bli känt efter årsredovisningens offentliggörande och kommer att redovisas i delårsrapporten för det andra kvartalet.
- SBB har ändrat vissa resultatposter till årsredovisningen 2023 jämfört med bokslutskommunikén som publicerades den 27 februari 2024. Nedskrivning goodwill har justerats från -1 150mkr till 0. 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 not 36 för mer information.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## NOT 35 Fortsatt drift

En svårare finansieringsmarknad har tillsammans med negativa spekulationer om bolagets framtid under 2023 medfört att finansieringsprocesser har dragit ut på tiden och att bolagets likviditet därmed minskat. Det höjda ränteläget och sjunkande tillgångspriser har skapat ett behov för SBB att minska den absoluta skuldnivån.

SBB har genomfört transaktioner under året som syftar till sänkt skuldsättning. Bolaget vidtar åtgärder och driver processer som syftar till att stärka bolagets förutsättningar för att hantera kortfristig finansiering, skapa förutsättningar för ny långsiktig finansiering samt förbättra den generella finansiella ställningen.

För 2024 förväntar sig marknadens aktörer sjunkande räntor, förbättrad tillgång till obligationsmarknaden och att fastighetsmarknaden förbättras. Marknadens tro för ränteläget illustreras av en inverterad räntebana, där långa lån prissätts lägre än korta lån. Vi ser att fastighetsbolag i högre utsträckning får förmånliga lån och att prissättningen av fastighetsbolag har förbättrats.

En av obligationsägarna inom EMTN-programmen för 2020 och 2021 har under året inlett en rättslig prövning där Obligationsägaren i sitt krav yrkar att dess obligationsinnehav har förfallit till betalning då SBB enligt obligationsinnehavarens uppfattning har brutit mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen. Obligationsinnehavarens innehav motsvarar cirka 46 miljoner euro i nominellt belopp fördelat över båda EMTN-programmen.

SBB har sedan en tid tillbaka anlitat erfarna legala och finansiella rådgivare. SBB gör bedömningen att bolaget inte bryter mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen, varvid SBB gör bedömningen att bolaget sannolikt skulle gå segrandes ur en eventuell rättslig prövning. En eventuell rättslig prövning innefattar dock alltid ett osäkerhetsmoment då en domstol kan komma att göra en annan bedömning av en sakfråga.

Skulle SBB misslyckas med förbättringsåtgärder som genomförs avseende finansiering och/eller marknadsförutsättningarna inte förbättras på det sätt styrelsen bedömer, eller att utfallet i den rättsliga prövningen inte blir i enlighet med bolaget bedömning, föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att finansiera verksamheten givet bolagets framtidsplaner. Baserat på det arbete som görs kring ny finansiering, samt styrelsens bedömning av det förväntade utfallet i den rättsliga prövningen, är styrelsen övertygad om att antagande om fortsatt drift fortsatt föreligger.

## NOT 36 Skillnader mellan årsredovisning och bokslutskommuniké 2023

Bolagets årsredovisning för 2023 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2024-02-27. Skillnaderna avser nedskrivning goodwill, redovisning av försäljning av dotterbolag och påverkar värdeförändring fastigheter, uppskjuten skatt samt årets resultat avvecklad verksamhet, samt redovisning av återköp av obligationer vilket påverkar ränteintäkter och liknande poster samt kostnader förtidslösen lån.
Se tabell nedan för mer information.

| | 2023-01-01 – 2023-12-31 | | |
|---|---|---|---|
| **Koncernens resultaträkning** | **Bokslutskommuniké** | **Justering** | **Årsredovisning** |
| 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 |
| Kostnader 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** |
| **Koncernens balansräkning** | | | |
| 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 | 1,60 |
| 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 | 0,70 | 12,99 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie | 12,29 | 0,70 | 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 |

För beräkning av nyckeltal, se beräkning av alternativa nyckeltal på sid 141-143.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i MKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning[1)] | | 202 | 161 |
| | | | |
| Personalkostnader | 4 | -83 | -86 |
| Övriga rörelsekostnader | 3 | -428 | -276 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | | **-309** | **-201** |
| **Rörelseresultat** | | **-309** | **-201** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag | | -3 787 | -111 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter[1)] | 5, 6 | 10 027 | 2 958 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5, 7 | -9 861 | -2 579 |
| Valutakursdifferenser | 7 | 527 | -2 734 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | | -2 439 | 265 |
| **Resultat före skatt** | | **-5 843** | **-2 402** |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 8 | 192 | 781 |
| **Resultat före skatt** | | **-5 651** | **-1 621** |
| | | | |
| Skatt | 9 | 284 | 103 |
| **PERIODENS RESULTAT** | | **-5 368** | **-1 518** |

1) Bolagets årsredovisning för 2023 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2024-02-27. Resultat- och balansposter samt efterföljande summeringar har uppdaterats. Se mer information i not 24.

# Moderbolagets balansräkning

| Belopp i MKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag[1)] | 10 | 28 378 | 28 213 |
| Andelar i joint ventures och intresseföretag | 11 | 10 443 | 7 103 |
| Fordringar hos koncernföretag | 12,17 | - | 29 098 |
| Fordringar hos joint ventures och intresseföretag | 12 | 4 612 | 55 |
| Uppskjutna skattefordringar | 9 | 774 | 400 |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 12 | 752 | 1 102 |
| Derivat | 12 | 470 | 1 501 |
| Övriga långfristiga fordringar | 12 | 1 382 | - |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **46 810** | **67 472** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **46 810** | **67 472** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | | 726 | - |
| Derivat | | 203 | 174 |
| Kundfordringar | | 1 | 14 |
| Aktuella skattefordringar | | 52 | - |
| Övriga fordringar | 12 | 14 | 727 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 151 | 93 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **1 147** | **1 008** |
| Likviditetsplaceringar | 12 | 173 | 421 |
| Kassa och bank | 12, 14 | 3 463 | 4 658 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **4 783** | **6 087** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **51 593** | **73 559** |

# Moderbolagets rapport över totalresultat

| Belopp i MKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Periodens resultat | | -5 368 | -1 518 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| **TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN** | | **-5 368** | **-1 518** |

| Belopp i MKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 15 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 165 | 165 |
| **Summa bundet eget kapital** | | | |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Överkursfond | | 27 712 | 27 712 |
| Balanserat resultat | | -20 969 | -16 937 |
| Hybridobligation | | 16 480 | 16 524 |
| Årets resultat[1)] | | -5 368 | -1 518 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **17 856** | **25 781** |
| **Summa eget kapital** | | **18 020** | **25 946** |
| | | | |
| **Obeskattade reserver** | 16 | **85** | **85** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 1 798 | 13 724 |
| Obligationslån | 12 | 22 058 | 22 842 |
| Derivat | 12 | 264 | 375 |
| Skulder till koncernbolag[1)] | 17 | 2 462 | - |
| **Summa långfristiga skulder** | | **26 582** | **36 941** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 2 244 | 1 392 |
| Obligationslån | 12 | 685 | 3 466 |
| Företagscertifikat | 12 | - | 1 111 |
| Derivat | 12 | 1 290 | 596 |
| Leverantörsskulder | 12 | 5 | 36 |
| Aktuella skatteskulder | 9 | - | 100 |
| Skuld cash collaterals | 12 | - | 2 178 |
| Övriga skulder | 12 | 156 | 176 |
| Skuld utdelning | | 2 133 | 834 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 394 | 698 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **6 906** | **10 587** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **51 593** | **73 559** |

**KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING**

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 35 anställda. Nettoomsättningen uppgår till 202 mkr (161) och består till största del av management fee. Bolagets kostnader inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -511 mkr (-362).

SBB genomförde under perioden en försäljning av Nordiqus AB som resulterat i försäljningskostnader om -1 874 mkr. Resultat från försäljning av JM på -3 440 mkr har också bidragit till det negativa resultatet.

Under perioden har inga hybridobligationer återköpts (1 524) mkr till underkurs, det är enbart valutaomräkningar som påverkat värdet på hybridobligationen som redovisas i eget kapital. Ingen utdelning har skett per 2023-12-31. Moderbolagets egna kapital har påverkats med -7,9 mdkr, se mer information sid 114.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Moderbolagets förändringar i eget kapital

| Belopp i MKR | Aktiekapital | Summa bundet eget kapital | Överkursfond[1)] | Balanserat resultat | Hybrid-obligation | Summa fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | **165** | **165** | **27 502** | **-3 561** | **16 840** | **40 781** | **40 946** |
| Årets resultat | - | - | - | -1 518 | - | -1 518 | -1 518 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - | - | - |
| **Årets totalresultat** | **-** | **-** | **-** | **-1 518** | **-** | **-1 518** | **-1 518** |
| Ny/apport/kvittningsemission | - | - | 210 | - | - | 210 | 210 |
| Inlösen del av hybridobligation | - | - | - | 808 | -1 531 | -722 | -722 |
| Omvärdering hybridobligation | | | | -1 214 | 1 214 | - | - |
| Utdelning Neobo | - | - | - | -10 369 | - | -10 369 | -10 369 |
| Utdelning | - | - | - | -2 308 | - | -2 308 | -2 308 |
| Utdelning hybridobligation | - | - | - | -467 | - | -467 | -467 |
| Skatteeffekter eget kapital | - | - | - | 174 | - | 174 | 174 |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | **165** | **165** | **27 712** | **-18 455** | **16 524** | **25 781** | **25 946** |
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **165** | **165** | **27 712** | **-18 455** | **16 524** | **25 781** | **25 946** |
| Årets resultat | - | - | - | -5 368 | | -5 368 | -5 368 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - | - | - |
| **Årets totalresultat** | **-** | **-** | **-** | **-5 368** | **-** | **-5 368** | **-5 368** |
| Valutaomvärdering hybridobligation | | | | 44 | -44 | - | - |
| Utdelning | - | - | - | -2 482 | - | -2 482 | -2 482 |
| Utdelning hybridobligation | - | - | - | -517 | - | -517 | -517 |
| Innehållen ränta Hybrid | | | | 343 | | 343 | 343 |
| Skatteeffekter eget kapital | - | - | - | 98 | - | 98 | 98 |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **165** | **165** | **27 712** | **-26 337** | **16 480** | **17 856** | **18 021** |

[1)] Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Moderbolagets kassaflöde

| Belopp i MKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -5 843 | -2 402 |
| Räntenetto | | 6 045 | 2 090 |
| Erlagd ränta | | -9 722 | -2 508 |
| Erhållen ränta | | 9 411 | 2 928 |
| Skatt | | 100 | -44 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **-9** | **64** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 186 | -710 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -2 513 | -10 200 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-2 336** | **-10 846** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investering i dotterföretag | | -2 521 | -1 671 |
| Försäljning aktier i dotterföretag | | 1 754 | 7 354 |
| Investeringar i intresseföretag | | -10 718 | - |
| Försäljning andelar i intresseföretag | | 3 591 | 741 |
| Förändring av fordringar hos intresseföretag | | -4 557 | 120 |
| Förändring av finansiella tillgångar | | -1 168 | 315 |
| Förändring av andra långfristiga fordringar | | -1 382 | - |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-15 001** | **6 859** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Emission hybridobligation | | - | -15 |
| Inlösen hybridobligationer | | - | -719 |
| Erhållna koncernbidrag | | - | 781 |
| Utbetald utdelning | | -1 659 | -2 837 |
| Uppkomna skulder koncernföretag | | 32 162 | 9 857 |
| Upptagna lån | | 2 891 | 23 451 |
| Amortering lån | | -15 075 | -26 722 |
| Förändring cash collaterals | | -2 178 | -3 429 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **16 141** | **367** |
| **Periodens kassaflöde** | | **-1 195** | **-3 620** |
| **Likvida medel vid periodens början** | | **4 658** | **8 278** |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **14** | **3 463** | **4 658** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Moderbolagets noter (1-24)

## NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

## NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

För uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen

## NOT 3 Arvode till revisor

| Ernst & Young AB | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdraget | 22 | 29 |
| Annan revisionsverksamhet | - | 1 |
| **Summa** | **22** | **30** |

## NOT 4 Anställda och personalkostnader

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

## NOT 5 Resultat från andelar i koncernbolag

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

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Erhållna utdelningar | 2 500 | - |
| Resultat från andelar i koncernföretag | - 2 005 | - |
| **Summa** | **495** | **-** |

## NOT 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från koncernbolag | 7 410 | 2 796 |
| Övriga finansiella intäkter | 248 | 162 |
| **Summa** | **7 657** | **2 958** |
| Erhållna utdelningar och nedskrivningar | 2 370 | - |
| **Summa ränteintäkter och tillhörande resultatposter** | **10 027** | **2 958** |

## NOT 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| Skulder värderade till verkligt värde i resultatet | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntekostnader, räntederivat | 570 | 22 |
| Valutakursdifferenser, räntederivat | 124 | 895 |
| **Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)** | **694** | **917** |

| Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntekostnader till koncernbolag | -7 355 | -2 108 |
| Övriga räntekostnader | -962 | -746 |
| Valutakursdifferenser, finansiella poster[1] | 403 | -3 629 |
| Övriga finansiella kostnader | -240 | 253 |
| **Summa** | **-8 154** | **-6 230** |
| Försäljningsresultat Nordiqus | -1 874 | - |
| **Summa ränteintäkter och tillhörande resultatposter** | **-9 334** | **-5 313** |

1). Ej beräkning enligt effektivräntemetoden.

## NOT 8 Bokslutsdispositioner

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

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Erhållet koncernbidrag | 192 | 781 |
| Avsättning till periodiseringsfond | - | - |
| **Summa** | **192** | **781** |

## NOT 9 Skatt

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Skatt på årets resultat | -98 | - |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 3 | -6 |
| **Summa aktuell skatt** | **-95** | **-6** |
| Uppskjuten skatt på carry forward ränta | - | -218 |
| Uppskjuten skatt underskottsavdrag | -106 | 487 |
| Uppskjuten skatt derivat | 484 | -160 |
| **Summa uppskjuten skatt** | **379** | **109** |
| **Redovisad skatt** | **284** | **103** |

| Avstämning av effektiv skattesats | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | -6 162 | -1 621 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%) | 1 269 | 334 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 3 | -6 |
| *Skatteeffekt av:* | | |
| Ej skattepliktiga intäkter | 541 | 227 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -1 543 | -233 |
| Nedskrivning av uppskjuten skatt på carry forward-ränta | - | -218 |
| Övriga skattemässiga justeringar | 14 | - |
| **Redovisad skatt** | **284** | **103** |
| Effektiv skattesats | -5% | -6% |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Avstämning uppskjuten skattefordran | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående redovisat värde | 400 | 117 |
| Nyttjande av skattemässiga underskott | -110 | - |
| Aktivering av skattemässiga underskott | - | 661 |
| Nedskrivning av aktiverad carry forward ränta | - | -218 |
| Förändring derivat | 208 | -160 |
| Uppskjuten skatt goodwill | 276 | - |
| **Utgående redovisat värde** | **774** | **400** |

## NOT 10 Andelar i koncernföretag

*Redovisningsprincip*

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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 28 213 | 33 686 |
| Förvärv/aktieägartillskott | 1 342 | 982 |
| Nedskrivningar | -130 | -36 |
| Försäljningar | -1 047 | -6 419 |
| **Utgående redovisat värde** | **28 378** | **28 213** |

**Direktägda dotterbolag**

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Säte | Aktier | Kapital-andel | Redovisat värde 2023-12-31 | Redovisat värde 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SBB i Norden AB (publ) | 559053-5174 | Stockholm | 20 516 611 | 100% | 3 831 | 2 554 |
| Hemfosa Fastighets AB | 556917-4377 | Stockholm | 180 488 248 | 98% | 23 529 | 23 534 |
| Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) | 559084-4352 | Stockholm | 15 230 | 99% | 191 | 191 |
| SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB | 556875-2173 | Oskarshamn | 26 735 251 | 100% | 623 | 623 |
| SBB Educo Holding AB | 559434-9028 | Stockholm | 25 000 | 100% | - | 708 |
| SBB Holding AB | 559443-0471 | Stockholm | 25 000 | 100% | 0 | - |
| SBB LSS Housing AB | 559464-1648 | Stockhom | 25 000 | 100% | 0 | - |
| SBB Norden HoldCo 1 AB | 559464-1622 | Stockholm | 25 000 | 100% | 0 | - |
| SBB Option AB | 559062-6262 | Stockholm | 50 000 | 100% | - | 65 |
| SBB Treasury OY | 3147399-4 | Helsingfors | 1 000 | 100% | 1 | 1 |
| Sörmlandsporten AB | 556716-3034 | Stockholm | 1 000 | 100% | 203 | 203 |
| Aktiebolaget Högkullen | 559002-5465 | Stockholm | 10 000 000 | 100% | - | 334 |
| **Redovisat värde i moderföretaget** | | | | | **28 378** | **28 213** |

**Indirekt ägda dotterbolag**

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| Akalla Centrumfastigheter AB | 556900-0010 | Sverige | 100 |
| Aktiebolaget Högkullen (publ) | 559002-5465 | Sverige | 100 |
| Aktiebolaget SSM Stockholm 3 | 559090-3869 | Sverige | 100 |
| Aktiebolaget SSM Stockholm A | 559062-5231 | Sverige | 100 |
| Aktiebolaget Trygghetsboendet 1 i Värmland | 556876-2537 | Sverige | 100 |
| Andelseier AS | 989855409 | Norge | 100 |
| Aprilstaden Fastigheter AB | 556921-1229 | Sverige | 70 |
| Aprilstaden Fastigheter Bostadsutveckling I AB | 559359-2487 | Sverige | 70 |
| Aprilstaden Fastigheter Projekt 2 AB | 559359-2552 | Sverige | 70 |
| Aprilstaden Fastigheter Projekt 3 AB | 559359-2529 | Sverige | 70 |
| Aprilstaden Fastigheter Projekt 4 AB | 559359-2537 | Sverige | 70 |
| Aprilstaden Fastigheter Projekt 5 AB | 559359-2560 | Sverige | 70 |
| Aprilstaden Fastigheter Örbyleden AB | 559359-2495 | Sverige | 70 |

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| Apylonen Holding AB | 559199-8264 | Sverige | 100 |
| Aspuddens Husentreprenad AB | 559161-9936 | Sverige | 100 |
| Asunto Oy Kuopion Savolankoti | 2329895-4 | Finland | 100 |
| Asunto Oy Seinäjoen Satomoonmäki I | 2127861-8 | Finland | 100 |
| Asunto Oy Vihdin Nummelan Marleena | 1095642-8 | Finland | 100 |
| Asunto Oy Vihdin Nummelan Sanni | 2362048-0 | Finland | 100 |
| B121 Holding AS | 914392241 | Norge | 100 |
| Baccfast AB | 556525-7556 | Sverige | 100 |
| Bacchus Fastighetsutveckling AB | 559378-1544 | Sverige | 100 |
| Barcode 121 Holding AS | 914392128 | Norge | 100 |
| Basetten Fastighetsbolag AB | 556695-7907 | Sverige | 100 |
| Billesholm Invest AB | 556727-3643 | Sverige | 100 |
| Biskop Svane ApS | 37855782 | Danmark | 100 |
| Blådalen Bidco AS | 918480153 | Norge | 100 |
| Blådalen Holdco AS | 918614605 | Norge | 100 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| Bollnäs Bandy Fastighets AB | 559147-1452 | Sverige | 100 |
| Bostad Syd Helsingborg Förvaltning AB | 559215-3125 | Sverige | 100 |
| Bostad Syd Landskrona Förvaltning AB | 559252-5652 | Sverige | 100 |
| Botanikern Garage AB | 559192-9814 | Sverige | 75 |
| BoVillan AB | 556717-9824 | Sverige | 100 |
| Britsarvsskolan 6 i Falun AB | 559105-9976 | Sverige | 100 |
| Dagbrott Invest AB | 556596-6545 | Sverige | 100 |
| Dalbo Holding 1 AB | 559099-1500 | Sverige | 74,25 |
| Discus Utveckling AB | 559216-8610 | Sverige | 100 |
| E:A Årby Norra Fastighet II AB | 559338-1741 | Sverige | 100 |
| Eskelin Pysäköintilaitos Oy (landleasehol-der to the landlease of Linnankatu 23) | 0681979-7 | Finland | 100 |
| Estländaren Fastighet AB | 556041-1638 | Sverige | 100 |
| Fagerhultfastigheter 1 AB | 556904-9884 | Sverige | 100 |
| Farmannsveien 50 AS | 916932839 | Norge | 100 |
| Fast 10 Stockholm AB | 559036-7511 | Sverige | 100 |
| Fastighets AB Larus | 559003-2602 | Sverige | 100 |
| Fastighets AB Plåtparet | 559267-6406 | Sverige | 100 |
| Fastighets AB Sollentuna Ritsalen | 556769-7767 | Sverige | 100 |
| Fastighets AB Sunrutas | 559114-7938 | Sverige | 100 |
| Fastighets AB Wiberg | 559045-5068 | Sverige | 100 |
| Fastighetsaktiebolaget Persborg | 556064-4105 | Sverige | 100 |
| Fastighetsaktiebolaget Stestu | 559220-6964 | Sverige | 100 |
| Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters | 556099-1068 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 1 AB | 559062-6163 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 101 AB | 559229-6551 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 103 AB | 559278-2873 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 105 AB | 559282-0392 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 106 AB | 559282-0400 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 107 AB | 559282-0418 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 111 AB | 559319-0126 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 112 AB | 559319-0134 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 115 AB | 559319-0159 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 116 AB | 559341-6984 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 117 AB | 559343-3476 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 119 AB | 559370-8927 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 120 AB | 559382-4831 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 121 AB | 559382-4849 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 123 AB | 559382-4864 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 127 AB | 559384-7212 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 129 AB | 559384-7238 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 133 AB | 559395-8100 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 134 AB | 559395-8118 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 135 AB | 559395-8126 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 136 AB | 559395-8134 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 137 AB | 559395-8142 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 138 AB | 559395-8159 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 14 AB | 559094-8518 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 16 AB | 559094-8427 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 18 AB | 559108-3828 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 20 AB | 559108-3802 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 27 AB | 559115-3340 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 29 AB | 559115-3324 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 33 AB | 559115-3274 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 34 AB | 559115-3266 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 35 AB | 559115-3258 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 36 AB | 559115-3241 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 37 AB | 559115-3233 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 38 AB | 559115-3225 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 39 AB | 559115-3217 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 4 AB | 559065-1856 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 41 AB | 559115-3191 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 42 AB | 559115-3183 | Sverige | 100 |

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| Fastighetsutveckling IB 43 AB | 559115-3738 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 45 AB | 559115-3753 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 47 AB | 559115-3647 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 49 AB | 559115-6285 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 50 AB | 559115-6301 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 51 AB | 559115-6293 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 52 AB | 559115-6475 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 53 AB | 559115-6483 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 54 AB | 559115-6459 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 55 AB | 559115-6467 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 56 AB | 559115-6517 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 58 AB | 559115-6491 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 6 AB | 559065-1864 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 62 AB | 559115-6376 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 66 AB | 559118-9336 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 70 AB | 559134-5003 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 72 AB | 559154-7608 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 74 AB | 559154-7574 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 76 AB | 559153-7948 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 78 AB | 559159-7520 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 8 AB | 559069-1886 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 80 AB | 559159-7488 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 81 AB | 559159-7454 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 82 AB | 559160-9507 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 83 AB | 559160-9499 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 84 AB | 559162-1270 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 86 AB | 559162-1312 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 87 AB | 559162-1213 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 88 AB | 559162-1247 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 92 AB | 559174-5947 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 94 AB | 559202-3179 | Sverige | 100 |
| Fastighetsutveckling IB 98 AB | 559220-0520 | Sverige | 100 |
| Feiring Eiendom AS | 997676858 | Norge | 100 |
| Fjölebro Fastighetsförvaltning AB | 556582-8042 | Sverige | 100 |
| FL Årby Norra III AB | 559338-9751 | Sverige | 100 |
| Föreningen Bandyspelaren nr 151 ek. för. | 757202-7253 | Sverige | 100 |
| Förvaltningsbolaget Kulltorp 3 Komman-ditbolag | 969601–3896 | Sverige | 99 |
| GC Helsehus AS | 916345720 | Norge | 100 |
| Gimmel Söderhamn AB | 559004-1728 | Sverige | 100 |
| Gjutpressen Fastigheter AB | 559056-7615 | Sverige | 100 |
| Gruppbostäder i Sverige AB & Co Kommanditbolag nr 1 | 916894-0238 | Sverige | 60 |
| Gruppbostäder i Sverige AB & Co Kommanditbolag nr 4 | 916894-0261 | Sverige | 70 |
| Gruppbostäder i Sverige Aktiebolag | 556236-6293 | Sverige | 100 |
| Gruppbostäder i Sverige Förvaltnings Aktiebolag | 556342-1642 | Sverige | 100 |
| Gullhaug Bidco AS | 914881471 | Norge | 100 |
| Gullhaug Holdco AS | 917802076 | Norge | 100 |
| Gyllene Ratten Aktiebolag | 556773-2804 | Sverige | 100 |
| Gyllene Ratten Holding AB | 556795-1321 | Sverige | 100 |
| Gårdsjöstrand Flen Exploatering AB | 559255-4033 | Sverige | 100 |
| Hemfosa Finland Oy | 2714789-7 | Finland | 100 |
| Hemfosa Sverige AB | 556780-5816 | Sverige | 100 |
| Hemfosa Väskt AB | 556245-5567 | Sverige | 100 |
| Hold JV Nacka AB | 559084-9898 | Sverige | 100 |
| HoldC AB | 556732-2234 | Sverige | 100 |
| Holdlarus AB | 559115-9925 | Sverige | 100 |
| EduCo HoldCo 10 AB | 559406-8115 | Sverige | 100 |
| Högkullen LSS Gotland AB | 556933-1589 | Sverige | 100 |
| Högkullen LSS Sandviken AB | 559108-3687 | Sverige | 100 |
| Högkullen LSS Svalöv AB | 559103-6610 | Sverige | 100 |
| Högkullen LSS Tingsryd AB | 559024-6889 | Sverige | 100 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| Högkullen LSS Uppsala AB | 559135-5424 | Sverige | 100 |
| Högkullen Oldco Fastighets AB | 559003-2339 | Sverige | 100 |
| Högkullen Omsorgsfastigheter AB | 556763-0651 | Sverige | 100 |
| Högkullen Singoalla AB | 559083-6093 | Sverige | 100 |
| Högkullen Sätra 1 AB | 559410-2674 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 1 AB | 559062-6247 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 10 AB | 559065-1872 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 100 AB | 559322-4271 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 101 AB | 559330-2333 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 102 AB | 559330-2341 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 105 AB | 559347-1989 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 106 AB | 559347-1997 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 13 AB | 559068-8791 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 13 Runö AB | 556666-3117 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 15 AB | 559068-8817 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 18 AB (publ) | 559068-8783 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 19 AB | 559068-8775 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 25 AB | 559070-4507 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 28 AB | 559070-4564 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 31 AB | 559070-4655 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 34 AB | 559070-4598 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 36 AB | 559070-4713 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 37 AB | 559070-4697 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 43 AB | 559111-7949 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 47 AB | 559115-8901 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 48 AB | 559115-8893 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 49 AB | 559129-5638 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 51 AB | 559134-4980 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 52 AB | 559134-4972 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 53 AB | 559154-7657 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 54 AB | 559154-7582 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 55 AB | 559154-7590 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 56 AB | 559154-7558 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 57 AB | 559154-7541 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 58 AB | 559154-7533 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 59 AB | 559153-7906 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 6 AB | 559062-6155 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 62 AB | 559159-7504 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 64 AB | 559161-5660 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 65 AB | 559161-5678 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 66 AB | 559162-1361 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 67 AB | 559162-1379 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 68 AB | 559162-1387 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 69 AB | 559162-1395 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 70 AB | 559162-1403 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 71 AB | 559162-1411 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 72 AB | 559162-1437 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 73 AB | 559162-1429 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 77 AB | 559194-3559 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 81 AB | 559266-0780 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 82 AB | 559266-0798 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 83 AB | 559266-0806 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 84 AB | 559266-0814 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 85 AB | 559266-0822 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 86 AB | 559266-0830 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 87 AB | 559266-0848 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 88 AB | 559266-0855 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 89 AB | 559266-0863 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 9 AB | 559065-1849 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 90 AB | 559266-0871 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 91 AB | 559266-0889 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 92 AB | 559266-0897 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 93 AB | 559266-0905 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 94 AB | 559268-3956 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 95 AB | 559305-4835 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 96 AB | 559314-1459 | Sverige | 100 |
| IB Bostad 97 AB | 559314-1442 | Sverige | 100 |
| IB Bostad Borlänge 1 AB | 559079-3625 | Sverige | 100 |
| IB Härsta Holding AB | 559060-0010 | Sverige | 100 |
| IB Mitt AB | 556901-7865 | Sverige | 100 |
| IB Nötknäpparen AB | 556176-2112 | Sverige | 100 |
| IB Sundsvall AB | 559023-2855 | Sverige | 100 |
| IB Sundsvall Holding AB | 556974-0367 | Sverige | 100 |
| JKGT2 AS | 996927342 | Norge | 100 |
| Jonas Lies Gate 20 AS | 914718198 | Norge | 100 |
| Kiinteistö Oy Auran Puusepänkuja 2 | 2939231-9 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Auran Sillankorvantie 30 | 2939232-7 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Espoon Palstalaisentie 6 | 2857072-6 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Espoon Palstalaisentie 8 | 2857074-2 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Eurajoen Vihermaantie 1 | 2921580-6 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Haapajärven Männistönkatu 8 | 2846035-9 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kivihaantie 7 | 2157484-7 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Helsingin Pajuniityntie 11 | 2100525-7 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Huittisten Kravilankatu 4 | 2939226-3 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Huittisten Sahakatu 3 | 2939227-1 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Hulda-koti | 1638437-9 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Hyvinkään Harjukuja 3 | 2771315-8 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kekkurinkuja 3 | 1717365-3 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Palkkisillantie 17 | 2939218-3 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Kajaanin Suksikatu 14 | 2857559-4 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Kouvolan Osonojantie 3 | 2768712-1 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Kruunupyyn Sokojantie 41 | 3021460-8 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Kuusamon Noitiementie 24 | 2771318-2 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Kärsämäen Frosteruksenkatu 8 | 2836555-4 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Lapuan Myllykyläntie 16 | 2156983-7 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Mikkelin Tuukkalankylätie 3 | 2405353-7 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Mikkelin Tuukkalankylätie 3C | 2315553-1 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Namika | 2446601-6 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6 | 0774363-2 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Oulun Leimaajantie 1 | 2924006-7 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Paimion Kaptenskanpolku 1 | 2877018-9 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Pedersören Skrufvilankatu 10 | 2771317-4 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Pellon Kotitie 5 | 2850473-7 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Raaseporin Kalliolahdentie 1 A | 2841382-7 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Raaseporin Kalliolahdentie 1 B | 2862839-3 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Raision Lasikuutio | 2964541-9 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Rovaniemen Hangaspisto 3 | 2783249-9 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Siuntion Linnoitustie | 2850474-5 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Sulkavan Tiiterontie 3B | 2406687-2 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Toivakan Jussilantie 13 | 2848269-7 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Tyrnävän Villentie 3-5 | 2281998-1 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Tähtiniemen helmi | 3008766-1 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie 28 | 2749355-4 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Vantaan Tarina | 2340852-7 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Virastotalo Brahe | 2376268-1 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Vitikka 1 | 1448061-5 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Vähäkyrön Lillbacken | 3087918-3 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Vähäkyrön Mäkiranta | 3087917-5 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Vähäkyrön Rientamo | 3087916-7 | Finland | 100 |
| Kiinteistö Oy Vähäkyrön Skogsbacken | 3087919-1 | Finland | 100 |
| Kiintestö Oy Haapajärven Männistönkatu 13 | 2902633-5 | Finland | 100 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| Kiintestö Oy Imatran Tammiharja 5 | 3007425-4 | Finland | 100 |
| Kiintestö Oy Jyväskylän Sääkslahdentie 16 | 3016123-5 | Finland | 100 |
| Kiintestö Oy Kempeleen Tuhkimonkaarre 5 | 3015841-5 | Finland | 100 |
| Kiintestö Oy Muhoksen Hoitokuja 2 | 2959601-2 | Finland | 100 |
| Kiintestö Oy Nokian Linnunradankat 4 | 2961360-1 | Finland | 100 |
| Kommanditbolag Projekt LW SSM | 969780-3626 | Sverige | 99 |
| Kommanditbolaget Borgstena Grupp-bostäder | 916894-3836 | Sverige | 99 |
| Kommanditbolaget Svalan | 916442-8519 | Sverige | 97 |
| Kopparleden AB | 556611-0093 | Sverige | 100 |
| Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy | 2857064-6 | Finland | 100 |
| Koy Espoon Komentajankatu 5 | 2424805-1 | Finland | 100 |
| KOy Harjavallan Siltalanranta 2 | 2939223-9 | Finland | 100 |
| Koy Helsingin Itäkatu 11 | 0513769-8 | Finland | 100 |
| KOy Ilmajoen Jussintie 2 | 1443982-3 | Finland | 100 |
| KOy Kajaanin Samoojantie 2 | 2857557-8 | Finland | 100 |
| Koy Kiviharjuntie 11 | 3087890-6 | Finland | 100 |
| Koy Poijupuisto | 0495961-4 | Finland | 100 |
| KOy Suonenjoen Väinönkatu 7 | 0889630-7 | Finland | 100 |
| Koy Technopolis Tohloppi | 2498815-6 | Finland | 100 |
| Koy Tiistilän Miilu | 2696373-7 | Finland | 100 |
| Koy Tiistinhovi | 2696319-8 | Finland | 100 |
| Kullen i Ulricehamn AB | 559062-5835 | Sverige | 100 |
| Lavinen 4 Fastighets AB | 556868-2545 | Sverige | 70 |
| LB SSM Stockholm JV AB | 559022-7939 | Sverige | 100 |
| Limestone Fastigheter på Gotland AB | 556741-2746 | Sverige | 100 |
| Linneduken 2 AB | 556980-2761 | Sverige | 100 |
| LSS Bostäder Sverige AB | 559059-2241 | Sverige | 100 |
| LW SSM Exploatering AB | 559105-4688 | Sverige | 100 |
| LW SSM Hold Projekt 1 AB | 559105-4704 | Sverige | 100 |
| LW SSM Holding AB | 559105-4746 | Sverige | 100 |
| LW SSM Joint Venture AB | 559105-4720 | Sverige | 100 |
| Lyn Parkering AS | 996440192 | Norge | 100 |
| Maribu Eiendom AS | 913298500 | Norge | 100 |
| Marie Treschow Eiendom AS | 913298543 | Norge | 100 |
| Mauritz Kartevolds Plass 1 AS | 992113898 | Norge | 100 |
| Morgondagens stockholmare AB | 556984-2098 | Sverige | 100 |
| Morgondagens Urbanit 3 Ekonomisk förening | 769634-4352 | Sverige | 98 |
| Morgondagens Urbanit 4 Ekonomisk förening | 769634-4402 | Sverige | 98 |
| Nordsten Fastigheter AB | 559163-7433 | Sverige | 75 |
| Nordsten H1 AB | 559210-8418 | Sverige | 52,5 |
| Nordsten H3 AB | 559340-6423 | Sverige | 52,5 |
| Nordsten Holding 2 AB | 559279-7137 | Sverige | 75 |
| Nordsten VII AB | 556687-0159 | Sverige | 75 |
| Nya Gimmel AB | 559082-2580 | Sverige | 100 |
| Nye Barcode 121 Bidco AS | 918480129 | Norge | 100 |
| NYK Fastighets AB | 556970-3969 | Sverige | 52,5 |
| Nytorpsgärde Utveckling AB | 559242-8477 | Sverige | 100 |
| Offentliga Hus Holding 1 (Golducup 34458 AB) | 559464-1655 | Sverige | 100 |
| Offentliga Hus Holding 1 AB | 559087-6628 | Sverige | 100 |
| Offentliga Hus Holding 2 (Goldcup 34459 AB) | 559464-1663 | Sverige | 100 |
| Offentliga Hus Holding 2 AB | 559225-7306 | Sverige | 100 |
| Offentliga Hus i Norden AB (publ) | 556824-2696 | Sverige | 100 |
| Offentlige Bygg AS | 989855328 | Norge | 100 |
| Offentlige Bygg Bidco AS | 919487593 | Norge | 100 |
| OH Andelsägare i Halmstad AB | 556749-6228 | Sverige | 100 |
| OH Borås AB | 556982-9632 | Sverige | 100 |
| OH Bunge AB | 556872-0964 | Sverige | 100 |
| OH Eldflugan AB | 556041-9441 | Sverige | 100 |
| OH Fastlandet 2:60 Fastighets AB | 559236-5182 | Sverige | 100 |
| OH Hallsta AB | 559004-1702 | Sverige | 100 |
| OH Hedemora AB | 559087-6719 | Sverige | 100 |
| OH Karlsvik AB | 556983-1349 | Sverige | 100 |
| OH Leksand Sjukstugan Kommanditbolag | 969676-4456 | Sverige | 99 |
| OH Norrtälje AB | 556961-5163 | Sverige | 100 |
| OH Norrtälje Älmsta AB | 556832-3090 | Sverige | 100 |
| OH Nya torg AB | 556981-3982 | Sverige | 100 |
| OH Nynäs AB | 556887-6626 | Sverige | 100 |
| OH Orsa Fridhem Kommanditbolag | 969676-4464 | Sverige | 99 |
| OH P19 AB | 559176-1449 | Sverige | 100 |
| OH Saturnus 14 i Borås AB | 559153-7492 | Sverige | 100 |
| OH Skåne AB | 559163-0198 | Sverige | 100 |
| OH Solrosen 9 AB | 556771-8639 | Sverige | 100 |
| OH Torpeden 8 i Södertälje Kommandit-bolag | 916507-0542 | Sverige | 100 |
| OH Träffpunkten AB | 556993-3418 | Sverige | 100 |
| OH Tynnered AB | 559075-5129 | Sverige | 100 |
| OH Vinstra Kommanditbolag | 969676-4340 | Sverige | 100 |
| OH Vulkanus 15 i Borås AB | 559007-6047 | Sverige | 100 |
| OH Väg Nord AB | 559122-7599 | Sverige | 100 |
| OH Årjäng AB | 556892-6041 | Sverige | 100 |
| OH Önnered 45:11 AB | 559026-5871 | Sverige | 100 |
| OHNYAB 24 AB | 559089-7947 | Sverige | 100 |
| OHNYAB 25 AB | 559089-7954 | Sverige | 100 |
| OHNYAB 26 AB | 559336-1461 | Sverige | 100 |
| OHNYAB 35 AB | 559169-8542 | Sverige | 100 |
| OHNYAB 38 AB | 559225-7280 | Sverige | 100 |
| Olav Trygvasons Gate 4 AS | 893091122 | Norge | 100 |
| P&E Skatan Invest AB | 559059-8909 | Sverige | 74,25 |
| PF West AB | 559090-3851 | Sverige | 100 |
| Projekt Bacchus 1 AB | 559378-1551 | Sverige | 100 |
| Projekt Bacchus 2 AB | 559378-1569 | Sverige | 100 |
| Projekt Bacchus 3 AB | 559378-1627 | Sverige | 100 |
| Projekt Bacchus 4 AB | 559378-1635 | Sverige | 100 |
| Quattro Eiendom AS | 986492607 | Norge | 56 |
| Rasletind Holdco AS | 918280162 | Norge | 100 |
| RCH Bidco AS | 921251114 | Norge | 100 |
| Riksbyggen Hyresbostäder Fredriksskans AB | 559210-7378 | Sverige | 70 |
| Riksbyggen Hyresbostäder Kornknarren AB | 559248-2185 | Sverige | 70 |
| Ringstabekk AS | 985196109 | Norge | 100 |
| Ringstabekk Drift AS | 921297947 | Norge | 100 |
| Ryllikveien Bolig AS | 920782086 | Norge | 100 |
| SamFalköping Bokbindaren 6 AB | 556810-8186 | Sverige | 100 |
| Samhäll 1 AB | 559062-6171 | Sverige | 100 |
| Samhäll 100 AB | 559252-4911 | Sverige | 100 |
| Samhäll 101 AB | 559252-4671 | Sverige | 100 |
| Samhäll 102 AB | 559252-4689 | Sverige | 100 |
| Samhäll 104 AB | 559252-4705 | Sverige | 100 |
| Samhäll 105 AB | 559252-4713 | Sverige | 100 |
| Samhäll 106 AB | 559252-4721 | Sverige | 100 |
| Samhäll 107 AB | 559252-4739 | Sverige | 100 |
| Samhäll 109 AB | 559252-4754 | Sverige | 100 |
| Samhäll 111 AB | 559252-4770 | Sverige | 100 |
| Samhäll 112 AB | 559303-4829 | Sverige | 100 |
| Samhäll 113 AB | 559319-0175 | Sverige | 100 |
| Samhäll 114 AB | 559319-0183 | Sverige | 100 |
| Samhäll 116 AB | 559336-7120 | Sverige | 100 |
| Samhäll 117 AB | 559336-7138 | Sverige | 100 |
| Samhäll 118 AB | 559343-3427 | Sverige | 100 |
| Samhäll 12 AB | 559065-1914 | Sverige | 100 |
| Samhäll 121 AB | 559343-3435 | Sverige | 100 |
| Samhäll 123 AB | 559368-3542 | Sverige | 100 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| Samhäll 124 AB | 559368-3559 | Sverige | 100 |
| Samhäll 125 AB | 559368-3567 | Sverige | 100 |
| Samhäll 126 AB | 559368-3575 | Sverige | 100 |
| Samhäll 129 AB | 559374-8618 | Sverige | 100 |
| Samhäll 130 AB | 559374-8626 | Sverige | 100 |
| Samhäll 131 AB | 559374-8634 | Sverige | 100 |
| Samhäll 132 AB | 559374-8642 | Sverige | 100 |
| Samhäll 134 AB | 559410-2757 | Sverige | 100 |
| Samhäll 136 AB | 559410-2773 | Sverige | 100 |
| Samhäll 138 AB | 559423-4345 | Sverige | 100 |
| Samhäll 139 AB | 559427-1016 | Sverige | 100 |
| Samhäll 14 AB | 559068-8940 | Sverige | 100 |
| Samhäll 140 AB | 559457-5093 | Sverige | 100 |
| Samhäll 141 AB | 559457-5101 | Sverige | 100 |
| Samhäll 142 AB | 559457-5119 | Sverige | 100 |
| Samhäll 142 AB (Goldcup 34442 AB) | 559464-1507 | Sverige | 100 |
| Samhäll 143 AB | 559464-1515 | Sverige | 100 |
| Samhäll 144 AB | 559464-1523 | Sverige | 100 |
| Samhäll 146 AB | 559464-1549 | Sverige | 100 |
| Samhäll 147 AB | 559464-1556 | Sverige | 100 |
| Samhäll 148 AB | 559464-1564 | Sverige | 100 |
| Samhäll 149 AB | 559464-1572 | Sverige | 100 |
| Samhäll 15 AB | 559068-8874 | Sverige | 100 |
| Samhäll 150 AB | 559464-1580 | Sverige | 100 |
| Samhäll 151 AB | 559464-1598 | Sverige | 100 |
| Samhäll 18 AB | 559068-8908 | Sverige | 100 |
| Samhäll 21 AB | 559068-8866 | Sverige | 100 |
| Samhäll 24 AB | 559070-4481 | Sverige | 100 |
| Samhäll 3 AB | 559062-6189 | Sverige | 100 |
| Samhäll 32 AB | 559070-4408 | Sverige | 100 |
| Samhäll 33 AB | 559070-4374 | Sverige | 100 |
| Samhäll 34 AB | 559070-4382 | Sverige | 100 |
| Samhäll 36 AB | 559070-4622 | Sverige | 100 |
| Samhäll 38 AB | 559070-4580 | Sverige | 100 |
| Samhäll 38.1 AB | 559427-1024 | Sverige | 100 |
| Samhäll 38.2 AB | 559427-1032 | Sverige | 100 |
| Samhäll 38.5 AB | 559427-1065 | Sverige | 100 |
| Samhäll 39 AB | 559070-4721 | Sverige | 100 |
| Samhäll 43 AB | 559105-3078 | Sverige | 100 |
| Samhäll 44 AB | 559105-3029 | Sverige | 100 |
| Samhäll 44.1 AB | 559427-1164 | Sverige | 100 |
| Samhäll 44.2 AB | 559427-1180 | Sverige | 100 |
| Samhäll 44.3 AB | 559427-1222 | Sverige | 100 |
| Samhäll 45 AB | 559105-3086 | Sverige | 100 |
| Samhäll 47 AB | 559105-3011 | Sverige | 100 |
| Samhäll 49 AB | 559108-3844 | Sverige | 100 |
| Samhäll 5 AB | 559062-6197 | Sverige | 100 |
| Samhäll 50 AB | 559108-3810 | Sverige | 100 |
| Samhäll 53 AB | 559115-3134 | Sverige | 100 |
| Samhäll 55 AB | 559115-3365 | Sverige | 100 |
| Samhäll 57 AB | 559124-0121 | Sverige | 100 |
| Samhäll 58 AB | 559124-0139 | Sverige | 100 |
| Samhäll 59 AB | 559126-1853 | Sverige | 100 |
| Samhäll 60 AB | 559126-1846 | Sverige | 100 |
| Samhäll 61 AB | 559089-3391 | Sverige | 100 |
| Samhäll 62 AB | 559152-5299 | Sverige | 100 |
| Samhäll 63 AB | 559152-5307 | Sverige | 100 |
| Samhäll 65 AB | 559153-7872 | Sverige | 100 |
| Samhäll 68 AB | 559157-9841 | Sverige | 100 |
| Samhäll 69 AB | 559157-9858 | Sverige | 100 |
| Samhäll 7 AB | 559064-1402 | Sverige | 100 |
| Samhäll 70 AB | 559157-9866 | Sverige | 100 |
| Samhäll 71 AB | 559162-1338 | Sverige | 100 |
| Samhäll 72 AB | 559162-1221 | Sverige | 100 |
| Samhäll 73 AB | 559162-1296 | Sverige | 100 |
| Samhäll 74 AB | 559162-1304 | Sverige | 100 |
| Samhäll 75 AB | 559162-1320 | Sverige | 100 |
| Samhäll 78 AB | 559164-8851 | Sverige | 100 |
| Samhäll 79 AB | 559184-9723 | Sverige | 100 |
| Samhäll 8 AB | 559065-1930 | Sverige | 100 |
| Samhäll 81 AB | 559185-5662 | Sverige | 100 |
| Samhäll 82 AB | 559185-5654 | Sverige | 100 |
| Samhäll 89 AB | 559214-2607 | Sverige | 100 |
| Samhäll 9 AB | 559065-1898 | Sverige | 100 |
| Samhäll 94 AB | 559225-1168 | Sverige | 100 |
| Samhäll 96 AB | 559225-1184 | Sverige | 100 |
| Samhäll 98 AB | 559244-0365 | Sverige | 100 |
| Samhäll Alfa 2 Holding AB | 559079-7592 | Sverige | 100 |
| Samhäll Majorna AB | 559059-2621 | Sverige | 100 |
| Samhäll SBM Holding AB | 559111-6602 | Sverige | 100 |
| Samhäll Syd AB | 556941-3544 | Sverige | 100 |
| Samhäll Säter AB | 556062-4172 | Sverige | 100 |
| Samhäll Äldreboende Fastighets AB | 559055-2799 | Sverige | 100 |
| Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB | 559059-2654 | Sverige | 100 |
| Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB | 559058-0972 | Sverige | 100 |
| Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB | 559055-2807 | Sverige | 100 |
| Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB | 559055-8648 | Sverige | 100 |
| Samhällsbyggnadsbolaget Haninge AB | 556601-4154 | Sverige | 100 |
| Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB | 559070-4689 | Sverige | 100 |
| Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB | 559053-5182 | Sverige | 100 |
| Samhällsfastigheter Linköping AB | 559175-1648 | Sverige | 100 |
| SamSkaraborg Fastigheter AB | 556694-9847 | Sverige | 100 |
| Sanda Ängar Holding AB | 556817-6407 | Sverige | 100 |
| Sanda Ängar Invest AB | 556805-6237 | Sverige | 100 |
| SBB Abborren LSS Fastigheter AB | 559181-8652 | Sverige | 100 |
| SBB Adler HoldCo AB | 556848-8034 | Sverige | 100 |
| SBB Adrian Fast 1.1 AB | 559410-2682 | Sverige | 100 |
| SBB Adrian Fast. 2 AB | 559348-5088 | Sverige | 100 |
| SBB Adrian HoldCo AB | 556837-4309 | Sverige | 100 |
| SBB Akaan Kurvolankaari 1 Oy | 3020452-2 | Finland | 100 |
| SBB Alexander AB | 556987-3937 | Sverige | 100 |
| SBB Almby 13:822 Fastighets AB | 559117-6838 | Sverige | 100 |
| SBB Altplatsen Parkering AB | 559329-9703 | Sverige | 100 |
| SBB Alvesta AB | 556962-8919 | Sverige | 100 |
| SBB Amelius Holmsund Fastighets AB | 559020-1728 | Sverige | 100 |
| SBB Anderbäck LSS Fastigheter AB | 559164-2987 | Sverige | 100 |
| SBB Anton Krogsvoldsvei 13 AS | 990793948 | Norge | 100 |
| SBB Arlöv AB | 559105-7814 | Sverige | 100 |
| SBB Arlöv Holding AB | 559105-7665 | Sverige | 100 |
| SBB Arvid AB | 559225-6928 | Sverige | 100 |
| SBB Atrecal 1 Fastighets AB | 556344-6730 | Sverige | 100 |
| SBB Atrecal 2 Fastighets AB | 556846-8432 | Sverige | 100 |
| SBB Atrecal 3 Fastighets AB | 556789-9223 | Sverige | 100 |
| SBB Atrecal 4 Fastighets AB | 556851-9556 | Sverige | 100 |
| SBB Atrecal 5 Fastighets AB | 559035-5912 | Sverige | 100 |
| SBB Atrecal 6 Fastighets AB | 559035-5904 | Sverige | 100 |
| SBB Atrecal Norr Fastighets AB | 559031-2913 | Sverige | 100 |
| SBB Backa 263:1 AB | 559172-5089 | Sverige | 100 |
| SBB Bakareboda 1:162 Fastighets AB | 556746-9845 | Sverige | 100 |
| SBB Barlasten 4 Kommanditbolag | 969678-0395 | Sverige | 99,9 |
| SBB Barlasten 6 och 8 Kommanditbolag | 916775-5942 | Sverige | 99,9 |
| SBB Barnfröken 1 AB | 559410-2690 | Sverige | 100 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| SBB Barnmorskan AB | 559323-8255 | Sverige | 100 |
| SBB Bergsjön AB | 556729-9853 | Sverige | 100 |
| SBB Björken AB | 559105-7947 | Sverige | 100 |
| SBB Björken Holding AB | 559105-7632 | Sverige | 100 |
| SBB Blomman Holding AB | 559105-7723 | Sverige | 100 |
| SBB Boden Samhällsfastigheter AB | 559017-8413 | Sverige | 100 |
| SBB Bodengallerian AB | 556711-6370 | Sverige | 100 |
| SBB Bofast AB | 559405-5146 | Sverige | 100 |
| SBB Bollnäs Ren AB | 559134-6266 | Sverige | 100 |
| SBB Bolunden AB | 556723-4488 | Sverige | 100 |
| SBB Borlänge Tuna Prostgård 1:5 AB | 559091-8669 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.10 AB | 559439-9262 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB | 559439-9270 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.12 AB | 559439-9288 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.13 AB | 559440-4906 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.14 AB | 559440-4914 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.2 AB | 559439-9130 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.3 AB | 559439-9197 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.4 AB | 559439-9205 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.5 AB | 559439-9213 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.6 AB | 559439-9221 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.7 AB | 559439-9239 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.8 AB | 559439-9247 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9 AB | 559439-9254 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9.1 AB | 559440-4864 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9.2 AB | 559440-4872 | Sverige | 100 |
| SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB | 556694-1299 | Sverige | 100 |
| SBB Bostäder AB | 556902-4598 | Sverige | 100 |
| SBB Brogården AB | 559138-3277 | Sverige | 100 |
| SBB Bryghusvej Ap5 | 40 81 85 29 | Danmark | 100 |
| SBB Brynäs 34:14 Fastighets AB | 559002-3528 | Sverige | 100 |
| SBB Carl Krook AB | 556660-0325 | Sverige | 100 |
| SBB Cykeln 3 AB | 559152-8756 | Sverige | 100 |
| SBB Dallas AB | 556830-9396 | Sverige | 100 |
| SBB Danmark AB | 559199-8280 | Sverige | 100 |
| SBB Denmark ApS | 40495045 | Danmark | 100 |
| SBB Drift AS | 917826692 | Norge | 100 |
| SBB Dyrtorp 1:129 Fastighets AB | 556989-0154 | Sverige | 100 |
| SBB Döderhult Fastighetsbolag AB | 556656-4422 | Sverige | 100 |
| SBB Eken HoldCo AB | 556828-8350 | Sverige | 100 |
| SBB Elverkshuset AB | 559084-9914 | Sverige | 100 |
| SBB Enenträdet AB | 559267-3445 | Sverige | 100 |
| SBB Erik Husfeldts Vej ApS | 41 00 56 88 | Danmark | 100 |
| SBB Erstavik 26:21 Fastighets AB | 556734-3198 | Sverige | 100 |
| SBB Eskilstuna 2 AB | 556791-2737 | Sverige | 100 |
| SBB Eskilstuna 3 AB | 556902-3020 | Sverige | 100 |
| SBB Eskilstuna 4 AB | 559209-4832 | Sverige | 100 |
| SBB Eskilstuna 5 AB | 559181-7266 | Sverige | 100 |
| SBB Eskilstuna AB | 559266-6803 | Sverige | 100 |
| SBB Espoon Töyhtötiaisentie 3 Oy | 2108688-6 | Finland | 100 |
| SBB Fastighet Sjöcrona 1 Förvaltning AB | 559440-4856 | Sverige | 100 |
| SBB Fastighets AB Tuletorget | 556674-7613 | Sverige | 100 |
| SBB Fazenda AB | 556768-2033 | Sverige | 100 |
| SBB Finland Holding AB | 559442-1819 | Sverige | 100 |
| SBB Finland Holding Ky | 2375564-1 | Finland | 100 |
| SBB Finland OY | 3352948-8 | Finland | 100 |
| SBB Finspång Lokaler 2 AB | 559228-9465 | Sverige | 100 |
| SBB Fjällnäset 14 Kommanditbolag | 916563-7035 | Sverige | 99,9 |
| SBB Fjällräven 15 Fastighets AB | 556989-0022 | Sverige | 100 |
| SBB Fjärilen 8 AB | 556813-9249 | Sverige | 100 |
| SBB Flen Kungsbacka AB | 559210-4144 | Sverige | 100 |
| SBB Flugsvampen 7 Fastighets AB | 556989-0147 | Sverige | 100 |
| SBB Foss 12.24 Fastighets AB | 556990-3346 | Sverige | 100 |

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| SBB Fyrklövern AB | 559162-3094 | Sverige | 100 |
| SBB Fältet AB | 559112-4986 | Sverige | 100 |
| SBB Förvaltnings AS | 918659641 | Norge | 100 |
| SBB Galjonsbilden 28 Kommanditbolag | 969677-9181 | Sverige | 99,9 |
| SBB Galliaden HoldCo AB | 556723-2722 | Sverige | 100 |
| SBB Grillen Fastighets AB | 559027-1994 | Sverige | 100 |
| SBB Gränby 2 AB | 559062-5371 | Sverige | 100 |
| SBB Gränby AB | 559000-6796 | Sverige | 100 |
| SBB Grönskogen AB | 559087-5794 | Sverige | 100 |
| SBB Gubberogata 11 AS | 990654069 | Norge | 100 |
| SBB Guldhamstern AB | 559461-7267 | Sverige | 100 |
| SBB Gullbernahult 82 AB | 559172-2995 | Sverige | 100 |
| SBB Gulmåran 3 AB | 559350-9580 | Sverige | 100 |
| SBB Gymnasiumfastigheter i Skara AB | 559258-5276 | Sverige | 100 |
| SBB Gästrike AB | 556663-1676 | Sverige | 100 |
| SBB Gävle 3 Holding AB | 559300-7221 | Sverige | 100 |
| SBB Gävle 4 AB | 559318-6066 | Sverige | 100 |
| SBB Gävle 4 Holding AB | 559351-7831 | Sverige | 100 |
| SBB Gävle 5 AB | 559318-6058 | Sverige | 100 |
| SBB Gävle AB | 559006-0850 | Sverige | 100 |
| SBB Görväln 1 Fastighets AB | 556822-2508 | Sverige | 100 |
| SBB Haapaveden Laihonkuja 2 Oy | 3020456-5 | Finland | 100 |
| SBB Halmicum AB | 559122-1493 | Sverige | 100 |
| SBB Halmstad 1 AB | 559340-1226 | Sverige | 100 |
| SBB Halmstad 2 AB | 559340-1275 | Sverige | 100 |
| SBB Halmstad 3 AB | 559340-1283 | Sverige | 100 |
| SBB Halmstad 4 AB | 559340-1267 | Sverige | 100 |
| SBB Halmstad 5 AB | 559340-1218 | Sverige | 100 |
| SBB Halmstad 6 AB | 559340-1259 | Sverige | 100 |
| SBB Halmstad 7 AB | 559340-1317 | Sverige | 100 |
| SBB Haminan Kauppiaankatu 13 Oy | 3011488-5 | Finland | 100 |
| SBB Haminan Lautatarhankatu 8 Oy | 3011490-6 | Finland | 100 |
| SBB Haminan Ruissalontie 4 Oy | 3011505-2 | Finland | 100 |
| SBB Hanba AB | 556968-9259 | Sverige | 100 |
| SBB Hankasalmen Koulumäentie 94 Oy | 3020457-3 | Finland | 100 |
| SBB Hede 1:53 Kommanditbolag | 969674-7105 | Sverige | 99,9 |
| SBB Holdco 5.2 AB | 559408-9921 | Sverige | 100 |
| SBB Holding 2 AB | 559443-0489 | Sverige | 100 |
| SBB Hollolan Mäntytie 46 Oy | 3020458-1 | Finland | 100 |
| SBB Holma 1:28 Fastighets AB | 559150-9632 | Sverige | 100 |
| SBB Hov AB | 556883-5515 | Sverige | 100 |
| SBB Hov och Övernäs Fastighets AB | 556967-5951 | Sverige | 100 |
| SBB Huittisten Kyntäjänkatu 4 B Oy | 2850301-3 | Finland | 100 |
| SBB HusBacc Utveckling AB | 559079-7741 | Sverige | 100 |
| SBB HusBacc Utveckling Holding AB | 559079-7758 | Sverige | 100 |
| SBB Huvena Kommanditbolag | 969715-8740 | Sverige | 99 |
| SBB Hyvinkään Martinlähteentie 13 Oy | 2206967-4 | Finland | 100 |
| SBB Häggesta AB | 559135-6901 | Sverige | 100 |
| SBB Hässelby 1 AB | 556813-8753 | Sverige | 100 |
| SBB Hässelby AB | 556635-5573 | Sverige | 100 |
| SBB Hässlö AB | 559315-8537 | Sverige | 100 |
| SBB Höga 2:152 Fastighets AB | 556875-7636 | Sverige | 100 |
| SBB Höganäs 1 AB | 559410-2658 | Sverige | 100 |
| SBB Höganäs 15 Kommanditbolag | 969675-3848 | Sverige | 100 |
| SBB Höganäs 2 AB | 556436-7000 | Sverige | 100 |
| SBB Höganäs 5 AB | 556720-6247 | Sverige | 100 |
| SBB Höganäs Bostäder AB | 556851-0902 | Sverige | 100 |
| SBB Höganäs Mars Lejonet AB | 559313-5964 | Sverige | 100 |
| SBB Högboberget AB | 556663-3979 | Sverige | 100 |
| SBB Höjden 2 Fastighets AB | 556688-0273 | Sverige | 100 |
| SBB Hörja AB | 559056-9967 | Sverige | 100 |
| SBB i Avesta AB | 556667-8842 | Sverige | 100 |
| SBB i Kalmar 1 AB | 559427-0992 | Sverige | 100 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| SBB i Kalmar AB | 556019-9894 | Sverige | 100 |
| SBB i Oskarshamn AB | 559440-4922 | Sverige | 100 |
| SBB i Södertälje 1 AB | 556564-9828 | Sverige | 100 |
| SBB i Södertälje 2 AB | 556717-0062 | Sverige | 100 |
| SBB i Tierp AB | 556588-2841 | Sverige | 100 |
| SBB i Vimmerby AB | 556451-6713 | Sverige | 100 |
| SBB Iden 11 AB | 556779-2675 | Sverige | 100 |
| SBB Idrott för alla AB | 559345-9216 | Sverige | 100 |
| SBB Idun Tumba AB | 559334-4087 | Sverige | 99 |
| SBB Infrastructure AB | 559448-7125 | Sverige | 100 |
| SBB Infrastructure Holding 1 AB | 559448-7133 | Sverige | 100 |
| SBB Infrastructure Holding 2 AB | 559448-7141 | Sverige | 100 |
| SBB Infrastructure Holding 3 AB | 559448-7158 | Sverige | 100 |
| SBB Infrastructure Holding 4 AB | 559464-1531 | Sverige | 100 |
| SBB Infrastructure Holding 5 AB | 559464-1606 | Sverige | 100 |
| SBB Infrastructure Holding 7 AB | 559464-1614 | Sverige | 100 |
| SBB Ingeborgbo 47:1 AB | 559439-9296 | Sverige | 100 |
| SBB Janakkalan Paperintekijäntie 8 Oy | 2366144-2 | Finland | 100 |
| SBB Joensuu Olkkolantie 1 Oy | 3168539-9 | Finland | 100 |
| SBB Jorsön AB | 559202-8830 | Sverige | 100 |
| SBB Juukan Tetriahontie 10 Oy | 3011508-7 | Finland | 100 |
| SBB Jyväskylä Kyllöläntie 3 Oy | 3168542-8 | Finland | 100 |
| SBB Jyväskylän Myllytuvantie 9 | 3252881-1 | Finland | 100 |
| SBB Jyväskylän Soimarinteentie 3 Oy | 3020460-2 | Finland | 100 |
| SBB Jämsän Hammarinkuja 6 Oy | 3011509-5 | Finland | 100 |
| SBB Jämsän Tammitie 2 Oy | 3011491-4 | Finland | 100 |
| SBB Kajaanin Kaplastie 4 Oy | 0781012-9 | Finland | 100 |
| SBB Kajaanin Kaplastie 8 Oy | 3011511-6 | Finland | 100 |
| SBB Kallhäll AB | 559063-6360 | Sverige | 100 |
| SBB Kalmar Stad Fastighetsbolag AB | 559054-2675 | Sverige | 100 |
| SBB Kaptensgården AB | 556924-6506 | Sverige | 100 |
| SBB Karlevox AB | 556715-4488 | Sverige | 100 |
| SBB Karlevox i Karlskoga AB | 556672-5825 | Sverige | 100 |
| SBB Karlevox Två AB | 556718-2364 | Sverige | 100 |
| SBB Karlskoga AB | 556073-9806 | Sverige | 100 |
| SBB Karlskrona AB | 556678-7783 | Sverige | 100 |
| SBB Karlskrona IB2 AB | 556586-2199 | Sverige | 100 |
| SBB Karlstad 2 Holding AB | 559324-0194 | Sverige | 100 |
| SBB Kasernhöjden 1 AB | 559287-3797 | Sverige | 100 |
| SBB Kemin Jungonkatu 17 Oy | 3011512-4 | Finland | 100 |
| SBB Kempeleen Vihdinluodontie 295 Oy | 3106309-8 | Finland | 100 |
| SBB Keuruun Rautolahdenrinne 2 Oy | 3020464-5 | Finland | 100 |
| SBB Klangsågen Mark AB | 559190-8289 | Sverige | 100 |
| SBB Klangsågen Park AB | 559228-1678 | Sverige | 100 |
| SBB Klockargård LSS Fastigheter AB | 559169-8856 | Sverige | 100 |
| SBB Kobbegården Kommanditbolag | 969695-3547 | Sverige | 99,9 |
| SBB Kokemäen Päivänpaiste 5 Oy | 3011492-2 | Finland | 100 |
| SBB Kokkolan Lepolantie 3 Oy | 3020466-1 | Finland | 100 |
| SBB Kommersiella Fastighetsbolag i Oskarshamn AB | 556741-3207 | Sverige | 100 |
| SBB Kontorsskylten 7 Fastighets AB | 559057-0999 | Sverige | 100 |
| SBB Kopparleden Bostäder AB | 559440-4880 | Sverige | 100 |
| SBB Kopparleden Samhällsfastigheter AB | 559440-4898 | Sverige | 100 |
| SBB Korsbacka AB | 559225-6902 | Sverige | 100 |
| SBB Korsnäs-Hosjö AB | 559149-4827 | Sverige | 100 |
| SBB Kouvolan Tanhuantie 26 Oy | 2771324-6 | Finland | 100 |
| SBB Krutbacken AB | 559317-1316 | Sverige | 100 |
| SBB Kungsängen 24:13 Fastighets AB | 556950-2239 | Sverige | 100 |
| SBB Kuopio Rautaniementie 1 Oy | 3168547-9 | Finland | 100 |
| SBB Kurikan Koskitie 5 C Oy | 3011495-7 | Finland | 100 |
| SBB Kurikan Mäntylammintie 6 Oy | 3011496-5 | Finland | 100 |
| SBB Kvarnluckan AB | 559183-6043 | Sverige | 100 |
| SBB Kvarnporten AB | 556654-7310 | Sverige | 100 |

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| SBB Köpmansporten AB | 556950-2395 | Sverige | 100 |
| SBB Laitilan Jokirinteenpolku 5 Oy | 2829751-2 | Finland | 100 |
| SBB Landbrugsvej ApS | 42474479 | Danmark | 100 |
| SBB Laukaan Hytösenkuja 3 Oy | 3011518-3 | Finland | 100 |
| SBB Laukaan Ruuhimäentie 1 Oy | 3011497-3 | Finland | 100 |
| SBB Ledning AB | 559124-9015 | Sverige | 100 |
| SBB Leran AB | 556442-9206 | Sverige | 100 |
| SBB Linden AB | 559168-5960 | Sverige | 100 |
| SBB Lindholmen LSS Fastigheter AB | 559124-2788 | Sverige | 100 |
| SBB Linet AB | 559105-7921 | Sverige | 100 |
| SBB Linet Holding AB | 559105-7616 | Sverige | 100 |
| SBB Linfröet AB | 559209-9872 | Sverige | 100 |
| SBB Logfyrkanten 3 AB | 559427-1008 | Sverige | 100 |
| SBB Lohjan Muijalantie 239 Oy | 3020468-8 | Finland | 100 |
| SBB LSS Housing 1 AB | 559464-1408 | Sverige | 100 |
| SBB LSS Housing 1.1 AB | 559464-1416 | Sverige | 100 |
| SBB LSS Housing 1.2 AB | 559464-1424 | Sverige | 100 |
| SBB LSS Housing 1.3 AB | 559464-1432 | Sverige | 100 |
| SBB LSS Housing 1.4 AB | 559464-1440 | Sverige | 100 |
| SBB LSS Housing 1.5 AB | 559464-1457 | Sverige | 100 |
| SBB LSS Housing 1.6 AB | 559464-1465 | Sverige | 100 |
| SBB LSS Housing 1.7 AB | 559464-1473 | Sverige | 100 |
| SBB LSS Housing 1.8 AB | 559464-1481 | Sverige | 100 |
| SBB LSS Housing 1.9 AB | 559464-1499 | Sverige | 100 |
| SBB Ludvika 5:53 AB | 559183-2851 | Sverige | 100 |
| SBB Luxpol AB | 556966-5804 | Sverige | 100 |
| SBB Läby-Österby AB | 559055-5354 | Sverige | 100 |
| SBB Läkaren 5 Fastighets AB | 556989-0071 | Sverige | 100 |
| SBB Löten 6:6 Fastighets AB | 556974-7768 | Sverige | 100 |
| SBB Management 2 AB | 559200-1464 | Sverige | 100 |
| SBB Management AB | 559200-1449 | Sverige | 100 |
| SBB Marieberg 5 Kommanditbolag | 969684-6915 | Sverige | 99,9 |
| SBB Mariefred AB | 559044-2959 | Sverige | 100 |
| SBB Marknaden 22 AB | 559301-6792 | Sverige | 100 |
| SBB Marschen 1 Fastighets AB | 556974-7909 | Sverige | 100 |
| SBB Maskun Mynämäentie 1 Oy | 2760182-6 | Finland | 100 |
| SBB Maskun Seppäläntie 109 Oy | 3011498-1 | Finland | 100 |
| SBB Medhus AB | 559267-3437 | Sverige | 100 |
| SBB Mikkelin Ylännetie 3 Oy | 2382953-2 | Finland | 100 |
| SBB Misteln 13 Fastighets AB | 556989-0055 | Sverige | 100 |
| SBB Mjøsbolig AS | 922954259 | Norge | 100 |
| SBB ML Eiendom Levanger AS | 986925597 | Norge | 100 |
| SBB Moga 1:116 Fastighets AB | 556992-0795 | Sverige | 100 |
| SBB Morö Backe 1 AB | 559423-7355 | Sverige | 100 |
| SBB Murteglet AB | 556733-5624 | Sverige | 100 |
| SBB Målarbacken AB | 559460-3499 | Sverige | 100 |
| SBB Mäntsälän Laurintie 3 Oy | 2208422-5 | Finland | 100 |
| SBB Mänttä-Vilppulan Rautatiekatu 2 Oy | 3020470-9 | Finland | 100 |
| SBB Mänttä-Vilppulan Ruokosenniementie 15 Oy | 3011500-1 | Finland | 100 |
| SBB Möllan Handelsbolag | 969661-1046 | Sverige | 100 |
| SBB Möllarp 1:57 Fastighets AB | 559043-0533 | Sverige | 100 |
| SBB Mörrum AB | 556516-1303 | Sverige | 100 |
| SBB Nacka 2 AB | 556686-3493 | Sverige | 100 |
| SBB Nacka 3 AB | 556707-4504 | Sverige | 100 |
| SBB Nackagubb AB | 556810-8517 | Sverige | 100 |
| SBB Najaden Fastighets AB | 556822-0759 | Sverige | 100 |
| SBB Neptun AB | 556685-4096 | Sverige | 100 |
| SBB Niklasberg 13 Fastighets AB | 556845-7849 | Sverige | 100 |
| SBB Nivalan Kytökankaantie 2 Oy | 3011520-4 | Finland | 100 |
| SBB Nokia Kivimiehenkatu 10 Oy | 3168551-6 | Finland | 100 |
| SBB Noormankun Palotie Oy | 0535694-6 | Finland | 100 |
| SBB Noormarkun Palotie 1 Oy | 3205406-2 | Finland | 100 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| SBB Norden HoldCo 2 AB | 559464-1630 | Sverige | 100 |
| SBB Norge AB | 559070-4705 | Sverige | 100 |
| SBB Norr AB | 559105-7962 | Sverige | 100 |
| SBB Norra AB | 559162-3136 | Sverige | 100 |
| SBB Norrahammar AB | 559132-9783 | Sverige | 100 |
| SBB Norrgården AB | 559195-3848 | Sverige | 100 |
| SBB Norrland 1 Holding AB | 559351-7815 | Sverige | 100 |
| SBB NRJ AB | 559065-7721 | Sverige | 100 |
| SBB NYAB 1 HoldCo AB | 559138-8573 | Sverige | 100 |
| SBB NYAB 13 AB | 559168-5861 | Sverige | 100 |
| SBB NYAB 2 HoldCo AB | 559138-8565 | Sverige | 100 |
| SBB NYAB 3 HoldCo AB | 559138-8557 | Sverige | 100 |
| SBB NYAB 9 AB | 559168-5788 | Sverige | 100 |
| SBB Nyby Fastighets AB | 556974-7941 | Sverige | 100 |
| SBB Nyckelön AB | 559048-4720 | Sverige | 100 |
| SBB Nynäshamn 2 AB | 559114-4240 | Sverige | 100 |
| SBB Nynäshamn Telegrafen 21 AB | 559114-4257 | Sverige | 100 |
| SBB Nynäshamn Telegrafen Holding AB | 559114-5064 | Sverige | 100 |
| SBB Näsbo AB | 559015-1006 | Sverige | 100 |
| SBB Näsbypark AB | 559205-5403 | Sverige | 100 |
| SBB Nödinge 38:25 Fastighets AB | 556989-0048 | Sverige | 100 |
| SBB Nørregade ApS | 40 53 56 32 | Danmark | 100 |
| SBB Nöthagen 1 AB | 559419-5371 | Sverige | 100 |
| SBB Nöthagen 2 AB | 559419-5389 | Sverige | 100 |
| SBB Nöthagen 3 AB | 559419-5397 | Sverige | 100 |
| SBB Nöthagen 4 AB | 559419-5405 | Sverige | 100 |
| SBB Nöthagen 5 AB | 559419-5413 | Sverige | 100 |
| SBB Nöthagen AB | 559419-5363 | Sverige | 100 |
| SBB Odalen Fastigheter AB | 556947-5014 | Sverige | 100 |
| SBB Ölofström AB | 556697-5107 | Sverige | 100 |
| SBB Olympia 14-15 AB | 559191-4691 | Sverige | 100 |
| SBB Omsorg Oslo AS | 922704031 | Norge | 100 |
| SBB Omsorgsbolig 1 AS | 912507238 | Norge | 100 |
| SBB Omsorgsbolig 2 AS | 921186177 | Norge | 100 |
| SBB Omsorgsbolig 3 AS | 995702320 | Norge | 100 |
| SBB Omsorgsbolig 4 AS | 977388694 | Norge | 100 |
| SBB Omsorgsbolig 5 AS | 825503552 | Norge | 100 |
| SBB Omsorgsbolig 6 AS | 825592512 | Norge | 100 |
| SBB Omsorgsbolig Bidco AS | 925768235 | Norge | 100 |
| SBB Oskarshamn Bostads Fastigheter AB | 556567-6987 | Sverige | 100 |
| SBB Osloveien 182 AS | 928949974 | Norge | 100 |
| SBB Oulaisten Leipurinkatu 11-13 Oy | 3020473-3 | Finland | 100 |
| SBB Oulu Kanervatie 5 Oy | 3168552-4 | Finland | 100 |
| SBB Oulun Ämmöntie 4 Oy | 3168563-9 | Finland | 100 |
| SBB Ovanåker AB | 559178-6164 | Sverige | 100 |
| SBB Paimion Kaptenskankatu 1 Oy | 3106296-8 | Finland | 100 |
| SBB Pallas 44-71 AB | 556514-2964 | Sverige | 100 |
| SBB Parkering AB | 559297-0353 | Sverige | 100 |
| SBB Pelaren AB | 559204-0462 | Sverige | 100 |
| SBB Pihtiputaan Putikontie 1 Oy | 3020474-1 | Finland | 100 |
| SBB Pilen Holding AB | 559105-7640 | Sverige | 100 |
| SBB Polarhus AB | 556214-2298 | Sverige | 100 |
| SBB Porin Aatuntie 19 Oy | 3020476-8 | Finland | 100 |
| SBB Porin Viittatie 11 Oy | 2939234-3 | Finland | 100 |
| SBB Pornainen Onnentaival 6 Oy | 3168565-5 | Finland | 100 |
| SBB Priorn 6 Handelsbolag | 916898-6546 | Sverige | 100 |
| SBB Projekt 1 AB | 559223-8439 | Sverige | 100 |
| SBB Projekt Altpl AB | 559057-0973 | Sverige | 100 |
| SBB Projekt Holding AB | 559200-1431 | Sverige | 100 |
| SBB Projektutveckling 3 AB | 559313-3746 | Sverige | 100 |
| SBB Projektutveckling 4 AB | 559329-9760 | Sverige | 100 |
| SBB Projektutveckling AB | 559200-1472 | Sverige | 100 |
| SBB Propco 8.3 AB | 559408-9848 | Sverige | 100 |

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| SBB PuB AB | 556819-2842 | Sverige | 100 |
| SBB Påskallavik Fastighetsbolag AB | 556849-6920 | Sverige | 100 |
| SBB Ragnvallagården AB | 556819-3006 | Sverige | 100 |
| SBB Ramsdals Fastighets AB | 556480-8342 | Sverige | 100 |
| SBB Raspen 1 AB | 556010-4415 | Sverige | 100 |
| SBB Rauman Steniuksenkatu 14 Oy | 2949475-3 | Finland | 100 |
| SBB Regimentvej ApS | 36496940 | Danmark | 100 |
| SBB Resecentrum 3 Fastighets AB | 556692-8973 | Sverige | 100 |
| SBB Residential Property AB | 559439-9122 | Sverige | 100 |
| SBB Rosendal AB | 559295-8036 | Sverige | 100 |
| SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB | 556989-0030 | Sverige | 100 |
| SBB Rosenlund 1:58 Fastighets AB | 559098-6310 | Sverige | 100 |
| SBB Rovaniemen Jouttikankaantie 57 Oy | 3011523-9 | Finland | 100 |
| SBB Rovaniemen Kolpeneentie 69 Oy | 3011525-5 | Finland | 100 |
| SBB Rödjan AB | 559105-7780 | Sverige | 100 |
| SBB Rödjan Holding AB | 559105-7707 | Sverige | 100 |
| SBB Röinge AB | 559105-7954 | Sverige | 100 |
| SBB Röinge Holding AB | 559105-7582 | Sverige | 100 |
| SBB Rökebo Alborga AB | 559298-3844 | Sverige | 100 |
| SBB Saarijärven Aittokalliontie 23 Oy | 3011526-3 | Finland | 100 |
| SBB Salon Elmerannantie 39 Oy | 3011503-6 | Finland | 100 |
| SBB Salvia AB | 556777-8302 | Sverige | 100 |
| SBB Samfunnsbygg AS | 914149703 | Norge | 100 |
| SBB Sandhammaren AB | 559225-6936 | Sverige | 100 |
| SBB Sandnes Sentrumsutvikling AS | 990156840 | Norge | 100 |
| SBB Sandnes Sentrumsutvikling Holding AS | 990029032 | Norge | 100 |
| SBB Sandnesbibliotek Holding AS | 926707442 | Norge | 100 |
| SBB Sastamalan Kuuliantie 5 Oy | 3020477-6 | Finland | 100 |
| SBB Savonlinnan Putikontie 11 Oy | 3020478-4 | Finland | 100 |
| SBB Savonlinnan Pärnäläntie 10 Oy | 3011529-8 | Finland | 100 |
| SBB Seinäjoen Sydänmaantie 10 Oy | 3020479-2 | Finland | 100 |
| SBB Seinäjoen Törnäväntie 30 B Oy | 2127873-0 | Finland | 100 |
| SBB Seinäjoki Ojasalonkuja 2-5 Oy | 3168569-8 | Finland | 100 |
| SBB Semil AB | 556693-9491 | Sverige | 100 |
| SBB Seminariet 6 Fastighets AB | 556706-3382 | Sverige | 100 |
| SBB Servitutet AB | 559225-6910 | Sverige | 100 |
| SBB Signalisten Fastighets AB | 556983-3931 | Sverige | 100 |
| SBB Sigurd 6 Fastighets AB | 559168-5887 | Sverige | 100 |
| SBB Siilinjärven Mantunkuja 4 oy | 2382943-6 | Finland | 100 |
| SBB Silkeborg ApS | 41460350 | Danmark | 100 |
| SBB Simmersröd 1:4 Fastighets AB | 556797-0107 | Sverige | 100 |
| SBB Siuntion Bäcksintie 104 Oy | 3020481-3 | Finland | 100 |
| SBB Sjöcrona 2 AB | 556615-1584 | Sverige | 100 |
| SBB Skara Samfast AB | 559105-7798 | Sverige | 100 |
| SBB Skara Stenbocken AB | 556773-7159 | Sverige | 100 |
| SBB Skellefteå Holding AB | 559146-5868 | Sverige | 100 |
| SBB Skellefteå Perseus 6 AB | 559146-5850 | Sverige | 100 |
| SBB Skravsätt Fastighets AB | 559132-6680 | Sverige | 100 |
| SBB Skånsta AB | 556990-8535 | Sverige | 100 |
| SBB Skövde 2 AB | 559346-6914 | Sverige | 100 |
| SBB Skövde Westers väg AB | 559020-5778 | Sverige | 100 |
| SBB Slott 2 AB | 559333-7388 | Sverige | 100 |
| SBB Slott AB | 556762-6758 | Sverige | 100 |
| SBB Sländan 2 AB | 559057-0619 | Sverige | 100 |
| SBB Sländan Holding AB | 559090-9668 | Sverige | 100 |
| SBB Social Infra AB | 559438-5386 | Sverige | 100 |
| SBB SocialCo HoldCo 2 AB | 559446-2466 | Sverige | 100 |
| SBB SocialCo HoldoCo 1 AB | 559446-2458 | Sverige | 100 |
| SBB Solcellspark Hallstahammar AB | 559247-5924 | Sverige | 100 |
| SBB Solen AB | 556796-8408 | Sverige | 100 |
| SBB Sollefteå AB | 556598-3516 | Sverige | 100 |
| SBB Sommarsol Holding AB | 559163-0875 | Sverige | 100 |
| SBB Sommarsol LSS AB | 559170-5412 | Sverige | 100 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| SBB Sommarsol Samlingslokal AB | 559239-7235 | Sverige | 100 |
| SBB Sommarsol SÄBO AB | 559144-1828 | Sverige | 100 |
| SBB Sommen AB | 556732-4057 | Sverige | 100 |
| SBB Sporren 9 Fastighets AB | 559168-5903 | Sverige | 100 |
| SBB Stakkevollvegen 307 AS | 925880280 | Norge | 100 |
| SBB Stallet Holding AB | 559105-7590 | Sverige | 100 |
| SBB Stataren 1 AB | 559206-2524 | Sverige | 100 |
| SBB Stataren AB | 556828-3138 | Sverige | 100 |
| SBB Stensta Utveckling AB | 559095-4367 | Sverige | 100 |
| SBB Stjärnebo 1 Fastighets AB | 556851-4417 | Sverige | 100 |
| SBB Stockholm AB | 556740-9841 | Sverige | 100 |
| SBB Stora Norregatan 22 AB | 556925-2017 | Sverige | 100 |
| SBB Storfors AB | 559105-7756 | Sverige | 100 |
| SBB Storfors Holding AB | 559105-7749 | Sverige | 100 |
| SBB Storken AB | 559345-4225 | Sverige | 100 |
| SBB Storvreta AB | 559091-5871 | Sverige | 100 |
| SBB Strömstad AB | 556588-2510 | Sverige | 100 |
| SBB Ströpsta Holding AB | 559206-3092 | Sverige | 100 |
| SBB Sundsvall 2 AB | 559340-8841 | Sverige | 100 |
| SBB Sundsvall 3 AB | 559154-5438 | Sverige | 100 |
| SBB Sundsvall 4 AB | 559154-4316 | Sverige | 100 |
| SBB Sundsvall 5 AB | 559154-4191 | Sverige | 100 |
| SBB Sundsvall 5 Holding AB | 559340-8833 | Sverige | 100 |
| SBB Sundsvall Folkets Park 1 AB | 559063-8978 | Sverige | 100 |
| SBB Svartmunken 1 AB | 559384-7295 | Sverige | 100 |
| SBB Sveafastigheter Bostad AB | 559273-3363 | Sverige | 100 |
| SBB Sveafastigheter Holding AB | 559284-4756 | Sverige | 100 |
| SBB Sågklingan AB | 559242-0128 | Sverige | 100 |
| SBB Sågklingan i Västerås AB | 559197-6088 | Sverige | 100 |
| SBB Sätra 108:21 Fastighets AB | 556719-1480 | Sverige | 100 |
| SBB Söder 66:9 Fastighets AB | 556962-4900 | Sverige | 100 |
| SBB Söderbymalm 3:486 Fastighets AB | 556688-0232 | Sverige | 100 |
| SBB Sölebo 1:104 Fastighets AB | 559150-9640 | Sverige | 100 |
| SBB Tammelan Ruustinnantie 2 Oy | 2939217-5 | Finland | 100 |
| SBB Tampere Oy | 2485653-2 | Finland | 100 |
| SBB Tegelbruket Fastighets AB | 556974-7917 | Sverige | 100 |
| SBB Texas AB | 559168-5978 | Sverige | 100 |
| SBB Toldbodgade ApS | 40502815 | Danmark | 100 |
| SBB Tordyveln 1 Fastighets AB | 556974-7891 | Sverige | 100 |
| SBB Tranås 2 AB | 559357-1366 | Sverige | 100 |
| SBB Trellevall AB | 559256-8314 | Sverige | 100 |
| SBB Trivium HoldCo AB | 556937-3748 | Sverige | 100 |
| SBB Trollet AB | 556242-9562 | Sverige | 100 |
| SBB Trosvik Eiendom AS | 913462513 | Norge | 100 |
| SBB Trummedalen Fastigheter AB | 559303-8176 | Sverige | 100 |
| SBB Turun Elisabetinkatu 3 Oy | 2163252-5 | Finland | 100 |
| SBB Tåstorp AB | 556992-5638 | Sverige | 100 |
| SBB Täby LSS AB | 559091-6143 | Sverige | 100 |
| SBB Tønsberg Bidco AS | 920492630 | Norge | 100 |
| SBB Uddevalla 1 AB | 556615-9306 | Sverige | 100 |
| SBB Uddevalla 1 Holding AB | 559326-6314 | Sverige | 100 |
| SBB Uddevalla 2 AB | 556974-7560 | Sverige | 100 |
| SBB Uddevalla 3 Kommanditbolag | 916562-2177 | Sverige | 99,9 |
| SBB Uddevalla 4 AB | 556972-2811 | Sverige | 100 |
| SBB Uddevalla 5 AB | 559171-7144 | Sverige | 100 |
| SBB Uddevalla 6 Kommanditbolag | 969680-6208 | Sverige | 99 |
| SBB Uddevalla 7:1 AB | 559423-7363 | Sverige | 100 |
| SBB Uddevalla 8 AB | 559049-2475 | Sverige | 100 |
| SBB Ullervad 14:19 Fastighets AB | 556974-7925 | Sverige | 100 |
| SBB Ulvilan Mukulamäentie 2 Oy | 2939225-5 | Finland | 100 |
| SBB Umedalen 1 AB | 559410-2708 | Sverige | 100 |
| SBB Umedalen Fastigheter 3 AB | 556791-0434 | Sverige | 100 |
| SBB Umeå 4 AB | 559229-6718 | Sverige | 100 |

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| SBB Upphandling 1 AB | 559261-9414 | Sverige | 100 |
| SBB Upphandling 2 AB | 559200-1498 | Sverige | 100 |
| SBB Uudenkaupungin Kaljuunakuja 5 Oy | 2781354-6 | Finland | 100 |
| SBB Uudenkaupungin Salmenkatu 6 Oy | 2554342-3 | Finland | 100 |
| SBB Valbo Hälsofastigheter AB | 556721-7913 | Sverige | 100 |
| SBB Valkeakoski Oy | 2535168-3 | Finland | 100 |
| SBB Vallentuna Kommanditbolag | 969633-7709 | Sverige | 100 |
| SBB Vallkärra LSS Fastigheter AB | 559164-3100 | Sverige | 100 |
| SBB Vantaa Oy | 2913100-4 | Finland | 100 |
| SBB Varberg AB | 559199-5153 | Sverige | 100 |
| SBB Varkauden Käärmeniementie 20 Oy | 3011533-5 | Finland | 100 |
| SBB Vattugränd Holding AB | 559273-6333 | Sverige | 100 |
| SBB Vejby Holding AB | 559200-1480 | Sverige | 100 |
| SBB Verkö AB | 559146-6056 | Sverige | 100 |
| SBB Vihdin Kumpulantie 29 B Oy | 3020482-1 | Finland | 100 |
| SBB Vihdin Pillistöntaival 14 Oy | 3106298-4 | Finland | 100 |
| SBB Viken 2 AB | 559319-8327 | Sverige | 100 |
| SBB Villor 1 AB | 559378-1601 | Sverige | 100 |
| SBB Villor 2 AB | 559378-1619 | Sverige | 100 |
| SBB Villor MH1 AB | 559370-5519 | Sverige | 100 |
| SBB Vimpelin Lakaniementie 85 Oy | 3011535-1 | Finland | 100 |
| SBB Violen Åstorp AB | 556615-3192 | Sverige | 100 |
| SBB Voikkaan Myllytie 11 Oy | 3278391-9 | Finland | 100 |
| SBB Vreten AB | 559122-4240 | Sverige | 100 |
| SBB Vårdbyggen Mariestad AB | 559196-6972 | Sverige | 100 |
| SBB Vårdbyggen Nässjö AB | 559099-1112 | Sverige | 100 |
| SBB Vårdbyggen Strömsbro AB | 559064-2640 | Sverige | 100 |
| SBB Vårdbyggen Södertälje AB | 559227-2255 | Sverige | 100 |
| SBB Vårdbyggen Tenstaterassen AB | 559073-0593 | Sverige | 100 |
| SBB Vänersborg 1 Holding AB | 559105-7731 | Sverige | 100 |
| SBB Väpnaren 6 Handelsbolag | 916898-6553 | Sverige | 100 |
| SBB Väsby AB | 556819-7015 | Sverige | 100 |
| SBB Väst 1 AB | 559410-2666 | Sverige | 100 |
| SBB Väst 1 Holding AB | 559351-7823 | Sverige | 100 |
| SBB Väst Holding AB | 559105-7657 | Sverige | 100 |
| SBB Västernorrland Fastighets AB | 556974-7966 | Sverige | 100 |
| SBB Västerås AB | 556677-0417 | Sverige | 100 |
| SBB Västra Götalandsregionen HoldCo AB | 556937-3649 | Sverige | 100 |
| SBB Växjö Solen AB | 559208-2696 | Sverige | 100 |
| SBB Ylivieskan Haapavesitie 813 Oy | 3020484-8 | Finland | 100 |
| SBB Ylivieskan Koskipuhdontie 327 Oy | 3020485-6 | Finland | 100 |
| SBB Ylivieskan Pinolantie 189 Oy | 3020486-4 | Finland | 100 |
| SBB Årby Norra Holding AB | 559338-1774 | Sverige | 100 |
| SBB Årby Norra I AB | 559201-9169 | Sverige | 100 |
| SBB Årby Norra II AB | 559327-2031 | Sverige | 100 |
| SBB Åsheims vei 3 AS | 912006484 | Norge | 100 |
| SBB Åsheims vei 5 AS | 919965452 | Norge | 100 |
| SBB Älvehult Emmekalv AB | 559440-7644 | Sverige | 100 |
| SBB Ärtsinglet AB | 559460-3481 | Sverige | 100 |
| SBB Örebro LSS AB | 559181-8629 | Sverige | 100 |
| SBB Örebro Norra Bro LSS AB | 559070-2048 | Sverige | 100 |
| SBB Östra Ve LSS Fastigheter AB | 559216-2605 | Sverige | 100 |
| Segersälls Fastighets AB | 559167-0772 | Sverige | 100 |
| Seniorbostäder i Sverige Aktiebolag | 556325-5255 | Sverige | 100 |
| Sigtuna Rävsta 5:370 AB | 559110-1570 | Sverige | 75 |
| Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB | 559131-3563 | Sverige | 75 |
| Sjöcronan Fastigheter AB | 556746-9431 | Sverige | 100 |
| Slaggvärpen AB | 556810-7204 | Sverige | 100 |
| SLUV AB | 559108-5070 | Sverige | 100 |
| Småland LSS AB | 559033-4230 | Sverige | 100 |
| Sollentuna Tallskogen AB | 556879-9315 | Sverige | 100 |
| Solliden Fastigheter Kommanditbolag | 969646-4206 | Sverige | 99 |
| Sommarsol exploatering Holding AB | 559239-7227 | Sverige | 100 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| Sommarsol Förskolefastighets AB | 559316-8197 | Sverige | 100 |
| Sommarsol utveckling AB | 559239-7243 | Sverige | 100 |
| SSM Bygg & Fastighets Aktiebolag | 556529-3650 | Sverige | 100 |
| SSM Elverksdelar 1 AB | 559302-2311 | Sverige | 100 |
| SSM Elverksdelar 2 AB | 559302-2303 | Sverige | 100 |
| SSM Elverksdelar 3 AB | 559302-2295 | Sverige | 100 |
| SSM Fastigheter AB | 556947-1203 | Sverige | 100 |
| SSM Hold Akalla AB | 559140-8751 | Sverige | 100 |
| SSM Hold D AB | 556925-8618 | Sverige | 100 |
| SSM Hold E AB | 556984-1660 | Sverige | 100 |
| SSM Hold Elverksdelar AB | 559302-2378 | Sverige | 100 |
| SSM Hold Fast 5 AB | 556732-2291 | Sverige | 100 |
| SSM Hold Fastigheter Region AB | 559109-4106 | Sverige | 100 |
| SSM Hold Fastigheter Uppland AB | 559109-4098 | Sverige | 100 |
| SSM Hold Markbolag AB | 559230-2391 | Sverige | 100 |
| SSM Hold Musrevinu AB | 559114-7946 | Sverige | 100 |
| SSM Hold Services AB | 559051-9459 | Sverige | 100 |
| SSM Hold Stockholm 1 AB | 559027-5409 | Sverige | 100 |
| SSM Hold Stockholm 2 AB | 559036-7586 | Sverige | 100 |
| SSM Hold Sunev AB | 559114-7920 | Sverige | 100 |
| SSM Hold Sunutpen AB | 559115-1716 | Sverige | 100 |
| SSM Holding AB | 556533-3902 | Sverige | 100 |
| SSM Hyres B AB | 559143-8964 | Sverige | 100 |
| SSM Hyresbostäder AB | 559109-3918 | Sverige | 100 |
| SSM Hyresbostäder C AB | 559129-1710 | Sverige | 100 |
| SSM Hyresbostäder Holding AB | 559109-3942 | Sverige | 100 |
| SSM JV Bolag AB | 559105-4514 | Sverige | 100 |
| SSM JV Bromma AB | 559065-1328 | Sverige | 100 |
| SSM Kista Fastighets AB | 559022-3235 | Sverige | 100 |
| SSM LB Stockholm Kommanditbolag | 969776-1188 | Sverige | 98 |
| SSM Lägenheter AB | 559109-3926 | Sverige | 100 |
| SSM Marieberg Fast AB | 559043-3651 | Sverige | 100 |
| SSM Midsommarkransen AB | 559062-5199 | Sverige | 100 |
| SSM Partners Group Allocation AB | 559115-1708 | Sverige | 100 |
| SSM PG Bygg AB | 559115-1930 | Sverige | 100 |
| SSM Projektutveckling AB | 559230-2342 | Sverige | 100 |
| SSM Property Services AB | 559051-9467 | Sverige | 100 |
| SSM Sjöstaden 2 AB | 559140-8686 | Sverige | 100 |
| SSM Sjöstaden AB | 559140-8728 | Sverige | 100 |
| SSM Spånga Fast AB | 559109-4080 | Sverige | 100 |
| ST. MARIEGT. 88 AS | 998812143 | Norge | 100 |
| Stenkulan i Saltvik Handelsbolag | 916528-4275 | Sverige | 99 |
| Stockholm Bostadslägenheter AB | 556919-4995 | Sverige | 100 |
| Studentbacken AB | 556878-8268 | Sverige | 100 |
| Studentbacken Holding 1 AB | 556975-6389 | Sverige | 100 |
| Studentbacken Sågtorp AB | 556975-9136 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter AB | 559449-4329 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bilda AB | 559226-7347 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad AB | 556985-1271 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Amaryllis BR AB | 559335-6651 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Barnbo AB | 559256-3992 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Bollmoravägen AB | 559171-7839 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB | 559229-3921 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad BR Riksby AB | 559335-6669 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Bro AB | 559376-6883 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Bromsten AB | 559256-4024 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Flen HR AB | 559376-6875 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Flen ÄL AB | 559376-6826 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Gränby AB | 559235-5001 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB | 559122-6047 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB | 559235-4996 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Hanstavägen AB | 559256-4016 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Hökerum AB | 559306-0477 | Sverige | 100 |

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB | 559122-5999 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB | 559122-6021 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Jordbro III AB | 559122-6013 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Kristineberg AB | 559080-4323 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad LinnéAB | 559074-2051 | Sverige | 75 |
| Sveafastigheter Bostad Linné Holding 1 AB | 559098-5650 | Sverige | 75 |
| Sveafastigheter Bostad Linné Invest AB | 559098-5171 | Sverige | 75 |
| Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB | 559256-4008 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Målaräng AB | 559141-1268 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Nytorps Gärde AB | 559210-1967 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Nytorps Gärde BR AB | 559335-6628 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 AB | 556964-1342 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB | 559301-4649 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Parkering AB | 559080-4307 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad projekt Alfa AB | 559376-6859 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB | 559376-6867 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Riksby AB | 559210-1975 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Råcksta AB | 556700-2067 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB | 559122-6062 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Sekelporten 1 AB | 559301-4656 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Silver Life HR AB | 559122-6039 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB | 559235-4988 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Sjöstadshöjden AB | 559232-8768 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Sjöstadshöjden BR AB | 559335-6610 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Skivan AB | 559171-7854 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Sockenplan AB | 559301-4714 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Sockenplan BR AB | 559335-6594 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Syd AB | 559189-2749 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Sågverksgatan AB | 559235-5084 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta AB | 559171-7896 | Sverige | 75 |
| Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB | 559418-4730 | Sverige | 75 |
| Sveafastigheter Bostad Ulleråker AB | 559080-4299 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Vaxholm AB | 559210-1959 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad VI AB | 559074-8413 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Vårbergsvägen AB | 559301-4680 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB | 559395-4711 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Wättinge AB | 559171-7847 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Årstafältet AB | 559301-4706 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Östberga AB | 559122-6070 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling AB | 556985-1289 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB | 559080-4265 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB | 559122-2921 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB | 559122-2905 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB | 559256-3984 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB | 559131-3530 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB | 559171-7946 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB | 559220-1015 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB | 559256-3976 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB | 559301-4672 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB | 559322-6664 | Sverige | 75 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB | 559335-6677 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB | 559335-6685 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB | 559376-6818 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1 AB | 559464-0871 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.1 AB | 559464-0889 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.1.1 AB | 559464-0897 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.1.2 AB | 559464-0905 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.1.3 AB | 559464-0913 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.1.4 AB | 559464-0921 | Sverige | 100 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter Holding 1.1.5 AB | 559464-0939 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.2 AB | 559464-0947 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.2.1 AB | 559464-0954 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.2.2 AB | 559464-0962 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.2.3 AB | 559464-0970 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.2.4 AB | 559464-0988 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.2.5 AB | 559464-0996 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.3 AB | 559464-1002 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.3.1 AB | 559464-1010 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.3.2 AB | 559464-1028 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.3.3 AB | 559464-1036 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.3.4 AB | 559464-1044 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.3.5 AB | 559464-1051 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.4 AB | 559464-1069 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.4.1 AB | 559464-1077 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.4.2 AB | 559464-1085 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.4.3 AB | 559464-1093 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.4.4 AB | 559464-1101 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.4.5 AB | 559464-1119 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.5 AB | 559464-1150 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.5.1 AB | 559464-1168 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.5.2 AB | 559464-1176 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.5.3 AB | 559464-1184 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.5.4 AB | 559464-1192 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 1.5.5 AB | 559464-1200 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2 AB | 559464-1218 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.1 AB | 559464-1226 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.1.1 AB | 559464-1234 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.1.2 AB | 559464-1242 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.1.3 AB | 559464-1259 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.1.4 AB | 559464-1267 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.1.5 AB | 559464-1275 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.2 AB | 559464-1283 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.2.1 AB | 559464-1291 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.2.2 AB | 559464-1309 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.2.3 AB | 559464-1317 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.2.4 AB | 559464-1325 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.2.5 AB | 559464-1333 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.3 AB | 559464-1341 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.3.1 AB | 559464-1358 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.3.2 AB | 559464-1366 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.3.3 AB | 559464-1374 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.3.4 AB | 559464-1382 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding 2.3.5 AB | 559464-1390 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Holding Botanikern AB | 559192-9863 | Sverige | 75 |
| Sveafastigheter Lägenheter AB | 559218-8444 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Lägenheter H1 AB | 559223-3927 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Prisvärd Bostad AB | 559210-8251 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Samhällsfastigheter 1 AB | 559226-7354 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Samhällsfastigheter 2 AB | 559324-0384 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Samhällsfastigheter AB | 559242-6968 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Services AB | 559449-4337 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Sothönan Norra Utveckling AB | 559273-3124 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Tuppen 1 Boden AB | 559457-8311 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Utveckling AB | 559093-4526 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Utveckling Holding I AB | 559147-6469 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Utveckling Holding II AB | 559273-2977 | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Vård AB | 559050-6019 | Sverige | 100 |
| Svenska Vårdbyggen Eskilstuna AB | 559227-2511 | Sverige | 100 |
| Sätra Stockholm Fastigheter AB | 556866-8049 | Sverige | 100 |
| Södra Hallsta Utveckling AB | 559169-8583 | Sverige | 75 |
| Triga Eiendom AS | 983714323 | Norge | 100 |

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| Turbinhallen Utveckling AB | 556981-7686 | Sverige | 100 |
| Täby Turf Bygg AB | 559129-1678 | Sverige | 100 |
| Unobo AB | 559276-5563 | Sverige | 70 |
| Unobo Bajonetten AB | 556886-6395 | Sverige | 70 |
| Unobo Egna Fastigheter Trelleborg AB | 556684-7116 | Sverige | 70 |
| Unobo Eklunda AB | 559023-9199 | Sverige | 70 |
| Unobo ESM Nyköping AB | 556897-8232 | Sverige | 70 |
| Unobo Fastigheter Dalhem AB | 559106-8894 | Sverige | 70 |
| Unobo Fastigheter Torvalla AB | 556804-8663 | Sverige | 70 |
| Unobo Fastigheter Östersund AB | 559038-4953 | Sverige | 70 |
| Unobo Hem i Umeå AB | 556748-3903 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 1 AB | 559276-5571 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 10 AB | 559277-2155 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 11 AB | 559281-0831 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 12 AB | 559281-0872 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 13 AB | 559276-5274 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 14 AB | 559277-2171 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 15 AB | 559281-0856 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 16 AB | 559277-2189 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 17 AB | 559281-0864 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 18 AB | 559336-1347 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 19 AB | 559364-1656 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 2 AB | 559276-5621 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 20 AB | 559423-7322 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 21 AB | 559326-6348 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 3 AB | 559276-5662 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 4 AB | 559276-5696 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 5 AB | 559277-1983 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 6 AB | 559277-2007 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 7 AB | 559277-2049 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 8 AB | 559277-2098 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding 9 AB | 559277-2114 | Sverige | 70 |
| Unobo Holding H 22 AB | 559423-7314 | Sverige | 70 |
| Unobo Hyresbostäder Drottninghög AB | 559153-7831 | Sverige | 70 |
| Unobo Hyresbostäder Genarp AB | 559114-8001 | Sverige | 70 |
| Unobo Hyresbostäder Höganäs AB | 559019-0228 | Sverige | 70 |
| Unobo Hyresbostäder Motvikten AB | 559050-7967 | Sverige | 70 |
| Unobo Hyresbostäder Orkestern AB | 559050-7959 | Sverige | 70 |
| Unobo Hyresbostäder Storkåge AB | 559050-8056 | Sverige | 70 |
| Unobo Hyresbostäder Sundsutsikten AB | 559135-0722 | Sverige | 70 |
| Unobo Hyresbostäder Ugglan AB | 559110-4020 | Sverige | 70 |
| Unobo Hyresbostäder Valeberget AB | 559115-8711 | Sverige | 70 |
| Unobo Hälltorps Gård AB | 559182-0583 | Sverige | 70 |
| Unobo Hästhandlaren AB | 559212-5750 | Sverige | 70 |
| Unobo Jönköping Fänriken AB | 559276-5332 | Sverige | 70 |
| Unobo Jönköping Ramsjö AB | 559276-5548 | Sverige | 70 |
| Unobo Jönköping Runstaven AB | 559276-5530 | Sverige | 70 |
| Unobo Jönköping Rågen AB | 559276-5522 | Sverige | 70 |
| Unobo Jönköping Vandringsvärnet AB | 559276-5480 | Sverige | 70 |
| Unobo Jönköping Vinrankan AB | 559276-5324 | Sverige | 70 |
| Unobo Jönköping Värdshuset AB | 559276-5514 | Sverige | 70 |
| Unobo Jönköping Växjö AB | 559276-5456 | Sverige | 70 |
| Unobo Linköping Idrottsstjärnan AB | 559276-5431 | Sverige | 70 |
| Unobo Linköping Lägerpumpen AB | 559276-5407 | Sverige | 70 |
| Unobo Linköping Nyponbusken AB | 559276-5415 | Sverige | 70 |
| Unobo Linköping Riket AB | 559276-5357 | Sverige | 70 |
| Unobo Linköping Risgrynet 1 AB | 559273-5103 | Sverige | 70 |
| Unobo Linköping Risgrynet 2 AB | 559273-5095 | Sverige | 70 |
| Unobo Linköping Riskornet AB | 559273-5087 | Sverige | 70 |
| Unobo Linköping Räknestickan AB | 559276-5340 | Sverige | 70 |
| Unobo Långmyran AB | 559351-8433 | Sverige | 70 |
| Unobo Morö Backe AB | 559276-5217 | Sverige | 70 |
| Unobo Nässjö Vind AB | 559276-5381 | Sverige | 70 |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

| Bolagsnamn | Organisationsnr | Land | Andel |
|---|---|---|---|
| Unobo Panthuset Fastigheter AB | 556748-0602 | Sverige | 70 |
| Unobo Pilen 4 AB | 559240-0559 | Sverige | 70 |
| Unobo Pilen 5 AB | 556722-1709 | Sverige | 70 |
| Unobo Puman 3 AB | 559302-1701 | Sverige | 70 |
| Unobo Puman 7 AB | 559302-1685 | Sverige | 70 |
| Unobo Ribby Ängar Dotter AB | 556989-3562 | Sverige | 70 |
| Unobo Rovdjuret AB | 559354-4926 | Sverige | 70 |
| Unobo Stallgården i Höganäs AB | 556547-7550 | Sverige | 70 |
| Unobo Traktören AB | 556955-0766 | Sverige | 70 |
| Unobo Trollet AB | 556456-6486 | Sverige | 70 |
| Unobo Önskemålet AB | 559177-6645 | Sverige | 70 |
| Urbano AB | 556720-3608 | Sverige | 100 |
| Varatie Kiinteistö Oy | 23661444-2 | Finland | 100 |
| VR Bostad AP I AB | 559223-3968 | Sverige | 100 |
| VR Bostad AP II AB | 559220-0355 | Sverige | 100 |
| VR Bostad BV 4-90 AB | 559200-7610 | Sverige | 100 |
| VR Bostad H1 AB | 559178-4144 | Sverige | 100 |
| VR Bostad H11 AB | 559210-8392 | Sverige | 100 |
| VR Bostad H12 AB | 559224-9709 | Sverige | 100 |
| VR Bostad H2 AB | 559179-9704 | Sverige | 100 |
| VR Bostad Norr 2 Fastighets AB | 556742-5912 | Sverige | 100 |
| VR II Bostad AB | 559147-9414 | Sverige | 100 |
| VR Södra Autopiloten 1 Fastighets AB | 556966-4476 | Sverige | 100 |
| VR Södra Autopiloten 6 och 8 Fastighets AB | 556966-4484 | Sverige | 100 |
| Väster Norrtull 20 AB | 559281-5947 | Sverige | 100 |
| Växjö Skatan 12 AB | 556914-7514 | Sverige | 74,25 |
| Växjö Skatan Property 12 AB | 559116-1285 | Sverige | 74,25 |
| Växjö Skatan Property 13 AB | 559116-1269 | Sverige | 74,25 |
| Växjö Skatan Property 14 AB | 559098-5213 | Sverige | 74,25 |
| Wilbergjordet 1 AS | 818835612 | Norge | 100 |
| Wättinge Utveckling AB | 559147-6451 | Sverige | 100 |
| Ylöjärvi Elokaarentie 3 Oy | 2878091-8 | Finland | 100 |

## NOT 11 Andelar i joint ventures och intresseföretag

*Redovisningsprincip*
Moderföretaget redovisar andelar i joint ventures och intresseföretag enligt anskaffningsvärdesmetoden.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | **7 103** | **7 844** |
| Årets anskaffningar | 10 443 | 511 |
| Årets försäljningar | -7 103 | -1 252 |
| **Utgående redovisat värde** | **10 443** | **7 103** |

För ytterligare detaljer se not 16 i koncernredovisningen.

## NOT 12 Finansiella instrument

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

För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating.

### Värdering av finansiella tillgångar och skulder

| | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2023-12-31** | **2022-12-31** | **2023-12-31** | **2022-12-31** |
| **Finansiella tillgångar** | | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | - | - | - | 29 098 |
| Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures | - | - | 4 612 | 55 |
| Derivatinstrument | 673 | 1 675 | - | - |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 752 | 1 102 | - | - |
| Kundfordringar | - | - | 1 | 14 |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | - | 14 | 727 |
| Likviditetsplaceringar | - | - | 173 | 421 |
| Kassa och bank | - | - | 3 463 | 4 658 |
| **Summa** | **1 425** | **2 777** | **8 263** | **34 973** |
| | | | | |
| **Finansiella skulder** | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | - | 4 042 | 15 116 |
| Obligationslån | - | - | 22 743 | 26 308 |
| Företagscertifikat | - | - | - | 1 111 |
| Skulder till koncernföretag | - | - | 2 462 | - |
| Derivatinstrument | 1 554 | 971 | - | - |
| Leverantörsskulder | - | - | 5 | 36 |
| Skuld cash collaterals | - | - | - | 2 178 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | - | 2 289 | 1 010 |
| **Summa** | **1 554** | **971** | **31 541** | **45 759** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

**Likviditets- och finansieringsrisk**
Moderbolagets kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

| | 2023-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Löptidsanalys** | **<1 år** | **1-3 år** | **3-5 år** | **>5 år** | **Totalt** |
| Skulder till kreditinstitut | 2 244 | 1 798 | - | - | 4 042 |
| Obligationslån | 703 | 20 983 | - | 1 057 | 22 743 |
| Skulder till koncernföretag | - | 2 462 | - | - | 2 462 |
| Leverantörsskulder | 5 | - | - | - | 5 |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 289 | - | - | - | 2 289 |
| **Summa** | **5 242** | **25 243** | **-** | **1 057** | **31 541** |

| | 2022-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Löptidsanalys** | **<1 år** | **1-3 år** | **3-5 år** | **>5 år** | **Totalt** |
| Skulder till kreditinstitut | 1 392 | 13 287 | 437 | - | 15 116 |
| Obligationslån | 3 466 | 12 354 | 9 419 | 1 069 | 26 308 |
| Företagscertifikat | 1 111 | - | - | - | 1 111 |
| Leverantörsskulder | 36 | - | - | - | 36 |
| Skuld cash collaterals | 2 178 | - | - | - | 2 178 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 010 | - | - | - | 1 010 |
| **Summa** | **7 015** | **27 819** | **9 856** | **1 069** | **45 759** |

**Värdering till verkligt värde**
Tabellen nedanför visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

| | 2023-12-31 | | | 2022-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)** | **Andra observerbara indata (Nivå 2)** | **Ej observerbar indata (Nivå 3)** | **Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)** | **Andra observerbara indata (Nivå 2)** | **Ej observerbar indata (Nivå 3)** |
| **Tillgångar värderade till verkligt värde** | | | | | | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 752 | - | - | 1 102 | - | - |
| Derivatinstrument | - | 673 | - | - | 1 675 | - |
| Likviditetsplaceringar | 173 | - | - | 421 | - | - |
| **Skulder värderade till verkligt värde** | | | | | | |
| Derivat | - | 1 554 | - | - | 971 | - |

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023 eller 2022. Verkligt värde på skulder till kreditinstitut uppgår till 4 056 mkr (16 393), obligationslån till 20 815 mkr (19 835) och företagscertifikat till - mkr (1 123).

## NOT 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetald förvärvskostnad | 10 | 12 |
| Förbetald försäkring | 9 | 5 |
| Förutbetald ränta | 121 | 44 |
| Förutbetalda leverantörsfakturor | - | 1 |
| Förutbetald kostnad finansiering | - | 24 |
| Övrigt | 10 | 5 |
| **Redovisat värde** | **151** | **93** |

## NOT 14 Likvida medel

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavanden | 3 463 | 3 532 |
| Spärrade medel | - | 1 126 |
| **Redovisat värde** | **3 463** | **4 658** |

Av spärrade medel avser 0 mkr (1 126) deponerade medel hos DNB hänförliga till en finansiella garanti redovisat som derivat. För mer information, se sida 100. För mer information om moderbolagets ställda säkerheter, se not 19.

## NOT 15 Eget kapital

Per den 31 december 2023 består aktiekapitalet av 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 244 638 157 stamaktier av serie B och 193 865 905 stamaktier av serie D med ett kvotvärde om 0,1 kr. Se även upplysningar i koncernens not 21 Eget kapital.

## NOT 16 Obeskattade reserver

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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Periodiseringsfond | 85 | 85 |
| **Redovisat värde** | **85** | **85** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## NOT 17 Skulder till koncernföretag

| Fordringar hos koncernföretag | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående bokfört värde** | **153 281** | **124 020** |
| Tillkommande fordringar | 233 915 | 56 930 |
| Avgående fordringar | -192 706 | -27 669 |
| **Utgående redovisat värde** | **194 488** | **153 281** |

| Skulder till koncernföretag | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående bokfört värde** | **-124 183** | **-85 187** |
| Tillkommande skulder | 255 989 | 48 959 |
| Avgående skulder | -328 757 | -87 955 |
| **Utgående redovisat värde** | **-196 950** | **-124 183** |
| **Nettoredovisad skuld till koncernföretag** | **-2 462** | **29 098** |

**Kreditrisk**

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

## NOT 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna personalkostnader | 11 | 11 |
| Upplupna räntor | 354 | 587 |
| Övriga poster | 28 | 100 |
| **Redovisat värde** | **394** | **698** |

## NOT 19 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Andelar i börsnoterade företag | 143 | 5 913 |
| Spärrade likvida medel | - | 1 066 |
| **Redovisat värde** | **143** | **6 979** |

## NOT 20 Eventualförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | 9 533 | 12 373 |
| Övriga åtaganden | 280 | 710 |
| **Redovisat värde** | **9 813** | **12 373** |

Övriga åtaganden är borgensåtaganden i ej konsoliderade JV-projekt.

## NOT 21 Transaktioner med närstående

**Transaktioner med närstående 2023**

| Finansiella tillgångar | Försäljning av varor/tjänster | Räntor | Fordran på balansdagen | Skuld på balansdagen |
|---|---|---|---|---|
| Koncernbolag | 202 | 55 | - | 2 462 |
| **Summa** | **202** | **55** | **-** | **2 462** |

**Transaktioner med närstående 2022**

| Finansiella tillgångar | Försäljning av varor/tjänster | Räntor | Fordran på balansdagen | Skuld på balansdagen |
|---|---|---|---|---|
| Koncernbolag | 161 | 689 | 29 098 | - |
| **Summa** | **161** | **689** | **29 098** | **-** |

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning till dotterföretag och på de lånen belöpande ränta. Lån inom koncernen är efterställda och har under året löpt med 4 procent ränta som betalats kvartalsvis.

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

## NOT 22 Händelser efter balansdagen

För händelser efter balansdagen, se not 34 för koncernen.

## NOT 23 Förslag till vinstdisposition

| | 2023-12-31 |
|---|---|
| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: | |
| Överkursfond | 27 712 051 033 |
| Balanserat resultat | -20 968 768 801 |
| Hybridobligation | 16 480 181 050 |
| Årets resultat | -5 367 583 014 |
| | **17 855 880 268** |
| Disponeras så att: | |
| I ny räkning överföres | 17 855 880 268 |
| | **17 855 880 268** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## NOT 24 Rättelse av bokslutskommuniké

Bolagets årsredovisning för 2023 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2024-02-27. Skillnaderna avser redovisning av andelar i koncernföretag och påverkar ränteintäkter och liknande poster samt årets resultat i resultaträkningen, samt aktier och andelar, skulder till koncernföretag och eget kapital. Se tabell nedan för mer information.

| | 2023-01-01 – 2023-12-31 | | | 2022-01-01 – 2022-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Rättelse av fel i resultaträkning** | **Bokslutskommuniké** | **Justering** | **Årsredovisning** | **Bokslutskommuniké** | **Justering** | **Årsredovisning** |
| Nettoomsättning | 0 | 202 | 202 | 0 | 161 | 161 |
| Personalkostnader | -83 | 0 | -83 | -86 | 0 | -86 |
| Övriga rörelsekostnader | -225 | -202 | -428 | -115 | -161 | -276 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | **-309** | **0** | **-309** | **-201** | **0** | **-201** |
| **Rörelseresultat** | **-309** | **0** | **-309** | **-201** | **0** | **-201** |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 516 | 511 | 10 027 | 2 958 | 0 | 2 958 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **-6 354** | **511** | **-5 843** | **2 958** | **0** | **2 958** |
| **Resultat före skatt** | **-6 161** | **511** | **-5 651** | **2 958** | **0** | **2 958** |
| **Årets resultat** | **-5 878** | **511** | **-5 368** | **-1 518** | **0** | **-1 518** |

| | 2023-12-31 | | |
|---|---|---|---|
| **Rättelse av fel i balansräkning** | **Bokslutskommuniké** | **Justering** | **Årsredovisning** |
| Andelar i koncernföretag | 28 168 | 210 | 28 378 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | **46 600** | **210** | **46 810** |
| **Summa anläggningstillgångar** | **46 600** | **210** | **46 810** |
| **Summa tillgångar** | **51 384** | **210** | **51 593** |
| Årets resultat | -5 878 | 511 | -5 368 |
| **Summa fritt eget kapital** | **17 345** | **511** | **17 856** |
| **Summa eget kapital** | **17 510** | **511** | **18 020** |
| Skulder hos koncernföretag | 2 763 | -301 | 2 462 |
| **Summa långfristiga skulder** | **26 883** | **-301** | **26 582** |
| **Summa eget kapital och skulder** | **51 384** | **210** | **51 593** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

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

Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 33, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 30 april 2024.

DocuSigned by:
4C296C0ACB4F448...
Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

DocuSigned by:
7E808C2949A242B...
Leiv Synnes
Verkställande direktör

DocuSigned by:
C415D521D7C9E429...
Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Ilija Batljan
942EA8D761094C1...
Ilija Batljan
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Hans Ruresten
90A3B75E02B84B8...
Hans Ruresten
Styrelseledamot

DocuSigned by:
9C037A8A83C34CC...
Lars Rodert
Styrelseledamot

DocuSigned by:
DB1056D58E13440...
Anne-Grete Strøm-Erichsen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2024.
Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
ECB67FE13B3242E...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 71-74 respektive 33-60. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61-70 och 75-132 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 71-74 respektive 33-60. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på styrelsens information i förvaltningsberättelsen på sidan 70 under rubriken Fortsatt drift samt i not 35 Fortsatt drift, av vilken det framgår att bolagets likvida medel minskat under räkenskapsåret och att det finns behov för bolaget att minska den absoluta skuldnivån. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger.

Vi vill också fästa uppmärksamheten på information som lämnas i årsredovisningen på sidan 70 samt i not 35, av vilket det framgår att en av obligationsägarna inom EMTN-programmen för 2020 och 2021 under året inlett en rättslig prövning där Obligationsägaren i sitt krav yrkar att dess obligationsinnehav har förfallit till betalning då Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB enligt obligationsinnehavarens uppfattning har brutit mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen. För det fall att utfallet i den rättsliga prövningen skulle resultera i att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB anses har brutit mot villkoret om räntetäckningsgrad finns det ytterligare risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger.

Ovan förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Utöver de väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift har vi identifierat ytterligare särskilt betydelsefulla områden vilka beskrivs nedan. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

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

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## Värdering av förvaltningsfastigheter

*Beskrivning av området*

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2023 till 73 205 Mkr och årets värdeförändringar till – 13 321 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är baserade på dels avkastning enligt kassaflödesmodellen, dels på ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Fastigheter på sidan 64 och not 14 Förvaltningsfastigheter samt not 3 Uppskattningar och bedömningar.

*Hur detta område beaktades i revisionen*

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och stickprovsvis granskat indata i värderingarna.

Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos de externt anlitade värderingsexperterna.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Genomförda försäljningar har jämförts med tidigare gjorda värderingar för att utvärdera tillförlitligheten i processen för fastighetsvärdering.

Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av dessa värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, långsiktig vakans, utgående hyra och driftkostnader.

Vi har även kontrollberäknat ett urval av värderingar. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt fastigheterna med största variationer i värde jämfört med föregående år.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen

## Goodwill

*Beskrivning av området*

Koncernen redovisar 2 692 Mkr i Goodwill per 31 december 2023 från genomförda rörelseförvärv, hänförligt till skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade aktierna och det verkliga värdet för de förvärvade nettotillgångarna. Koncernen ska pröva värdet på Goodwill för nedskrivningsbehov årligen eller när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att redovisat värde för tillgången kan understiga återvinningsvärdet.

Bedömning av återvinningsvärdet, definierat som det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, innebär att företagsledningen behöver göra antaganden och uppskattningar för att kunna beräkna nyttjandevärdet för de kassagenererande enheterna. Med anledning av de antaganden och uppskattningar som sker i samband med värderingen av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av redovisningsprinciper för goodwill framgår av avsnittet goodwill på sidan 78 och not 13 Goodwill samt not 3 Uppskattningar och bedömningar.

*Hur detta område beaktades i revisionen*

Vår granskning har omfattat bland annat följande granskningsåtgärder:

- Utvärdering av bolagets process för att upprätta och genomföra nedskrivningstest.
- Granskning av bolagets identifiering av kassagenererande enheter och hur verksamheten följs upp internt.
- Granskning av vald diskonteringsränta för kassagenererande enheter.
- Granskning av bolagets gjorda antaganden och prognoser för upprättat nedskrivningstest.
- Granskning av antaganden om långsiktig tillväxttakt genom jämförelse med andra bolag verksamma inom samma bransch.
- Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet utvärderat använda värderingsmetoder och beräkningsmodeller, bedömt rimligheten i gjorda antaganden och upprättat och analyserat känslighetsanalyser.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

## Transaktion Nordiqus

*Beskrivning av området*

Den 24 september 2023 ingick Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB avtal med Brookfield Supercore Infrastructure Partners (Brookfield) om försäljning av 1,16% av aktierna i Nordiqus AB (Nordiqus). Transaktionen fullföljdes den 22 november 2023 innebärande att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs innehav i Nordiqus från tidpunkten för försäljning uppgår till 49,8% och innehavet redovisas därmed som andelar i intressebolag. Andelarna värderas vid tidpunkt för avyttringen till verkligt värde. Bedömning av verkligt värde omfattar ett antal antaganden och bedömningar avseende substansrabatt vilken uppskattades genom regressionsanalys av jämförbara bolag.

Transaktionen är att anse som väsentlig såväl ur ett redovisningsmässigt som ett värderingsperspektiv varför vi anser att detta är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen 2023. En beskrivning av transaktionen och värdering av densamma framgår av not 32 Avvecklad verksamhet, not 33 Redovisningsmässiga konsekvenser av väsentliga transaktioner under perioden samt not 3 Uppskattningar och bedömningar.

*Hur detta område beaktades i revisionen*

Vi har i vår revision utvärderat den redovisningsmässiga hanteringen och granskat redovisningen av transaktionen.

Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet utvärderat använd värderingsmetod samt även bedömt rimligheten i bolagets antaganden och bedömningar som legat till grund för beräkning av substansrabatten.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-32, och 139-143. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

*Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

*Grund för uttalanden*

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

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

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

*Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

### Revisorns granskning av Esef-rapporten

*Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

*Grund för uttalande*

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

*Revisorns ansvar*

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapital räkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med IXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

**Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71-74 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

---

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 28 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan 28 mars 2017.

Stockholm den 30 april 2024
Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
EQB67FE43B3242E...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Revisorns rapport över översiktlig granskning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

**Inledning**
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (SBB) att översiktligt granska SBBs hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 34 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 34.

**Styrelsens och företagsledningens ansvar**
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 34 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

**Revisorns ansvar**
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) ***Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information.*** En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 ***Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten.*** En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till SBB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

**Uttalanden**
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 30 April 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
*Auktoriserad revisor*

DocuSigned by:
Jonas Svensson
ECB67FE13B3242E...

Marianne Förander
*Specialistmedlem i FAR*

DocuSigned by:
Marianne Beatrice Förander
3E0676D38A0A4F9...

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Definitioner

## Finansiella definitioner

**Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr**
Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld , goodwill, räntederivat och tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland och med avdrag för bedömd 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 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 (solvency ratio) %**
Räntebärande 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 marknadsvärdet 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**
Periodens resultat efter utdelning till innehavare av D-aktier och ränta på hybridobligationer justerat för orealiserade värdeförändringar på fastigheter och vinst/förlust vid avyttring av fastigheter, skatt på resultat vid avyttringar, nedskrivning av goodwill, värdeförändringar finansiella instrument inkl. kostnader för förtidsinlösen lån, värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intresseföretag och joint ventures, resultat hänförligt till minoritetsandelar med avdrag för skatt hänförligt till justeringarna.
*Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.*

**Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser, kr**
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill inkl. ränteintäkter, räntekostnader, kostnader förtidsinlösen lån, tomträttsavgäld samt förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures.
*Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering aktat värdeförändringar.*

**Genomsnittligt antal stamaktier**
Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

**Genomsnittlig ränta (snittränta) %**
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta, inklusive räntederivat, för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.
*Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

**Genomsnittlig räntebindning, år**
Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.
*Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

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

**Kapitalbindning, år**
Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.
*Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

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

**Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr**
Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill hänförlig till uppskjuten skatt, räntederivat och tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland.
*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 och likviditetsplaceringar.

**Resultat före finansiella poster**
Resultat före finansiella poster, värdeförändring fastigheter och goodwill inkl. resultat från intresseföretag/joint ventures exkl. värdeförändringar efter skatt.

**Resultat per stamaktie A och B, kr**
Periodens resultat efter utdelning till innehavare av D-aktier och resultat hänförligt till minoritetsandelar samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier A och B för perioden.

**Räntebärande skuld**
Skulder till kreditinstitut, obligationslån och företagscertifikat.
*Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

**Räntetäckningsgrad, ggr**
Resultat före finansiella poster (senaste 12 mån) i relation till räntenetto exkl. kostnader för förtidslösen av lån, valutakursdifferenser och leasingkostnader.
*Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.*

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

**Säkerställd belåningsgrad, %**
Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.
*Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.*

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## Fastighetsrelaterade definitioner

**Antal fastigheter**
Antalet fastigheter vid periodens utgång.

**Antal kvm**
Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

**BTA**
Bruttoarea.

**Direktavkastning (NIY), %**
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 driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.*

**Driftnetto, kr**
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

**Ekonomisk uthyrningsgrad, %**
Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.
*Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.*

**EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %**
Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.
*Nyckeltalet beräknas i enlighet med EPRA:s definition, vilket möjliggör jämförelse med andra bolag.*

**Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter (WAULT), 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**
Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

**Marknadsvärde fastigheter, kr**
Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

**Överskottsgrad, %**
Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.
*Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.*

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Beräkning av alternativa nyckeltal

## Avkastning på eget kapital

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Periodens resultat | -21 590 | -9 811 |
| IB Eget kapital | 63 337 | 82 971 |
| UB Eget kapital | 37 131 | 63 337 |
| **Genomsnittligt eget kapital** | **50 234** | **73 154** |
| **Avkastning på eget kapital** | **-43%** | **-13%** |

## Belåningsgrad

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntebärande skuld | 62 093 | 87 085 |
| Likvida medel och likviditetsplaceringar | -4 060 | -4 850 |
| **Räntebärande nettoskuld** | **58 033** | **82 235** |
| Balansomslutning | 108 107 | 168 370 |
| **Belåningsgrad** | **54%** | **49%** |

## Direktavkastning

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Driftnetto enligt intjäningsförmågan | 3 081 | 5 246 |
| Förvaltningsfastigheter | 73 205 | 135 616 |
| Byggrätter och pågående projekt | -8 603 | -13 647 |
| **Fastighetsvärde exkl. byggrätter/projektfastigheter** | **64 602** | **121 969** |
| **Direktavkastning** | **4,8%** | **4,3%** |

## Driftnetto enligt intjäningsförmåga

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Driftnetto, kvarvarande verksamhet | 3 209 | 3 615 |
| Driftnetto, avvecklad verksamhet | 1 766 | 1 731 |
| Justering till normaliserat driftsnetto | -1 893 | -100 |
| **Driftnetto enligt intjäningsförmågan (helår)** | **3 081** | **5 246** |

## Ej pantsatt kvot

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 [1] |
|---|---|---|
| Immateriella anläggningstillgångar | 2 692 | 5 283 |
| Ej pantsatta fastigheter | 31 609 | 85 032 |
| Nyttjanderätt tomträtt | 393 | 829 |
| Inventarier | 106 | 37 |
| Uppskjutna skattefordringar | 1 074 | 1 220 |
| Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier | 25 247 | 11 340 |
| Likviditetsplaceringar | 214 | 421 |
| Kundfordringar och övriga fordringar | 447 | 1 540 |
| Derivat | 684 | 1 696 |
| **Ej pantsatta tillgångar** | **62 466** | **107 398** |
| Ej säkerställda lån | 42 771 | 52 423 |
| Likvida medel | -3 845 | -4 429 |
| **Netto icke säkerställd senior skuld** | **38 926** | **47 994** |
| **Ej pantsatt kvot** | **1,60** | **2,24** |

1) Nyckeltalet är omräknat och avdrag har gjorts för pantsatta aktier, jämförelsesiffran är omräknad.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga | 4 278 | 6 728 |
| Hyresvärde enligt intjäningsförmåga | 4 543 | 7 059 |
| **Ekonomisk uthyrningsgrad** | **94,2%** | **95,3%** |

## EPRA Earnings

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 [1] |
|---|---|---|
| Årets resultat | -21 590 | -9 811 |
| Orealiserad värdeförändring fastigheter, kvarvarande verksamhet | 11 763 | 3 526 |
| Orealiserad värdeförändring fastigheter, avvecklad verksamhet | 2 931 | 890 |
| Vinst/förlust avyttring fastigheter, kvarvarande verksamhet | 1 556 | 3 357 |
| Skatt på resultat avyttringar | - | 19 |
| Nedskrivning goodwill, kvarvarande verksamhet | - | 395 |
| Nedskrivning goodwill, avvecklad verksamhet | 2 365 | 0 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | 2 544 | 1 136 |
| Skatt på EPRA-justeringar | -5 754 | -674 |
| Justeringar hänförliga till intresseföretag/joint ventures | 5 777 | 2 524 |
| Justeringar hänförliga till minoritetsandel | 20 | -41 |
| **EPRA Earnings** | **-387** | **1 321** |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B | 1 454 345 401 | 1 453 854 227 |
| Genomsnittligt antal stamaktier A /B efter utspädning | 1 454 345 401 | 1 453 854 227 |
| **EPRA Earnings per stamaktie A och B** | **-0,27** | **0,91** |
| **EPRA Earnings per stamaktie A och B efter utspädning** | **-0,27** | **0,91** |
| **Företagsspecifika justeringar** | | |
| Resultat hänförligt till D-aktier | -388 | -388 |
| Resultat hänförligt till hybridobligation | -548 | -490 |
| **ERPA Earnings (Företagsspecifik)** | **-1 322** | **443** |
| **ERPA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B** | **-0,91** | **0,30** |
| **ERPA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B efter utspädning** | **-0,91** | **0,30** |

1) Definitionen av nyckeltalet är uppdaterad under året, nyckeltalet och dess jämförelsesiffror är omräknade.

## Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser

| Belopp i mkr | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill | 2 241 | 2 686 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 266 | 238 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -1 406 | -1 054 |
| Kostnader förtidslösen lån | 36 | 424 |
| Tomträttsavgälder | -10 | -19 |
| Förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures | 169 | 941 |
| **Förvaltningsresultat, kvarvarande verksamhet** | **1 296** | **3 216** |
| ***Avvecklad verksamhet*** | | |
| Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill | 1 564 | 1 642 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -582 | -472 |
| Tomträttsavgälder | -6 | -5 |
| **Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser** | **2 277** | **4 382** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

### Justerad soliditet

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Eget kapital | 37 131 | 63 337 |
| Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill | 2 407 | 7 726 |
| **Summa** | **39 537** | **71 063** |
| Balansomslutning | 108 107 | 168 370 |
| **Justerad soliditet** | **37%** | **42%** |

### Resultat före finansiella poster

| Belopp i mkr | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill | 2 241 | 2 686 |
| Resultat intresseföretag/jv exkl. värdeförändringar efter skatt | -240 | 658 |
| **Resultat före finansiella poster** | **2 001** | **3 344** |

### Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

| Belopp i mkr | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|---|---|
| ***Kvarvarande verksamhet*** | | |
| Periodens resultat | -18 827 | -10 361 |
| Resultat hänförligt till D-aktier | -388 | -388 |
| Resultat hänförligt till hybridobligation | -548 | -490 |
| Resultat hänförligt till minoritetsandel | -464 | 177 |
| **Resultat hänförligt till stamaktie A och B** | **-20 226** | **-11 062** |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B | 1 454 345 401 | 1 453 854 227 |
| **Resultat per stamaktie A och B** | **-13,91** | **-7,61** |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning | 1 454 345 401 | 1 453 854 227 |
| **Resultat per stamaktie A och B efter utspädning** | **-13,91** | **-7,61** |

### Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

| Belopp i mkr | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|---|---|
| ***Avvecklad verksamhet*** | | |
| Periodens resultat | -2 763 | 550 |
| Resultat hänförligt till D-aktier | -388 | -388 |
| Resultat hänförligt till hybridobligation | -548 | -490 |
| Resultat hänförligt till minoritetsandel | -464 | 177 |
| **Resultat hänförligt till stamaktie A och B** | **-4 163** | **-150** |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B | 1 454 345 401 | 1 453 854 227 |
| **Resultat per stamaktie A och B** | **-2,86** | **-0,10** |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning | 1 454 345 401 | 1 453 854 227 |
| **Resultat per stamaktie A och B efter utspädning** | **-2,86** | **-0,10** |

### Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

| Belopp i mkr | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Periodens resultat | -21 590 | -9 811 |
| Resultat hänförligt till D-aktier | -388 | -388 |
| Resultat hänförligt till hybridobligation | -548 | -490 |
| Resultat hänförligt till minoritetsandel | -464 | 177 |
| **Resultat hänförligt till stamaktie A och B** | **-22 989** | **-10 511** |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B | 1 454 345 401 | 1 453 854 227 |
| **Resultat per stamaktie A och B** | **-15,81** | **-7,23** |
| Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning | 1 454 345 401 | 1 453 854 227 |
| **Resultat per stamaktie A och B efter utspädning** | **-15,81** | **-7,23** |

### Räntebärande skuld

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 18 976 | 33 896 |
| Obligationslån | 43 117 | 52 078 |
| Företagscertifikat | - | 1 111 |
| **Räntebärande skuld** | **62 093** | **87 085** |

### Räntebärande nettoskuld

| Belopp i mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Räntebärande skuld | 62 093 | 87 085 |
| Likvida medel och likviditetsplaceringar | -4 060 | -4 850 |
| **Räntebärande nettoskuld** | **58 033** | **82 235** |

### Räntetäckningsgrad (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet | 2 241 | 2 686 |
| Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet | 1 564 | 1 642 |
| Resultat joint ventures och intresseföretag exkl. värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet | -240 | 658 |
| **Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader)** | **3 565** | **4 986** |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet | 266 | 238 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet | 5 | 1 |
| Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet | -1 406 | -1 054 |
| Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet | -582 | -472 |
| **Summa räntenetto** | **-1 717** | **-1 287** |
| **Räntetäckningsgrad (ggr)** | **2,1** | **3,9** |

### Räntetäckningsgrad (Kvarvarande verksamhet)

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader) | 2 241 | 2 686 |
| Resultat intresseföretag/jv exkl. värdeförändringar efter skatt | -240 | 658 |
| **Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | **2 001** | **3 344** |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader) | 266 | 238 |
| Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 månader) | -1 406 | -1 054 |
| **Summa räntenetto** | **-1 140** | **-816** |
| **Räntetäckningsgrad (ggr)** | **1,8** | **4,1** |

### Soliditet

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Eget kapital | 37 131 | 63 337 |
| Balansomslutning | 108 107 | 168 370 |
| **Soliditet** | **34%** | **38%** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

## Substansvärde

| Belopp i mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)** | | |
| *Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande* | | |
| Eget kapital | 37 131 | 63 337 |
| Hybridobligation | -16 777 | -16 821 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -2 445 | -2 691 |
| **Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligation** | **17 909** | **43 823** |
| Återläggning av derivat | 870 | -725 |
| Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt | -319 | -1 394 |
| Övrig goodwill | -2 373 | -3 889 |
| Stämpelskatt | 220 | 221 |
| Återläggning av uppskjuten skatt | 2 726 | 9 120 |
| Avdrag uppskjuten skatt | -491 | -2 025 |
| **Totalt substansvärde** | **18 542** | **45 131** |
| Antal aktier A + B + D | 1 648 481 553 | 1 648 007 803 |
| **Totalt substansvärde per aktie** | **11,25** | **27,39** |
| Aktuellt substansvärde per D-aktie [1)] | 11,25 | 27,39 |
| Antal D-aktier | 193 865 905 | 193 865 905 |
| **Totalt substansvärde avseende D-aktier** | **2 181** | **5 309** |
| Totalt substansvärde | 18 542 | 45 131 |
| **Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)** | **16 361** | **39 822** |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie | 11,25 | 27,39 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt) | 11,25 | 27,38 |
| **Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)** | | |
| Totalt substansvärde | 18 542 | 45 131 |
| Återläggning övrig goodwill | 2 373 | 3 889 |
| Återläggning avdrag uppskjuten skatt | 491 | 2 025 |
| **Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt** | **21 406** | **51 045** |
| Antal aktier A + B + D | 1 648 481 553 | 1 648 007 803 |
| **Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)** | **12,99** | **30,97** |
| Långsiktigt substansvärde per D-Aktie [1)] | 12,99 | 30,97 |
| Antal D-aktier | 193 865 905 | 193 865 905 |
| **Totalt substansvärde avseende D-aktier** | **2 517** | **6 005** |
| Totalt substansvärde | 21 406 | 51 045 |
| **Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)** | **18 888** | **45 040** |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie | 12,99 | 30,97 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt) | 12,99 | 30,97 |
| Antal stamaktier A + B | 1 454 615 648 | 1 454 141 898 |
| Antal stamaktier A + B efter utspädning | 1 454 615 648 | 1 454 536 323 |
| Antal D-aktier | 193 865 905 | 193 865 905 |

1) Enligt bolagsordningen har A,B,D har samma rätt till eget kapital vid en eventuell upplösning. Denna rätt är dock begränsad till 31kr för D-Aktier.

## Säkerställd belåningsgrad

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 18 976 | 33 896 |
| Säkerställda obligationslån | 345 | 766 |
| **Summa säkerställda lån** | **19 322** | **34 662** |
| Balansomslutning | 108 107 | 168 370 |
| **Säkerställd belåningsgrad** | **18%** | **21%** |

## Överskottsgrad

| Belopp i mkr | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Driftnetto, kvarvarande verksamhet | 3 209 | 3 615 |
| Driftnetto, avvecklad verksamhet | 1 766 | 1 731 |
| **Driftnetto, total verksamhet** | **4 974** | **5 346** |
| Hyresintäkter, kvarvarande verksamhet | 4 581 | 5 365 |
| Hyresintäkter, avvecklad verksamhet | 2 086 | 2 082 |
| **Hyresintäkter, total verksamhet** | **6 667** | **7 447** |
| **Överskottsgrad** | **75%** | **72%** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

# Investor Relations

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

**Aktieanalytiker**

Bolag: ABG Sundal Collier
Analytiker: Fredrik Stensved
Email: fredrik.stensved@abgsc.se
Telefon: +46 8 566 286 47
Analytiker: Markus Henriksson
Email: markus.henriksson@abgsc.se
Telefon: +46 8 566 286 21

Bolag: Arctic Securities
Analytiker: Michael Johansson
Email: michael.johansson@arctic.com
Telefon: +46 72 219 36 91

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

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

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

Bolag: DNB Bank
Analytiker: Niklas Wetterling
Email: niklas.wetterling@dnb.se
Telefon: +46 85 97 57 207

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

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

Bolag: J.P. Morgan
Analytiker: Neil Green
Email: neil.d.green@jpmorgan.com
Telefon: +44 20 7134 4478

Bolag: Kepler Cheuvreux
Analytiker: Jan Ihrfelt
Email: jihrfelt@keplercheuvreux.com
Telefon: +46 8 723 51 14

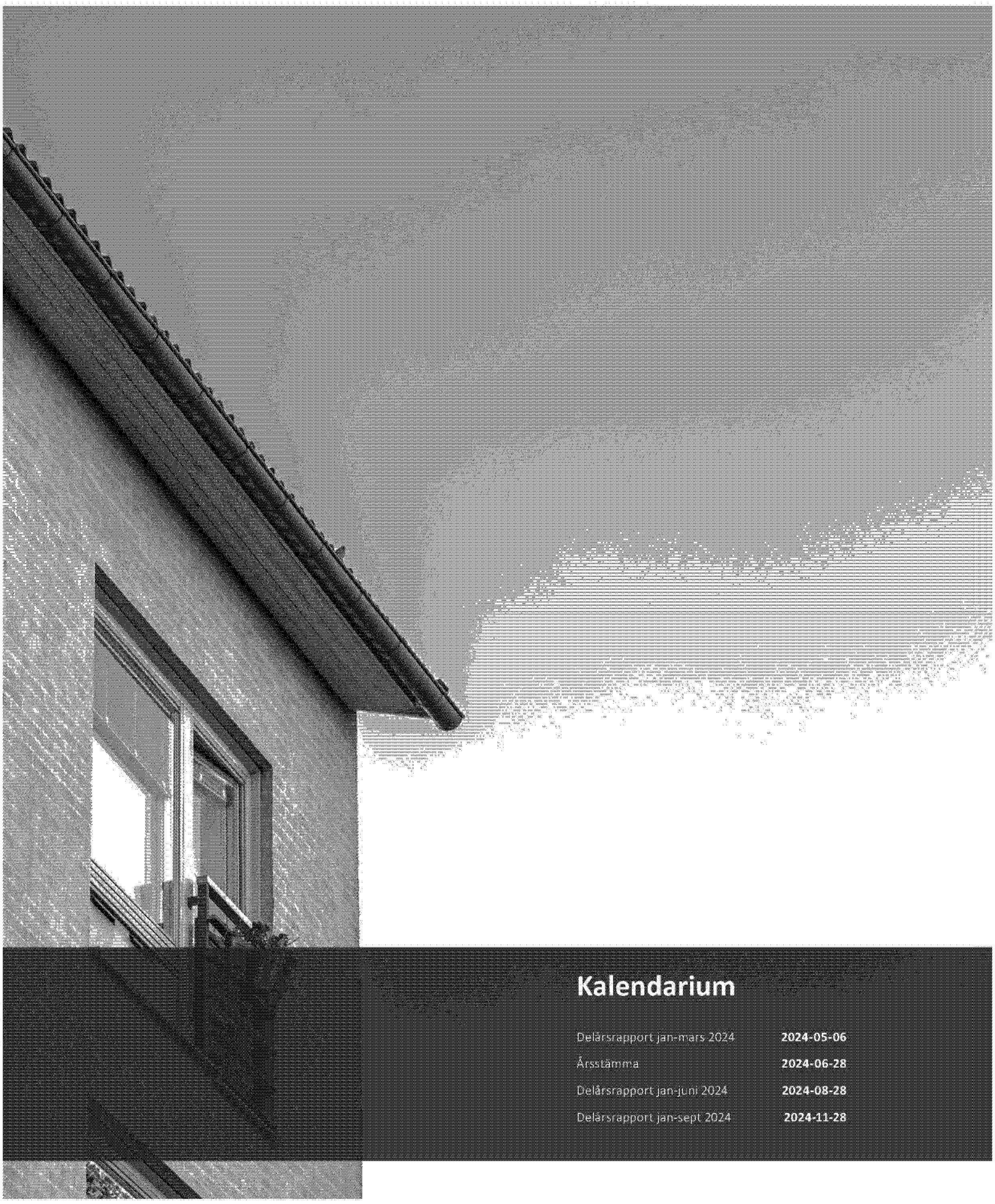
Bolag: Nordea
Analytiker: David Flemmich
Email: david.flemmich@nordea.com
Telefon: +46 10 156 17 63

Bolag: Pareto Securities
Analytiker: Emil Ekholm
Email: emil.ekholm@paretosec.com
Telefon: +46 70 743 22 17

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

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

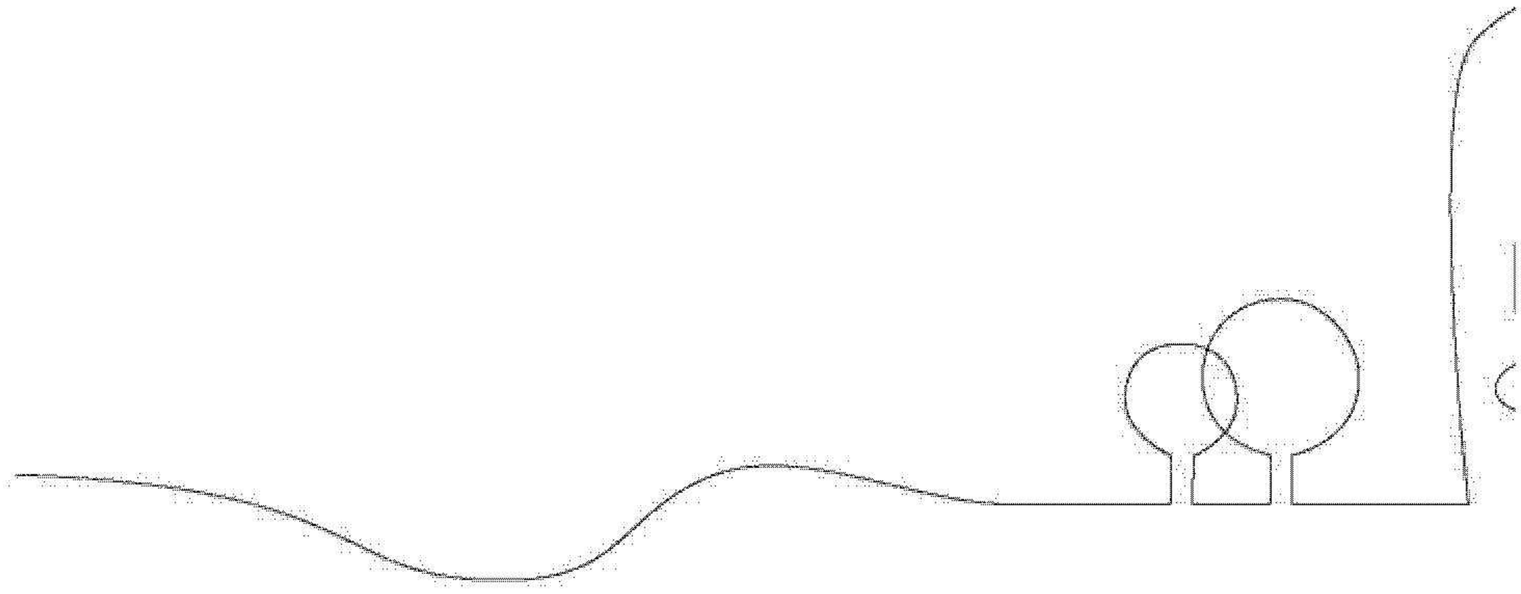
DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F



# Kalendarium

| | |
|---|---|
| Delårsrapport jan-mars 2024 | **2024-05-06** |
| Årsstämma | **2024-06-28** |
| Delårsrapport jan-juni 2024 | **2024-08-28** |
| Delårsrapport jan-sept 2024 | **2024-11-28** |

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F



SBB

## Kontakt

**LEIV SYNNES**
VD
leiv@sbbnorden.se

**HELENA LINDAHL**
IR
ir@sbbnorden.se
+46 70 251 66 89

**sbbnorden.se**