ank=20230627;20230628025549

IB Bostad 18 AB (publ)
Org nr 559068-8783

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 IB Bostad 18 AB (publ) intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2023-06-16.

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 2023-06-16

Eva-Lotta Strid

IB Bostad 18 AB (publ)
Org nr 559068-8783

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 09222115554944435947 Signerat FS, CJM, IB, MFI

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 har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till den del av osäkerheter på finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som har lång ränte- och kapitalbindning och har tillgång till back up-faciliteter för att täcka förfall.

Under året har dotterbolaget IB Bostad 18 AB (publ) övertagit moderbolaget IB Bostad 16 AB org nr 559068-8767 genom nedströms fusion med ett fusionsresultat om -1 222 tkr. Nytt moderbolag är Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3,563	-3,952	-3,603	-7,276
Balansomslutning	tkr	178,676	178,579	117,977	179,478
Soliditet	%	1.8	6.1	8.0	0.3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Transaktion 09222115554944443597 Signerat FS, CI M, IB, MFI

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		6,177,494
Årets resultat		-3,563,673
	kronor	2,613,821

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		2,613,821
	kronor	2,613,821

Transaktion 09222115554944435947 Signerat FS, CJM, IB, MFI

Resultaträkning	**Not**	**2022**	**2021**
Driftnetto	5	0	0
Centraladministration		-1	-1
Rörelseresultat	5	-1	-1
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7,242	6,638
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-10,805	-10,590
Summa resultat från finansiella poster		-3,563	-3,952
Resultat efter finansiella poster		-3,564	-3,953
Bokslutsdispositioner		0	0
Skatt på årets resultat	8	0	814
Årets förlust		-3,564	-3,139

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

Transaktion 09222115554944435974 Signerat FS, CI M, IB, MFI

Balansräkning	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	9	2,564	2,468
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andelar i koncernföretag	11	176,111	176,111
Summa anläggningstillgångar		178,675	178,579
Omsättningstillgångar	10		
Kortfristiga fordringar	10		
Övriga kortfristiga fordringar		1	0
Summa omsättningstillgångar		1	0
Summa tillgångar		178,676	178,579

Transaktion 09222115554944435974 Signerat FS, CJM, IB, MFI

Balansräkning	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Fritt eget kapital	12		
Balanserat resultat		6,177	13,593
Årets förlust		-3,564	-3,139
		2,613	10,454
Summa eget kapital		3,113	10,954
Obeskattade reserver	13	210	189
Långfristiga skulder	10, 14		
Skulder till koncernföretag	5, 15	173,706	164,018
Summa långfristiga skulder		173,706	164,018
Kortfristiga skulder	10		
Skulder till koncernföretag	5	1,646	3,297
Aktuella skatteskulder		0	121
Övriga skulder		1	0
Summa kortfristiga skulder		1,647	3,418
Summa eget kapital och skulder		178,676	178,579

Transaktion 09222115554944435974 Signerat FS, CI M, IB, MFI

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Bundet eget kapital Uppskrivnings-fond	Bundet eget kapital Reservfond	Fritt eget kapital Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	**500**	**-**	**-**	**13,593**	**14,093**
Årets resultat		-	-	-3,139	-3,139
Eget kapital 2021-12-31	**500**	**0**	**0**	**10,454**	**10,954**
Fusionsresultat	-	-	-	-1,222	-1,222
Effekt från nedströmsfusion	-	-	-	-20,995	-20,995
Aktieägartillskott	-	-	-	17,940	17,940
Årets resultat		-	-	-3,564	-3,564
Eget kapital 2022-12-31	**500**	**0**	**0**	**2,613**	**3,113**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 000 st och kvotvärdet är 1 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.
Under året så har nedströmsfuison skett där bolaget har tagit över sin före detta moders balansräkning. Effekten på det egna kapitalet uppstår genom upplösning av andelar.

Årets resultat
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 17 940 tkr.

Transaktion 09222115554944443597 Signerat FS, CI M, IB, MFI

Kassaflödesanalys	**Not**	**2022**	**2021**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1	-1
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet			
Erhållen ränta		7,242	6,638
Erlagd ränta		-10,805	-10,590
Betald inkomstskatt		-121	0
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		-3,685	-3,953
Förändring av kortfristiga fordringar		-1	0
Förändring av kortfristiga skulder		-1,650	1
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		-5,336	-3,952
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		0	232
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	232
Erhållna aktieägartillskott		18,440	0
Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		-13,104	3,720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5,336	3,720
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut	16	0	0

Transaktion 09222115554944435947 Signerat FS, CI M, IB, MFI

Noter

Not 1 Allmän information

IB Bostad 18 AB (publ) med org nr 559068-8783 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till IB Bostad 16 AB org nr 559068-8767 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 IB Bostad 18 AB (publ) är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

IB Bostad 18 AB (publ) 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.

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 och 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.

Transaktion 09222115557494443597 Signerat FS, CIM, IB, MFI

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.

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.

Transaktion 09222115557494443597 Signerat FS, CI M, IB, MFI

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.

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.

Transaktion 09222115556494443597 Signerat FS, CI M, IB, MFI

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

Transaktion 09222115557494443597 Signerat FS, CI M, IB, MFI

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.

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.

Transaktion 09222115557494443597 Signerat FS, CI M, IB, MFI

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.

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 09222115555494443597 Signerat FS, CJM, IB, MFI

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:

		22-12-31	21-12-31
Försäljning	(tkr)	0	0
Inköp	(tkr)	0	0
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	1,646	3,297
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	0	0
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	173,706	164,018
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	0	0

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter koncernföretag	7,243	6,638
Summa	7,243	6,638

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	-10,804	-10,590
Summa	-10,804	-10,590

Transaktion 09222115554944443597 Signerat FS, CI M, IB, MFI

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skattekostnad	0	814
Total skattekostnad	0	814
Redovisat resultat före skatt	-3,564	-3,953
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	734	814
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-734	0
Redovisad skattekostnad	0	814

Not 9 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	2,564	2,468
Fastigheter	0	0
Summa uppskjuten skattefordran	2,564	2,468

Transaktion 09222115554944435947 Signerat FS, CJM, IB, MFI

Not 10 Finansiella instrument

tkr, 2022-12-31	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	173,706	0
Övriga kortfristiga skulder	1,647	0
Summa	**175,353**	**0**

tkr, 2021-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Summa	**0**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	164,018	0
Övriga kortfristiga skulder	3,297	0
Summa	**167,315**	**0**

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

Transaktion 09222115556494443597 Signerat FS, CJM, IB, MFI

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	173,706	0
Summa	**0**	**173,706**	**0**

Transaktion 09222115554944435947 Signerat FS, CI M, IB, MFI

tkr, 2021-12-31	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	164,018	0
Summa	**0**	**164,018**	**0**

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022.
Värdering till verkligt värde per 2021-12-31:
Jämförelse år
Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2021.

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

Transaktion 09222115557494443597 Signerat FS, CI M, IB, MFI

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.

Transaktion 09222115554944435974 Signerat FS, CI M, IB, MFI

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	176,111	176,111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176,111	176,111
Utgående redovisat värde	176,111	176,111

	Org nr	Säte
Kopparleden AB	556611-0093	Stockholm

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 22-12-31	Bokfört värde 21-12-31
Kopparleden AB	100	100	1,000	176,111	176,111
Summa				176,111	176,111

Not 12 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	6,177
Årets resultat	-3,564
	2,613

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	2,613
	2,613

Not 13 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder	210	189
Summa	210	189

Not 14 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–
Summa	0	0

Not 15 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	164,018	160,298
- Tillkommande skulder	9,688	3,720
- Avgående skulder	0	0
- Omklassificeringar m m	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173,706	164,018
Utgående redovisat värde	173,706	164,018

Transaktion 09222115554944435974 Signerat FS, CI M, IB, MFI

Not 16 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel i kassaflödesanalysen	0	0

Transaktion 09222115554944435974 Signerat FS, CI M, IB, MFI

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapets slut.

Transaktion 09222115554944435974 Signerat FS, CI M, IB, MFI

Not 18 Fusion

Per 2022-02-07 har det tidigare moderbolaget IB Bostad 16 AB fusionerats med det helägda dotterbolaget IB Bostad 18 AB (publ).
I det övertangande bolagets resultaträkning för 2022 ingår 0 tkr i nettoomsättning och 0 tkr i rörelseresultatet, som hänför sig till IB Bostad 16 AB:s resultaträkning för tiden före fusionen.
Koncernmässiga värdet på tillgångar och skulder som övertogs av moderföretaget var, vid tidpunkten för fusionen, enligt följande:

Omsättningstillgångar	2,339
Avsättningar	-21
Skulder	-23,957
Netto	-21,639

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

Stockholm _____-___-___

Ilija Batljan
Ordförande

Eva-Lotta Strid
Styrelseledamot

Carl Lundh Mortimer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Ernst & Young AB

Malin Ekman Lorentzon
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115554944443597 Signerat FS, CLM, IB, MFL

Verifikat

Transaktion 09222115557494443597

Dokument

88769 IB Bostad 18 AB (publ) ÅR 2022
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2023-06-09 12:41:56 CEST (+0200) av Amanda Persson Wärme (APW)
Färdigställt 2023-06-14 22:30:07 CEST (+0200)

Initierare

Amanda Persson Wärme (APW)
Newsec Property Asset Management
amanda.perssonwarme@newsec.se

Signerande parter

Eva-Lotta Strid (ES)
Styrelseledamot
Personnummer 19750408-2780
eva-lotta@sbbnorden.se
+4670-4806761

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Eva-Lotta Strid"
Signerade 2023-06-09 13:57:02 CEST (+0200)

Carl Lundh Mortimer (CLM)
Styrelseledamot
Personnummer 19881223-1457
carl@sbbnorden.se
+46724-590942

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Göran Anders Lundh Mortimer"
Signerade 2023-06-09 13:46:19 CEST (+0200)

Ilija Batljan (IB)
Ordförande
Personnummer 19670723-0253
ilija@sbbnorden.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ilija Batljan"

Malin Ekman Lorentzon (MEL)
Personnummer 19880605-5508
malin.ekman-lorentzon@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN EKMAN LORENTZON"
Signerade 2023-06-14 22:30:07 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557494443597

Signerade 2023-06-09 15:01:35 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 IB Bostad 18 AB (publ), org.nr 559068-8783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för IB Bostad 18 AB (publ) för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av IB Bostad 18 AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 IB Bostad 18 AB (publ) 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens 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.

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av IB Bostad 18 AB (publ) för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 IB Bostad 18 AB (publ) 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 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska full-göras i överensstämmelse med lag och för att medelsförv

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 styrelseledamoten 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.

Göteborg den 14 juni 2023

Ernst & Young AB

Malin Ekman Lorentzon
Auktoriserad revisor

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)

2022

ÅRSREDOVISNING

Innehåll[1]

INTRODUKTION 4

VD har ordet 6

SBB som investering 8

Måluppföljning 12

VERKSAMHETEN 17

Affärsmodell 17

Fastighetsförvaltning 18

Value-add-strategier 24

HÅLLBARHETSRAPPORT 35

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 66

Fastigheter 69

Finansiering 70

Risk och känslighet 72

Bolagsstyrningsrapport 74

Förslag till vinstdisposition 77

FINANSIELLA RAPPORTER 78

Koncernens finansiella rapporter och noter 79

Moderbolagets finansiella rapporter och noter 111

Årsredovisningens undertecknande 132

Revisionsberättelse 133

ÖVRIGT 138

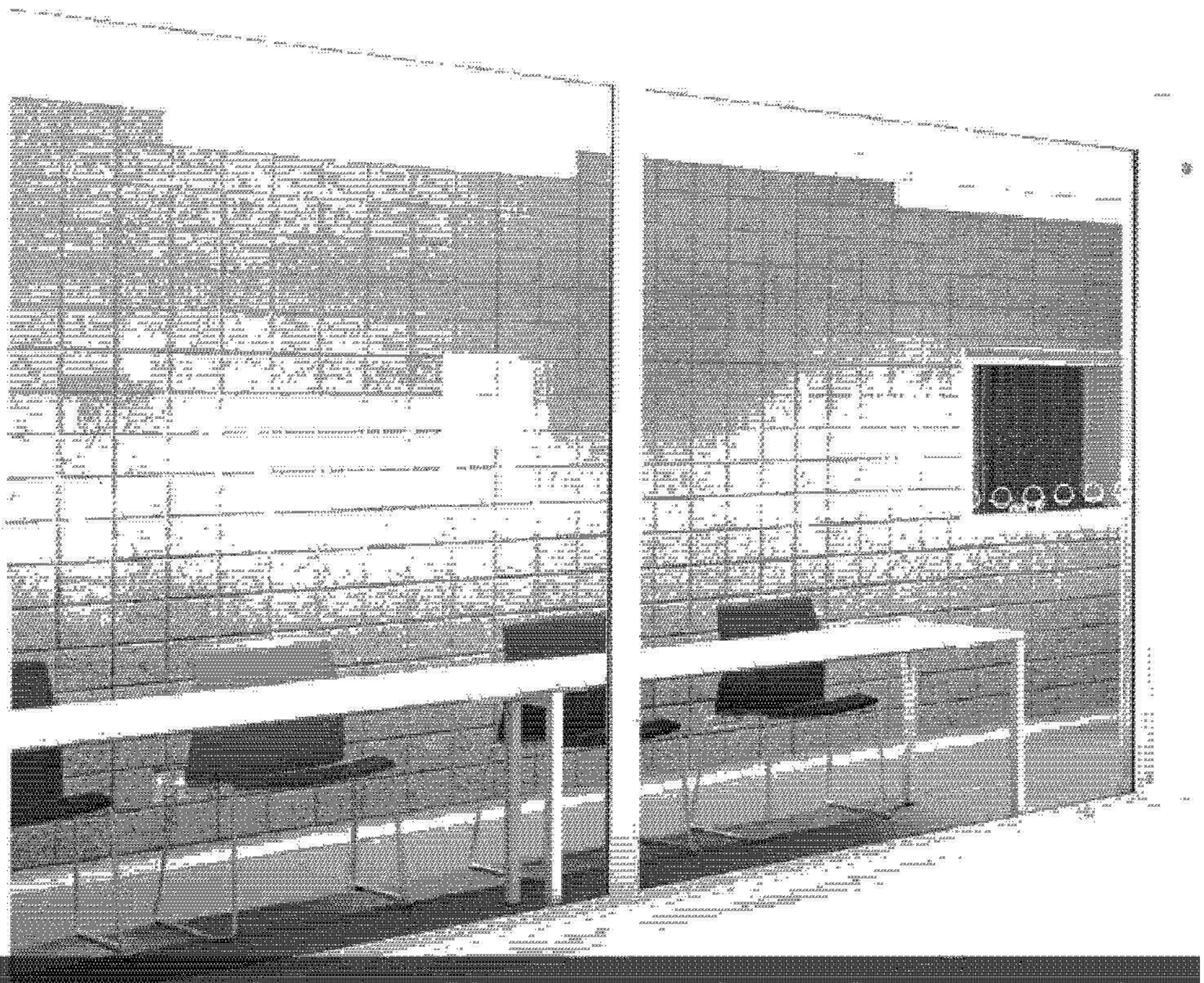
Definitioner 138

Beräkning av alternativa nyckeltal 140

Investor relations 142

1) Sida 66-133 avser den formella årsredovisningen.

”Genom att vara en långsiktig hyresvärd kan vi fortsätta göra skillnad i smått och stort för alla lärare, poliser, vårdgivare och förskolepedagoger som arbetar i våra lokaler.



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

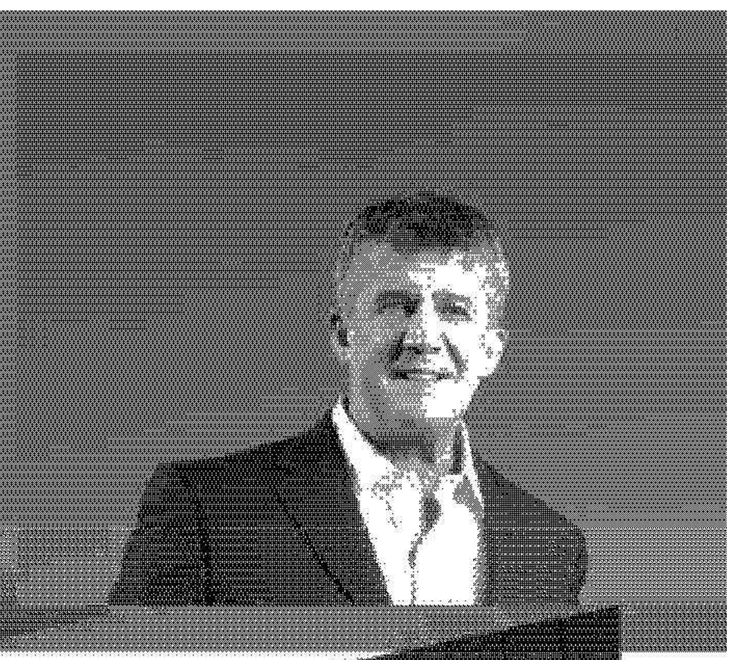
135,6 MDKR

Fastighetsvärde

31 december 2022

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

s. 6



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

s. 12

Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt.

s. 18

98%

hyresintäkter från social infrastruktur

7 447 MKR

Hyresintäkter
Jan-dec 2022

3 485 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet, före förändringar i rörelsekapital
Jan-dec 2022

Detta är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), benämnt ”SBB” alternativt ”koncernen” eller ”bolaget” i rapporten, grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa europeiska fastighetsbolaget för social infrastruktur[1]. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och hyresreglerade bostäder samt bedriva ett aktivt projekt- och fastighetsutvecklingsarbete för att utveckla ny social infrastruktur.

Aktiv förvaltning
SBB har en egen förvaltningsorganisation. Förvaltningen inom SBB har som fokus att utöver löpande förvaltning även aktivt arbeta 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 value-add-strategier; byggrättsutveckling och nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd samt värdeskapande transaktioner.

Byggrättsutveckling och nyproduktion
SBB arbetar aktivt med projektutveckling av social infrastruktur.

Per 2022-12-31 bestod projektportföljen av 63 380 lägenheter, varav 4 410 lägenheter var i pågående byggnation och 12 857 lägenheter under projektutveckling. Vid periodens utgång uppgick uthyrbar area för samhällsfastigheter i pågående produktion till 16 869 kvm i projektportföljen.

SBB skapar även värde genom en omfattande byggrättsutveckling. Tillskapandet av nya byggrätter säkerställer en långsiktigt bärkraftig projektportfölj. Per 2022-12-31 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till cirka 3 227 935 kvm BTA motsvarande cirka 46 113 lägenheter.

Byggrättsutveckling och nyproduktion har ett resultatmål om 2 000 – 2 500 mkr per år.

Investeringar i befintligt bestånd
Investeringar i befintligt bestånd innebär driftnettohöjande renoveringar av bostadslägenheter (med mål om 600 renoverade lägenheter per år) och investeringar i bolagets samhällsfastigheter. Under 2022 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renovering av 997 lägenheter. Utöver renoveringar av lägenheter, standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt per 2022-12-31 var cirka 1 786 mkr. Investeringar i befintligt bestånd har ett resultatmål om 1 000 mkr per år.

Värdeskapande transaktioner
SBB skapar betydande aktieägarvärde genom kapitalåtervinning då färdigutvecklade fastigheter och/eller icke-kärnfastigheter avyttras. SBB utvärderar ständigt portföljen för att identifiera och fokuserar resurserna på fastigheterna med störst potential. Försäljningen av fastigheter som bedöms som färdigutvecklade och/eller icke-kärnfastigheter frigör resurser för att möjliggöra ytterligare attraktiva förvärv där kvaliteten i beståndet succesivt 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.

Värdeskapande transaktioner har ett resultatmål om 400 mkr per år. Under 2022 var transaktionsvolymen 20,8 mdkr.

1) SBB definierar social infrastruktur som samhällsfastigheter och reglerade hyresbostäder

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

Året i korthet

135,6 MDKR
Fastighetsvärde
31 december 2022

7 447 MKR
Hyresintäkter
Jan-dec 2022

-9 811 MKR
Periodens resultat
Jan-dec 2022

3 485 MKR
Kassaflöde löpande verksamhet, före förändringar i rörelsekapital
Jan-dec 2022

-7,23 KR/AKTIE
Resultat per aktie
31 december 2022

2,12 %
Snittränta
31 december 2022

Utvalda händelser under året

- Den 27 januari förvärvade SBB Odalen Fastigheter AB för en köpeskilling om 510 mkr. Odalen är en långsiktig fastighetsutvecklare inom äldreomsorg. Förvärvet omfattar totalt cirka 60 000 kvm social infrastruktur som fullt utvecklat genererar ett årligt driftnetto om cirka 100 mkr. Därutöver inkluderar förvärvet även cirka 36 000 kvm BTA byggrätter för social infrastruktur.

- SBB emitterade sin första sociala icke säkrade obligation om EUR 700m med en negativ effektiv ränta vid emittering. Dessutom tog SBB upp ett lån om ca 1 mdkr med en 10-års kapitalbindning av en nordisk bank.

- SBB erhöll en topp ESG-rating från Sustainalytics bland mer än 4 000 bolag som Sustainalytics täcker globalt.

- Styrelsen för SBB lämnade som förslag till årsstämman att besluta om ett bidrag om 50 mkr till UNHCR:s arbete i Ukraina.

- I juni emitterade SBB sin första icke säkerställda Schuldschein-finansiering i Euro, om totalt EUR 43m. Finansieringen prissattes med en treårsränta på Euribor plus 145 räntepunkter och femårsränta Euribor plus 170 räntepunkter.

- I juni sålde SBB sitt ägarlån i Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB för 1 465 mkr till Kåpan Tjänstepensionsförening. Beloppet motsvarar 93,91 procent av det nominella värdet.

- SBB avyttrade under perioden fastigheter motsvarande ett värde om 9,3 mdkr. Fastigheterna som avyttrades avser såväl projektfastigheter som bostäder och samhällsfastigheter.

- I början av augusti minskade SBB sin exponering mot rörliga räntor från 35 procent i slutet av andra kvartalet 2022 till 20 procent. Detta har gjorts genom att bolaget räntesäkrat motsvarande 10 mdkr till fast ränta. Räntesäkringar har gjorts på löptider mellan 1,5 år och 10 år.

- Den 21 november utnyttjade Kåpan Pension sin option och köpte SBB:s andel i Svenska Myndighetsbyggnader AB och äger därmed 100 procent av aktierna. I samband med förvärvet bytte bolaget namn till Kåpan Fastigheter.

- I slutet av november tecknade SBB avtal om försäljning av 49 procent av sin utbildningsportfölj till Brookfield, en av världens största investerare inom infrastruktur, för 9,2 mdkr med tilläggsköpeskillingar om upp till 1,2 mdkr genom kontant betalning. Eftersom tillträde blir först 2023 har transaktionen ej påverkat bokslutet.

Utdelning av Neobo

- SBB delade per 2022-12-30 ut aktierna i Neobo Fastighets AB (publ) (fd. Amasten Fastighets AB) till SBB:s A- och B-aktieägare. Neobo noterades efter periodens utgång på Nasdaq First Growth Premier Market. Första handelsdag var 10 februari 2023. Utdelningen har påverkat koncernens egna kapital med totalt -9,1 mdkr varav -3,2 mdkr som realisationsresultat via resultaträkningen. Se sida 9 för mer information.

VD har ordet

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital ökade med 42 procent. Dessa trygga (uppbackade av en drygt tio år lång genomsnittlig kontraktslängd) och starka kassaflöden skapas från en väldifferentierad portfölj av tillgångar som möjliggör aktieägarvärde i alla delar av konjunkturcykeln.

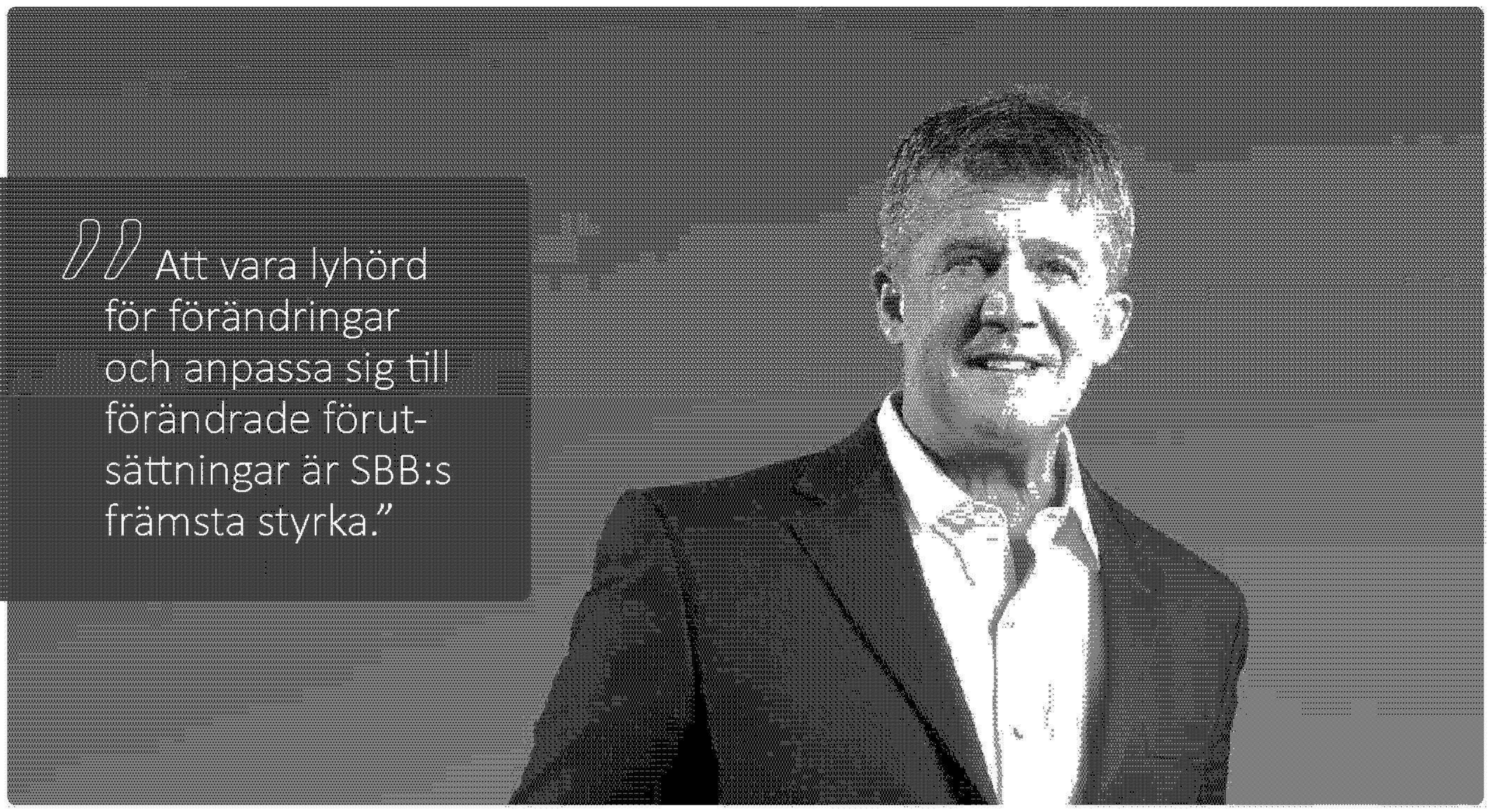
Kära medaktieägare och kreditinvesterare,

Låt mig börja med att konstatera att vår kärnverksamhet levererar. Under 2022 ökade vårt förvaltningsresultat exklusive orealiserade valutakursförändringar med 39 procent, från 3 168 mkr till 4 412 mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital ökade från 2 459 mkr till 3 485 mkr, en ökning med 42 procent. Dessa trygga (uppbackade av en drygt tio år lång genomsnittlig kontraktslängd) och starka kassaflöden skapas från en väldifferentierad portfölj av tillgångar som möjliggör aktieägarvärde i alla delar av konjunkturcykeln:

- SBB Educo AB är Europas största portfölj av social infrastruktur för offentlig utbildning. I november 2022 såldes 49 procent av dessa tillgångar för 9,2 mdkr med tilläggsköpeskillingar om upp till 1,2 mdkr genom kontant betalning till Brookfield Super-core Infrastructure Fund. I våra skuldnyckeltal per årsskiftet ingår inte avtalade betalningar om 10,5 mdkr varav Brookfield affären utgör 9,2 mdkr. Dessa redovisas under första kvartalet 2023.
- Största börsnoterade ägaren och utvecklaren av social infrastruktur för äldreomsorg i Norden.
- Största ägaren av LSS-fastigheter i Norden (bostäder för personer med särskilda behov). Hyresgästerna är direkt eller indirekt nordiska kommuner.
- Ägare av unika byggnader, bland annat ett av Nordens mest moderna sjukhus i Oslo med högsta miljöcertifiering och ett 25-årigt hyresavtal samt fastigheten Sara kulturhus, med ett 49-årigt hyresavtal med Skellefteå kommun, som troligen är Europas mest hållbara fastighet.
- En av de största hyresreglerade bostadsportföljerna i Norden. En tredjedel av portföljen delades ut i december 2022 till SBB:s A- och B-aktieägare med åtföljande notering av Neobo Fastigheter AB (publ).
- Största ägaren med cirka 32,6 procent av aktierna i Nordens ledande bostads- och samhällsutvecklare JM AB (publ).

Året 2022 var ett utmanande år på alla sätt. Hur ska man annars sammanfatta ett år präglat av stigande inflation, kraftigt stigande räntor och energipriser, en frusen obligationsmarknad i Sverige och Europa, fortsatta konsekvenser av en pågående pandemi samt det ofattbara med ett nytt krig i Europa och den fruktansvärda ryska invasionen av Ukraina. Det är i sådana tider som vi alla prövas både avseende motståndskraft och anpassningsförmåga. Att vara lyhörd för förändring och anpassa sig till förändrade förutsättningar är SBB:s främsta styrka. Det är därför glädjande att visa på leverans, men också tydligt visa att jobbet inte är slutfört. Vi kommer inte att stanna förrän vi stärkt vår kreditrating samt återfått marknadens fulla förtroende. Därför har styrelsen beslutat att prioritera följande punkter:

1) Styrelsen i SBB har beslutat att utvärdera förutsättningarna att notera dotterbolaget Sveafastigheter. Sveafastigheter kommer inför noteringen att äga bostadsfastigheter och projekt i direktägda bolag, Joint Ventures (JV) samt noterade aktier för totalt cirka 15 mdkr. Av detta



motsvarar SBB:s substans cirka 8 mdkr. SBB har under den senaste tiden upplevt stort intresse från internationella investerare för Sveafastigheters plattform som ett hållbart bostadsbolag med fokus på nybyggda bostäder och bostadsutveckling i Stockholmsregionen. Genom transaktionen skulle SBB:s verksamhet renodlas ytterligare med ett än tydligare fokus på samhällsfastigheter samtidigt som SBB koncentrerar sina delägaranden i ett och samma bolag. I samband med en sådan notering avser SBB att avyttra omkring 70 procent av aktierna i bolaget. Styrelsen bedömer att en fokusering och specialisering kommer möjliggöra ett ökat aktieägarvärde. Vidare bedömer styrelsen att genom att använda likviden för att minska bolagets skuldsättning kommer SBB:s finansiella ställning stärkas ytterligare. SBB har en mycket positiv syn på Stockholmsregionen och tänker stanna kvar som en långsiktig delägare till Sveafastigheter även efter en notering. Sveafastigheter samlar en hel del av SBB:s dolda tillgångar och en eventuell notering skulle kunna synliggöra dessa värden.

2) SBB har för närvarande diskussioner om försäljning av fastigheter för ytterligare 6 mdkr. Det framgångsrika arbetet från förra året fortsätter och SBB avser att prioritera försäljningar med syfte att stärka balansräkningen och minska bolagets skuldsättning.

3) Brookfield Super-core Infrastructure Fund och SBB är överens att prioritera tillväxt i Europa under de närmaste åren. Ett arbete har inletts med att ta fram strategin för en sådan etablering.

4) SBB har byggt sin första solcellspark som producerar 10 GWH. SBB kommer att fortsätta investera i förnyelsebar energi med syftet att bli självförsörjande på förnyelsebar el före år 2030.

5) SBB:s ägande i JM är ett strategiskt långsiktigt innehav som passar väl med bolagets strategi att äga unika tillgångar.

2022 var ett år som kännetecknades av en mängd prioriteringar som SBB genomfört enligt plan:

1) Försäljningar: Vi har varit tydliga med att vi ska genomföra försäljningar för att stärka vår balansräkning. SBB har visat att bolaget äger väldigt likvida tillgångar och sålt tillgångar för cirka 25 mdkr i linje med bokfört värde i en av våra tiders mest utmanande marknader. Av genomförda försäljningar återstår 10,5 mdkr att inbetalas (varav 6,6 mdkr erhölls efter periodens slut). Vi har under fjärde kvartalet även realiserat JV-andelar för cirka 2 mdkr.

2) Diversifierad finansiering: SBB har en nära och långsiktig relation med sina banker. Just nu pågår förlängningar av banklån med tre svenska banker med en volym om cirka 12 mdkr. SBB gjorde i slutet av juli sin första icke säkerställda US Private Placement ("USPP") om 100 miljoner USD på fem och tio år. Tillsammans med den Schuldschein-finansiering som SBB emitterade i juni, är USPP transaktionen ett ytterligare steg i bolagets arbete med att diversifiera sina finansieringskällor och demonstrerar SBB:s styrka på den globala kapitalmarknaden.

3) Neobo Fastigheter AB delades ut till aktieägarna som planerat innan årsskiftet. Bolaget är sedan 10 februari i år noterat på Nasdaq First North Growth Market.

4) Den 30 november 2022 signade SBB ovillkorad försäljning av 49 procent av sin portfölj inom social infrastruktur för utbildning till Brookfield för 9,2 mdkr med tilläggsköpeskillingar om upp till 1,2 mdkr genom kontant betalning. SBB upplever en stor efterfrågan från infrastrukturfonder och andra långsiktiga institutionella investerare att både köpa fastigheter från SBB och medinvestera med SBB i social infrastruktur.

> "SBB fortsätter med fullt fokus på sin kärnverksamhet att leverera social infrastruktur som behövs."

Utsikter

I slutet på 2022 hade SBB ovillkorligt avtalade försäljningar som ger en likviditet om 10,5 mdkr (varav såld minoritetsandel till Brookfield om 9,2 mdkr av vilket 6,6 mdkr redan utbetalats till SBB och använts för att sänka vår skuldsättning, resterande 2,6 mdkr förväntas utbetalas inom första kvartalet 2023). Vi ser att obligationsmarknaderna börjar öppna upp och prissättningen på våra obligationer förbättras för varje dag. Vårt obligationsförfall under de närmaste 12 månaderna ligger på cirka 3,8 mdkr och den första 1 mdkr återbetalades den 1 februari. Vi räknar dock med att redan i år göra en ny finansiering på obligationsmarknaden. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 4,0 procent under 2022, motsvarande 1,2 procentenheter över inflationen för 2021 vilket var basen för hyreshöjningarna under 2022. SBB har sedan bolagets start redovisat en genomsnittlig årlig ökning av hyresintäkterna i jämförbart bestånd med drygt 1 procent över bas KPI. Hyresintäkterna för jämförbart bestånd förväntas öka med cirka 400 mkr under 2023.

Intjäningsförmåga per stam A-och B-aktier landar på 2,11 kr. Till det tillkommer ökade intäkter under 2023 som ett resultat av slutförda nyproduktionsprojekt om ytterligare cirka 0,19 kr per stam A-och B-aktier. Sammanfattningsvis landar intjäningen från förvaltningsverksamhet på 2,30 kr per stam A-och B-aktier. Utöver detta bedriver SBB en framgångsrik fastighetsutvecklingsverksamhet där man under 2022 och i början på detta år sålt totalt 132 000 kvm BTA byggrätter.

Det stabila inflationssäkrade kassaflödet från SBB:s kärnverksamhet säkerställer fortsatt stark utdelning till våra cirka 350 000 aktieägare. Till årsstämman 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 1,44 kronor per stam A och B-aktier, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Aktieägare kommer kunna välja att få sin utdelning i kontanter eller i nyemitterade aktier i samma aktieslag i bolaget förutsatt att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemissioner av aktier och styrelsen finner det praktiskt genomförbart, (så kallad DRIP - Dividend Reinvestment Plan eller "återinvesteringsprogram för utdelningar"). Tanken är att möjliggöra för våra aktieägare att ha en enkel återinvestering av utdelningen till nya aktier i SBB utan transaktionskostnader.

SBB fortsätter med fullt fokus på sin kärnverksamhet att leverera social infrastruktur som behövs. Vi har under 2022 levererat och jobbar med full tillförsikt att fortsätta leverera en bra avkastning till våra aktieägare och kreditinvesterare.

Ilija Batljan
Verkställande direktör och grundare

SBB som investering

Som aktieägare i SBB…

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

…har du exponering mot en unik affärsmodell med återkommande intäktsströmmar från tre value-add-strategier
Affärsmodellen bygger på förvaltning av världens tryggaste tillgångar med exponering mot värdeskapande potential i form av byggrättsutveckling och nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktioner. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning. Läs mer på sidan 17.

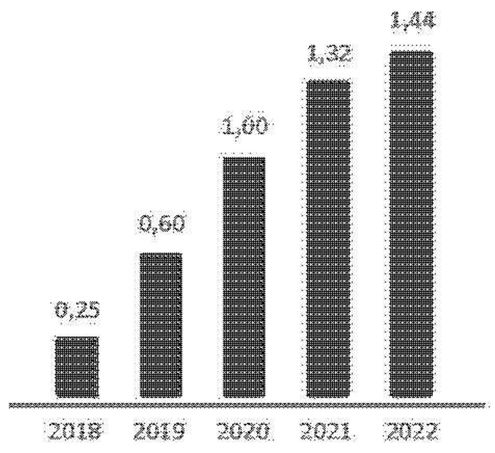
…blir du en del av resan mot världens mest hållbara fastighetsbolag
Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och SBB strävar efter att vara världens mest hållbara fastighetsbolag. SBB har satt upp en hållbarhetsvision för 2030 med övergripande mål att vara klimatpositiva i hela värdekedjan. Vi strävar också mot 100 procent hållbar finansiering och minst 90 procent sociala tillgångar. Läs mer på sidan 35.

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

Fokus på leverans

- Utdelningen per stamaktie A och B har ökat med 1320 procent sedan 2017
- Stark balansräkning: BBB från Scope (stable outlook) och BBB- från S&P (negative outlook) och Fitch (positive outlook)

Utdelning per stamaktie A och B, kr



1) Styrelsens förslag till årsstämman 2023

Utdelning av Neobo

Bakgrund
Under 2021 förvärvade SBB en majoritetsandel av aktierna i Amasten Fastighets AB (publ). Amasten utgjordes till en majoritet av bostadsfastigheter, samt bedrev genom underkoncernen SSM verksamhet inom bostadsutveckling. Amasten var vid den tidpunkten noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market. Den 20 december 2021 kontrollerade SBB 90,8 procent av rösterna och offentliggjorde i samband med det ett offentligt budpliktserbjudande. Den 19 januari 2022 meddelade SBB att man innehar cirka 97,5 procent av totalt antal utestående aktier och röster i Amasten. SBB påkallade därefter tvångsinlösen avseende resterande aktier i Amasten som slutfördes i december 2022.

Den 27 oktober 2022 meddelades att SBB:s styrelse beslutat att utvärdera förutsättningarna för att bilda ett nytt fristående bolag med fokus på bostadsfastigheter, som avsågs att delas ut till A- och B-aktieägarna i SBB enligt Lex Asea. Styrelsen bedömde att transaktionen skulle möjliggöra ökat aktieägarvärde till följd av renodlingen av SBB:s verksamhet vilket skapar möjligheter till en än effektivare organisation och ökad finansiell flexibilitet. Detta skulle skapa än mer gynnsamma förutsättningar för att tillvarata affärsmöjligheter på såväl marknaden för samhällsfastigheter som på bostadsfastighetsmarknaden.

Vid en extra bolagsstämma den 21 december 2022 beslutades att bifalla styrelsens förslag om utdelning av samtliga aktier i Amasten Fastighets AB (publ) per 30 december 2022, med avstämningsdag 28 december 2022.

Bolaget namnändrades 23 december 2022 till Neobo Fastigheter AB (publ).

Efter periodens utgång noterades Neobo på Nasdaq First North Premier Growth Market med första handelsdag 10 februari 2023.

Fastighetsbestånd
Per 2022-09-30 ägde Neobo 267 fastigheter med ett marknadsvärde om 16,3 mdkr.
I samband med utdelningen genomfördes en omstrukturering av fastighetsbeståndet där Neobo förvärvade fastigheter från andra underkoncerner inom SBB till ett värde om 5,2 mdkr, samt sålde fastigheter till SBB till ett värde om 5,8 mdkr. Samtliga förvärv och försäljningar skedde till marknadsvärde.

Vid tidpunkten för utdelningen den 30 december 2022 ägde Neobo 268 fastigheter med ett sammanlagt värde om 15,8 mdkr. Av dessa var 168 fastigheter belägna i södra Sverige och omfattade 5 560 lägenheter med en total area om 452 tkvm och ett hyresvärde om 536 mkr, samt 100 fastigheter belägna i norra Sverige och omfattade 2 821 lägenheter med en total area om 262 tkvm och ett hyresvärde om 370 mkr.

Strategi[1)]
Neobos strategi består av att långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med inflationsskyddade kassaflöden som genererar en positiv avkastning över tid. Bolaget värnar om hyresrättens roll genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och därmed bidra till en hållbar samhällsutveckling. Neobo arbetar aktivt med hållbarhet och strävar efter att minska sitt klimatavtryck samt att erbjuda kostnadseffektiva och hållbara bostäder.

Neobo bedriver en långsiktig förvaltning med lokal närvaro och arbetar kontinuerligt med att förädla fastighetsbeståndet på ett hållbart sätt och därmed förbättra fastigheternas driftnetto. Vidare har Neobo pågående energibesparingsprojekt och renoveringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Därtill pågår ett kontinuerligt arbete med att optimera energiförbrukningen samt se över underhållskostnader och taxebundna kostnader.

Neobo har som strategi att verka i städer och regioner med gynnsamma makrotrender. Neobo kommer initialt att fokusera på den befintliga fastighetsportföljen men kan också agera på intressanta affärsmöjligheter när de uppstår såväl inom nuvarande som nya geografiska områden.

Finansiella mål [1)]
Neobos finansiella mål är:
- Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 10 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 65 procent av fastigheternas marknadsvärde
- Soliditeten ska överstiga 30 procent
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger

Effekter på SBB:s redovisning
Vid utdelningen av Neobo redovisar SBB ett realisationsresultat i koncernens resultaträkning om -3 202 mkr vilket motsvarar skillnaden mellan verkligt värde för Neobo och det koncernmässiga värdet på Neobos nettotillgångar per tidpunkten för utdelningen. Det verkliga värdet har fastställts genom att applicera en substansrabatt om 35 procent på Neobos nettotillgångar. Utdelningen har därefter redovisats som en minskning av SBB-koncernens balanserade vinstmedel om 5 946 mkr. Den sammanlagda minskningen av SBB-koncernens egna kapital med anledningen av utdelningen blev 9 148 mkr.

Till följd av avkonsolideringen av de fastigheter som vid tidpunkten för utdelningen ägdes av Neobo har SBB-koncernens fastighetsbestånd minskat med 16 066 mkr.

I samband omstruktureringen och utdelningen av Neobo flyttades krediter om 7,5 mdkr samt ränteswappar om 393 mkr till Neobo.

Utdelningen gav upphov till en minskning av moderbolagets balanserade resultat om 10 369 mkr som motsvarar det bokförda värdet på andelarna i moderbolaget.

1) Bolagsbeskrivning upprättad med anledning av notering av aktierna i Neobo Fastighter AB (publ), se sida 16-17 i Bolagsbeskrivningen.

Aktien

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

Per 2022-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 164 407 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 17,38 kr, serie D var 18,90 kr per 2022-12-30. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 25 273 mkr och serie D var 3 664 mkr.

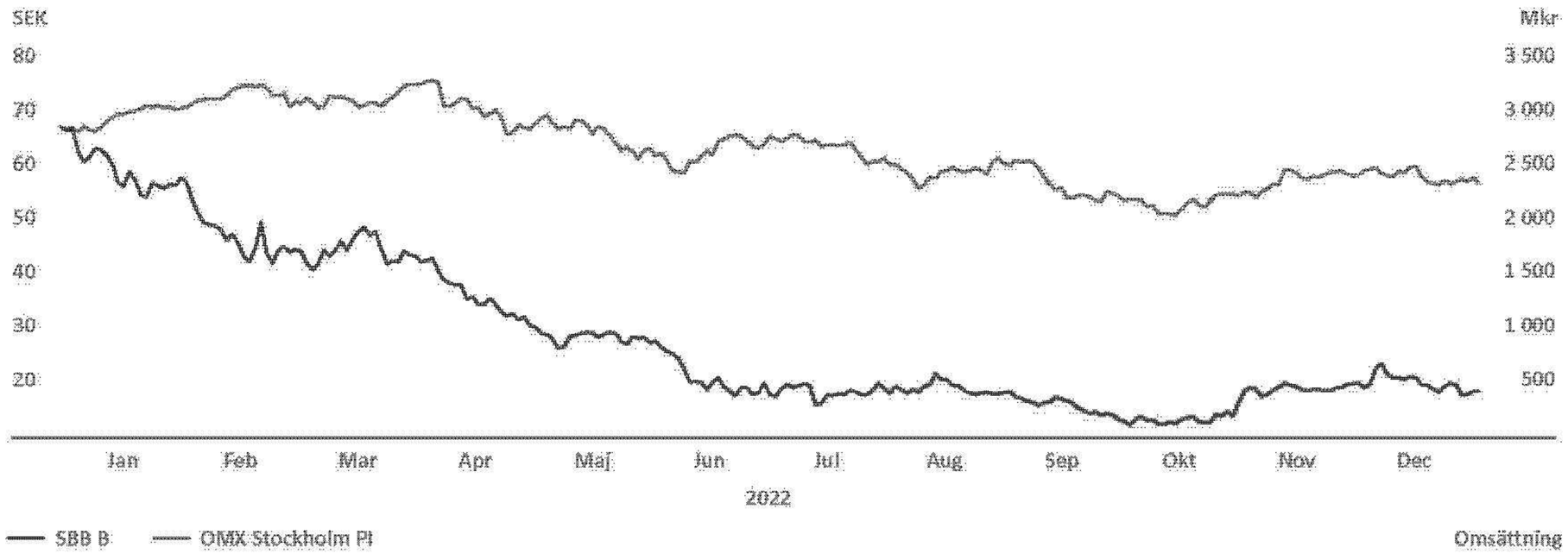
Stängningskursen i B-aktien på 17,38 är en minskning med 74 procent i jämförelse med 2021-12-30 (66,42). SBB:s aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt ca 20,5 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 465,6 mkr. SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

Den 21 december 2022 beslutades vid SBB:s extra bolagsstämma att samtliga SBB:s aktier i dotterbolaget Amasten Fastighets AB (publ) (namnändrat till Neobo Fastigheter AB (publ)) ("Bolaget") delas ut till A- och B-aktieägare i SBB. Stämman beslutade enhälligt i enlighet med styrelsens förslag att dela ut samtliga SBB:s aktier i Bolaget. Utdelningsration är 1:10, vilket innebär att tio (10) A- och B-aktier i SBB medför rätt till en (1) aktie i Bolaget. Stämman beslutade även enhälligt att bemyndiga styrelsen i SBB att fastställa avstämningsdag för utdelningen av SBB:s aktier i Bolaget till 28 december 2022. Sista dag för handel i SBB:s B-aktier inklusive rätt att erhålla aktier i Bolaget var den 23 december 2022. Från och med den 27 december 2022 handlades B-aktier i SBB utan rätt att erhålla aktier i Bolaget.

	Betalkurs, kr	
	2022-12-31	2021-12-31
B-aktier	17,38	66,42
D-aktier	18,90	32,22

	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-dec 2022	jan-dec 2021
B-aktier	465,6	194,5
D-aktier	29,6	21,7

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarna

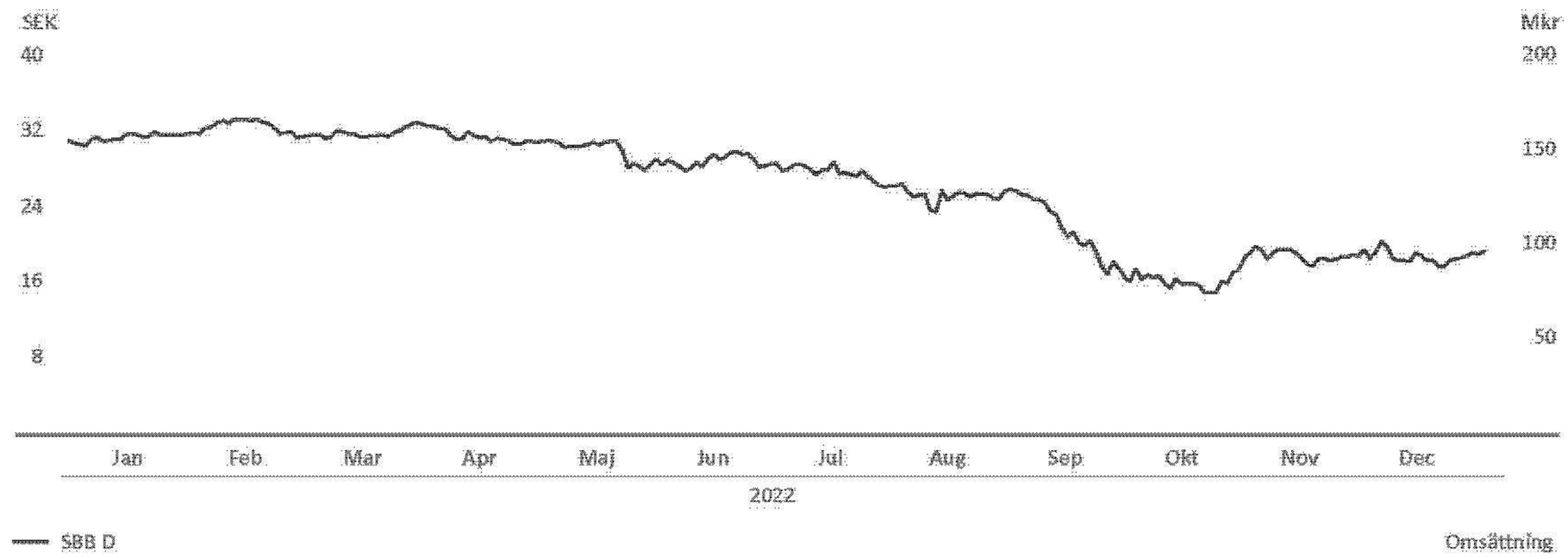
Antalet ägare i SBB har ökat under året. Vid utgången av fjärde kvartalet 2022 fanns 258 019 kända aktieägare, motsvarande en ökning om 56 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2021. Aktiekapitalet uppgick per 2022-12-31 till 164 800 780,30 kr med ett kvotvärde på 0,10 kr. Aktieinnehavet berättigar till 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 2022-12-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	109 053 868	26 691 920	1 030 000	8,30	31,61
Arvid Svensson Invest	42 444 700	24 199 429	-	4,04	12,68
Dragfast AB	36 163 467	44 000 000	-	4,86	11,47
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3,34	7,23
Länsförsäkringar	-	71 200 973	789 402	4,37	2,03
Vanguard	-	39 886 212	5 918 327	2,78	1,29
Læringsverkstedet Gruppen AS	-	-	44 197 779	2,68	1,25
Blackrock	-	41 802 745	1 599 850	2,63	1,23
Avanza Pension	-	25 703 368	16 670 333	2,57	1,20
Futur Pension	-	38 047 695	2 043 100	2,43	1,13
Swedbank Robur Fonder	-	36 161 535	-	2,19	1,02
Columbia Threadneedle	-	26 019 235	-	1,58	0,74
Marjan Dragicevic	-	23 750 000	-	1,44	0,67
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,42	0,66
SHB Fonder & Liv	-	20 412 751	2 560 789	1,39	0,65
Övriga	-	770 457 636	118 832 325	53,96	25,14
Totalt	**209 977 491**	**1 244 164 407**	**193 865 905**	**100%**	**100%**

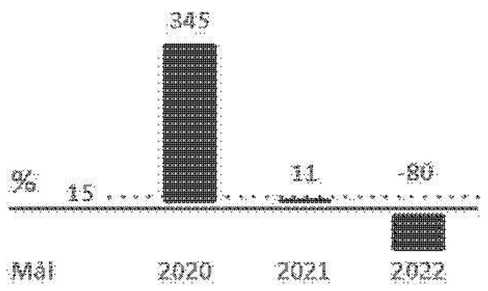
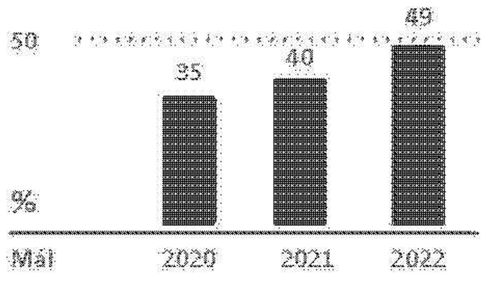
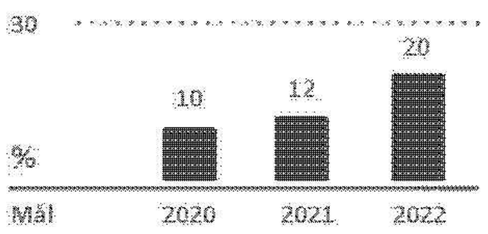
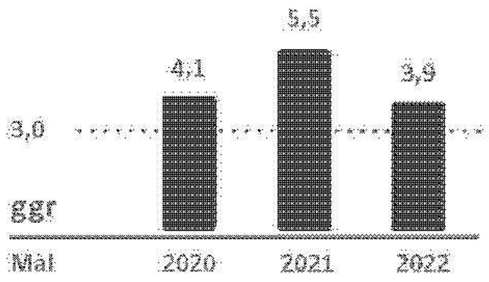
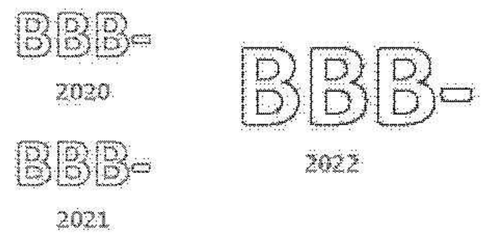
Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2022 utsett följande personer att utgöra valberedning inför årsstämman 2023; Mia Batljan (ordförande), Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson och Lennart Schuss. Från och med den 1 oktober 2022 ingår Johannes Wingborg (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB) som adjungerad ledamot i valberedningen.

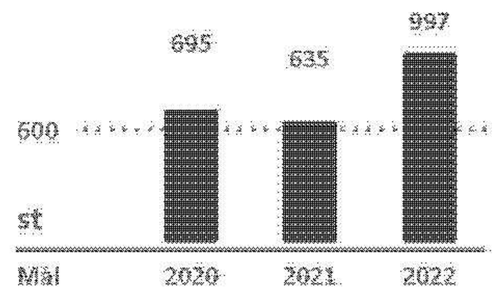
D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Måluppföljning

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

Mål	Kommentar	Utfall 2022
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. Utfallet 2022 uppgick till -80 procent. Minskningen mot föregående år beror till stor del på ökade kostnader för orealiserade valutakursdifferenser.	
Belåningsgrad lägre än 50 procent, definierat som nettoskuld i relation till balansomslutning	SBB har som strategi att ha låg finansiell risk, och mål-sätter därför belåningsgrad, säkerställd belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Belåningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella risk. Utfallet 2022 uppgick till 49 procent.	
Säkerställd belåningsgrad lägre än 30 procent	Den säkerställda belåningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet. Utfallet 2022 uppgick till 20 procent.	
Räntetäckningsgrad om lägst 3,0 ggr	Räntetäckningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella risk. Utfallet 2022 var 3,9 ggr.	
Uppnå en BBB+ rating på kort sikt, och A- på lång sikt	SBB erhöll BBB rating (stable outlook) från Scope i november 2021, samt har BBB- (negative outlook) från S&P och BBB- (positive outlook) från Fitch.	

Mål	Kommentar	Utfall 2022
Ett fastighetsbestånd om 300 mdkr till år 2026, med bibehållen BBB+ rating	Målet baseras på SBB:s ambition att bli Europas största fastighetsbolag inom social infrastruktur. Bolaget ser stor potential att skala upp sin plattform även utanför Norden. Fastighetsvärdet 2022 uppgick till 135,6 mdkr.	135,6 mdkr Fastighetsvärdet 2022
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 minst 50 procent av nyproduktionen ska byggas i trä från certifierat skogsbruk. 2022 minskade energianvändningen med 5,3 % och klimatpåverkan (scope 1-3) ökade med 3 % per kvm*, räknas endast utsläpp i förvaltning (scope 1 & 2) minskade utsläppen per kvm med 12,3 % (Like-for-Like)	21 % Andel av nybyggnadsprojekten 2022 som hade trästomme
Renovering av minst 600 lägenheter per år	Bland SBB:s lägenheter finns utrymme för renoveringar i över 75 procent av beståndet. Under 2022 renoverades 997 lägenheter.	

* Huvudsakligen pga indirekta utsläpp i projekt, lägre andel träbyggnader jämfört med tidigare år.

Utdelningspolicy

Mål	Kommentar	Utfall 2022
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. Styrelsen har föreslagit en utdelning om 1,44 kronor per stamaktie A och B fördelat på tolv månadsvisa utdelningar till årsstämman 2023.	1,00 2020 1,32 2021 1,44 2022

Ekonomi och fastighetsmarknad

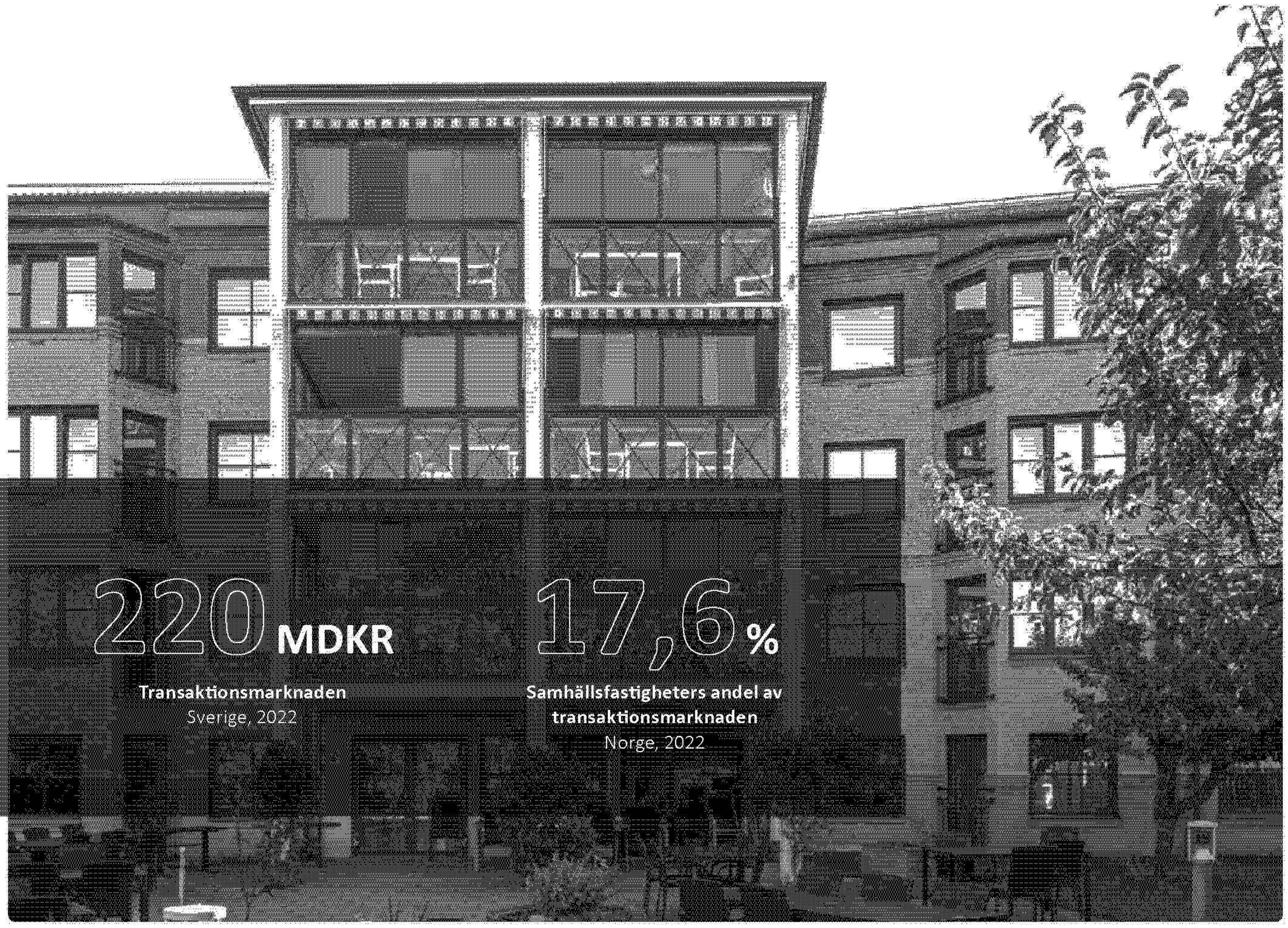
En rad globala utmaningar i form av geopolitiska spänningar, krig i Ukraina, energibrist och skenande inflation har skapat en ny verklighet som vi inte sett på länge.

Den globala ekonomin
Året 2022 påbörjades med en stark känsla av optimism efter två år som präglats av pandemi och restriktioner. Dock dröjde det inte länge innan förutsättningarna ändrades helt. 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. I Sverige steg inflationen med totalt 6,3 procentenheter under 2022, från 3,9 procent i januari till 10,2 procent i december. På årsbasis landade inflationen på 7,7 procent, vilket är fortsatt långt över Riksbankens mål på 2 procent, men mycket tyder på att inflationen nu har passerat toppen. Den snabbt stigande inflationen har resulterat i omfattande penningpolitiska åtgärder från centralbanker runt om i världen. I Sverige har Riksbanken höjt styrräntan från 0,0 procent till 2,5 procent under året och fler höjningar väntas under 2023.

Till följd av den höga inflationen och stigande räntekostnader har hushållens framtidstro försämrats avsevärt, vilket i sin tur har resulterat i minskad privat konsumtion och lägre BNP-tillväxt. Enligt konsensusuppskattningar väntas Sveriges BNP-tillväxt under 2022 uppgå till 2,4 procent, vilket innebär en minskning mot föregående år då tillväxten hamnade på 5,25 procent. Under 2023 väntas tillväxten sakta ned ytterligare och kan mycket väl bli negativ. Efterfrågan på arbetskraft efter pandemin har varit stor, vilket har bidragit till en relativt motståndskraftig arbetsmarknad med låga arbetslöshetssiffror i Sverige jämfört med andra länder. Däremot skedde en förändring under andra halvan av 2022 då varseltakten ökade, och arbetslösheten för 2022 landade på 7,5 procent, dock ändå en minskning mot föregående år på årsbasis. Flera besked om uppsägningar har annonserats i början av 2023, vilket inte bådar gott för arbetsmarknaden framöver.

Fastighetsmarknaden i Sverige – Näst starkaste året någonsin, trots stora utmaningar
Under 2022 har transaktionsmarknaden präglats av volatilitet och hög osäkerhet. Året inleddes starkt, men aktiviteten på transaktionsmarknaden avtog under tredje kvartalet för att senare återhämta sig under fjärde kvartalet. Trots ett osäkert makroekonomiskt läge blev 2022 det näst starkaste året med en transaktionsvolym på cirka 220 miljarder kronor fördelat på drygt 600 affärer. Jämfört med rekordåret 2021 var

1) Källa: Newsec



transaktionsvolymen 45 procent lägre, men utifrån ett historiskt perspektiv var det fortsatt ett starkt år. Den svenska fastighetsmarknaden anses fortsatt vara mycket attraktiv bland utländska investerare som stod för 24 procent av totala transaktionsvolymen, vilket är en ökning jämfört med föregående år då utländska investerare stod för 16 procent av volymen.

Stockholmsområdet är fortsatt det största geografiska segmentet och motsvarade cirka 41 procent av totala transaktionsvolymen, vilket är något lägre i jämförelse med 2021 då Stockholm stod för 47 procent. Både större regionstäder och övriga mindre orter ökade i andel under 2022 och stod för 28 respektive 17 procent av totala transaktionsvolymen, motsvarade andel 2021 var 22 respektive 11 procent. Malmö och Göteborg har haft en relativt stabil utveckling under året och stod för 5 respektive 9 procent av totala transaktionsvolymen.

Sett till segment stod bostäder för största andelen av transaktionsvolymen om 24 procent. Dock är det en minskning jämfört med 35 procent under 2021. Nedgången för bostäder blev mest märkbar under andra halvan av året vilket främst har varit drivet av försämrade makroekonomiska utsikter, då bostäder är ett av få segment som inte är helt inflationsskyddat. Det näst mest omsatta fastighetssegmentet var samhällsfastigheter som stod för 21 procent av totala transaktionsvolymen. Segmenten lager, logistik och industri har haft en relativt stabil utveckling under året och stod tillsammans för 21 procent av transaktionsvolymen. Kontorssegmentet hade sitt svagaste år under de senaste tio åren och stod för 13 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket kan jämföras med 21 procent under föregående år. Övriga segment (till exempel hotell och mark) stod för 10 procent av den totala transaktionsvolymen.

Fastighetsmarknaden i Norge – Rekordstarkt första kvartal, men avvaktande marknad resten av året

Den norska fastighetsmarknaden har under de senaste åren visat sig väldigt stark med 2021 som ett rekordår vad gäller både transaktionsvolym och antal transaktioner. Även 2022 inleddes starkt, där en rekordhög volym om 30 miljarder kronor noterades under årets första kvartal. Den höga volymen berodde till stor del på transaktioner som initierades redan under slutet av 2021. Aktiviteten på transaktionsmarknaden saktade däremot ned under övriga kvartal, där den globala instabiliteten och en höjd styrränta skapade en osäker miljö på fastighetsmarknaden. Trots detta landade den totala transaktionsvolymen för 2022 på cirka 101 miljarder norska kronor, vilket är en klart jämförbar volym med de senaste årens siffror.

Intresset från internationella investerare har varit fortsatt högt under 2022. Internationella aktörer stod för 18 procent av den totala transaktionsvolymen, där första och sista kvartalet till största del bidrog till den starka andelen utländsk kapital. Under andra och tredje kvartalet stod utländska investerare endast för 5 respektive 7 procent av den totala volymen. Rysslands invasion av Ukraina tillsammans med Norges närhet till Ryssland skapade en tveksamhet till marknaden för internationella investerare utanför Norden och Europa, något som dock vände under årets sista kvartal då andelen utländska köpare stod för hela 35 procent av transaktionsvolymen.

Kontorssegmentet är fortsatt störst i Norge med en andel om 28 procent av den totala transaktionsvolymen. Näst starkaste segmentet utgjordes av logistik om 18,3 procent, tätt följd av handel och samhällsfastigheter om 17,6 respektive 17,4 procent.

Den största andelen av transaktionerna skedde utanför storstad- och regionstadsområdena, i kategorin Resten av landet, med en andel om 35 procent av den totala transaktionsvolymen. Oslo, som tidigare varit den starkaste marknaden i Norge, stod för 28 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är en klar minskning från 2021- och 2020-års andel om 37 respektive 52 procent. Östra Norge (exkl. Oslo) var det tredje största geografiska segmentet under 2022 och stod för 19 procent av den totala transaktionsvolymen. Den stora andelen fastigheter som har köpts inom framför allt logistiksegmentet, men även inom samhällsfastigheter och handel, har bidragit till starka volymer utanför de stora städerna.

Fastighetsmarknaden i Finland – Stark inledning på året, med viss nedgång under årets två sista kvartal

Fastighetsmarknaden i Finland har fortsatt gå starkt under 2022 trots oroligheter som kriget i Ukraina, inflationsökningar och räntehöjningar. Totalt uppgick transaktionsvolymen för 2022 till cirka 6,8 miljarder euro, vilket visar på en stark marknad trots det ekonomiska läget. Denna volym var dock främst beroende av de stora transaktionerna som genomfördes under första halvåret. Under första halvåret 2022 uppnåddes rekordhöga transaktionsvolymer om 4,3 miljarder euro, vilket är 1,5 gånger mer jämfört med första halvåret 2021. Bland annat genomfördes flera stora transaktioner på mer än 100 miljoner euro under första delen av året. Intresset från utländska investerare är fortsatt på höga nivåer i Finland, där andelen internationella investerare stod för 51 procent av den totala volymen under 2022 som helhet.

> ”Sett till andel av totala transaktionsvolymen har samhällsfastigheter ökat mest av alla segment.”

Bostadssegmentet stod för den största andelen av transaktionsvolymen om 28 procent. Samhällsfastigheter blev det näst mest investerade segmentet med en andel om 24 procent, vilket är en stor ökning från 2021-års nivåer om 11 procent. Det tredje starkaste segmentet utgjordes av handel, som motsvarade 16 procent. 2022 var ett ovanligt svagt år för kontorssegmentet som endast stod för 15 procent av totala volymen, jämfört med 2021-års nivåer om 29 procent.

Mer än hälften av alla transaktioner skedde i Helsingfors storstadsområde, vilket även varit fallet de senaste sju åren.

Källa: Newsec

Fastighetsmarknaden i Danmark – Stark start på året med hög andel internationella investerare

Efter ett rekordstarkt 2021 mattades transaktionsmarknaden av under 2022 likt resten av de nordiska marknaderna. Första halvåret av 2022 var dock starkt, med en rekordhög transaktionsvolym under andra kvartalet om cirka 26 miljarder DKK. Under tredje och fjärde kvartalen minskade investerarvolymen på grund av avvaktande investerare. Den totala transaktionsvolymen för 2022 landade på cirka 76 miljarder DKK, vilket ändå visar på ett starkt helår.

Under de senaste åren har utländska investerare ökat sin närvaro på den danska fastighetsmarknaden, speciellt inom bostads- och logistiksegmenten. Under 2022 stod internationella investerare för hela 58 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är den högsta nivån sedan finanskrisen. Det höga antalet transaktioner av stora fastigheter och portföljaffärer är de största anledningarna bakom den historiskt höga volymen.

Köpenhamn har historiskt sett stått för den största andelen av transaktionerna i Danmark men har sedan 2018 – 2019 minskat i omfattning. Under 2022 stod Köpenhamn för 54 procent av transaktionsvolymen, vilket dock är en ökning från 2021 års siffra om 48 procent. De transaktioner som skett utanför storstads- och regionstäderna, i kategorin Resten av landet, är de som under senaste åren ökat i andel av den totala transaktionsvolymen. Under 2022 stod Resten av landet för 36 procent av den totala volymen.

Bostäder är fortsatt det mest investerade segmentet i Danmark, även om dess andel av den totala volymen har minskat sedan 2021. Under 2022 stod segmentet för 47 procent av den totala transaktionsvolymen, jämfört med 53 procent under 2021. Handel ökade även sin andel och stod för 19 procent av den totala volymen, vilket är en klar ökning från 2021 års nivåer om 8 procent. Kontorssegmentet har fortsatt minska i omfattning sedan pandemin och under 2022 stod segmentet endast för 12 procent. Samhällsfastigheter fortsätter att stå för en mycket mindre andel av marknaden i Danmark än i övriga nordiska länder, med ca 2 procent av den totala transaktionsvolymen. Dock är detta en ökning med 1 procent från 2021.

Den nordiska marknaden för samhällsfastigheter

Efterfrågan på samhällsfastigheter har ökat de senaste åren. Detta har främst varit drivet av den samhälleliga och demografiska utvecklingen med en växande äldre befolkning och ökande barnkullar. Prognosen visar på att Sveriges befolkning kommer växa till cirka 11 300 000 invånare år 2040, med den äldre befolkningen som den snabbast växande gruppen. Åldersgruppen 80 och äldre kommer att representera 8 procent av befolkningen år 2040, vilket är en signifikant ökning jämfört med dagens andel på cirka 5 procent. Den demografiska utvecklingen i övriga Norden är väldigt likartad den i Sverige, vilket gör att utvecklingen framöver kommer kräva fler lokaler för särskilda boenden, förskolor och hälso -sjukvård. Dessa fastighetstyper är redan bristfälliga, särskilt inom äldreomsorgen, vilket kommer leda till behov av både modernisering av det befintliga beståndet, men också nyproduktion av samhällsfastigheter.

Den totala transaktionsvolymen för samhällsfastigheter i Sverige landade på 47 miljarder kronor under 2022, vilket är på en snarlik nivå jämfört med rekordåret 2021. Sett till andel av totala transaktionsvolymen har samhällsfastigheter ökat mest av alla segment, från 12 procent 2021 till 21 procent under 2022. Detta tyder på att segmentet fortsatt betraktas som attraktivt, särskilt i denna makromiljö. Kreditvärdiga hyresgäster i kombination med långa och KPI justerade hyreskontrakt bidrar till stabila kassaflöden och således ett fortsatt eftertraktat segment bland investerare. Fler aktörer söker sig till samhällsfastighetssegmentet, men volymerna begränsas fortsatt av utbudsbristen. Majoriteten av de samhällsfastigheter som omsätts idag på marknaden ägs framför allt av privata aktörer. Omsättningsgraden för privat ägda samhällsfastigheter i Norden har ökat något, men förblir låg. Därför kommer det krävas ytterligare kommunala avyttringar för att bibehålla en långsiktig tillväxt inom segmentets omsättning på fastighetsmarknaden.

I Norge stod samhällsfastigheter för 17,4 procent av den totala transaktionsvolymen, med en total volym om cirka 18 miljarder norska kronor. Andelen under 2022 var högre än 2021 års siffra om 13 procent, men den omsatta volymen under 2021 var dock något högre i och med det starka transaktionsåret överlag. Staten och kommunerna är fortsatt de största ägarna av dessa typer av fastigheter, men inställningen gentemot avyttringar håller på att ändras. Intresset från privata aktörer att köpa samhällsfastigheter har ökat under året, men bristen på utbud försvårar större försäljningar.

Intresset för samhällsfastigheter har ökat kraftigt bland investerare i Finland under de senaste åren, främst gällande vårdfastigheter, äldreboenden samt utbildningsfastigheter. Både nordiska och utländska investerare har börjat visa ett större intresse, och stora investeringar har genomförts. Under 2022 var samhällsfastigheter det näst mest investerade segmentet i Finland, med en transaktionsvolym om cirka 1,7 miljarder euro, vilket motsvarar 25 procent av hela transaktionsvolymen under året. Det är en stor ökning jämfört med 2021, där segmentet stod för 11 procent av den totala volymen.

Den danska marknaden för samhällsfastigheter har länge varit den minst utvecklade i Norden. Även fast marknaden har börjat visa tecken på mognad de senaste åren, är den fortfarande relativt liten jämfört med de nordiska grannländerna. Under 2022 stod samhällsfastigheter för 2 procent av den totala transaktionsvolymen i Danmark, vilket motsvarar en volym om cirka 1,5 miljarder DKK. Detta är en ökning från 2021 gällande både andelen och den totala transaktionsvolymen för segmentet. Statliga aktörer fortsätter att dominera på ägarfronten och viljan att sälja är begränsad och påverkas ofta av politiska beslut. Intresset för marknaden från inhemska, nordiska och utländska aktörer är dock starkt. Marknaden domineras just nu av offentliga kontor, men det är troligt att andra undersegment inom samhällsfastighetssegmentet kommer att växa fram i framtiden.

Sammanfattningsvis bedöms efterfrågan och investerarintresset för samhällsfastigheter vara fortsatt starkt framöver. Efterfrågan på samhällsfastigheter fortsätter öka i takt med att befolkningen ökar, i synnerhet inom de äldre men också de yngre åldersgrupperna, vilket kommer leda till ett större behov av äldreboenden, förskolor och hälso -sjukvård. Dessa fastigheter är redan en bristvara, vilket kommer leda till ett ökat behov av både modernisering av det befintliga beståndet och nyproduktion av samhällsfastigheter. Detta tillsammans med kreditstarka hyresgäster och långa avtal gör att segmentet är att betrakta som ett av de mest säkra och attraktiva segmenten för investerare i Norden.

Affärsmodell

Affärsmodellen bygger på förvaltning av världens tryggaste tillgångar kompletterad med tre value-add-strategier i form av värdeskapande potential inom byggrättsutveckling och nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktioner. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning.

SBB

Strategier

Byggrättsutveckling och nyproduktion

Framtagande av byggrätter och utveckling av kassaflödesfastigheter för egen förvaltning

Årligt resultatmål
2 000 – 2 500 mkr

Investeringar i befintligt bestånd

Standardhöjande lägenhets-renoveringar och hyresgäst-anpassningar i samhällsfastigheter

Årligt resultatmål
1 000 mkr

Värdeskapande transaktioner

Värdeskapande kapitalåtervinning

Årligt resultatmål
400 mkr

s. 24

Vision 2030 – klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2030

Minst 50 procent av SBB:s nyproduktion ska utgöras av hus byggda i trä

100 procent förnyelsebar el i hela fastighetsbeståndet

100 procent hållbar finansiering och minst 90 procent sociala tillgångar

s.35

Fastighetsförvaltning

– med hyresintäkter om 6,7 mdkr varav 98 procent kommer från social infrastruktur i form av nordiska samhällsfastigheter och svenska reglerade hyresrätter

s.18

Globala megatrender understödjer affärsmodellen

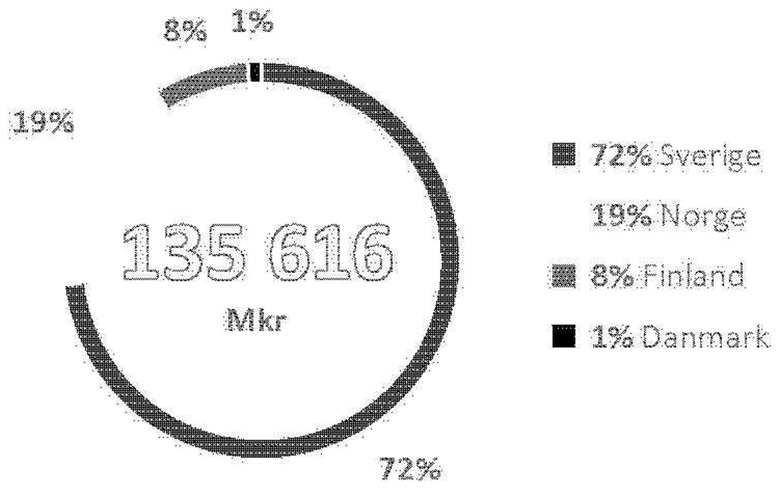
⇨ **Urbanisering** ⇨ **Hållbarhetsfokus** ⇨ **Förändrad demografi**

Fastighetsförvaltning

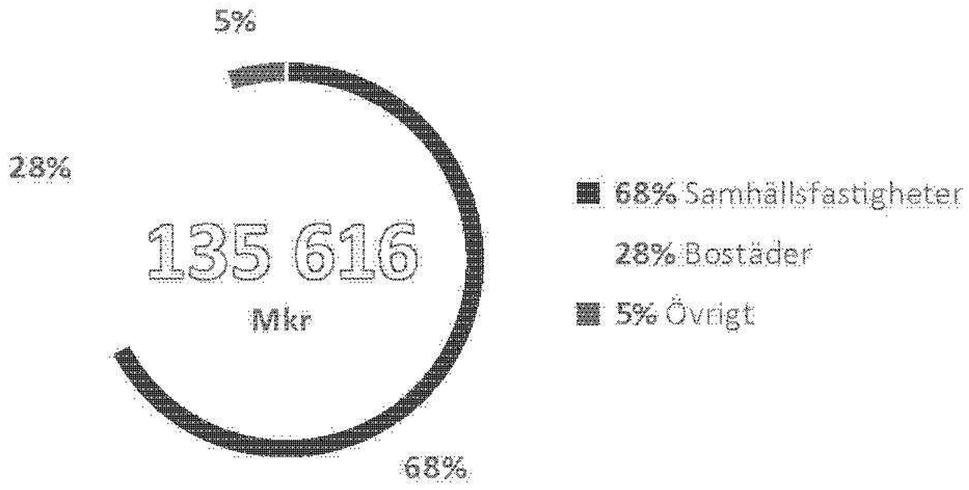
Förvaltningen inom SBB har som fokus att utöver löpande underhåll även aktivt arbeta med värdeskapande utveckling i det befintliga beståndet. En hög överskottsgrad är ett av bolagets hållbarhetsmål och bolaget styr förvaltningsverksamheten med fokus på driftnetto. Det sker bland annat genom energibesparande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

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.

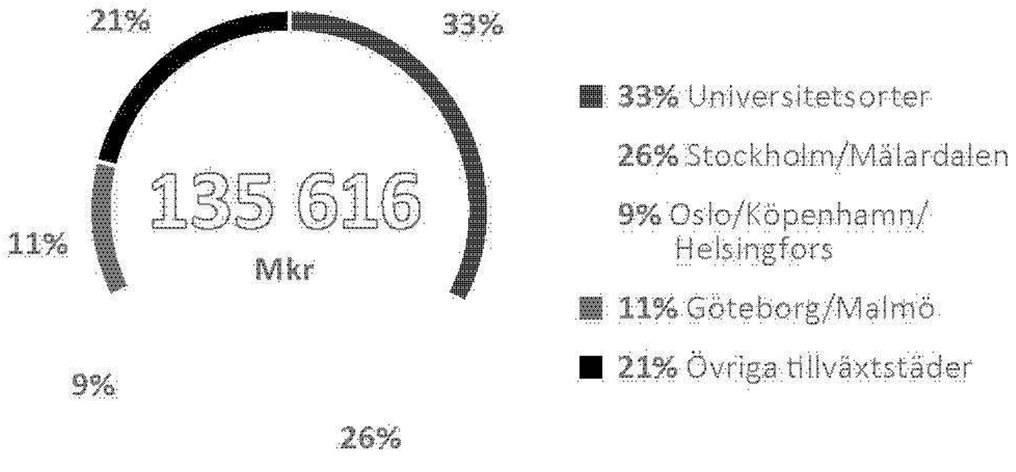
Fastighetsvärde per land

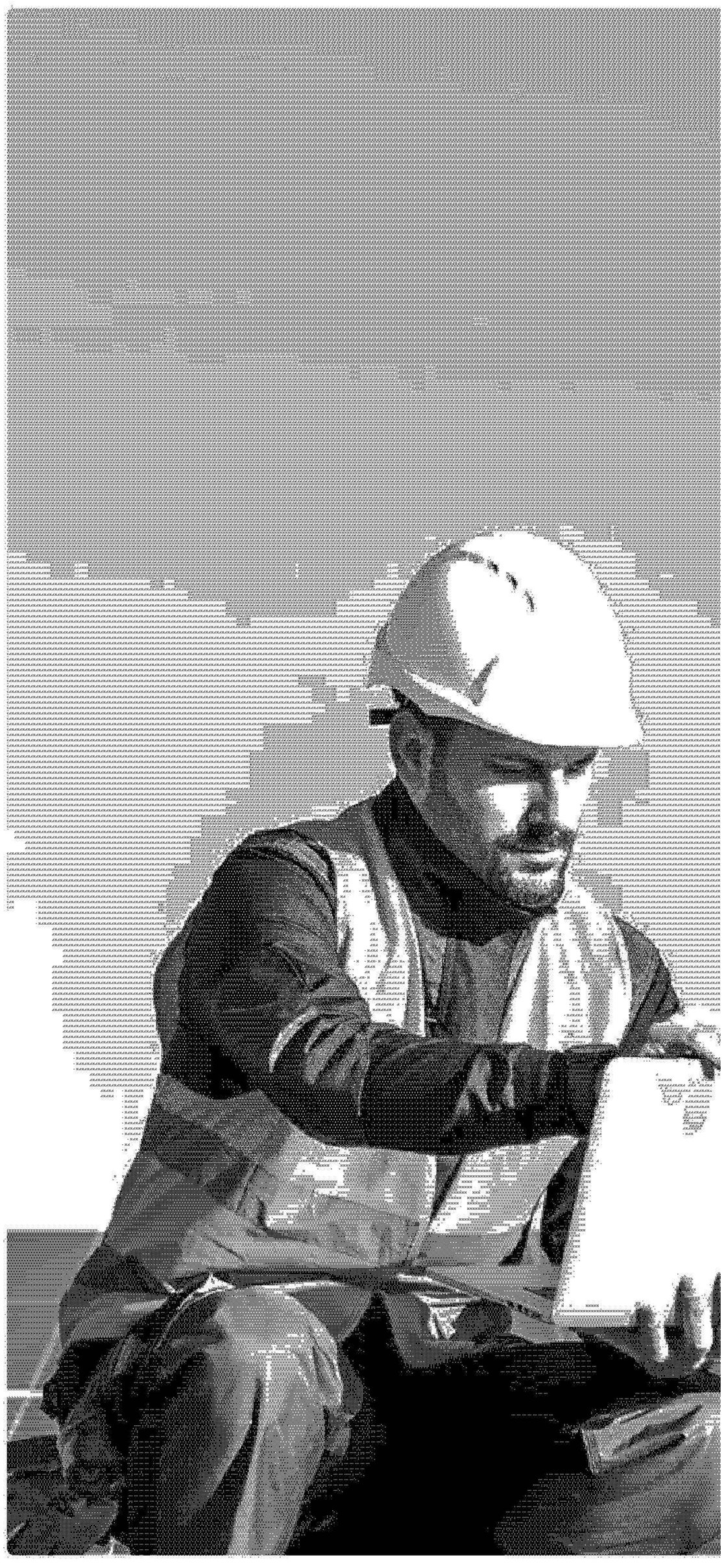


Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region





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

Fastighetsvärde per land

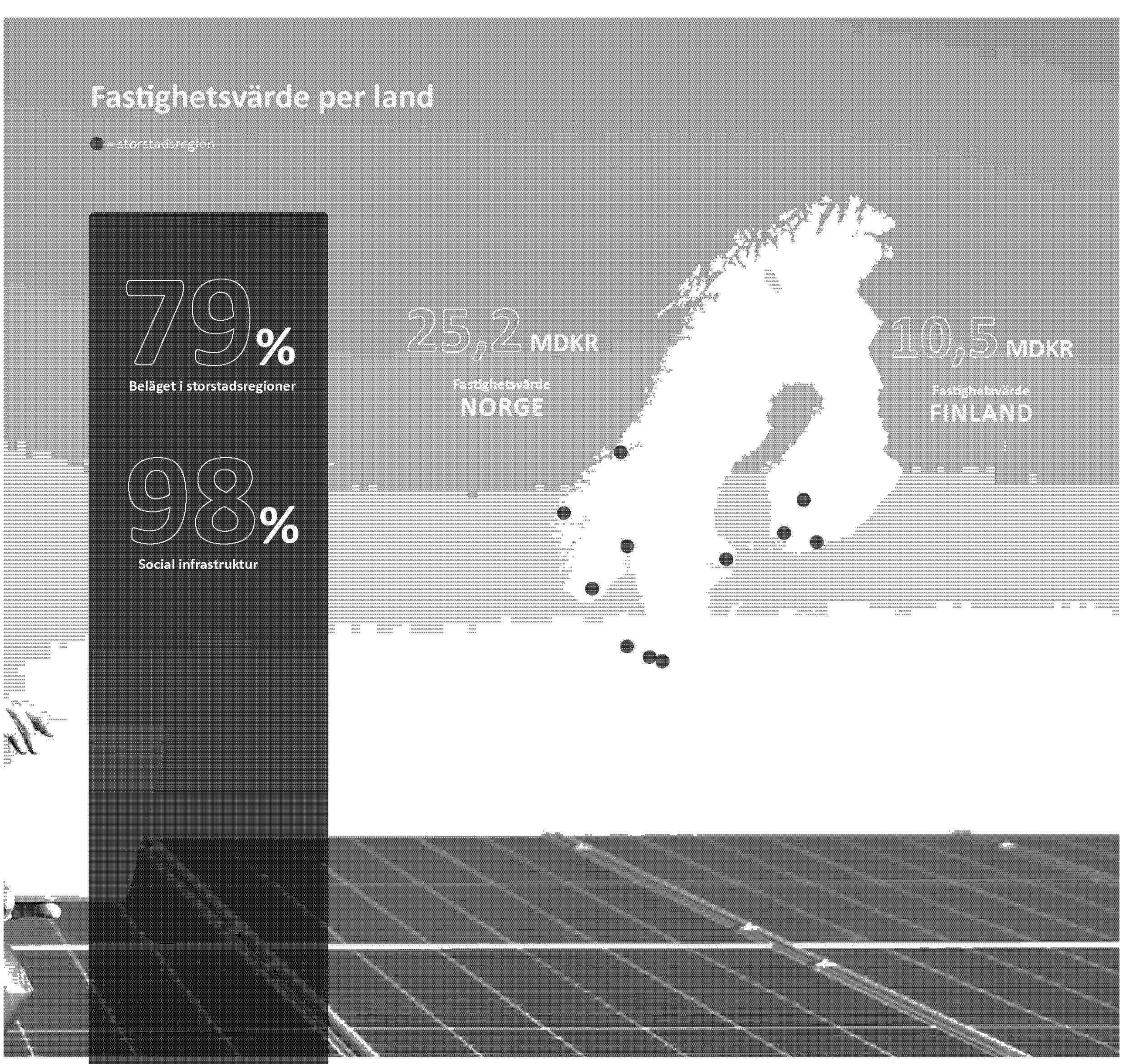
● = storstadsregion

79%

Beläget i storstadsregioner

98%

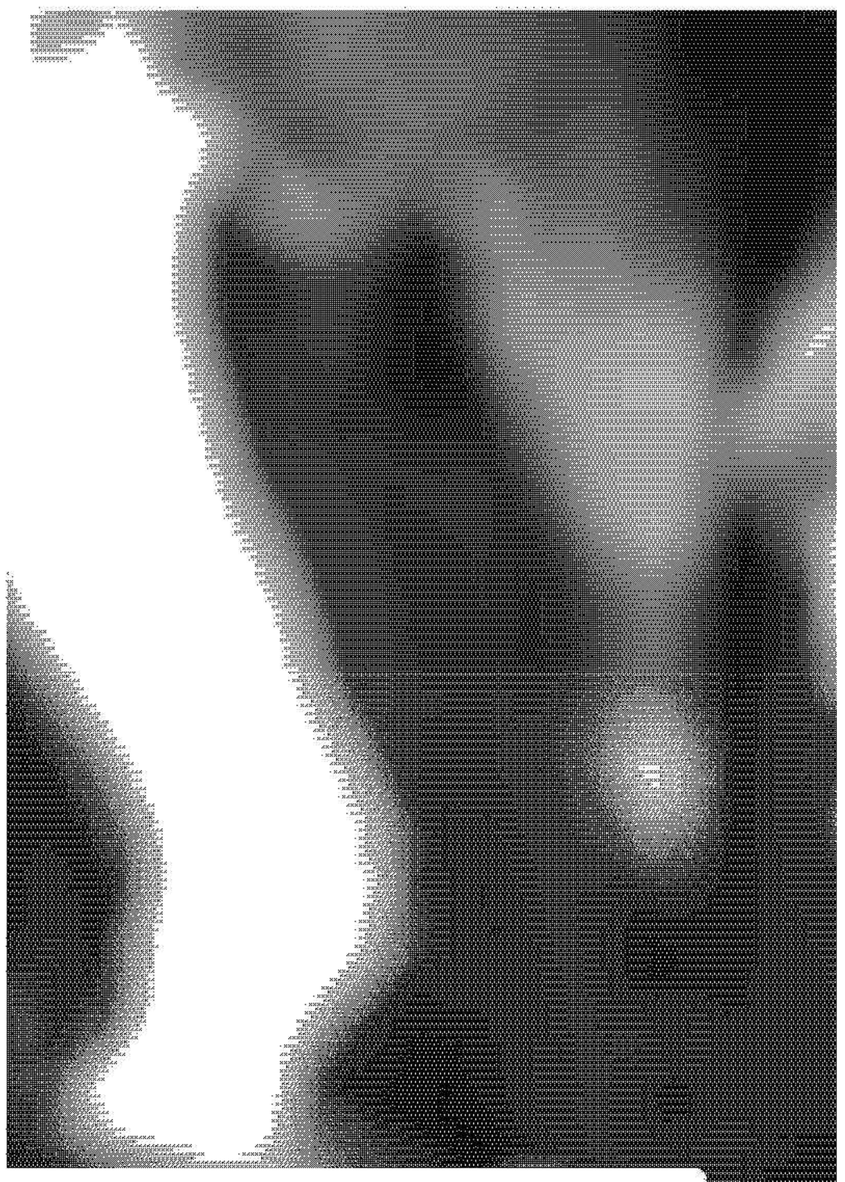
Social infrastruktur



Samhällsfastigheter

Inom SBB finns ett stort kunnande och lång erfarenhet av att arbeta med just samhällsverksamheter. Det gör att vi har förståelse för de särskilda krav och behov som ofta kännetecknar verksamheterna, och därmed förmågan att hitta bra lösningar exempelvis vid utveckling av lokaler. Specialiseringen innebär även att SBB är en uppskattad partner i utvecklingsprojekt när lokaler för till exempel nya äldreboenden, skolor eller polisstationer ska byggas. Vår ambition är att fortsätta växa och bidra i utvecklingen av marknaden för samhällsfastigheter, såväl i Sverige som i resten av Norden.

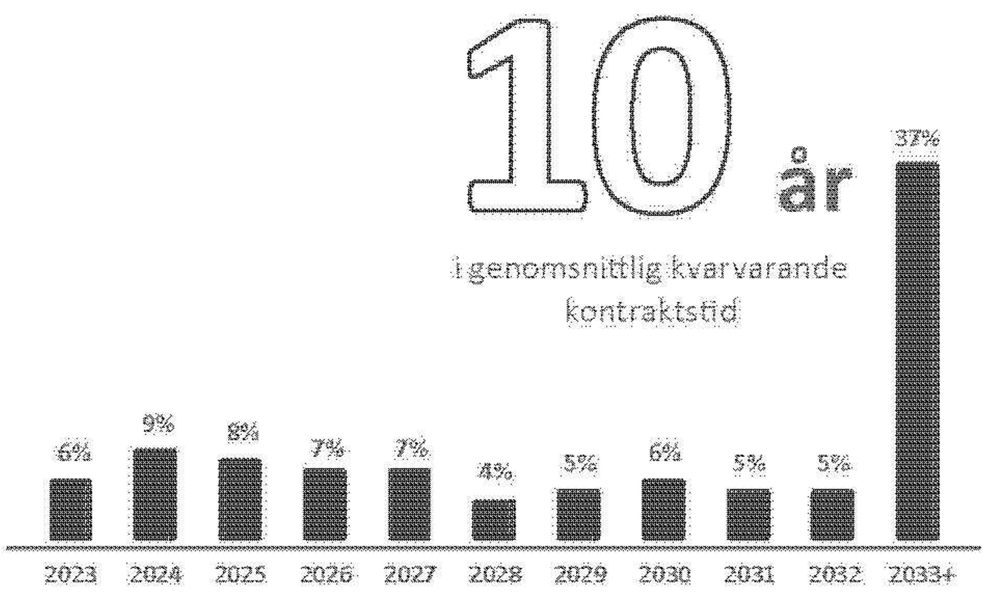
Genom att vara en långsiktig hyresvärd och lokal samarbetspartner att växa och utvecklas med kan vi fortsätta göra skillnad i smått och stort för alla lärare, poliser, vårdgivare och förskolepedagoger som arbetar i våra lokaler. Vi vill göra ett lika bra jobb för dem som de gör för samhället.



Förfallostruktur

10 år

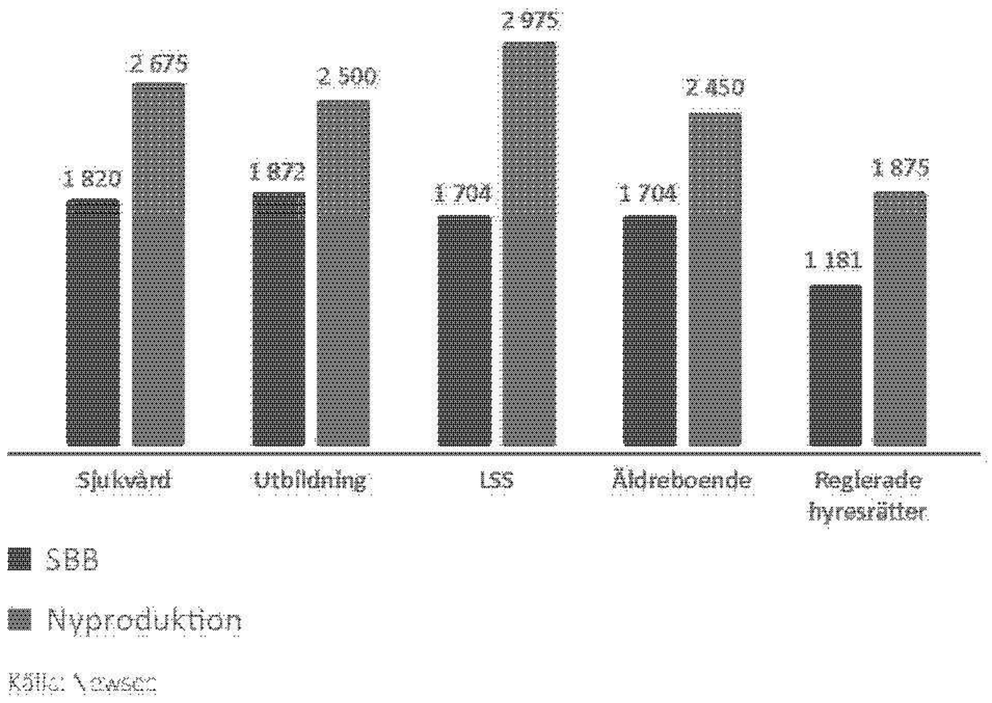
i genomsnittlig kvarvarande kontraktstid



Största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresintäkt rullande 12 mån, mkr	% av total
Läringsverkstedet	317	6,3
Trygge Barnehager AS	300	5,9
Svenska staten	235	4,6
Academedia	181	3,6
Norska staten	161	3,2
Attendo	156	3,1
Lovisenberg Diakonale Sykehus	144	2,8
Härnösands Kommun	139	2,8
Finska staten	122	2,4
Esperi	109	2,2
Internationella Engelska Skolan	108	2,1
Haninge Kommun	97	1,9
Humana	93	1,8
Ambea	93	1,8
Danska staten	72	1,4
Västra Götalandsregionen	68	1,3
Skellefteå Kommun	65	1,3
Bodens Kommun	65	1,3
Karlskrona kommun	54	1,1
Norlandia	54	1,1
20 största hyresgäster	**2 632**	**52,1**
Övriga	2 424	47,9
Total	**5 055**	**100,0**

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



Källa: Newsec

Hyresreglerade bostadsfastigheter

SBB förvaltar och förädlar hyresreglerade bostäder i svenska tillväxtkommuner. Bolagets fastigheter är belägna i nära anslutning till ortens centrum och med tillgång till mycket goda kommunikationer. Kombinationen av svenska reglerade hyresrätter och samhällsfastigheter är unik bland noterade bolag i Norden. Det är tillgångar med minimal risk, eftersom utbudet på hyresrätter i Sverige kraftigt understiger efterfrågan på grund av en reglerad marknad och en växande befolkning samtidigt som behovet av samhällsfastigheter av demografiska skäl är mycket stort i kombination med hyresgäster som är finansierade av de nordiska välfärdsstaterna.

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

SBB:s bestånd av cirka 17 900 hyresreglerade bostadslägenheter värderades till 37,5 mdkr, eller 28 procent av marknadsvärdet för koncernens totala fastighetsbestånd per den 31 december 2022.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för SBB:s portfölj av hyresreglerade svenska bostadsfastigheter var närmare 100 procent per den 31 december 2022. De flesta vakanser var hänförliga till pågående renoveringar, i enlighet med koncernens renoveringsstrategi vilken har som mål att 600 lägenheter ska renoveras årligen. I grafen illustreras de låga marknadsvärdena i bolagets portfölj jämfört med kostnaderna för att nyproducera bostäder.

SBB är medlem i Sveriges Allmännytta

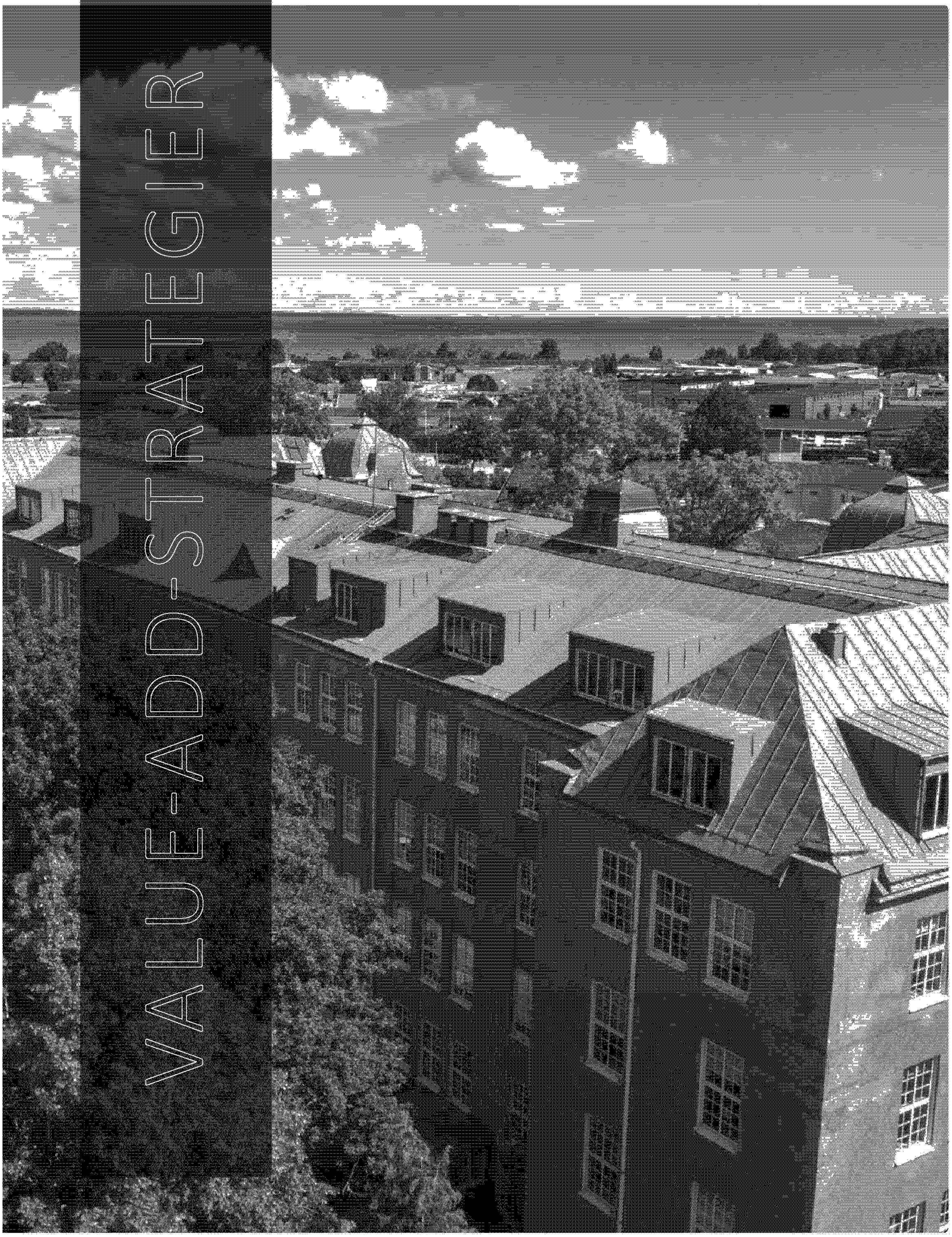
SBB blev 2019 den första associerade medlemmen i Sveriges Allmännytta. SBB förvaltar över 10 000 hyresrätter i Sverige och är en av de största aktörerna avseende äldreboende, LSS-fastigheter och skolor inom ramen för social infrastruktur i Norden. Medlemskapet som ligger i linje med SBB:s ambition att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

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

SBB satsar på 100 procent förnybar el

SBB har anlagt en 17 hektar stor solcellspark i Hallstahammar. Den förväntade årsproduktionen under ett normalår är cirka tio GWh, motsvarande fem procent av SBB:s elkonsumtion. Det minskar utsläppen av koldioxid med cirka 5 000 ton per år.

VÅR UTE-AREAL



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.
- Den ledande fastighetsutvecklaren i Europa.

Renoveringar i befintligt bestånd

Långsiktigt ägande av högkvalitetsfastigheter inom social infrastruktur

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.

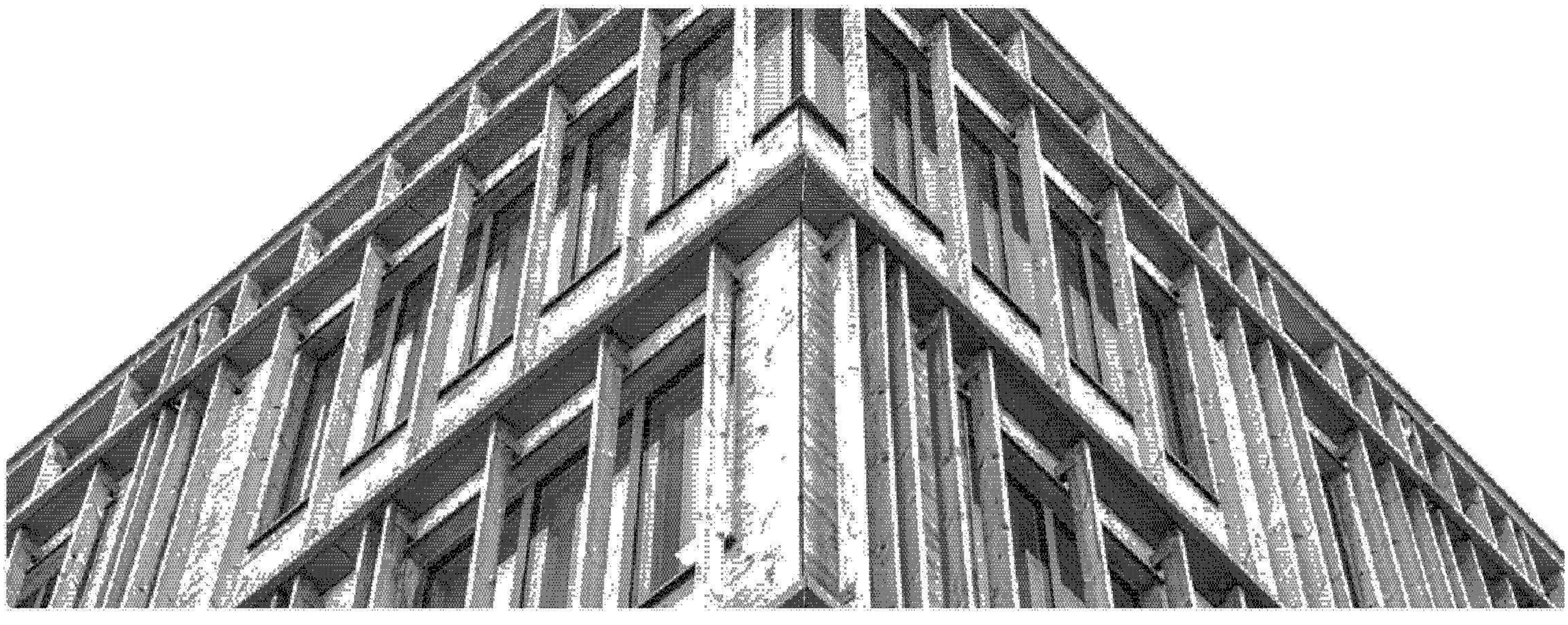
Fastighets-transaktioner

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



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

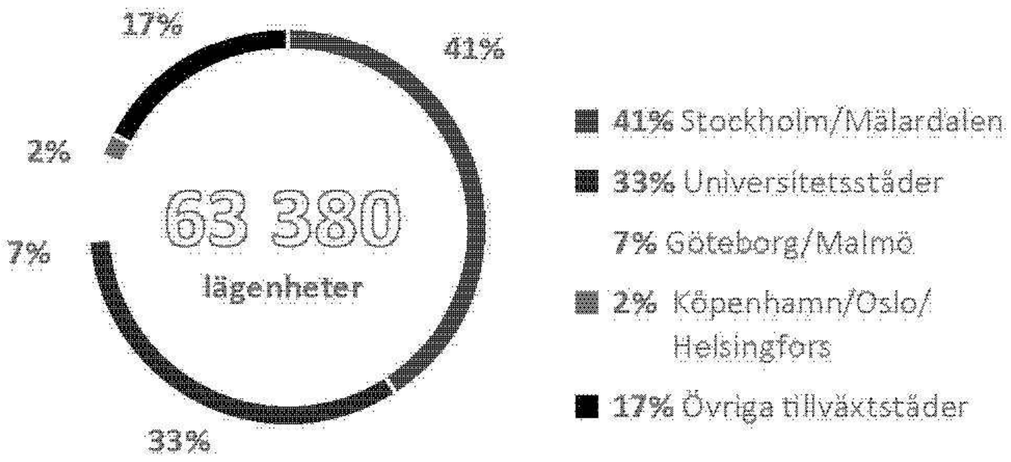
Resultatmål om 1 000 mkr per år

3. Värdeskapande transaktioner

Resultatmål om 400 mkr per år

1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Projektportfölj per geografi



Avser byggrättsutveckling, projektportföljen per IV samarbetenFörutsen ringar mellan JV och egna projekt, se kommande sidor.

Operativa mål – 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

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

Värdeskapande aktiviteter under 2022

Byggrättsutveckling	Antal kvm BTA
Progression byggrätter	500 273

Nyproduktion	HR - Antal lgh	CS - Antal kvm
Byggstarter	688	635
Färdigställda/sålda	765	79 976
Markanvisning	160	950
Sålda byggrätter	951	9 950

Portföljen i korthet (inklusive JV-samarbeten)

4 410 Lägenheter i pågående produktion

16 869 kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

12 857 Lägenheter under projektutveckling

500 273 Progression av byggrätter (kvm BTA)

61%
upparbetningsgrad pågående produktion

51%
av egen pågående nyproduktion av bostäder har investeringsstödshyra

96%
av bostadsproduktion i Sveriges universitetsstäder

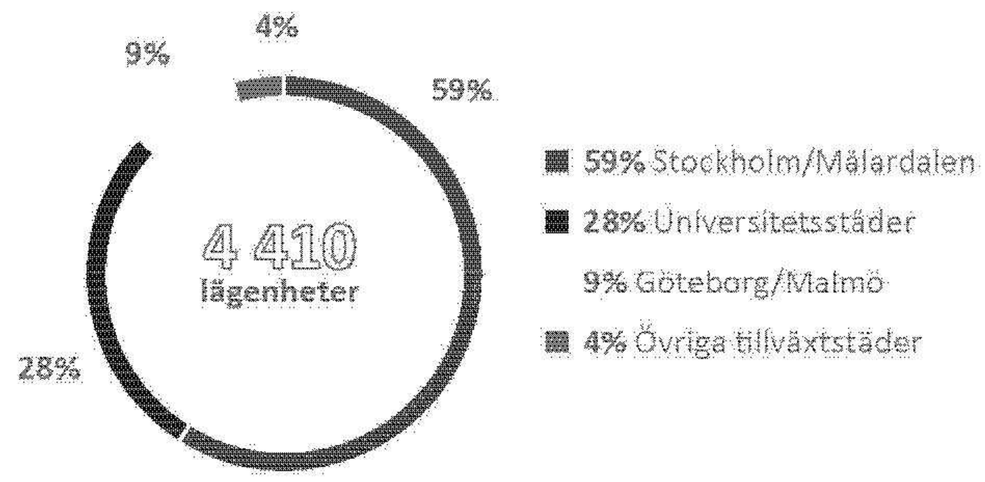
Pågående produktion

Pågående nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd

	2023-2025	2026-
Återstående investering inkl SBB:s andel av JV[1)]	3 356	
Bedömda kommande driftnetton	417	
Avkastning kvarvarande investering	**12,4%**	

1) Av total investering om 3 356 mkr finansieras 561 mkr via kreditiv. SBBs ambition är att öka andelen.

Geografisk fördelning pågående produktion (inkl JV)



Nyproduktion

	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm	Antal projekt	Bostäder	Samhällsfastighter	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (hyra)	Direktavkastning (DN)
Egenutvecklade projekt	100%	1 449	83 930	16	77%	23%	175	147	2 966	2 141	825	5,9%	5,0%
Förvärvade projekt	100%	1 124	54 815	6	100%	0%	104	84	1 894	706	1 187	5,5%	4,4%
JV-projekt (HR/CS)	50%	1 837	98 674	10	100%	0%	225	190	4 057	2 199	1 858	5,6%	4,7%
Totalt	**77%**	**4 410**	**237 419**	**32**	**92%**	**8%**	**504**	**421**	**8 917**	**5 047**	**3 870**	**5,7%**	**4,7%**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**3 486**	**187 716**		**90%**	**10%**	**391**	**326**	**6 876**	**3 941**	**2 935**	**5,7%**	**4,7%**

Investeringar i befintligt bestånd

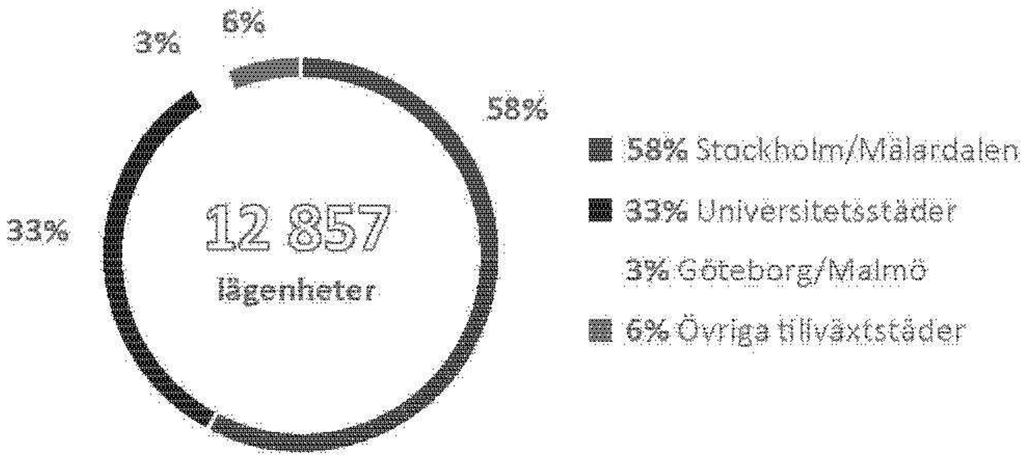
	Antal kvm	Antal projekt	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)	Direktavkastning (DN)
Investeringar exkl succesionsrenoveringar	134 317	30	92	1 786	1 364	421	5,1%

5 största egentutvecklade projekten

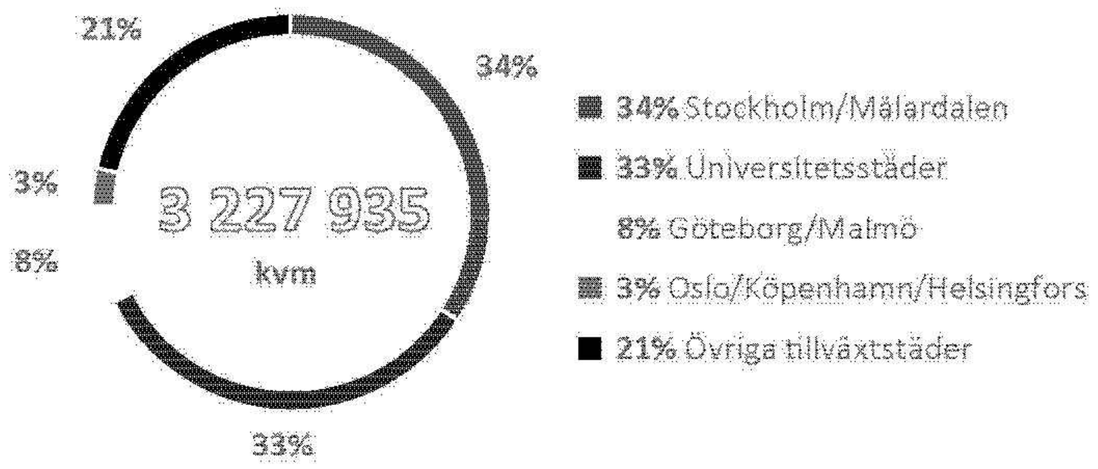
Projektnamn	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Avtalslängd (år)	Hyra (mkr)	Färdigställt
Sågklingan	Västerås	Äldreboende och bostäder	Västerås kommun	25	35	feb.-24
Altplatsen	Göteborg	Äldreboende och bostäder	Privat offentligt finansierad operatör	20	29	jan.-24
Hovshaga	Växjö	Bostäder	Privatpersoner	-	16	juli-23
Studentskrapan	Göteborg	Studentbostäder, blockhyresavtal	Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder	20	15	jan.-23
Kv Jullen	Skellefteå	Bostäder	Privatpersoner	-	14	juni-25

Projekt- och byggrättsutveckling

Geografisk fördelning projektutveckling (inkl JV)



Byggrättsportföljens geografiska fördelning (inkl JV)



Projektutveckling

	SBB:s andel	Antal lgh	Antal kvm	Bostäder	Samhällsfastigheter
Egenutvecklade projekt	100%	8 749	552 871	81%	19%
Förvärvade projekt	100%	223	5 730	100%	0%
JV-projekt (HR/CS)	47%	3 885	287 138	75%	25%
Totalt	**83%**	**12 857**	**845 739**	**79%**	**21%**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**10 769**	**693 458**	**80%**	**20%**

Byggrättsutveckling

Planeringsfas	Ägarandel (%)	Ansökan om planbesked	Planbesked	Antagande	Lagakraft	Antal BTA	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Fas 1 - Projektidéer	100					794 094	479	603
Fas 2 - Inför beslut om planbesked	100	✔				155 145	98	630
Fas 3 - Med planbesked	100	✔	✔			819 961	1 208	1 473
Fas 4 - Lagakraftvunnen detaljplan	100	✔	✔	✔	✔	1 118 652	1 607	1 437
Totalt	**100**					**2 887 852**	**3 391**	**1 174**
Byggrätter i JV	49%					340 083	1 272	3 741
Totalt	95%					3 227 935	4 664	1 445
SBB:s andel av totalt	**100%**					**3 053 243**	**4 010**	**1 313**

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.

2. Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd innebär driftnettohöjande renoveringar av bostadslägenheter och investeringar i bolagets samhällsfastigheter. Under 2022 har SBB färdigställt driftnettohöjande renoveringar av 997 lägenheter. Utöver renoveringar av lägenheter standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total investeringsvolym för dessa projekt är cirka 1 786 mkr varav 76 procent är upparbetat.

Ombyggnation av Västra Helsingfors huvudpolisstation

3. Värdeskapande transaktioner

SBB:s huvudfokus är alltid att skapa värde ur den existerande portföljen samtidigt som betydande aktieägarvärde skapas genom kapitalåtervinning 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 succesivt 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 marknadsledande på den nordiska marknaden och den föredragna köparen bland såväl offentliga som privata säljare, primärt beroende på hög professionalism, förmåga att snabbt genomföra transaktioner 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.

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2022-12-31. 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 2022-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2022-12-31.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.
- Resultatet som JV-bolag/intressebolag bidrar med till intjäningsförmågan baseras på publicerad information såsom rapporter, prospekt mm.

Koncernens intjäningsförmåga

Belopp i mkr	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt	2023E
Hyresintäkter	4 875	1 512	341	6 728	6 782[1)]
Driftkostnader	-591	-426	-82	-1 099	-1 099
Underhåll	-171	-85	-15	-271	-271
Förvaltningsadministration	-146	-70	-19	-235	-235
Fastighetsskatt	-65	-30	-17	-111	-111
Driftnetto	**3 902**	**901**	**208**	**5 011**	**5 065**
Centraladministration				-200	-200
Resultat från JV/intressebolag[2)]				1 000	1 000
Finansiella intäkter				95	95
Finansiella kostnader				-1 854	-1 401[3)]
Förvaltningsresultat innan utdelning				**4 052**	**4 559**
per stamaktie A och B				2,79	3,14
Utdelning hybridobligationer				-512	-512
Utdelning D-aktier				-388	-388
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-80	-723
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				**3 073**	**2 936**
per stamaktie A och B				2,11	2,02

1) Inklusive antagen hyreshöjning för 2023 på samtliga uthyrda hyreslägenheter per 2022-12-31 om 4,00 procent.
2) Se även bilaga 2.
3) Justerad för finansiering återbetalad i samband med avyttring av andelar i SBB EduCo AB samt för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,12 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2022-12-31.

Bidrar till intjäningsförmåga

	JV-bolag			Intressebolag					
	SBB Kåpan	Public Property Invest AS	Övriga JV-bolag	Solon Eiendom	Origa Care	Publicus	JM	Heba	Preservium Property
Ägarandel SBB	50,0%	44,8%	50,0%	25,0%	34,7%	31,2%	32,4%	24,8%	34,7%
Förvaltningsresultat	107	343	14	298	27	18	1 933	362	33
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s ägarandel	53	153	7	74	9	6	626	59	11

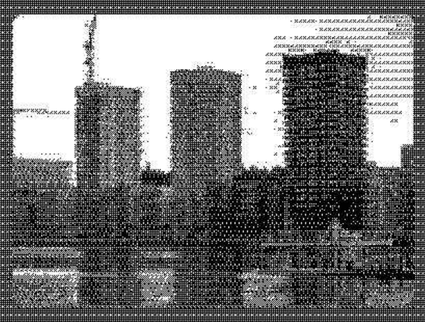
Strategiska innehav i Joint Ventures och intressebolag

SBB investerar som en del i bolagets aktiva portföljförvaltning i joint ventures och intressebolag 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 2022-12-31 om inget annat anges.

JM AB

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har disponibla byggrätter för cirka 39 500 lägenheter och cirka 8 078 bostäder i pågående produktion.

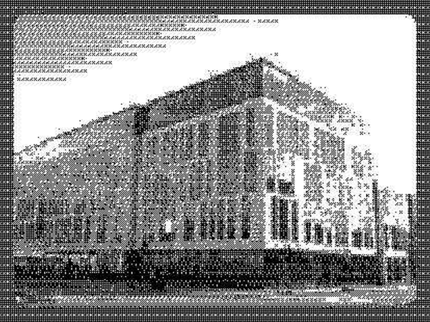
Resultat före skatt 2022: 1 933 mkr
Ägarandel: 32,4 %
Utdelning SBB 2023: 293 mkr



Public Property Invest AS

PPI äger och förvaltar fastigheter för rättsväsende, och myndigheter. Resterande del av bolaget ägs av norska instutionella och privata investerare.

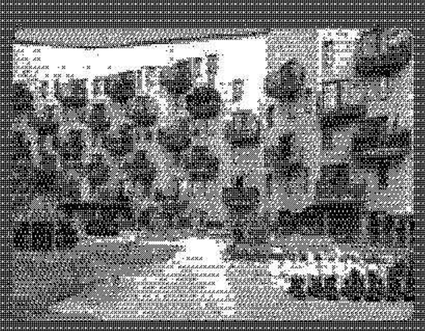
Fastighetsvärde: 10,0 mdkr
Driftnetto: 572 mkr
Ägarandel: 44,8 %



SBB Kåpan AB

SBB Kåpan AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholm och Mälardalen. SBB Kåpan har som uttalat mål att fortsätta expandera i Mälardalsregionen. SBB Kåpan har en fastighetsportfölj om 2 695 lägenheter varav 1 069 lägenheter är under produktion. Resterande del av bolaget ägs av Kåpan Pensioner.

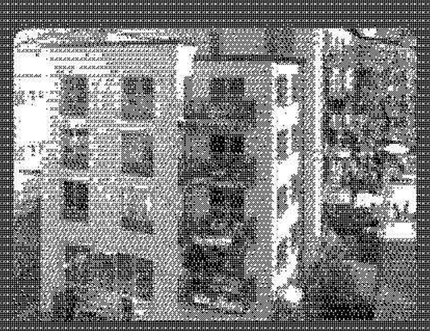
Fastighetsvärde: 6,1 mdkr
Fastighetsvärde färdgställt: 7,6 mdkr
Driftnetto: 150 mkr
Driftnetto färdigställt: 273 mkr
Ägarandel: 50 %



Heba Fastighets AB

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen. SBB kontrollerar 24,8 procent av kapitalet.

Fastighetsvärde: 15,7 mdkr
Driftnetto: 362 mkr
Ägarandel: 24,8 %
Utdelning SBB 2023: 18 mkr



Solon Eiendom ASA

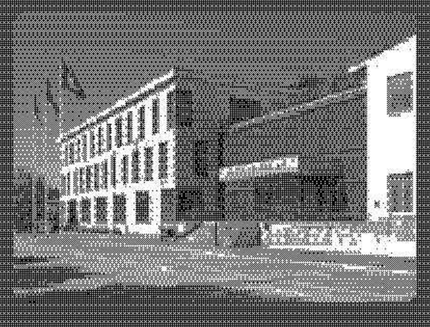
Solon är en av Norges ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har 746 lägenheter under pågående produktion med en försäljningsgrad om 75%. Bolaget ägs till 75% av OBOS och till 25% av SBB.

Ägarandel: 25 %

Preservium Property AB

Preservium äger och förvaltar två fastigheter med enbart offentliga hyresgäster i Stor-Stockholm.

Fastighetsvärde: 1,5 mdkr
Driftnetto: 58 mkr
Ägarandel: 34,8 %
Förväntad utdelning SBB 2023:
10 mkr



One Publicus Fastighets AB

Bolaget äger tre förvaltningsfastigheter där Solna Stad, Malmö Stad och Orust kommun tillsammans svarar för cirka 81 procent av hyresintäkterna. Fastighetsvärdet avser år 2021 då ingen årsredovisning för 2022 är publicerad.

Fastighetsvärde: 711 mkr
Driftnetto: 24 mkr
Ägarandel: 31,2 %
Förväntad utdelning SBB 2023: 5 mkr

Origa Care AB

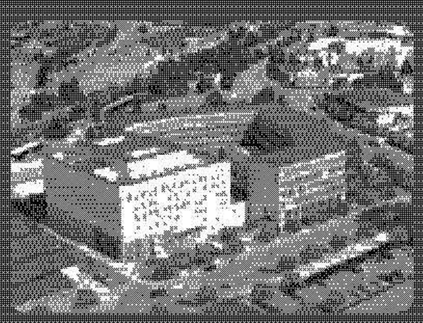
Origa Care äger 13 vårdfastigheter i tillväxtregioner i framför allt södra Finland. Fastigheterna är fullt uthyrda med genomsnittlig kvarvarande kontaktslängd om cirka 8 år. Fastighetsvärdet avser år 2021 då ingen årsredovisning för 2022 är publicerad.

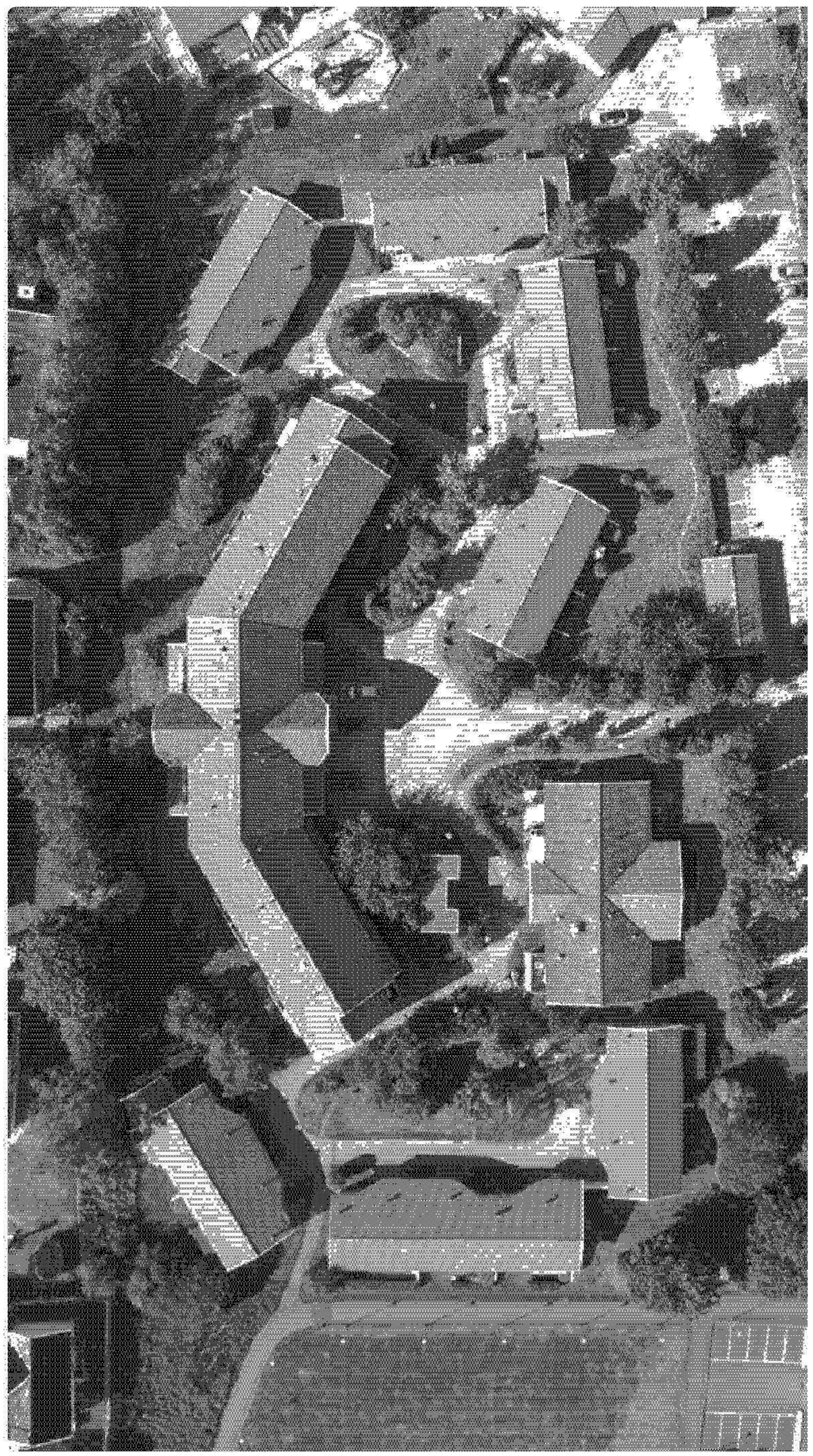
Fastighetsvärde: 571 mkr
Driftnetto: 31 mkr
Ägarandel: 34,7 %
Förväntad utdelning SBB 2023: 7 mkr

Övriga JV- och intressebolag

Utöver de omnämnda större JV- och intressbolagen har SBB även ett antal mindre samarbeten i primärt Mälardalen.

Fastighetsvärde: 1,0 mdkr
Driftnetto: 20 mkr
Ägarandel: 50 %





Fastighetsutvecklingssamarbeten med noterade bolag

Genova - utveckling av bostäder i Nacka och Lidingö.
Antal kvm BTA – 70 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

KlaraBo - ett flertal samägda projekt för utveckling av hyresrätter i tillväxtorter.
Antal kvm BTA – 67 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 40 %

K2A (Västerås) – utveckling av nytt polishus i Västerås med 15-årigt hyresavtal.
Antal kvm BTA – 40 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

K2A (Uppsala) - utveckling av bostäder i Uppsala.
Antal kvm BTA – 25 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Titania – utveckling av bostäder i Haninge och Botkyrka.
Antal kvm BTA – 25 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Fastighetsutvecklingssamarbeten med icke-noterade bolag

Magnolia - ett flertal samägda projekt för utveckling av fastigheter för social infrastruktur med fokus på Stockholmsregionen.
Antal kvm BTA – 145 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Nyköping Stenbäret – utveckling av centralt belägen utvecklingsfastighet i Nyköping.
Antal kvm BTA – 100 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

P&E – utveckling av bostäder i Kalmar och Växjö.
Antal kvm BTA – 63 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 37,5 %

Sveaviken – utveckling av bostäder i Mälardalen.
Antal kvm BTA – 48 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Falkenberg Bacchus – utveckling i bästa läge i Falkenberg vid Skrea Strand.
Antal kvm BTA – 40 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 % (Projektet har efter 2021-12-31 förvärvats av SBB till 100 %)

Kålltorp Projektutveckling – utveckling av bostäder och samhälls-fastigheter i Göteborgsregionen.
Antal kvm BTA – 33 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Aspelin Ramm (Gardermoen) – utveckling av fastighet i anslutning till Gardermoen Flygplats och det Gardermoen Sykehus (ägt av SBB).
Antal kvm BTA – 30 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 65 % (SBB har ej bestämmande inflytande enligt aktieägaravtal)

Bolivo – projekt för utveckling av trygghetsboenden i hela Sverige.
Antal kvm BTA – 17 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Idun – utveckling av bostäder och samhällsfastigheter i Mälardalsregionen.
Antal kvm BTA – 16 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Centria – utveckling av bostäder i Täby.
Antal kvm BTA – 10 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

ÅRSREDOVISNING

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

SBB:s affärsmodell är att äga och förvalta hyresrätter i Sverige och samhällsfastigheter i Norden långsiktigt och utvecklas i samarbete med kommuner runt om i Norden. Det långsiktiga utdelningsmålet är att generera en stabilt ökande årlig utdelning. Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent. SBB styr bolagets verksamhet i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. SBB har valt att fokusera på mål (1), (3), (4), (5), (7), (8), (9), (10), (11), (13), (15) och (16). Genom bolagets hållbara finansiella ramverk säkerställer 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 utsläpp och kostnader för både SBB och sina hyresgäster.

Hållbarhetsstrategi och mål 2030

Hållbarhet är en naturlig del av SBB:s affärsmodell och SBB strävar efter att vara världens mest hållbara fastighetsbolag. Vid FN:s toppmöte i september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål.

Världens länder har åtagit sig att fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Agendan täcker in de tre dimensionerna i hållbarhet; social, miljömässig och ekonomisk. SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision för år 2030 och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen som beskriver arbetet på kort och medellång sikt. Handlingsplanen för att nå dit, med konkreta mål och riskbedömningar inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs i detalj under "Mål, resultat och uppföljning". SBB:s hållbarhetsvision-, mål och policy är antagna av styrelsen och följs upp löpande av VD tillsammans med hållbarhetsansvarig. 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. Visionens övergripande mål sammanfattas nedan:

- Styra bolagets verksamhet i linje med FN:s globala hållbarhetsmål; (1), (3), (4), (5), (7), (8), (9), (10), (11), (13), (15), (16) och (17).
- 100 procent klimatpositiva 2030 (avser hela värdekedjan).
- Minst 90 procent sociala tillgångar i fastighetsportföljen.
- Klimatanpassad fastighetsportfölj som klarar av att bemöta klimatrisker (såsom regulatoriska och fysiska risker).
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete.
- Bolagets uppförandekod, ska förstås, antas och följas av alla medarbetare och samarbetspartners.

Fokusområden 2023

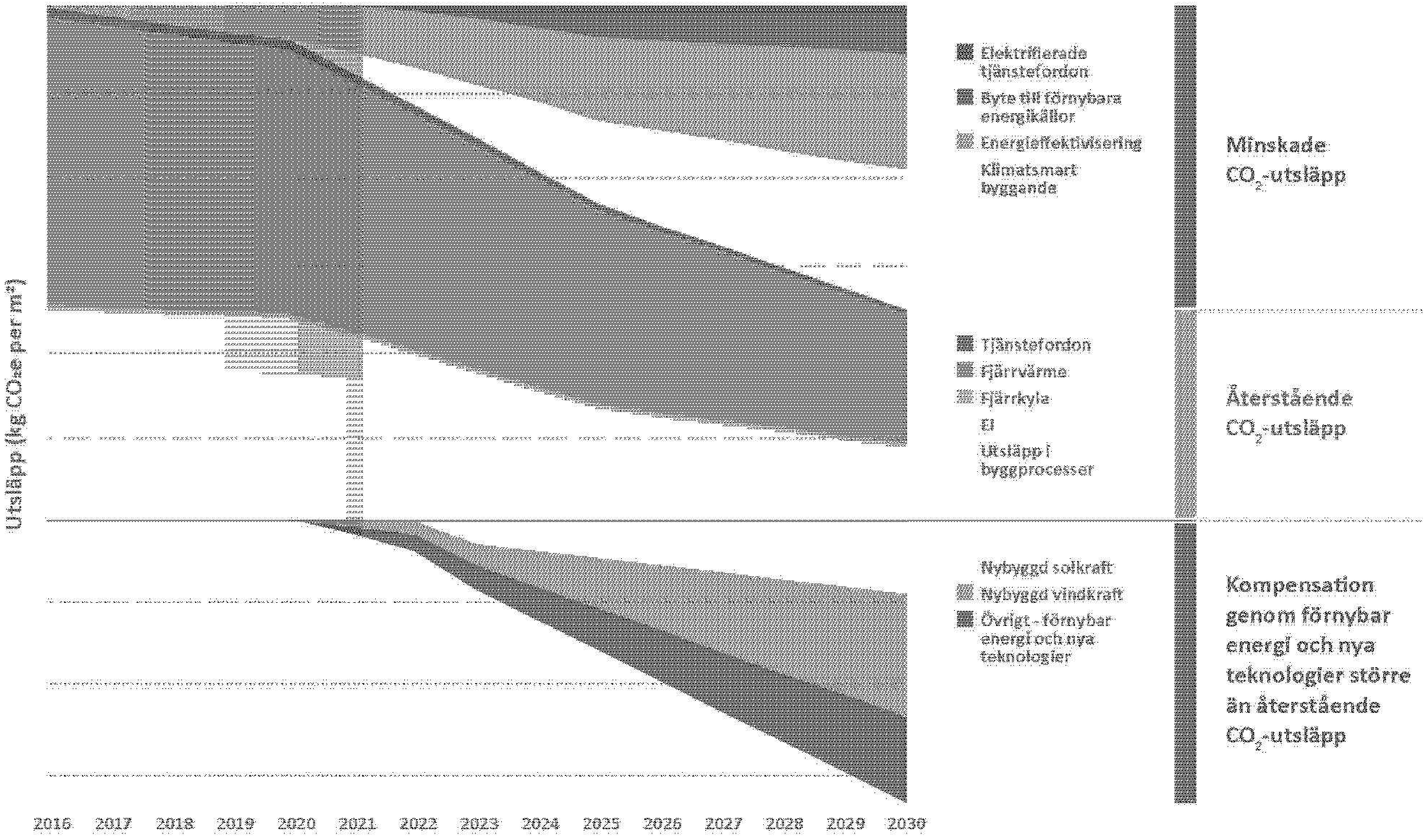
- Öka andelen hållbar finansiering.
- Utveckling av hållbara städer och samhällen.
- Omfattande certifiering av befintligt bestånd.
- Minskad miljöpåverkan: el, vatten och värmeanvändning, avfallshantering, miljöfarliga ämnen, energieffektivisering, klimatpåverkan och miljöförbättringar vid fastighetsrenoveringar.
- Minskad energianvändning.
- Öka produktionen av förnybar el.
- 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 2022. I hållbarhetsredovisningen ingår SBB:s fastighetsutveckling och förvaltning samt helägda dotterbolag. Joint ventures och intressebolag 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 35-65, har godkänts för utfärdande av styrelsen. Rapporten har utformats i enlighet med GRI:s standard, omfattningen definieras genom GRI-Index på sida 56-57. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Marika Dimming, IR & Hållbarhetschef, marika@sbbnorden.se. Kontaktperson för årsredovisningen är Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se och Marika Dimming, IR & Hållbarhetschef, marika@sbbnorden.se.

Färdplan klimat

SBB:s Vision 2030 uppdaterades under 2021. Målet om klimatneutralitet uppgraderades till klimatpositivitet och en konkret färdplan togs fram. 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, enligt de senaste vetenskapliga rönen, krävs för att uppnå Parisavtalet. SBB:s klimatmål omfattar hela värdekedjan, det vill säga allt från råvaruutvinning till drift och förvaltning av färdig byggnad. Konkreta mål har satts för att minska utsläppen i hela värdekedjan. Bilden nedan illustrerar schematiskt SBB:s väg till klimatpositivitet och uppdateras inte med utfall årligen.



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 hållbarhetsråd med nyckelpersoner från olika delar av bolaget.

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.

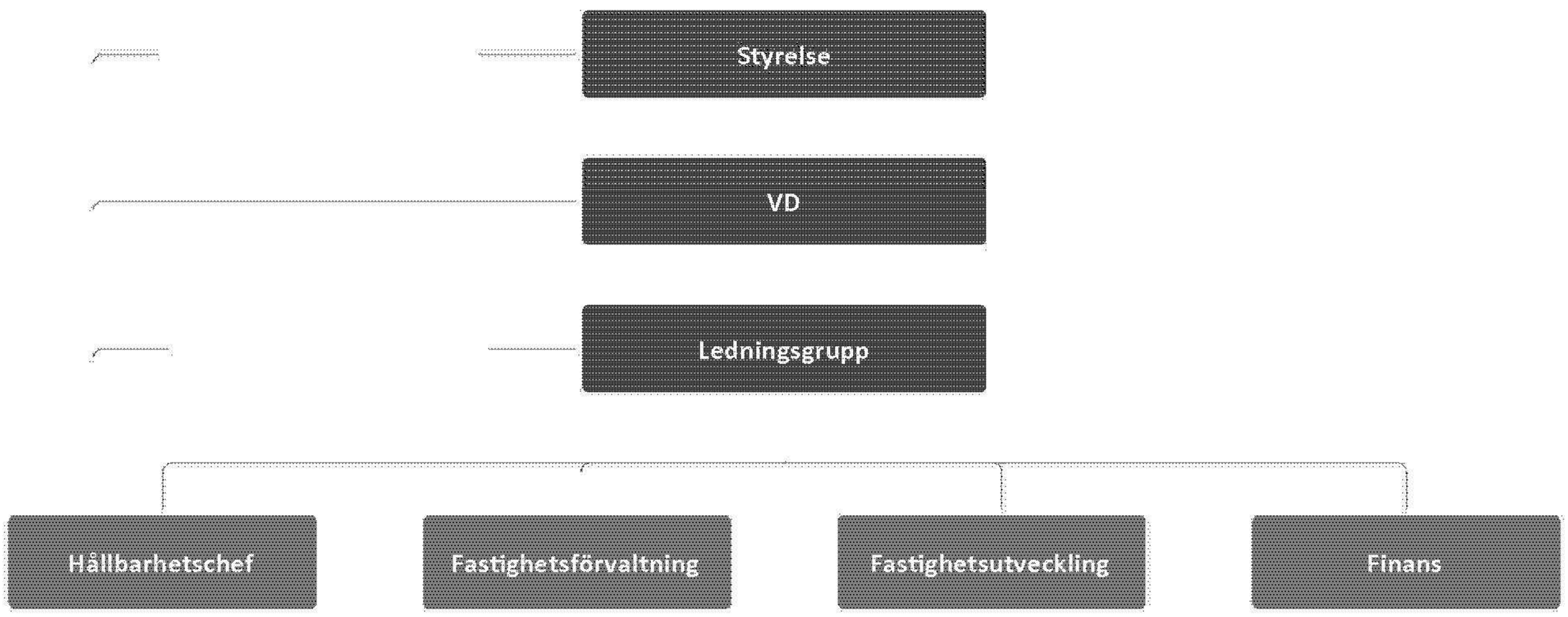
Hållbarhetsutskott
Hållbarhetsutskottet har till uppgift att bereda och följa upp bolagets hållbarhetsagenda. Hållbarhetsagendan omfattar vision, målsättningar, hantering av hållbarhetsrisker samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod. I uppföljningen ingår att granska och övervaka kontinuiteten 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 hållbarhetsmål. Styrelsen ansvarar för att granska och godkänna de officiella rapporterna såsom årsredovisning och kvartalsrapporter.

Hållbarhetsråd
För det operativa arbetet med genomförandet av Vision 2030 har ledningsgruppen utsett ett internt hållbarhetsråd med nyckelpersoner från alla delar av bolaget inklusive reperentanter från ledningsgruppen. Hållbarhetsrådet har protokollförda möten varannan månad och arbetar fokuserat med att ta fram och följa upp delmål och strategier för att uppnå dessa.

Miljö- och kvalitetsledningssystem
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 en viktig roll i genomförandet av det högt ställda energimålet. 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 för att omfatta nytillträdda fastigheter och ny kunskap om

Organisering av SBB:s hållbarhetsarbete



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. En anpassad hållbarhetsbilaga för mindre projekt (<10 msek) har tagits fram under 2022 för att säkerställa ett strukturerat hållbarhetsarbete i alla projekt.

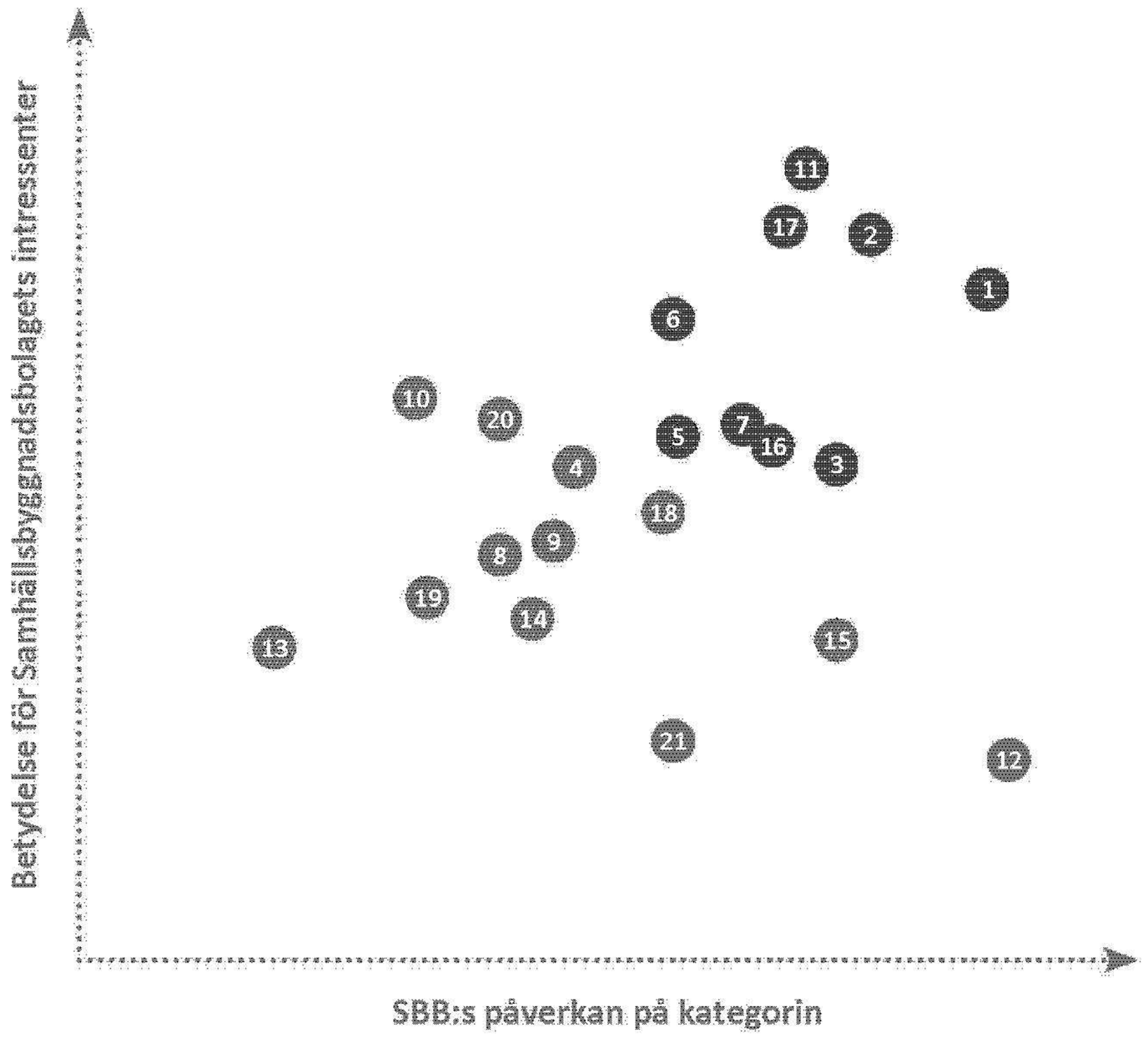
Hållbarhetsbedömning av befintligt bestånd
Stort fokus läggs på att minimera risker och maximera prestandan i befintligt bestånd. Klimatrelaterade risker bedöms årligen, rutiner finns för att säkerställa efterlevnad av lagar och regler, energiåtgärder följs upp och rapporteras kvartalsvis. SBB har avtalat med SGBC om certifiering av en större del av det befintliga beståndet, till en början kommer 500 byggnader att certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift med option på ytterligare 500. Åtta av dessa certifieringar var avslutade vid årsskiftet, sju avslutades strax efter årsskiftet, ytterligare nio var i slutskede och cirka 100 var pågående.

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, lokalsamhällen, 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

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



många olika forum, till exempel genom öppna samråd i detaljplaneprocessen, kontinuerlig kundkontakt i förvaltningsorganisationen, finansmarknadsdagar, medarbetarsamtal och frågeformulär. Under 2020 och 2021 genomfördes ett arbete för att identifiera väsentliga hållbarhetsområden för SBB:s intressenter. Intressentgrupper har engagerats genom bland annat frågeformulär och djupintervjuer som sedan har analyserats och relaterats till en intern analys av bolagets möjlighet att påverka inom respektive hållbarhetsområde. Resultaten sammanfattas nedan 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 förebyggande av skatteflykt
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetspolicy för leverantörer
- Whistleblower policy

SBB:s löfte är att alltid:

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

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 anti-korruption. Där finns också riktlinjer för gåvor, representation, tillbörliga samt otillbörliga förmåner samt exempel på vad som anses vara mutor samt vilka påföljder som är aktuella för brott mot dessa regelverk. Alla anställda och leverantörer är skyldiga att förstå, underteckna och efterleva dessa regelverk. Samtliga medarbetare utbildades inom uppförandekod, hållbarhetspolicy, antikorruption och visselblåsarpolicy under 2021. En förnyad utbildning kommer att genomföras vartannat år för samtlig personal. Samtliga centrala leverantörer deltog i en uppföljning av hållbarhet i leverantörsled under 2021, i denna uppföljning har även förståelsen för uppförandekod och hållbarhetskod testats. Även denna uppföljning kommer att genomföras vartannat år. En kontroll av signaturer av uppförandekod och hållbarhetskod för nya leverantörer har genomförts, 88 procent har signerat. Uppföljning sker med resterande 12 procent i de fall de kommer att kontrakteras igen.

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. Till exempel uppdagades det att ett bolag hade andra verkliga huvudmän än de som bolaget var registrerat på, denna upptäckt resulterade i att kontrakten med entreprenören hävdes och nya entreprenörer kontrakterades. Dessa åtgärder genomförs nu rutinmässigt som en del av bolagets anti-korruptionsarbete.

SBB har en policy att alltid erbjuda lediga lägenheter via SBB:s digitala uthyrningsplattform, där befintliga hyresgäster har företräde till lediga lägenheter inom hela beståndet. Handel med svartkontrakt är vanligt förekommande i Sverige, speciellt i Stockholmsområdet med långa kötider. SBB har rutiner för att motverka den typen av kontraktshandel. Vid uthyrning verifieras t. ex. den sökande via Bank-ID. SBB informerar alla sina hyresgäster om deras rättigheter och skyldigheter vid kontraktsskrivning. Under kontraktstiden har SBB en löpande dialog med hyresgäster där klagomål, synpunkter, förbättringsförslag mm hanteras för att bidra till en ökad trygghet och kundnöjdhet. Felanmälan och annan kommunikation sker enkelt genom den boendeapp som finns tillgänglig för samtliga bostadshyresgäster.

Externa partnerskap och ramverk

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

- FN:s Global Compact
- OECD:s riktlinjer för grundläggande sociala skyddsåtgärder
- UN Guiding Principles on Business and Human Rights
- ILO:s kärnkonventioner gällande rättigheter i arbetslivet
- UNHCR
- Mentor, Läxhjälpen, Barncancerfonden, Stadsmissionen m.fl.
- Parisavtalet
- De Globala Målen
- GRI
- EPRA:s riktlinjer för hållbarhetsrapportering
- CDP
- TCFD:s rekommendationer
- Sweden Green Building Council
- Green Building Council Finland
- Byggvarubedömningen
- LFM30 – Klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030
- HS30 - Hållbart Stockholm 2030
- Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines, Green Loan Principles

Biologisk mångfald i fastighetsutveckling

Biologisk mångfald är en av de planetära gränserna som är utsatt för mest stress. Det finns stora möjligheter att bidra med förbättrad biodiversitet i de områden som SBB utvecklar. Alla platser är unika och kräver olika typer av insatser. Gemensamt är att en bredd av olika växter med olika livslängd behövs för att attrahera insekter. Vid fastighetsutveckling tas alltid hänsyn till platsens lokala förutsättningar och behov samt lokalsamhällets prioritering av fokusområden. Ofta kan platsens trivsel öka, motståndskraft mot klimatrisker såsom extremregn och värmeböljor förbättras samtidigt som biodiversiteten stärks. Några exempel på SBB:s arbete med biodiversitet ges nedan.

SBB:s helägda dotterbolag Sveafastigheter har på fastigheten Focken i Västerås anlagt en damm och byggt insektsstockar för att fånga upp dag- och dräneringsvatten från tak och hårdgjorda ytor. Vatten pumpas upp till dammen där vattnet sakta får infiltreras ner i marken och på så sätt omhänderta eventuella föroreningar på plats. I nära anslutning till dammen har det byggts upp ett staket bestående av stockar som kan bli hem åt insekter. Även insektshotell finns på staketet. Fastigheten angränsar till en brant slänt som det under våren kommer sås ängsblommor på. Detta för att binda jorden och bidra till biologisk mångfald. Ett annat sätt att öka biologisk mångfald är med hjälp av permaodling. Permaodling handlar om att efterlikna naturliga ekosystem, t ex att ha växtoaser framför gräsmattor. När Sveafastigheter tog första spadtaget för 103 hyresrätter i Enköping gjordes det med ett löfte om att öka den biologiska mångfalden på platsen med hjälp av permaodling. Det manifesterades genom att ett äppelträd, ett valnötsträd och ett kastanjeträd planterades.

Mål, resultat och uppföljning

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

Klimat och miljö

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

Klimatfrågan är en av mänskligheten stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska sin klimatpåverkan. Fastigheter står för nära 40 procent av det totala energibehovet i Sverige. Att minska energianvändningen i fastigheterna är därför en högt prioriterad miljöfråga. SBB vill agera kraftfullt i klimatomställningen och därför har SBB antagit målet om klimatpositivitet 2030 i hela värdekedjan, det är en viktig del av SBB:s löfte om att bygga ett bättre samhälle. SBB vill göra det tillsammans med sina hyresgäster, kunder, leverantörer och andra intressenter. Handlingsplanen för att nå målen inom klimat- och miljö omfattar konkreta mål som ska uppnås i närtid. Däribland en minskad klimatpåverkan med fem procent per år vilket avser hela värdekedjan, från materialproduktion till förvaltning. I förvaltningsskedet finns ett mål om minskad energianvändning med fem procent per år med minskade klimatutsläpp som följd. I produktionsskedet är träbyggnad en viktig del av strategin för minskade klimatutsläpp. Trä är ett byggmaterial med låg klimatpåverkan som dessutom binder kol i konstruktionen. Målsättningen om minst 50 procent träbyggnad följs upp årligen. 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 ”Framsteg och initiativ inom Klimat och Miljö 2022”. SBB har ingått avtal med SGBC om certifiering av 500 byggnader enligt Miljöbyggnad iDrift med option på ytterligare 500. Arbetet är påbörjat och en plan har tagits fram för certifiering av de första 230 fastigheterna. Dessa motsvarar cirka 15 procent av SBB:s bestånd mätt i fastighetsvärde. Under 2022 initierades cirka 130 certifieringsprojekt, av dessa har 38 gått till det utdelade bolaget Neobo. Åtta certifieringar var avslutade vid årsskiftet, sju avslutades strax efter årsskiftet, ytterligare nio var i slutskede och cirka 100 var pågående. Klimatförändringarna och klimatomställningen innebär risker för samhällen och fastigheter. Fysiska risker inkluderar bland annat ökande havsnivåer, allvarligare extremväder och fler värmeböljor med risker för särskilt utsatta grupper. Omställningsrisker inkluderar bland annat förändrade regelverk, förändrad efterfrågan på lokaler, bostäder, trafikslag och ändrade resvanor. En försumbar del av fastighetsbeståndet är belägen i områden med högre riskprofil, utöver detta har inga väsentliga klimatrisker identifierats. Mer information om den riskinventering som genomförts under året ges i tabellen ”framsteg och mål inom klimat och miljö” på sida 44 samt i tabellet ”Klimatriskinventering (fysiska risker)” på sida 60. Andra miljörisker till exempel radon, asbest, PCB, legionella mm hanteras genom provtagning och utredningar vid fastighetsförvärv och i förvalt-

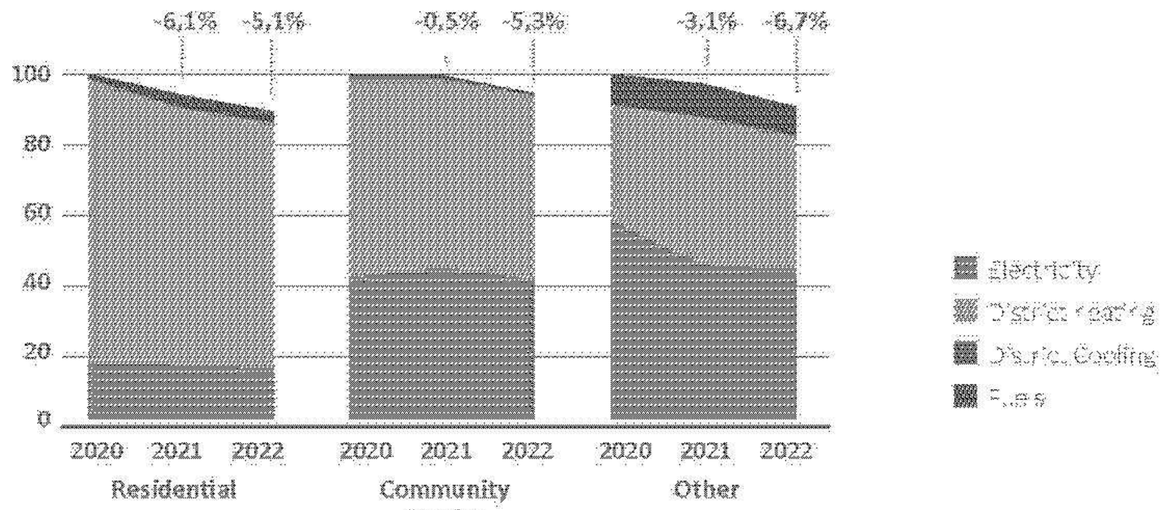
ningsprocessen genom regelbundna kontroller. Rivning och sanering görs alltid utifrån gällande lagkrav i samarbete med certifierade saneringsentreprenörer. Vid renoveringar och nyproduktion strävar SBB efter att aldrig använda material med miljörisker. Material bedöms och dokumenteras enligt godkända bedömningssystem, till exempel Byggvarubedömningen. Som långsiktig fastighetsägare är det viktigt att planera fastighetsutvecklingen och portföljen för att minimera alla dessa risker. VD ansvarar ytterst för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. SBB 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 270 energirelaterade projekt under 2022. Dessa bidrar till energibesparingar och energiproduktion om cirka 45 GWh per år och detta motsvarar cirka 8,1 procent av SBB:s totala energianvändning. Projekten hade en genomsnittlig ROI om 6,5 procent. Energiprojekt följs upp kvartalsvis, en sammanställning av pågående och avslutade projekt under 2022 redovisas på sida 60. Några exempel på uppgraderingar som genomförts eller initierats under 2022:

- En solelpark med total årlig produktion om tio GWh har anlagts under 2022, parkens elproduktion täcker cirka fem procent av SBB:s totala elanvändning. Parken väntas tas i drift under första kvartalet 2023.
- Projekt med fönsterbyte, belysning, värmepump samt styr och reglerteknik i Avesta, total energibesparing cirka 1,4 GWh.
- Solcellsinstallationer på 37 fastigheter med en total installerad produktion om cirka 3,9 GWh
- Värmepumpinstallationer i 37 fastigheter med total årlig besparing om cirka 14,2 GWh.
- Fönsterbyten, LED-belysning, tilläggsisolering, uppgradering av ventilationssytem samt installation av styr- och reglerteknik i flertalet fastigheter, totalt cirka 170 projekt. Beräknad besparing cirka 14,6 GWh per år.

SBB:s största källa till växthusgasutsläpp är energianvändningen i fastigheterna. Därefter kommer utsläpp som uppstår i byggprocessen: från uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, transporter, energianvändning, avfall och spill på byggarbetsplatsen. Utöver detta tillkommer utsläpp från bland annat resor med tjänstebilar, utformning av utemiljöer och avfallshantering under drift. SBB bedriver ett strukturerat arbete för att minska koldioxidutsläppen inom alla dessa områden. Energianvändningen och energianvändningens klimatpåverkan för samtliga fastigheter följs upp och analyseras centralt i ett energiuppföljningssystem som gör det lättare att upptäcka avvikelser och förbättringspotential i beståndet. Inventering av samtliga utsläpp från byggproduktionen görs genom livscykelanalyser. Från och med 2022 behöver alla nya nybyggnadsprojekt genomföra en livscykelanalys. Hållbarhetsmålen i Vision 2030 omfattar hela värdekedjan och tre centrala komponenter i strategin för att minska utsläppen från byggproduktion är 1: att investera i förbättringar i befintliga fastigheter hellre än att riva och bygga nytt, 2: arbeta med träbyggnad i nyproduktion. SBB:s mål är att 50 procent av nyproduktionen har trästomme. 3: Arbeta med klimatoptimering av stomkonstruktioner, till exempel genom slimmade 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 utgör cirka en procent av utsläppen från driften av fastigheterna. Samtidigt är dessa utsläpp direkt påverkbara genom bolagets beteende och SBB arbetar med att minska dessa utsläpp bl a genom SBB:s bilpolicy. SBB har som mål att minska utsläppen av koldioxid med fem procent per år mellan 2018 - 2023. 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 som bör hållas avskilda från det naturliga kretsloppet, 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. Alla SBB:s fastigheter finns i länder med i genomsnitt låg belastning på vattenreserverna enligt WRI. Små delar av beståndet ligger i områden med högre vattenstress. Mer information om den inventering som gjorts finns i tabellen ”Vattenstress (WRI)” på sida 62. Snålspolande toaletter, duschar och blandare installeras i samband med renovering. SBB:s mål är att minska vattenanvändningen med en procent per år.

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 fasigheter som har ägts och förvaltats under minst två efterföljande år. Om fastighetsbeståndet förändras, t ex genom förvärv eller avyttring kommer också fasfigeterna 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 indexteras i relation till basåret.

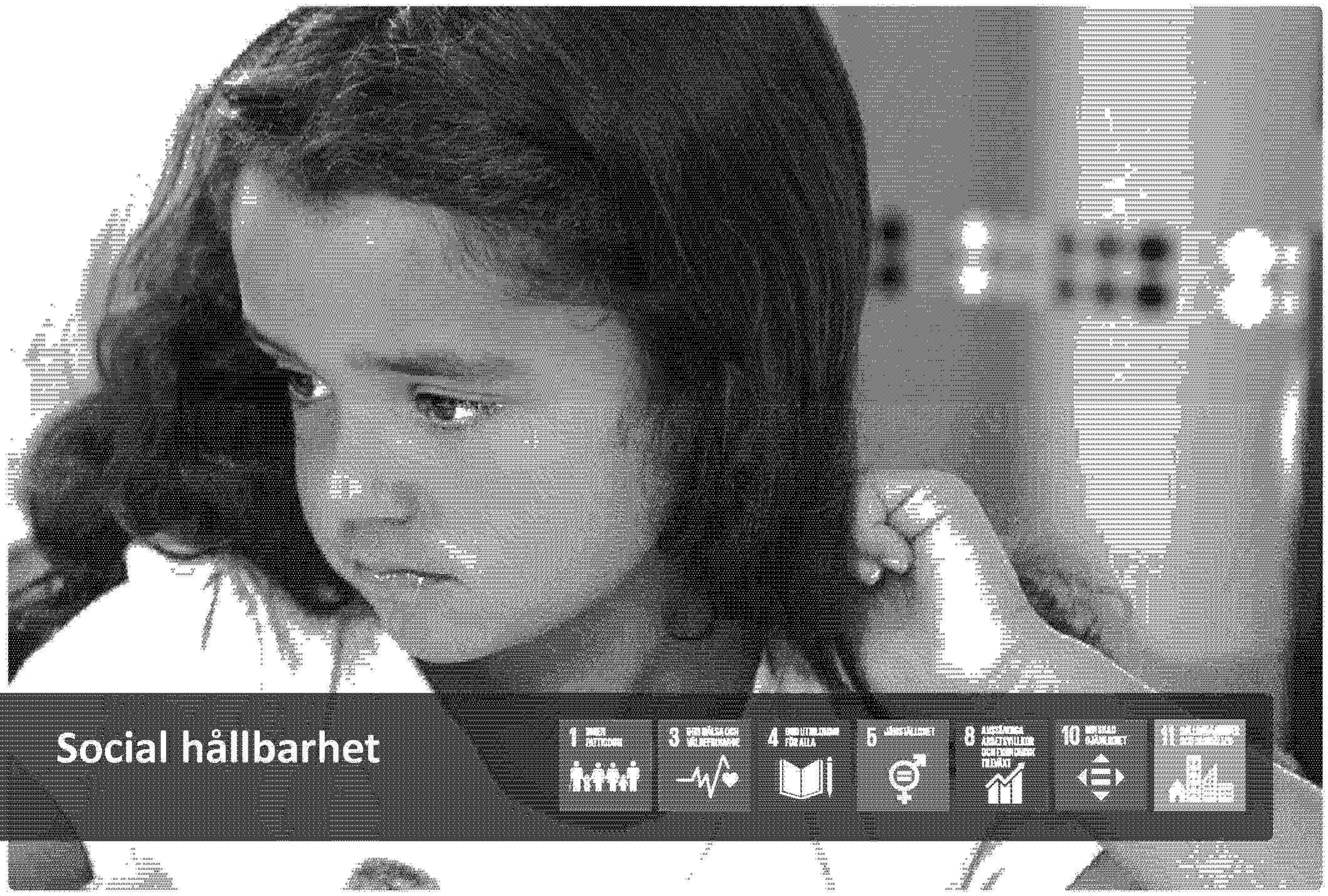
Sammanfattning av SBB:s arbete inom Klimat och Miljö 2022

Netto noll klimatutsläpp och minskad miljöpåverkan	
Energianvändning	SBB följer upp energianvändning för hela fastighetsbeståndet. Energianvändning för nytillträdda fastigheter är schablonberäknade. SBB har som mål att minska energianvändningen med fem procent per år i hela fastighetsbeståndet. Målet avser såväl kWh per kvadratmeter som absoluta tal i jämförbart bestånd. Åtgärder i fastigheter med hög energianvändning per kvadratmeter och i absoluta tal prioriteras. SBB:s gröna obligationer finansierar många initiativ för energieffektivisering i SBB:s fastigheter bland annat: tilläggsisolering, energieffektiva värmare, bergvärmepumpar, energisnål belysning. Utfall 2022: -5,3 (-3,3) 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, både antal projekt och antal kWh per år redovisas. SBB har under 2022 färdigställt en solelspark som väntas bidra med 10 GWh förnybar el per år. Utfall 2022: Pågående och avslutade energiprojekt (besparing + nyproduktion) motsvarande 45 GWh, motsvarar cirka 8,1 procent av total energianvändning. Utfall 2022: 78 (78) procent förnybar energi (andel av total energianvändning).
Koldioxidutsläpp	SBB har som mål att minska koldioxidutsläppen med fem procent per år. Klimatpåverkan för nytillträdda fastigheter som ännu inte har integrerats i uppföljningssystemet är schablonberäknade. SBB betraktar sina fastigheters klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Samtliga nybyggnadsprojekt som startas 2022 och framåt kommer att beräkna och deklarera sin klimatpåverkan med hjälp av en livscykelanalys. 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, enligt de senaste vetenskapliga rönen, krävs för att uppnå Parisavtalet.
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, till exempel Miljöbyggnad, även för de fastigheter som inte är certifierade. SBB har avtalat om certifiering av 500 befintliga byggnader enligt certifieringen Miljöbyggnad iDrift, i avtalet finns en option om certifiering av ytterligare 500.
Certifierade byggnader [Cert-Tot]	SBB initierade Sveriges största certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift under 2021. Totalt ska 500 certifieringar genomföras i ett första skede, därefter finns en option om ytterligare 500. Åtta av dessa certifieringar var avslutade vid årsskiftet, sju avslutades strax efter årsskiftet, ytterligare nio var i slutskede och cirka 100 var pågående. Pågående och avslutade certifieringar motsvarar cirka 20 procent av den totala portföljen mätt som andel av marknadsvärde (en ökning från 12 % 2021). En mer detaljerad redovisning av alla certifieringar finns på sida 63 i hållbarhetsrapporten.
Miljö- och klimatrisker	SBB har under 2022 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 ligger till grund för ledningens riskhanteringsarbete. Analysen visar att cirka en procent av fastighetsbeståndet har en hög eller mycket hög fysisk risk samt att mindre än en procent har en hög eller mycket hög omställningsrisk, mätt som andel av värde. Totalt fem fastigheter ligger i riskzon (risknivå medium eller högre)) för coastal flooding. Cirka 97 procent av beståndet klassas som väldigt låg risk eller bättre avseende fysiska risker, 98 procent av beståndet klassas som låg risk eller bättre avseende omställningsrisker. Analysen är utförd av MSCI och bygger på etablerade och vetenskapligt förankrade scenarier såsom IAM, GCAM4, SSP:s och ECMWF. Risker för verksamheten hanteras huvudsakligen av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Samtliga SBB:s fastigheter är fullt försäkrade. En mer detaljerad redovisning finns på sida 62.
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 riskmaterials användning och placering i händelse av att de i framtiden behöver bytas ut. Vid den omfattande certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift som pågår kommer befintliga byggnader inventeras av sakkunnig för att upptäcka förekomst av farliga ämnen såsom kvicksilver, bly, kadmium, PCB, asbest och radioaktiva ämnen.
Biologisk mångfald	SBB:s fastighetsutveckling sker 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. Alla SBB:s egenutvecklade träbyggnadsprojekt använder trä från certifierat skogsbruk (FSC och PEFC) vilket säkerställer en hög artrikedom och biologisk mångfald. Genom att använda internationellt erkända certifieringssystem i marknader med väl utvecklade kontrollsystem är det enkelt att kontrollera och följa upp användandet av certifierad skog i egna projekt: Utfall 2022: 100 procent av alla egenutvecklade projekt använder trä från certifierad skog.
Vattenanvändning [Water-Abs] [Water-Int]	SBB har under 2022 påbörjat implementeringen av ett system för automatisk mätning och uppföljning av vattenanvändning. Systemet larmar också vid läckage eller onormal vattenanvändning, t ex läckande kranar och rinnande toaletter. Systemet har medfört en mer uppdaterad, omfattande och precis uppföljning av vattenanvändningen. Mål: minska vattenanvändningen med en procent per år. Utfall, vattenanvändning 2022: 3 610 tusen kubikmeter eller cirka 0,65 m3/m2 uthyrbar yta. Mer detaljerad statistik redovisas på sida 63.
Hållbara byggmaterial	21 procent av SBB:s pågående projekt under 2022, mätt som andel av färdigställd bruttoarea, har trästomme. Målet är 50 procent. SBB är pionjärer inom området och har byggt ett av världens högsta trähus i Skellefteå. SBB utvärderar och registrerar byggmaterial avseende miljö- och klimatrisker för att uppnå en hållbar leverantörskedja. Som ett led i det arbetet har SBB gått in som medlem i 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 våra lägenhetsrenoveringar tas tillbaka och används i nästa renovering, det gäller även mindre artiklar t. ex. öppnade färgburkar. SBB har under 2022 gjort en inventering av avfallsmängder på fastighetsnivå, denna presenteras på sida 61.

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 och investerar därför i fastigheter med kollektivnära lägen, andelen fastigheter i kollektivnära lägen följs löpande upp. Mer än 98 procent av SBB:s fastigheter bedöms ligga närmare än tio minuters promenad från kollektivtrafik.
Innovationer inom miljöteknik	SBB är delägare i flera innovativa startup-bolag som verkar för en mer hållbar bygg- och fastighetssektor. Dessa bolag utvecklar teknik inom bland annat solceller med integrerad batterilagring (Watts2U), återvinning och lagring av termisk energi (Ecoclime) samt automatiserad uppföljning av ESG-data på fastighetsnivå (Mestro).
Smart vattenmätning	SBB har implementerat en lösning för smart mätning och uppföljning av vattenanvändning. Flera gånger per minut läses vattenanvändningen av och registereas i en portal. 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. Hittills har ca 1100 mätare installerats.

17 hektar solpark

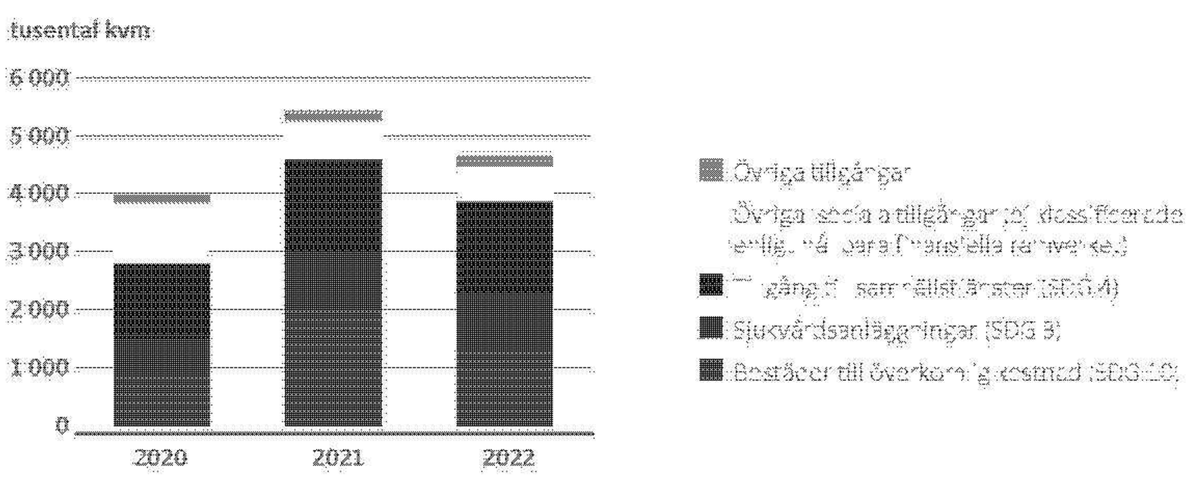
SBB har anlagt en tio megawatt stor solpark i Hallstahammar. Parken, som spänner över ett 17 hektar stort område är en viktig del i att som första fastighetsbolag bli klimatpositiva enligt vision 2030. Parken kommer att leverera el motsvarande fem procent av SBB:s totala elanvändning. För att öka bidraget till de globala hållbarhetsmålen och de lokala ekosystemen ytterligare ska parken bidra med biologisk mångfald. Detta görs genom att anlägga en äng med ängsblommor mellan och runt panelerna. Ängen blir en oas för småkryp och pollinerare. Här trivs humlor, bin, fjärilar, maskar och skalbaggar, alla de här småkrypen och organismerna är viktiga för hela vårt ekosystem. SBB tittar också på ett samarbete med biodlare för att placera ut bikupor intill området.



Social hållbarhet

Social hållbarhet är en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en av de stora utmaningarna i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar för ökad sammanhållning, framtidstro, hälsa och tillit. SBB förvaltar, förvärvar och utvecklar fastigheter för viktiga samhällsfunktioner i områden med en långsiktig utvecklingspotential. Stora investeringar görs för att rusta upp och utveckla beståndet 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. I en del områden där SBB har sitt fastighetsbestånd är trygghetsfrågan ett prioriterat fokusområde. Därför är en viktig del av affärsmodellen att göra investeringar i att förbättra områdenas sociala förutsättningar och på så sätt bidra till en positiv och socialt hållbar utveckling. Detta görs bland annat genom att skapa meningsfulla aktiviteter, till exempel sommarjobb för ungdomar boende i områdena samt genom samarbetsprojekt med lokala organisationer som på olika sätt arbetar med att förbättra den sociala miljön. Grundläggande för verksamheten är att löpande utveckla fastigheterna och boendemiljön, vilket leder till trivsel och trygghet samt positiv platsidentitet. Som långsiktig fastighetsförvaltare är det självklart att arbeta med social hållbarhet och motverka marginalisering i de områden SBB är verksamma. Risker och möjligheter relaterade till social hållbarhet, till exempel arbetsförhållanden i leverantörskedjan, trygghet i lokalsamhället mm, hanteras av ledningsgruppen. VD ansvarar ytterst för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. Den omfattande dialog med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering.

Sammanställning social infrastruktur, tusental kvm



Sammanfattning av SBB:s arbete inom Social Hållbarhet 2022

Ledande inom social infrastruktur	
Sociala värden i kärnan av vår affär	Sociala värden är kärnan av SBB:s affär. Inventering av sociala värden i SBB:s produktportfölj är fullt integrerad i SBB:s finansiella rapportering och rapporteringen sker kvartalsvis. 98 procent av SBB:s hyresintäkter kommer från social infrastruktur. SBB:s affär bygger på förståelse för- och utveckling i linje med den långsiktiga demografiska utvecklingen. SBB:s VD och grundare Ilija Batljan är en expert inom området med en doktorsexamen inom demografi och planering för äldrevård.
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 29 procent av SBB:s totala lånefinansiering.
Ansvarsfullt företagande	
Hälsa och säkerhet i SBB:s tillgångar [H&S-Asset] [H&S-Comp]	SBB:s ansvar för hälsa och säkerhet sträcker sig över alla SBB:s tillgångar och arbetsplatser inklusive byggarbetsplatser. Skyddsronder organiseras regelbundet av arbetsgivaren på egna och entreprenörers arbetsplatser där risker inventeras, bedöms och åtgärdas. Medarbetare, entreprenörer och skyddsombud utsedda av facket bjuds in att delta på dessa skyddsronder. 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. I SBB:s bostadsområden anställs sommarjobbare, i första hand från SBB:s hyresbostäder. Det har en positiv effekt på boendemiljön och en större delaktighet och trygghet för hyresgästerna.
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 möjlighet görs. Dialog med kommun och invånare är en obligatorisk del av SBB:s detaljplaneprocesser. Projektspecifika förutsättningar och krav t. ex. lokala målsättningar, ekosystem, ljudmiljö mm tas om hand och integreras i den fortsatta projektutvecklingen.
Inomhusmiljö och tillgänglighet	Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Alla 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) 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. Mål 2022: 200 sommarjobbare Utfall 2022: 173 (175) sommarjobbare.
Stöd till människor på flykt	Enligt UNHCR befinner sig nästan 80 miljoner människor på flykt i världen. SBB:s kärnverksamhet är att tillhandahålla social infrastruktur och boende med hög kvalitet. SBB bidrar därför varje år till UNHCR för att förbättra boendesituationen för människor på flykt. Mål 2022: Bidra med minst 110 boenden för människor på flykt Utfall 2022: SBB har bidragit till UNHCR med 10 Better Shelter flyktinghem och 130 familjetält. Totalt har detta bidragit med tak över huvudet, trygghet, integritet och komfort åt 980 människor. Utöver det återkommande stödet har SBB donerat 50 mkr till UNHCR för att stödja UNHCR:s arbete med katastrofhjälp till Ukraina.
Stöd Läxhjälpen och Mentor Sverige	SBB sponsrar Läxhjälpen med 30 platser för elever i socioekonomiskt utsatta områden i årskurs 7–9. SBB är även medlem i Mentor Sverige. SBB sponsrar Noll Tolerans mot Mobbning i deras arbete för att motverka mobbning och grooming i Sveriges grund- och gymnasieskolor.

Trygghetsboende Soluppgången

SBB har som mål att aktivt bedriva projekt- och fastighetsutveckling för att utveckla ny social infrastruktur – ett av dessa projekt är trygghetsboendet Soluppgången.

Soluppgången består av 127 lägenheter att hyra i Växjö. Lägenheterna är tillgängliga för alla som fyllt 65 år och som vill ha en egen bostad men samtidigt vill vara en del av en gemenskap.

Här har hyresgästerna egna fullt utrustade lägenheter men har även tillgång till gemensamma ytor intill, där de kan umgås, läsa, titta på tv och dricka kaffe med sina grannar. De kan också delta i veckoaktiviteter såsom yoga, matlagning, bakning, boule, trädgårdsarbete och filmkvällar till självkostnadspris. Aktiviteterna arrangeras av Ingela, Soluppgångens trygghetsvärd, som tillsammans med hyresgästerna ser till att aktiviteterna varierar efter deras intressen och förmågor.

Mamma United

SBB stöttar verksamheten Mamma United som bedrivs i Södertälje. Mamma United syftar till att stötta mammor i socioekonomiskt utsatta områden att påverka sitt eget och sina barns liv så att de mår bättre, blir integrerade i samhället och känner sig som en del av ett större sammanhang. I de grupper där verksamhet bedrivs syns långsiktiga effekter genom att mammorna erhåller grundkunskap om samhället som många saknar. Det gör stor skillnad för mammornas egna möjligheter att påverka sin egen livssituation. Det sociala nätverk som Mamma United skapar är centralt för upprätthållandet av verksamhetens effekter. Många mammor fortsätter att umgås.

Röster från några av deltagarna:

”Jag litar på socialen nu efter 12 år i Sverige, tack vare Mamma United vet jag allt nu.”

”Jag har berättat hemma till min son om budget, om rörelse, om barnens rättigheter. Vi har bättre koll nu.”

Medarbetare

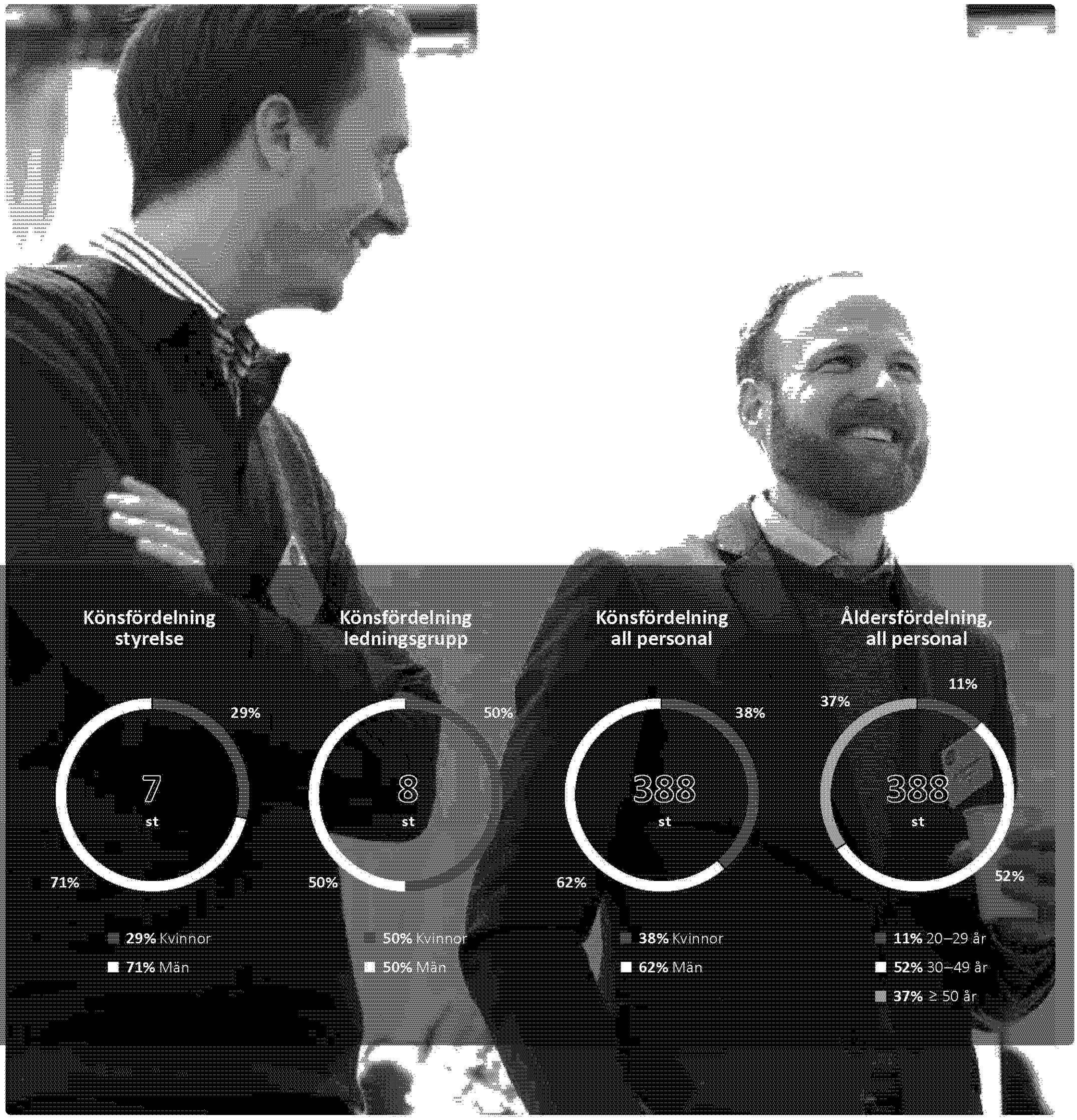
Under flera år har SBB vuxit genom förvärv. Med en växande organisation ökar behoven av samordning och högre krav ställs på kommunikation och ledarskap. Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare. SBB garanterar all personal en arbetsplats som präglas av lika möjligheter, värdighet, respekt och rättvisa, fri från diskriminering och trakasserier. De principer som ligger till grund för arbetsvillkor på SBB finns beskrivna i en HR-policy som är antagen av styrelsen. Alla anställda får möjlighet att delta i ett långsiktigt incitamentsprogram i form av teckningsoptioner där den anställde får möjlighet att ta del av det värde de skapar på långsikt. SBB gör sitt yttersta för att behålla kompetens och låta medarbetare utvecklas i sina roller eller vidareutvecklas på andra sätt inom bolaget. SBB har identifierat utvecklingsvägar för medarbetare inom bostad- respektive samhällsfastigheter där HR kan bidra med stöd och utbildningsinsatser för vidareutveckling. Samtidigt är varje medarbetares situation unik, därför skapas varje år 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. Varje medarbetare ska få möjligheter att utifrån sin förmåga utvecklas på bästa sätt i sitt arbete och i sin personlighet för organisationens och individens framgång. Detta är utgångspunkten även när SBB ser på begreppen jämställdhet, mångfald och likabehandling, som för SBB innebär att alla människor har samma värde och ska bemötas med respekt och värdighet. SBB tolererar inte någon form av mobbing, trakasserier eller diskriminering. Begreppet diskriminering 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. SBB bidrar även till arbete mot diskriminering och för likabehandling genom sitt undertecknande av att verka för de tio principerna i FN:s Global Compact. Alla nya anställda ska ta del av SBB:s introduktionsprogram där bland annat policys som uppförandekod och hållbarhetspolicy ingår. Samtliga medarbetare utbildas och testas inom uppförandekod, hållbarhetspolicy, 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 klara av att förvalta, utveckla och underhålla bolagets fastigheter. Bolagets heltäckande förvaltningsorganisation bedöms vara strategiskt viktig för att garantera en bra boende- samt arbetsmiljö. Även lokal förankring hos de anställda är viktigt. Därför anställer bolaget ungdomar som under loven arbetar i de bostadsområden där de själva bor. Ett personligt engagemang leder till kontinuerlig utveckling av boendemiljön samtidigt som det ger goda sociala sidoeffekter. I SBB:s marknader finns en lång och väletablerad tradition av respekt för avtal mellan arbetsmarknadens parter: fackföreningar och arbetsgivarorganisationer. 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.

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 som finns i bolagets marknader. Utan en korrekt riskanalys och arbetsberedning kan många av arbetsmomenten på SBB:s egna och entreprenörers arbetsplatser bli riskabla. SBB tar alltid ansvar för säkerheten och bedömer risker för alla arbetsmoment på ett korrekt sätt hos sig själv och hos sina entreprenörer. SBB genomför även skyddsronder regelbundet. 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.

Samtlig personal omfattas av en utbildningsplan. Utbildningsplanen omfattar utbildning inom kvalitet, etik, antikorruption, uppförande, miljö, arbetsmiljö och kompetensutveckling. Varje yrkesgrupp inom SBB ges ett utbildningspaket som är skräddarsytt för respektive grupp. Planering och status för utbildning av personal koordineras av ett utbildningsråd med representanter från ledningsgruppen, utbildningsråden har regelbundna protokollförda möten som leds av HR-chefen. Lönekartläggningar genomförs årligen för att identifiera och eliminera eventuella orättvisa strukturella skillnader mellan grupper. SBB:s utgångspunkt är att löneskillnader beroende på t. ex. kön, inte ska förekomma. Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen.

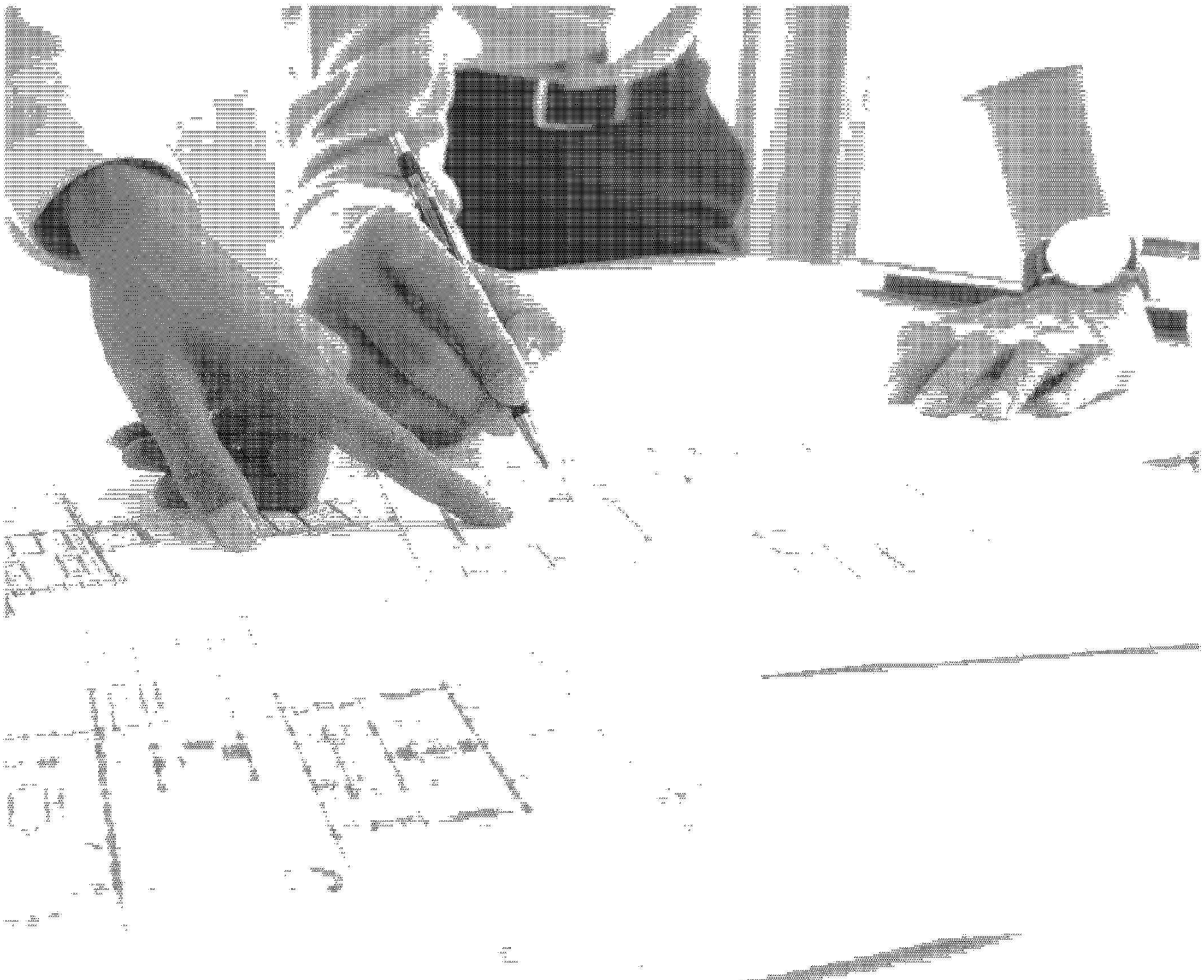
Alla anställda erbjuds dessutom friskvårdsbidrag om 5 000 kr per år som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa. SBB vill anpassa arbetsplatsen efter sina medarbetares förutsättningar, förläggning av arbetstid och arbetsplats ska i största möjliga mån anpassas till individens förutsättningar. Till exempel vill SBB göra det möjligt att anpassa förläggning av möten, konferens och liknande efter föräldrars behov. SBB genomför även kartläggningar av sjukfrånvaro, mental och fysisk hälsa för hela personalstyrkan och för specifika grupper för att undvika att någon grupp missgynnas av arbetsplatsens eller arbetssituationens utformning.



Sammanfattning av SBB:s arbete inom personalfrågor 2022

Bästa medarbetarna	
Attrahera och behålla talanger	• Marknadsmässiga anställningsvillkor • Kollektivavtal • Kompetensutveckling • God arbetsmiljö • Flextid och val av arbetsort med anpassning för medarbetares livssituation • Föräldraledighet och föräldralön i enlighet med kollektivavtal (det vill säga tillägg till den ersättning som ges av försäkringskassan) • Långsiktigt incitamentsprogram där alla anställda erbjuds delägarskap genom teckning av optioner med en löptid om tre år • Årliga utvecklingssamtal, personlig utveckling och kompetenslyft • Medarbetarna omfattas av sjukförsäkring och tjänstepension • Medlemskap i MERC Talangnätverk som syftar till att utöka medlemmarnas nätverk samt ge unga talanger insyn i potentiella karriärvägar framåt.
Långsiktigt incitamentsprogram	Hundra procent av SBB:s medarbetare, oavsett roll, har möjlighet att delta i ett långsiktigt incitamentsprogram i form av teckningsoptioner som gör det möjlighet för den anställde att ta del av aktiens värdeutveckling på lång sikt (tre år).
Andel av anställda som omfattas av kollektivavtal	80 (70) procent av alla anställda omfattas av kollektivavtal, medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om dom är fackligt anslutna eller inte.
Förmåner för anställda	Friskvårdsbidrag, terminalglasögon, betald semester, tjänstebil, föräldraledighet, tjänstepension och sjukförsäkring.
Flexibilitet och balans i arbetslivet	Flextid och val av arbetsort med anpassning för SBB:s medarbetares livssituation.
Uppmuntra diversitet och jämlikhet	Insatser för att öka kännedom om diversitet och jämlikhet i samband med personalträffar och utbildningar.
Gender pay ratio [Diversity-Pay]	Lönekartläggning genomförs årligen för att upptäcka eventuella skillnader i lön och säkerställa att företagets löner är jämställda. 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 VD leder arbetet med lönekartläggning och justerar omgående eventuella 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: 12,6 (10,0) Förändring av ratio mellan den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren jämfört med föregående år: 25,6 % Informationen har sammanställts av HR-avdelningen i samarbete med SBB:s samarbetspartner för löneutbetalningar.
Förbättra välmående i arbetet och skapa balans mellan arbete och fritid [H&S-Emp]	Möjligheter till distansarbete, flexibel arbetstid och hänsyn till personlig situation. Alla anställda erbjuds friskvårdsbidrag om 5 000 kr per år som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa.
Utbildning och utveckling [Emp-Training] [Emp-Dev]	Alla anställda genomgår minst fem dagars träning, utbildning och utveckling per år. En utbildningsplan tillämpas för att säkerställa att alla anställda håller sig uppdaterade inom sina respektive ansvarsområden. Utbildningarna inkluderar rollspecifika ämnen samt obligatoriska moment om miljö, arbetsmiljö, uppförandekod, klimatrisker samt risker i leverantörskedjan. HR-chef ansvarar för planeringen och genomförandet av utbildningsplanen. Samtliga medarbetare har testats och godkänts avseende förståelse för uppförandekod, hållbarhetspolicy, 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. Medarbetarsamtal innehåller ömsesidig utvärdering av chef och medarbetares prestation.
Utbilda chefer i arbetsmiljö	Alla chefer ska kunna identifiera och åtgärda risker i arbetsmiljön t. ex. buller, tunga lyft, höga höjder, ergonomi mm. SBB:s arbetsmiljöansvar omfattar både SBB:s egen och inhyrd personal, t. ex. entreprenörer. Utbildningar inom arbetsmiljö är obligatoriskt för alla chefer i förvaltningen, utbildningstillfällen anordnas löpande för att hålla kunskapen uppdaterad.
Karriärsvägar inom SBB	SBB är ett snabbväxande bolag med många möjligheter för medarbetarna att utvecklas inom sina roller eller genom att växla roller. I förvaltningen finns möjlighet att ändra sina ansvarsområden t. ex. genom att gå från förvaltare till områdeschef eller från områdeschef till regionchef. Där finns också möjligheter till specialisering t. ex. genom att gå från tekniker till teknisk förvaltare eller genom att vidareutvecklas på andra sätt till exempel genom att som förvaltare ta sig an ett annat bestånd eller byta affärsområde. SBB uppmuntrar också medarbetare som vill växa genom att vidareutbilda sig.
Uthyrare utbildade inom hyresrätt	Alla uthyrare är utbildade inom hyresrätt. Nya utbildningstillfällen har anordnats under 2022 för att hålla kunskapen uppdaterad.
Internrekryteringar	Antal medarbetare som har rekryterats till en ny roll internt under 2022: 5 (9)

Hälsa och säkerhet	
Hälsa, säkerhet och arbetsvillkor för medarbetare, driftspersonal och entreprenörer	SBB:s ansvar för hälsa och säkerhet sträcker sig över alla SBB:s tillgångar och arbetsplatser inklusive byggarbetsplatser. Skyddsronder genomförs regelbundet på egna och entreprenörers arbetsplatser där risker inventeras, bedöms och åtgärdas. Samtliga SBB:s marknader har högsta betyg i Global Rights Index som drivs av International Trade Union Confederation. Samtliga chefer är utbildade inom arbetsmiljö. Arbetsmiljö ingår dessutom i utbildningsplanen för samtliga medarbetare med relevant innehåll anpassat för respektive roll. Utfall 2022: korttidssjukfrånvaro: 1,1 procent (0,9), långtidssjukfrånvaron 1,8 procent (1,9). SBB stödjer den långa tradition av respekt för överenskommelser mellan fackförbund och arbetsgivarorganisationer som finns i alla SBB:s marknader. Alla SBB:s medarbetare förutom vissa medarbetare anställda vid huvudkontoret omfattas av kollektivavtal (80 procent). Medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om de är fackligt anslutna eller inte. Fackliga representanter involveras i förhandlingar vid omorganisationer eller vid riskfyllda arbetsmoment.
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 2022: 0 (0). Ett allvarligt tillbud, som inte resulterade i allvarlig personskada, inträffade i ett av SBB:s projekt. 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 2022 uppgick korttidssjukfrånvaron till 1,1 (0,9) procent och långtidssjukfrånvaron till 1,8 (1,9) 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	94 (64) nyanställda under 2022. Cirka 75 procent av dessa är nyanställda i förvaltningen.
Personalomsättning [Emp-Turnover]	24,2 (16,3) procent



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 ska genom en låg finansiell och operationell risk och robust styrning leverera en stark riskjusterad värdetillväxt med stigande kassaflöden och en ökande utdelning till sina aktieägare. Alla anställda, samarbetspartners och leverantörer agerar affärsetiskt i linje med SBB:s uppförandekod. En ekonomiskt stabil hyresvärd med robust styrning medför en professionell fastighetsförvaltning och trygghet för hyresgästerna.

Arbetares rättigheter

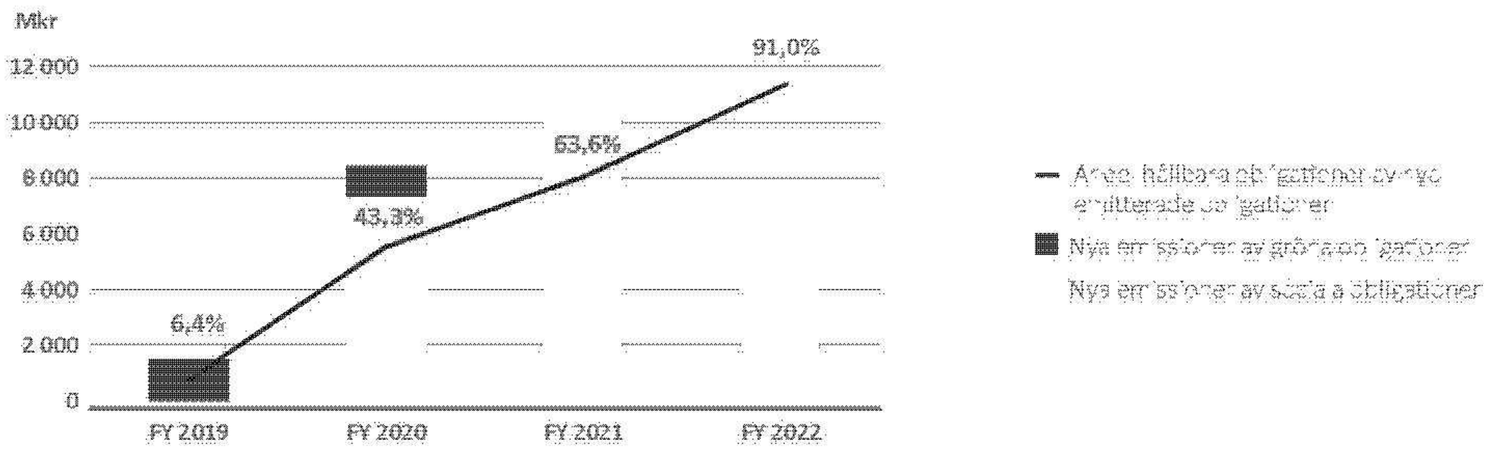
Bara nio länder har högsta betyg i Global Rights Index som drivs av ITUC - International Trade Union Confederation och som följer upp arbetstagares rättigheter i hela världen. Alla SBB:s marknader: Sverige, Norge, Finland och Danmark, återfinns bland dessa elva länder. De kriterier som bedöms är bland 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 det mesta 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” nedan för mer information.

Sammanfattning av SBB:s arbete inom Governance och ekonomisk hållbarhet 2022

Branschledande inom ESG	
Minska koldioxidutsläpp orsakade av SBB:s anställda	Möjlighet till laddhybrid eller ren elbil genom tjänstebilspolicy. Möjligheten att arbeta lokalt och på distans minskar behovet av resor.
Involvera alla anställda i hållbar utveckling	Regionchefer har fått i uppdrag att sätta bonusmål kopplade till SBB:s hållbarhetsmål t. ex. minskad energianvändning och gröna hyresavtal. Insatser för att öka kännedomen om hållbarhetsfrågor i allmänhet och SBB:s hållbarhetsmål i synnerhet i samband med personalträffar och utbildningar.
Involvera alla anställda i bolagets mål och åtaganden	Involvering genom erfarenhetsutbyten på utbildningstillfällen.
Effektiv Governance	
Styrelse med branschens bredaste och djupaste kompetens och erfarenhet	Vartannat styrelsemöte har kompetenshöjande insatser på agendan, t. ex. vidareutbildning inom något av verksamhetens områden. Styrelsen har ett hållbarhetsutskott med protokollförda möten i samband med samtliga ordinarie styrelsemöten. Årlig utvärdering av styrelsen sker i samband med revision.
Sammansättning av styrelse [Gov-Board]	Se bolagsstyrningsrapport samt information om styrelseledamöter på sidorna 76-79.
Process för nominering och val av styrelse [Gov-Selec]	Årsstämman 2022 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 2022 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, CDP, etc.
Utvärdering av ledningen	Styrelsen utvärderar bolagets VD årligen.
Kundnöjdhet	Hyresgästundersökningar genomförs årligen. I slutet av 2022 bjöds 9 020 bostadshyresgäster in i undersökningen för bostäder (RE) och i början av 2023 bjöds 1 061 hyresgäster in i undersökningen för samhällsfastigheter (CS). 3 241 svar erhölls i undersökningen för bostadshyresgäster, undersökningen för samhällsfastigheter pågår ännu. Några av de lärdomar som har dragits är att en majoritet av hyresgästerna upplever att de blir väl bemötta av SBB:s personal, och att de får hjälp när ett fel anmäls. En majoritet känner sig också trygga och upplever att det är enkelt att få tag på hyresvärden. Ett förbättringsområde var hyresgästernas kännedom om SBB:s hållbarhetsvision samtidigt uppger en majoritet att hållbarhet är viktigt. De fokusområden som har identifierats är fortsatt arbete med kommunikation gentemot hyresgästerna, energianvändning, fastigheternas utemiljöer, allmänna utrymmen och underhåll.
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 1538 nya leverantörer användes under 2022. Av dessa identifierades 134 återkommande leverantörer som fakturerat över 100 000 kronor som särskilt väsentliga att följa upp. En kontroll av att dessa undertecknat uppförandekod och hållbarhetspolicy genomfördes för att säkerställa efterlevnad och förståelse bland viktiga leverantörer. 89 procent av dessa större, återkommande leverantörer har signerat koderna. Uppföljning sker med resterande 12 procent i de fall de kommer att kontrakteras igen.
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
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: Diskriminiering: 0 Trakasserier: 0 Korruption: 0 Övrigt: 1 Fallet har utvärderats av utredningsgruppen och lagts ned med hänvisning till brist på nödvändig information och/eller bevisning samt brist på möjlighet att inhämta ytterligare information/bevisning. Antal fall under utredning: 0 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 kraft fullt 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 (top 10) i Transparency Internationals antikorruptionsindex CPI. Inga fall av korruption har upptäckts under 2022.
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 genomfördes 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. Till exempel uppdagades det att ett bolag hade andra verkliga huvudmän än de som bolaget var registrerat på, denna upptäckt resulterade i att kontrakten med entreprenören hävdes och nya entreprenörer kontrakterades. Dessa åtgärder genomförs nu 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.
Utbildning inom antikorruption, motverkande av diskriminering, uppförandekod, hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktion	Samtliga medarbetare (med undantag av föräldralediga, långtidssjukskrivna, praktikanter och timanställda) utbildas och testas minst vartannat år inom antikorruption, motverkande av diskriminering, uppförandekod, hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktionen. Samtliga projektchefer (15 av 15) har under 2022 genomgått utbildning för att upptäcka, motverka och förebygga arbetsplatskriminalitet genom åtgärder såsom: bakgrundskontroller, bolagsutredningar, digital monitorering och arbetsplatskontroll.
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 2022: 0 kr.
Innovation och digitalisering	
Utveckla SBB:s fastigheter för en hög nivå av uppkoppling och styrning	Energianvändning i alla SBB:s fastigheter registreras online i SBB:s energiuppföljningssystem. En helt digitaliserad process för förmedling av hyreslägenheter. SBB har inlett projekt för att koppla upp även vattenmätare samt investerat i ett bolag som utvecklar sensorer och teknik för uppkoppling av fastigheter.
Innovation och ny teknik - R&D	En del i SBB:s Vision 2030 är att vara pionjär inom ny teknik och sätt a standarden för hållbarhet i fastighetsbranschen. Ett led i det arbetet är att investera i innovativa lösningar som har potential att komplettera kärnverksamheten och bidra till ett hållbart samhälle. SBB har investerat i ett flertal innovativa startup-bolag, bland annat: Mestro, , Ecoclime, Watt s2U, Amido och Avy.
IT-Säkerhet	SBB är pionjärer inom digitalisering. Ett robust system för IT-säkerhet är därmed nödvändigt för att minimera risken för säkerhetsincidenter. SBB har en dedikerad IT-säkerhetschef, denne rapporterar till IT-säkerhetsansvarig i ledningsgruppen. I bolaget finns ett IT-råd bestående av IT-chef och CFO som även har ett ansvar för riskhantering. I styrelsen är Lennart Schuss, styrelseordförande, särskilt ansvarig för att granska bolagets arbete med IT-säkerhet.
Ekonomisk hållbarhet	
Kundvärde	Mål: Bidra till effektivare förvaltning och frigöra kapital för SBB:s kunder.
Rating	Mål: Nå en investment grade rating BBB+ på kort sikt och A- på lång sikt.
Hållbar finansiering	Fortsatt tillväxt och utveckling av SBB:s gröna och sociala bestånd med finansiering och måluppfylland enligt SBB:s hållbara finansiella ramverk. Mål: 100 procent hållbar finansiering på sikt. Utfall 2021: 39,1 procent av alla obligationslån var hållbara, 63,6 procent av alla nya obligationslån under 2021 var hållbara (gröna eller sociala enligt SBB:s hållbara finansiella ramverk). Utfall 2022: 32 procent av all lånefinansiering (inkl obligationer, exkl hybridobligationer) var hållbar. 91 procent av alla nya obligationslån under 2022 var hållbara.
Grön Aktie	Mål: SBB ska klassas som grön aktie på NASDAQ Stockholm i enlighet med Vision 2030.
Risker och möjligheter	Risker och möjligheter för verksamheten hanteras av huvudsakligen av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Risker och möjligheter inom bland annat teknologisk utveckling, konkurrenter, demografisk utveckling, klimat (fysiska, regulatoriska, övergångsrisker) hanteras. SBB:s ledningsgrupp och styrelse är sammansatt för att maximerad bredd och djup med experter inom en rad olika områden samt ledande branschexperter.

Nyemitterade obligationer



GRI-Index

GRI 2: Genral Disclosures

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har rapporterat informationen som anges i detta GRI-Index för perioden 2022-01-01 till 2022-12-31 i enlighet med GRI Standarden.

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
General disclosures					
2-1	Organizational details	1, 11, 19, 88			
2-2	Entities included in the organization's sustainability reporting	36			
2-3	Reporting period, frequency and contact point	36			
2-4	Restatements of information	36			
2-5	External assurance	36, 137			
2-6	Activities, value chain and other business relationships	5, 17-30, 54, 68			
2-7	Employees	49-50, 58, 90			
2-8	Workers who are not employees	58			
2-9	Governance structure and composition	38, 54, 76			
2-10	Nomination and selection of the highest governance body	54, 76			
2-11	Chair of the highest governance body	78			
2-12	Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	38, 76			
2-13	Delegation of responsibility for managing impacts	38, 76			
2-14	Role of the highest governance body in sustainability reporting	38, 76			
2-15	Conflicts of interest	54			
2-16	Communication of critical concerns	38, 54, 76			
2-17	Collective knowledge of the highest governance body	38, 76			
2-18	Evaluation of the performance of the highest governance body	54, 76			
2-19	Remuneration policies	54			
2-20	Process to determine remuneration	54, 78			
2-21	Annual total compensation ratio	51, 54, 90			
	Strategy, policies and practices				
2-22	Statement on sustainable development strategy	6-7			
2-23	Policy commitments	40			
2-24	Embedding policy commitments	36-40, 76			
2-25	Processes to remediate negative impacts	36-40, 54, 76			
2-26	Mechanisms for seeking advice and raising concerns	54, 76			
2-27	Compliance with laws and regulations	54			
2-28	Membership associations	40			
2-29	Approach to stakeholder engagement	39-40			
2-30	Collective bargaining agreements	51, 58			

GRI 3: Material topics 2022

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
Material Topics					
3-1	Process to determine material topics	38-40			
3-2	List of material topics	39			
Skapat och distribuerat ekonomiskt värde					
3-3	Management of material topics	38-40, 54			
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	59			
Anti-korruption					
3-3	Management of material topics	38-40, 53			
205-2	Kommunikation och utbildning om antikorruptionspolicies och processer	38-40, 51, 54			
205-3	Bekräftade fall av korruption	54			
Energi					
3-3	Management of material topics	38-40, 54			
302-1	Energianvändning inom organisationen	60			
Utsläpp av växthusgaser					
3-3	Management of material topics	38-40, 54, 65			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	61, 65			
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från energianvändning (Scope 2)	61, 65			
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	61, 65			
Leverantörer					
3-3	Management of material topics	38-40, 54			
308-1	Nya leverantörer som utvärderas med miljökriterier	54			
414-1	Nya leverantörer som utvärderas med sociala kriterier	54			
Personal					
3-3	Management of material topics	38-40, 54			
401-1	Nyanställda och personalomsättning	49, 58			
405-1	Diversitet i företaget	58			

Hållbarhetstabeller

Personal - tabeller

Antal anställda [Diversity-Emp]

	Antal (st)	Andel, %	20 – 29 år	30 – 49 år	50 – år
Alla anställda	**388**		**41**	**204**	**143**
Andel, %			11%	53%	37%
Kvinnor	147	38%	20	87	40
Män	241	62%	21	117	103
Chefer	**72**		**3**	**37**	**32**
Andel, %			4%	51%	44%
Kvinnor	26	36%	0	12	14
Män	46	64%	3	25	18
Ledningsgrupp	**8**		**0**	**3**	**5**
Andel, %	0		0%	38%	62%
Kvinnor	4	50%	0	1	3
Män	4	50%	0	2	2
Styrelse	**7**		**0**	**0**	**7**
Andel %	0		0%	0%	100%
Kvinnor	2	29%	0	0	2
Män	5	71%	0	0	5
Per region	**388**		**41**	**204**	**143**
Andel, %					
Sverige	355	91%	40	186	129
Norge	25	6%	1	12	12
Finland	8	2%	0	6	2

Personalomsättning [Emp-Turnover]

	Antal nyanställda (st)	Andel av total (%)	Antal som slutat under året (st)	Andel av total (%)
Totalt	**94**	**0**	**134**	**0**
Män	58	62%	89	66%
Kvinnor	36	38%	45	34%
Per region				
Sverige	88	94%	131	98%
Norge	5	5%	3	2%
Finland	1	1%	0	0%
Per ålderskategori				
20 – 29 år	15	16%	18	13%
30 – 49 år	47	50%	73	54%
50 – år	32	34%	43	32%

Personalstatistik, sammanfattning

	2020	2021	2022
Antal anställda	227	289	388
Antal konsulter	38	31	42
Antal ej anställda personer sysselsatta i projekt (uppskattning)*			4 800
Antal ej anställda personer sysselsatta i förvaltning (uppskattning)*			1 500
Antal tidsbegränsade anställningar	11	6	17
Provanställningar	10	7	37
Sommarjobbare	134	175	173
Antal deltidsanställda	13	8	11
Antal timanställningar	-	-	9
Nyanställda under året	46	64	94
Avslutade anställningar	49	47	134
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal		70%	80%
Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]	20,3%	16,3%	24,2%
Korttidssjukfrånvaro	2,7%	0,9%	1,1%
Långtidssjukfrånvaro	4,8%	1,9%	1,8%

*Uppskattat antal heltidsekvivalenter. Har uppskattats med hjälp av ekonomiska nyckeltal och kostnadsposter för olika typer av tjänster som utförts för SBB:s räkning. T ex städning, snöröjning, redovisningstjänster, entreprenad mm..

Social hållbarhet - tabeller

Sammanställning av sociala tillgångar

Klassificering	Area, tkvm	Area, %	Hyres-intäkt, mSEK	Hyres-intäkt, %	Social klassificering enligt gällande ramverk
Hyresbostäder	1 280	28	1 512	22	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
Projektfastigheter för kommande hyresbostäder	89	2	47	1	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
S:a Bostäder	**1 369**	**30**	**1 558**	**23**	
Äldreboende	553	12	876	13	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
LSS	278	6	466	7	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Byggrätter för kommande offentligt finsnsierade bostäder	0	0	0	0	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
S:a Bostäder	**831**	**18**	**1342**	**20**	
Utbildning	1 327	29	2 314	34	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Förskola	*408*	*9*	*967*	*14*	*Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)*
Grundskola/Gymnasium	*681*	*15*	*963*	*14*	*Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)*
Universitet	*239*	*5*	*384*	*6*	*Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)*
Sjukhus & vårdcentral	318	7	486	7	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
Statlig infrastruktur & kommunhus	280	6	437	7	Planerad klassificering enligt SDG
Offentliga kontor	227	5	297	4	Planerad klassificering enligt SDG
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	120	3	180	3	Planerad klassificering enligt SDG
S:a Samhällsfastigheter	**2 272**	**49**	**3 714**	**55**	
S:a Social infrastruktur	**4 472**	**97**	**6 614**	**98**	
Övrigt	155	3	114	2	Ej sociala tillgångar
Total	**4 627**	**100**	**6 728**	**100**	

Sociala tillgångar, utveckling över tid

	2020		2021		2022	
	Area, tkvm	Area, %	Area, tkvm	Area, %	Area, tkvm	Area, %
Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)	876	16	2 077	38,3	1 369	29,6
Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)	621	23	898	16,6	871	18,8
Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)	1 275	28	1 593	29,4	1 605	34,7
Övriga sociala tillgångar (ej klassificerade enligt hållbara finansiella ramverket)	1 047	31	683	12,6	627	13,6
Övriga tillgångar	136	2	174	3,2	155	3,3
	3 955		**5 425**		**4 627**	

Skapat och fördelat ekonomisk värde

Mkr	2021	2022
Direkt skapat ekonomiskt värde	**5 930**	**7 447**
Intäkter	5 930	7 447
Fördelat ekonomiskt värde	**4 849**	**6 677**
Driftkostnader exkl. personalkostnader	1 665	2 268
Utdelning aktieägare	1 807	2 308
Löner och ersättningar till medarbetare	392	519
Ränta till finansiärer	737	1 287
Skatt till staten	247	294
Bidrag till lokalsamhället	1	1
Behållet ekonomiskt värde	**1 081**	**770**

Estimerad social impact

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

Klimat och miljö - tabeller

Energi - kWh

		SBB Total		Sverige		Norge		Finland	
EPRA Kod	**% change**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**
Like-for-Like energianvändning									
El köpt av hyresvärd [Elec-LfL]	-8,6%	94 656 978	86 518 343	70 388 045	67 759 827	6 398 619	4 611 615	17 870 314	14 146 900
*Datatäckning (antal fastigheter)**		365	365	346	346	6	6	13	13
Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&C-LfL]	-10,3%	149 184 758	133 823 474	124 462 170	110 634 397	651 626	676 753	24 070 962	22 512 324
*Datatäckning (antal fastigheter)**		245	245	231	231	1	1	13	13
Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&C-LfL]	-0,7%	871 375	865 308	696 585	710 568	-	-	174 790	154 740
*Datatäckning (antal fastigheter)**		6	6	5	5	-	-	1	1
Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-LfL]	-14,8%	4 957 527	4 223 877	4 942 762	4 185 248	14 765	38 629	-	-
*Datatäckning (antal fastigheter)**		9	9	8	8	1	1	-	-
Total energianvändning [LfL]	**-9,7%**	**249 670 639**	**225 431 001**	**200 489 563**	**183 290 040**	**7 065 010**	**5 326 997**	**42 116 066**	**36 813 964**
Energiintensitet (kWh per uthyrbar kvm) [Energy-Int-LfL]		135,4	122,3	120,1	109,8	147,5	111,2	331,2	289,5
Total energianvändning - graddagskorrigerad [LfL]	**-5,3%**	**249 834 214**	**236 529 379**	**200 212 735**	**192 673 420**	**7 417 526**	**5 558 671**	**42 203 953**	**38 297 288**
Energiintensitet - graddagskorrigerad (kWh per uthyrbar kvm) [LfL]		135,5	128,3	120,0	115,5	154,8	116,0	331,9	301,1
Total energianvändning									
El köpt av hyresvärd [Elec-Abs]	23,1%	169 834 955	209 070 831	151 817 981	186 958 775	4 786 611	5 892 786	13 230 363	16 219 271
Andel från förnybara källor		100%	94%	100%	100%	99,7%	100	100%	29%**
Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]	-1,5%	338 748 828	333 684 243	315 414 148	306 429 151	1 431 211	1 444 953	21 903 468	25 810 140
Andel från förnybara källor		68%	68%	70%	70%	31%	47%	42%	42%
Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]	-33,7%	3 202 351	2 121 834	3 023 105	1 944 426	-	-	179 247	177 408
Andel från förnybara källor		68%	68%	70%	70%	-	-	42%	42%
Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-Abs]	-19,5%	7 560 768	6 086 888	7 546 003	6 048 259	14 765	38 629	-	-
Andel från förnybara källor		37%	37%	37%	37%	100,0%	100%	-	-
Total energianvändning [Abs]	**6,1%**	**519 346 903**	**550 963 796**	**477 801 238**	**501 380 610**	**6 232 587**	**7 376 368**	**35 313 078**	**42 206 818**
Andel från förnybara källor		78%	78%	79%	81%	84%	90%	64%	37%
Total energy use - degree day corrected [Abs]	**11,3%**	**524 601 040**	**584 092 993**	**482 857 507**	**532 462 075**	**6 398 860**	**7 723 485**	**35 344 673**	**43 907 433**
Energigenerering totalt	**0,0%**	**164 991**	**1 091 874**	**164 991**	**1 091 874*** **	**-**	**-**	**-**	**-**

*Fastigheter ägda två hela år, datatäcking >95 %, avgränsat till operationell kontroll, dvs triple-net fastigheter exkluderas.
**Nytt avtal om 100% förnybar el har ingåtts för det finska beståndet och gäller från och med 2023
***Flera solelsprojekt har driftsatts i slutet av 2022 och början av 2023. Beräknad kapacitet för 2023 är 12 330 000 kWh

Energiprojekt

	Antal pågående	Beräknad energi-besparing pågående	Antal avslutade	Beräknad energi-besparing avslutade	Bedömd ROI , %	Andel av portfölj som omfattas
Solceller	24	12 299 000	14	1 237 000	ca 8	4,1%
Värmepump	10	4 975 000	27	8 584 000	ca 6	5,1%
Energieffektiv värme och ventilation	41	7 906 000	31	5 294 000	ca 7	8,4%
Styr och reglerteknik	24	1 416 000	44	1 168 000	ca 7	6,2%
Tilläggsisolering & fönsterbyte	3	118 000	4	259 000	ca 3	1,9%
Energieffektiv belysning	19	450 000	10	314 000	ca 3	4,1%
Övriga	10	132 000	6	420 000	-	3,2%

Avfall i förvaltning - ton

	Totalt		Like-for-Like	
	2021	**2022**	**2021**	**2022**
Klassificering				
Farligt avfall (Waste-Abs) (Waste-LfL)	23	22	9	4
Icke-farligt avfall (Waste-Abs) (Waste-LfL)	732	1 258	661	785
Totalt	**756**	**1 280**	**670**	**790**
Hantering				
Deponi (Waste-Abs) (Waste-LfL)	9	2	3	1
Värmeåtervinning (Waste-Abs) (Waste-LfL)	362	439	316	361
Återvinning (Waste-Abs) (Waste-LfL)	363	811	343	415
Övrigt	22	29	8	13
Total	**756**	**1 280**	**670**	**790**
Datatäckning (antal fastigheter)	96	168	74	74
Datatäckning (% av area)	14%	24%		14%

Växthusgasutsläpp - ton CO2e

Koldioxid, metan och lustgas ingår i redovisningen av koldioxidekvivalenter

		SBB Total		Sverige		Norge		Finland	
EPRA Kod	**% change**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**
Scope 1, totalt [GHG-Dir-Abs]	**-5,9%**	**1 445**	**1 343**	**1 420**	**1 313**	**14**	**19**	**11**	**11**
Biobränslen för uppvärmning	-10,9%	97	86	97	84	0,1	1,9	-	-
Fossila bränslen för uppvärmning	-16,7%	982	818	982	818	-	-	-	-
Tjänstebilar	26,0%	348	439	323	411	14	17	11	11
Scope 2 market based, totalt [GHG-Indir-Abs]	**1,6%**	**16 911**	**17 182**	**12 166**	**10 869**	**26**	**24**	**4 719**	**6 289**
Elektricitet	285,4%***	835	3 216	830	83	3	0,3	1	3 133***
Fjärrvärme	-13,1%	16 028	13 932	11 300	10 765	22	23	4 706	3 144
Fjärrkyla	-31,8%	49	33	36	21	-	-	13	13
Scope 2 location based, totalt [GHG-Indir-Abs]	**-0,9%**	**25 507**	**25 273**	**18 471**	**18 618**	**51**	**76**	**6 985**	**6 579**
Elektricitet	19,9%	9 430	11 307	7 135	7 832	28	53	2 266	3 422
Fjärrvärme	-13,1%	16 028	13 932	11 300	10 765	22	23	4 706	3 144
Fjärrkyla	-31,8%	49	33	36	21	-	-	13	13
Scope 3, totalt [GHG-Indir-Abs]	**46,3%**	**12 285**	**17 977**	**12 097**	**17 876**	**42**	**73**	**149**	**26**
Vattenanvändning*	N/A*	47	433*	40	425*	3	3	4	5
Byggmaterial	51,0%	7 500	11 323	7 500	11 323	-	-	-	-
*Varav kolinlagring i material***	*-42,8%*	*-10 092*	*-5 777*	*-10 092*	*-5 777*	-	-	-	-
Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2	63,4%	1 178	1 924	1 011	1 849	28	62	138	14
Transporter i byggprojekt	8,8%	2 294	2 496	2 294	2 496	-	-	-	-
Avfall i byggprojekt	-8,8%	1 169	1 066	1 169	1 066	-	-	-	-
Hantering av avloppsvatten*	N/A*	73	685*	63	673*	5	4	6	7
Affärsresor (flyg)	65,7%	21	35	15	30	5	5	1	1
Affärsresor (Tåg)	N/A	-	0	-	0	-	-	-	-
Uppströms hyrda tillgångar	257,9%	4	14	4	14	-	-	-	-
Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]	-12,7%	3,8	3,3	3,3	2,5	0,1	0,1	13,1	17,4
Scope 1+2+3 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]	3,0%	6,4	7,0	6,2	6,7	0,2	0,2	13,5	17,5

*Beräkningsmetod har förändrats mellan 2021 och 2022
**Nettlolagring av kol i byggmaterial integrerade i träbyggnad under året
***Nytt avtal om 100% förnybar el har ingåtts för det finska beståndet och gäller från och med 2023.

Like-for-like (LfL) per segment

	Bostäder			Community Service			Övrigt		
	2021	2022	% förändring	2021	2022	% förändring	2021	2022	% förändring
El köpt av hyresvärd	**9 337 140**	**8 804 393**	**-5,7%**	**78 392 729**	**71 107 633**	**-9,3%**	**6 927 109**	**6 606 317**	**-4,6%**
*Datatäckning (antal fastigheter)**	*120*	*120*	-	*238*	*238*		*7*	*7*	
Fjärrvärme köpt av hyresvärd	**44 595 319**	**39 463 547**	**-11,5%**	**97 828 991**	**88 764 927**	**-9,3%**	**6 760 449**	**5 595 000**	**-17,2%**
*Datatäckning (antal fastigheter)**	*95*	*95*		*142*	*142*		*8*	*8*	
Fjärrkyla köpt av hyresvärd	-	-	-	**871 375**	**865 308**	**-0,7%**	-	-	-
*Datatäckning (antal fastigheter)**	-	-	-	*6*	*6*	-	-	-	-
Bränslen köpta av hyresvärd	**2 287 865**	**2 106 053**	**-7,9%**	**1 173 964**	**809 420**	**-31,1%**	**1 495 697**	**1 308 404**	**-12,5%**
*Datatäckning (antal fastigheter)**	*4*	*4*	-	*3*	*3*	-	*1*	*1*	-
Total energianvändning	**56 220 324**	**50 373 994**	**-10,4%**	**178 267 059**	**161 547 287**	**-9,4%**	**15 183 255**	**13 509 720**	**-11,0%**
Energiintensitet (kWh per uthyrbar kvm)	*114,0*	*102,1*	*-10,4%*	*151,5*	*137,3*	*-9,4%*	*87,5*	*77,8*	*-11,0%*
Total energy use (degree day corrected)	**56 243 280**	**53 386 796**	**-5,1%**	**178 455 012**	**169 039 952**	**-5,3%**	**14 986 688**	**13 975 473**	**-6,7%**
Energiintensitet - graddagskorrigerad (kWh per uthyrbar kvm)	114,0	108,2	-5,1%	151,6	143,6	-5,3%	86,3	80,5	-6,7%

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

Klimatriskinventering

Klimatriskinventering (fysiska risker)	% av area	% av värde
Väldigt hög	0,0%	0,0%
Hög	0,3%	0,5%
Medium	2,3%	1,8%
Låg	0,6%	0,6%
Väldigt låg	5,4%	5,1%
Riskreduktion	91,5%	92,0%

Grundar sig på MSCIs modell "Climate Value at Risk" som genomförts för det svenska fastighets-beståndet

Inventering av vattenstress

Vattenstress (WRI)	% av area	% av värde
Hög	1,2%	1,1%
Medium-Hög	8,8%	8,6%
Låg-Medium	13,7%	13,1%
Låg	76,3%	77,2%

Inventering är baserad på WRI's (World Resources Institute) bedömning av vattenstress och inventerad per kommun.

Like-for-like utsläpp (LfL) per fastighetstyp

	Bostäder			Community Service			Övrigt		
	2021	2022	% förändring	2021	2022	% förändring	2021	2022	% förändring
Scope 1, totalt	**365**	**317**	**-13%**	**49**	**38**	**-22%**	**238**	**197**	**-17%**
Biobränslen för uppvärmning	28	32	11%	20	13	-33%	19	20	6%
Fossila bränslen för uppvärmning	336	285	-15%	29	25	-15%	220	177	-19%
Scope 2 market based, totalt	**2 112**	**1 855**	**-12%**	**11 215**	**7 945**	**-29%**	**107**	**85**	**-21%**
Elektricitet	8	4	-44%	3 498	2 759	-21%	6	3	-44%
Fjärrvärme	2 104	1 850	-12%	7 696	5 166	-33%	102	82	-20%
Fjärrkyla	-	-	-	21	19	-6%	-	-	-
Scope 2 location based, totalt	**2 543**	**2 264**	**-11%**	**14 089**	**10 673**	**-24%**	**427**	**392**	**-8%**
Elektricitet	439	414	-6%	6 372	5 487	-14%	326	310	-5%
Fjärrvärme	2 104	1 850	-12%	7 696	5 166	-33%	102	82	-20%
Fjärrkyla	-	0	0	21	19	-6%	-	-	-
Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-LfL]	**5,0**	**4,4**	**-3,0%**	**9,6**	**6,8**	**-29,1%**	**2,1**	**1,6**	**-18,5%**

Vattenanvändning - m3

		SBB Total		Sverige		Norge		Finland	
EPRA Kod	**% change**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**
Kommunalt vatten [Water-LfL]	**8,5%**	**456 682**	**495 319**	**410 095**	**456 111**	**8 881**	**7 091**	**37 705**	**32 117**
*Datatäckning (antal fastigheter)**		*116*	*116*	*96*	*96*	*8*	*8*	*12*	*12*
Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int]	8,5%	0,60	0,65	0,70	0,78	0,18	0,15	0,31	0,27
Kommunalt vatten [Water-Abs]**	**33,9%**	**2 692 266**	**3 606 036**	**2 624 471**	**3 543 112**	**27 434**	**24 002**	**40 362**	**38 922**
Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int]	16,0%	0,55	0,64	0,64	0,74	0,06	0,05	0,11	0,11

*Fastigheter ägda två hela år, datatäcking >95 %, avgränsat till operationell kontroll, dvs triple-net fastigheter exkluderas
**Beräkningsmetod för total vattenanvändning har uppdaterats under 2022, 2021 års vattenanvändning har räknats om med den nya metoden

	2021		2022	
Gröna tillgångar	**Andel av mark-nadsvärde (%)**	**Antal fastigheter**	**Andel av mark-nadsvärde (%)**	**Antal fastigheter**
Miljöbyggnad (Silver eller bättre)	2,80%	9	3,70%	13
Miljöbyggnad i Drift (Silver eller bättre)	-	-	2,30%	9
Breeam In-Use (Very Good eller bättre)	2,70%	3	3,30%	3
Green Building	2,30%	8	1,20%	6
Totalt färdiga	**7,90%**	**20**	**10,40%**	**31**

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 rapporten. Denna avgränsning ger SBB bäst förutsättningar att arbeta med de indikatorer som SBB har möjlighet att påverka.
Datatäckning / Coverage	SBB redovisar indikatorer som absoluta tal (Abs) och/eller like-for-like (LfL). Like for like avser jämförbara indikatorer för två efterföljande år. Fastigheterna måste därmed ha ägts i två hela år för att inkluderas i redovisningen. Vidare måste datatäckningen vara minst 95 procent för att indikatorn ska inkluderas i redovisningen, detta för att undvika felaktig underksattning 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. Indikatorer i absoluta tal är (om inget annat anges) en uppskattning av hela fastighetsbeståndets förbrukning som baseras på nyckeltal från LfL samt fastighetsbeståndets storlek viktat efter hur stor andel av året det ägts. LfL redovisas alltid för minst två efterföljande år. Absoluta tal redovisas bara för det senaste räkenskapsåret, tidigare år räknas inte om (med undantag för vattenanvändning, där beräkningsmetoden har uppdaterats under året och motiverat en omräkning av tidigare år).
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	Rapporterad data är faktisk data vid rapportering av Like-for-Like. Uppskattningar förekommer för energianvändning och klimatpåverkan i nytillträdda fastigheter där mätning och uppföljning inte har integrerats ännu.
Tredjepartsgranskning	SBB:s hållbarhetsredovisning granskas översiktligt av EY. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards.
Systemgränser - rapportering av hyresvärd- och hyresgäst-förbrukning	Energi som köps av hyresvärden rapporteras. Energi som köps direkt av hyresgästen rapporteras ej. SBB har inte tillgång till statistik för hyresgästen 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 mätetalet med total area för applicerbara fastigheter (triple-net fastigheter, dvs fastigheter utan energianvändning exkluderas således).
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. Några få kontor hyrs av andra fastighetsägare, klimatpåverkan för dessa beräknas schablonmässigt baserat på hyrd area och genomsnittliga koldioxidutsläpp per area.

Berättelse om prestanda	Utveckling under år 2022 beskrivs på sida 42, 46, 49 respektive 53 för miljö, social hållbarhet, personalfrågor respektive governance.
Placering av EPRA Sustainability performance i företagets rapport	EPRA-index redovisas på sida 64.
Rapportperiod	Rapporteringen avser kalenderår dvs 1 januari till och med 31 december.
Väsentlighet	Väsentlighetsanalys redovisas på sida 39

EPRA-index

Code	Performance Measure	Sida
Environmental Sustainability Performance Measures		
Elec-Abs	Total electricity consumption	60
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	60
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	60
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	60
Fuels-Abs	Total fuel consumption	60
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	60
Energy-Int	Building energy intensity	60
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	61
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	61
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	61
Water-Abs	Total water consumption	63
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	63
Water-Int	Building water intensity	63
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	61
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	61
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	63
Social Performance Measures		
Diversity-Emp	Employee gender diversity	58
Diversity- Pay	Gender pay ratio	51
Emp-Training	Training and development	51
Emp-Dev	Employee performance appraisals	51
Emp-Turnover	New hires and turnover	58
H&S-Emp	Employee health and safety	51
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	51
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	51
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	51
Governance Performance Measures		
Gov-Board	Composition of the highest governance body	54
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	54
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	54

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) Olja: 280 kg CO2e/MWh (IPCC 5AR) Gas: 203 kg CO2e/MWh (IPCC 5AR) Biogas: 45 kg CO2e/MWh (Energimyndigheten) Bioolja: 5 kg CO2e/MWh (Energiföretagen)
2	Användning av el	Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem. Avser den elanvändning där SBB står som avtalspart.	Market based - kärnprocess (Vattenfall EPD) Sverige: 0,5 g CO2e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi) Norge: 0,05 g CO2e / kWh (Vattenkraft) Finland: 0,05 g CO2e / kWh (Vattenkraft) Location based (Moro & Lonza (2018) Electricity carbon intensity in European Member States. Transport and Environment) Sverige: 47 g CO2e/kWh Norge: 9 g CO2e/kWh Finland: 171 g CO2e/kWh
2	Användning av fjärrvärme	Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem. 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. Avser den fjärkyleanvändning där SBB står som avtalspart.	Specifika utsläppsdata för respektive leverantör (Mestro, Entro, Enerkey)
3	Inköpta varor och tjänster	Vatten	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 matierial 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 matierial 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): Sverige: 11,15 g CO2e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi) Norge: 10,45 g CO2e / kWh (Vattenkraft) 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 genererats 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. 2,8 g CO2e/m2 (2021), 6,8 g CO2e/m2 (2022) (SBB, egen förvaltning)

Kommentar

Beräkningsmetoden för energianvändning och klimatpåverkan uppdaterades räkenskapsåret 2021. Energi- och klimatdata publicerade före 2021 är inkonsekventa jämfört med data publicerade i hållbarhetsrapporten 2021 och framåt. 2020 års data räknades om under 2021. SBB rapporterar like-for-like energianvändning för fastigheter som ägs två år i följd. Energi- och växthusgasutsläppen för hela portföljen beräknas utifrån intensitetssiffror för fastigheter som ägs två på varandra följande år och med en datatäckning >95 procent. Kriterierna som använts i tidigare rapporter gäller endast datatäckningen och inte ägartiden. Den nya metoden tar även hänsyn till den totala ytan vid beräkning av intensiteten för total energianvändning eller utsläpp av växthusgaser till skillnad från den tidigare metoden där triple-net egenskaper ignorerades i intensitetssiffrorna. Dessa kriterier införs för att säkerställa att datakvaliteten är tillräcklig och konsekvent.

TELSE

SBERATH

RVALTNING

:OR

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

- Hyresintäkterna ökade till 7 447 mkr (5 930).
- Driftsnettot ökade till 4 881 mkr (4 047).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 3 485 mkr (2 459).
- Resultat före skatt minskade till -10 548 mkr (29 294), varav:
  - Förvaltningsresultatet ingår med -416 mkr (5 690). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra jämförelsestörande poster om 304 mkr (-241).
  - Värdeförändringar fastigheter ingår med -4 571 mkr (21 360).
  - Resultat från intresseföretag/JV ingår med -1 866 mkr (2 814). En nedskrivning om -551 mkr har gjorts av andelarna i JM.
  - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med -1 560 mkr (2 487).
- Årets resultat uppgick till -9 811 mkr (25 601), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om -7,23 kr (17,17) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 135,6 mdkr (149,3).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) var 45 579 mkr (64 516), motsvarande 31,34 kr (44,46) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,44 kr (1,32) per stamaktie A och B att delas ut måndadsvis och en utdelning om 2 kr (2) per stamaktie D att delas ut kvartalsvis. Aktieägare kommer kunna välja att få sin utdelning i kontanter eller i nyemitterade aktier i samma aktieslag i bolaget förutsatt att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemissioner av aktier och styrelsen finner det praktiskt genomförbart, (så kallad DRIP - Dividend ReInvestment Plan eller ”återinvesteringsprogram för utdelningar”).
  För mer information, se vinstdisposition på sida 77.

Viktiga händelser under året

- Den 27 januari förvärvade SBB Odalen Fastigheter AB för en köpeskilling om 510 mkr. Odalen är en långsiktig fastighetsutvecklare inom äldreomsorg. Förvärvet omfattar totalt cirka 60 000 kvm social infrastruktur som fullt utvecklat genererar ett årligt driftnetto om cirka 100 mkr. Därutöver inkluderar förvärvet även cirka 36 000 kvm BTA byggrätter för social infrastruktur.
- SBB emitterade sin första sociala icke säkrade obligation om EUR 700m med en negativ ränta vid emittering. Dessutom tog SBB upp ett lån om ca 1 mdkr med en 10-års kapitalbindning av en nordisk bank.
- SBB erhöll en topp ESG-rating från Sustainalytics bland mer än 4 000 bolag som täcker Sustainalytics globalt.
- I juni emitterade SBB sin första icke säkerställda Schuldschein-finansiering i Euro, om totalt EUR 43m. Finansieringen prissattes med en treårsränta på Euribor plus 145 räntepunkter och femårsränta Euribor plus 170 räntepunkter.
- I juni sålde SBB sitt ägarlån i Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB för 1 465 mkr till Kåpan Tjänstepensionsförening. Beloppet motsvarar 93,91 procent av det nominella värdet.
- Fitch Ratings bekräftade i juni SBB:s investment grade rating BBB-. Fitch bekräftar sin rating med positiva utsikter.
- I början av juli sålde SBB aktier motsvarande 25 procent av totala antalet aktier i Solon Holding till OBOS. Solon Holding var innan affären ett samägt bolag. Solon Holding äger i sin tur 100 procent av aktierna i Solon Eiendom AS. Köpeskillingen för transaktionen är NOK 818,6m.
- SBB emitterade under juli sin första US Private Placement (“USPP”) som har placerats med investerare baserade i USA. USPP:n emitterades i socialt, icke säkerställt, format och består av två trancher med fast ränta och löptider på 5 respektive 10 år. USPP:n har därefter swappats till Euro. Räntan som SBB kommer att betala blir för 5-års USPP Euribor 3 månader + 2,645% och räntan för 10-års USPP blir Euribor 3 månader + 2,872%.
- I slutet av oktober erhöll SBB en ”Prime” ESG rating från ISS ESG vilket påvisar kvaliteten i SBB:s prestation inom sociala och miljömässiga områden. Samtliga av SBB:s obligationer kvalificerar sig dessutom nu som ”responsible investments”.
- Under november månad gick SBB ut med ett frivilligt återköpserbjudande av utestående hybridinstrument och seniora obligationer vilket resulterade i att SBB accepterade återköp om totalt EUR 631m av utestående nominellt kapitalbelopp. Den totala köpeskillingen (exklusive upplupen ränta) för återköpet uppgick till EUR 501m.
- I slutet av november tecknade SBB avtal om försäljning av 49 procent av sin utbildningsportfölj till Brookfield, en av världens största investerare inom infrastruktur, för 9,2 mdkr med tilläggsköpeskillingar om upp till 1,2 mdkr genom kontant betalning. Eftersom tillträde blir först 2023 har transaktionen ej påverkat bokslutet.
- SBB delade per 2022-12-30 ut aktierna i Neobo Fastighets AB (publ) (fd. Amasten Fastighets AB) till SBB:s A- och B-aktieägare. Neobo noterades efter periodens utgång på Nasdaq First Growth Premier Market med första handelsdag den 10 februari 2023. Utdelningen har påverkat koncernens egna kapital med totalt -9,1 mdkr varav -3,2 mdkr som realisationsresultat via resultaträkningen. Se not 32 för ytterligare information.
- 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 SBBs årsredovisning för 2020 och 2021. Det slutliga utfallet av granskningen kan inte bedömas idag, utan kommer adresseras i den finansiella rapporteringen för 2023 eller senare, beroende på när processen slutförs.

1) Bolagsstyrningsrapporten ingår inte i förvaltningsberättelsen.

Viktiga händelser efter årets slut

- I mitten av januari slutförde SBB ett första frånträde med Brookfield avseende en portfölj inom social infrastruktur och utbildning varigenom SBB erhöll 6,6 mdkr i kontant betalning.
- SBB identifierades som ett topp ESG-presterande (ESG Regional Top Rated 2023) bolag av mer än 15 000 bolag som Sustainalytics täcker globalt.
- SBB erhöll Nordnets Stora Sparpriset 2023 i kategorin "Årets investerarkommunikation". Priset för "Årets investerarkommunikation" ges till det bolag som under året mest tydligt främjat en transparent och levande dialog med sina aktieägare
- I januari köptes aktier ut från Total return swap (TRS), vilket resulterade i att cash collateral-skulden minskade med ca 2 mdkr.

SBB nyckeltal

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Marknadsvärde fastigheter, mkr	135 616	149 335
Antal fastigheter	2 050	2 241
Antal kvm, tusental	4 627	5 425
Överskottsgrad, %	66	68
Direktavkastning, %	4,1	3,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	94,1
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	10	11
Finansiella nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	7 447	5 930
Driftnetto, mkr	4 881	4 047
Periodens resultat, mkr	-9 811	25 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, mkr	3 485	2 459
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	44 319	62 148
Avkastning på eget kapital, %	-13	38
Belåningsgrad, %	49	40
Säkerställd belåningsgrad, %	20	12
Soliditet, %	38	43
Justerad soliditet, %	42	47
Ej pantsatt kvot, ggr*	2,68	2,74
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	5,5
Total nettoskuldkvot, %	54	47
Aktierelaterade nyckeltal		
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr	39 665	57 354
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	27,28	39,52
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie	27,27	39,52
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	45 579	64 516
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	31,34	44,46
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	31,34	44,45
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	471	2 251
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,32	1,63
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie	0,32	1,62
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	4,7	5,9
Resultat per stamaktie A och B, kr	-7,23	17,17
Resultat per stamaktie D, kr	2,00	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 453 854 227	1 379 982 887
Genomsnittligt antal stamaktier D	193 865 905	191 331 014
Antal stamaktier A och B	1 454 141 898	1 451 141 898
Antal stamaktier D	193 865 905	193 865 905

Se alla definitioner och beräkningar på sidan 138-141.

* Nyckeltalet är omräknat till att minskas med pantsatta aktier, jämförelsesiffror är omräknade.

Fastigheter

Samhällsbyggnadsbolaget hade vid utgången av 2022 totalt 2 050 registerfastigheter (2 241). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 135 616 mkr (149 335), den uthyrningsbara ytan var 4 627 tkvm (5 425) och hyresvärdet uppgick till 7 059 mkr (7 456). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 95,3 procent (94,1). Vid samma tidpunkt var den genomsnittliga direktavkastningen för fastighetsportföljen, exklusive byggrätter, 4,1 procent (3,8).

Minskningen av fastigheternas värde berodde på förvärv om 10 478 mkr (52 474), försäljningar om 10 364 mkr (19 381), investeringar om 4 846 mkr (3 910) samt orealiserade värdeförändringar uppgående till -4 416 mkr (20 620), se not 14 för mer information. Förvärven avsåg till 55 procent samhällsfastigheter, 35 procent bostäder och 10 procent övrigt.

Ingående verkligt värde 2022-01-01	**149 335**
Förvärv	10 478
Investeringar	4 846
Försäljningar	-10 364
Utdelning Neobo	-16 066
Omräkningsdifferens	1 803
Orealiserade värdeförändringar	-4 416
Verkligt värde vid årets slut	**135 616**

SBB förvärvade i januari Odalen Fastigheter AB för 510 mkr. Förvärvet omfattar total cirka 60 000 kvm social infrastuktur som fullt utvecklat genererar ett årligt driftnetto om ca 100 mkr.

I början av juli sålde SBB aktier motsvarande 25 procent av totala antalet aktier i Solon Holding till OBOS. Köpeskilling för transaktionen uppgick till NOK 818,6m.

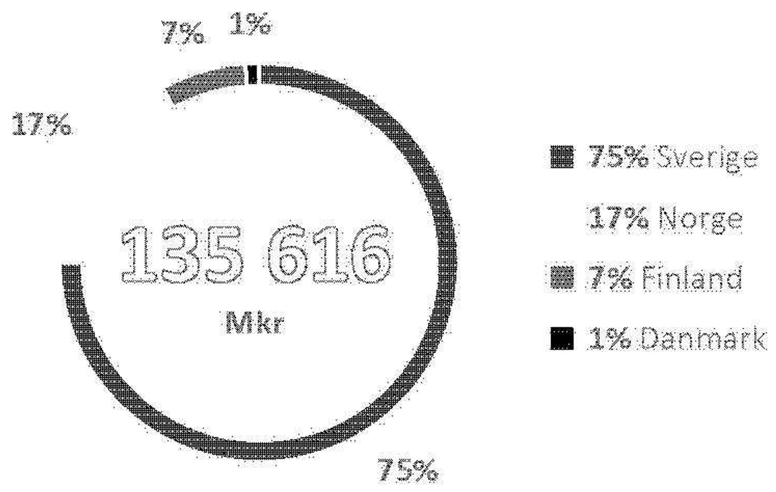
I slutet av november tecknade SBB avtal om försäljning av 49 procent av sin utbildningsportfölj till Brookfield, för 9,2 mdkr med tilläggsköpeskillingar om upp till 1,2 mdkr.

SBB delade per 2022-12-30 ut aktierna i Neobo Fastighets AB (publ (fd. Amasten Fastighets AB) till SBB:s A- och B-aktieägare, utdelningen har minskat förvaltningsfastigheter om -10 mkr, se not 31 för ytterligare information om transaktionen.

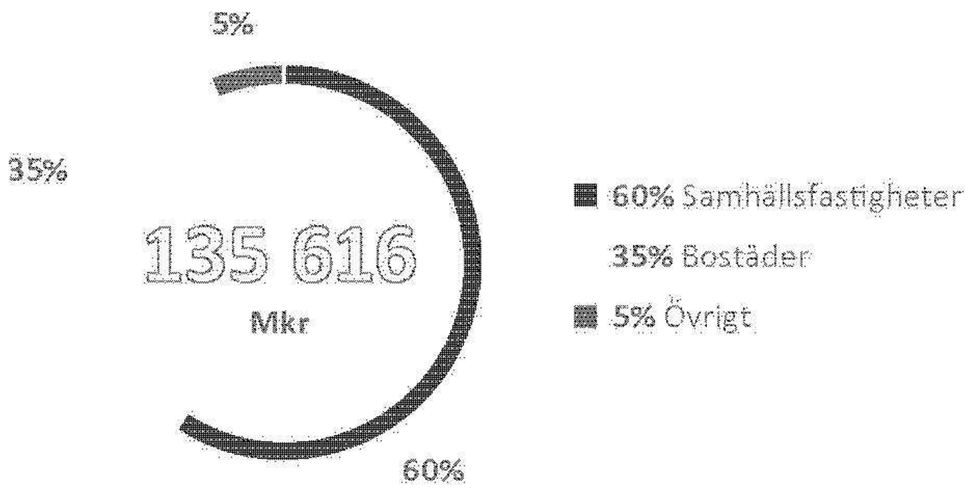
Värderingsmodell

Samhällsbyggnadsbolaget redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Under 2022 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 4,72 procent (4,34) använts. I värdet för fastigheterna ingår 3 391 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 information i not 14.

Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Intressebolag och joint ventures

SBB:s engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2022-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 12 649 mkr (16 373) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 737 mkr (3 885). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen: SBB Kåpan AB, Public Property Invest AS och JM AB (publ). SBB har gjort ett nedskrivningstest enligt IAS 36 för sitt innehav i JM med anledning av att indikationer uppkommit att en värdenedgång kan föreligga till följd av nedgången i börskursen under den senaste tiden. SBB har beräknat ett nyttjandevärde för innehavet i JM AB (publ) och bedömt att baserat på denna beräkning föreligger ett nedskrivningsbehov med 551 mkr. Nedskrivningen har minskat redovisat värde på intressebolagsandelen.

Finansiering

Finansiella marknadsutvecklingen
År 2022 har varit ett omtumlande år. Ryssland anföll Ukraina i februari 2022 vilket förde med sig strypta ryska energileveranser och skenande energipriser i Europa. Detta innebär att vi återfått en hög inflation i nivå med tidigt 1990-tal, vilket i sin tur har medfört kraftfulla räntehöjningar från samtliga större centralbanker. ECB har höjt styrräntan från 0 procent till 3 procent. Även amerikanska centralbanken (Federal Reserve) har aggressivt höjt räntan från 0,5 procent till 4,75 procent. Riksbanken har följt ECB och höjt styrräntan från 0 procent till 3 procent. Det nya ränteläget i kombination med omfattande prishöjningar på livsnödvändiga varor som mat, energi, bensin och boende har lett till att konsumenter måste spara och vi står inför en svag efterfrågan i hela ekonomin.

Finansiering
SBB har som strategi att ha en låg finansiell risk. Belåningsgraden ska understiga 50 procent, räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 ggr och den säkerställda belåningsgraden ska understiga 30 procent. Årets utveckling på finansmarknaden med väsentligt högre marknadsräntor har lett till att SBBs snittränta under året ökat från 1,11 procent till 2,12 procent. Även nyckeltal som belåningsgrad och säkerställd belåningsgrad har ökat dels beroende på lägre värderingar för fastigheter, dels på att SBB nu har en högre andel säkerställd bankskuld. Belåningsgraden ökade från 40 procent till 49 procent och säkerställd belåningsgrad från 12 procent till 20 procent. Räntetäckningsgraden var 3,9 gånger (5,5).

Rating
SBB har under året fått ytterligare en officiell kreditrating, från kreditvärderingsinstitutet Scope Ratings, med ratingbetyg BBB och sedan december bekräftat med stabila utsikter. Fitch Ratings har i år kvar en BBB- rating med positiva utsikter medan S&P har ändrat utsikterna i sin ratingskala från en BBB- positiva utsikter till en BBB- med negativa utsikter. SBB har sedan 2021 oförändrat en kort rating och ratingbetyget är F3 med Fitch respektive A3 med Standard & Poor´s, vilket motsvarar en investment grade rating.

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. Ett av SBBs viktigaste mål är att leverera starkare nyckeltal för att uppnå BBB+ rating på kort sikt och A- på lång sikt. 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.

Kapitalanskaffning och återköp
Att driva ett fastighetsbolag är kapitalintensivt. Bolaget finansieras genom eget kapital inklusive hybridobligationer samt skulder i form av säkerställda banklån, obligationer, private placement och företagscertifikat. Den senaste emissionen som SBB gjorde var den 1 februari. Då återbetalades obligation XS2293906199, som löpt med en rörlig ränta om 3m Euribor plus 0,65 procent, om EUR 600m. Obligationen refinansierades genom en emission av sociala obligationer om EUR 700m och med en kupong om 3m Euribor plus 0,55 procent. Med anledning av det ansträngda läget på den finansiella marknaden, vilket medförde att den svenska och den internationella obligationsmarknaden i princip stängde i slutet på första kvartalet, så har SBB arbetat intensivt med att ytterligare diversifiera upplåning. I mars tog SBB sitt första gröna lån med den Nordiska Investeringsbanken (NIB) om 1 060 mkr för att finansiera Sara Kulturhus i Skellefteå. Under sommaren emitterades SBBs första sociala icke säkerställda Shuldschein finansiering till globala ränteinvesterare. Utöver det så prissatte SBB i juli sin första icke säkerställda US private placement (USPP) med lång löptid om tio år.

I november offentliggjorde SBB ett frivilligt återköpserbjudande av utestående hybridobligationer och seniora obligationer upptill ett maximalt belopp om EUR 650m. Den totala köpeskillingen för återköpet uppgick till EUR 501m varav EUR 63m av beloppet avser hybridobligationer.

I samband med utdelningen av Neobo flyttades krediter om 7 500 mkr och ränteswappar om 393 mkr till Neobo.

Eget kapital
Per den 31 december 2022 uppgick SBBs eget kapital till 63 337 mkr (82 971 mkr). Soliditeten var 38 procent (43) medan den justerade soliditeten uppgick till 42 procent (47). Utdelning av Neobo till SBBs A och B aktieägare i december har påverkat koncernens egna kapital med -9,1 mdkr (varav -3,2 mdkr som realisationsresultat via resultaträkningen).

Skulder
De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 87 085 mkr (87 995), varav 33 896 mkr (23 732) avsåg skulder till kreditinstitut, 52 078 mkr (53 094) avsåg obligationslån och 1 111 mkr (11 169) avsåg företagscertifikat. Verkligt värde för de räntebärande skulderna bedöms vid utgången av perioden till 75 058 mkr (87 995).

Utestående företagscertifikat om 1 111 mkr (11 169), har en kort löptid där samtliga företagscertifikat förfaller inom ett år. Av resterande räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut och obligationslån, förfaller 7 250 mkr inom ett år vilket motsvarar 8 procent av total räntebärande skuld exkl. företagscertifikat. SBB har pågående diskussioner med flertalet banker och arbetar aktivt med att löpande refinansiera och förlänga sina utestående skulder. För att hantera refinansieringsrisken har företagscertifikat säkerställts genom att olika back-up faciliteter täcker utestående företagscertifikat.

Kapitalbindningsstruktur (inkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	8 373	9
< 2 år	28 369	32
< 3 år	6 183	7
< 4 år	5 853	7
< 5 år	14 723	17
> 5 år	24 091	28
Summa	**87 574**	**100**

Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	7 250	8
< 2 år	28 369	33
< 3 år	6 183	7
< 4 år	5 835	7
< 5 år	14 723	17
> 5 år	24 091	28
Summa	**86 451**	**100**

Kreditgivare och säkerheter
Skulder till kreditinstitut var redovisade till 33 896 mkr (23 732) per 2022-12-31. Som säkerhet för merparten av skulderna till kreditinstitut har fastighetsinteckningar ställts om 27 129 mkr (22 889). Därutöver har SBB lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande bolag om 14 480 mkr (19 991). Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs av företagscertifikat, icke säkerställda obligationer, Schuldschein och US Private Placements som bolaget har emitterat. Schuldschein-finansieringen klassificeras inom obligationslån.

Obligationer och alternativa finansieringsformer
Obligationslån hade ett redovisat värde om 52 078 mkr (53 094) per 2022-12-31. Under 2022 emitterade SBB icke säkerställda obligationer exklusive hybridobligationer om EUR 700m och återbetalade samtidigt ett icke säkerställt obligationslån om 600 mkr. Under 2022 har SBB gjort två större offentliga återköpserbjudanden av EUR obligationer samt betalat tillbaka

två större förfall av icke säkerställda obligationer om totalt EUR 13 630m. I enlighet med bolagets strategi att diversifiera sina finansieringskällor lyckades SBB i juni emittera en första icke säkerställd social Schuldschein finansiering på totalt EUR 43m. Vidare prissatte SBB i juli sin första icke säkerställda sociala US Private Placement (USPP) med ett belopp om USD 100m.

Valutarisk

SBB har tillgångar i Sverige, Norge, Finland och Danmark samt skulder i SEK, NOK, EUR, DKK och USD, vilket innebär att SBB är exponerat för valutarisker. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. SBB säkrar främst valutaexponering genom naturlig hedge där nettotillgångar i utländska dotterbolag matchas mot lån i utländsk valuta, och genom att teckna valutaterminskontrakt och räntevaluta swappar i samband med emittering av obligationer i utländsk valuta.

Räntebindning och derivat

SBB har fortsatt att arbeta aktivt för att behålla låga nivåer för de räntebärande skulderna. Det gör vi bl.a. genom att löpande se över vår räntederivatportfölj. SBB har en exponering mot rörliga räntor om 22 procent (26) av skuldportföljen. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 3,2 år (3,6) och genomsnittlig kapitalbindning var 3,9 år (4,1). Räntederivaten samt valutaderivaten hade vid utgången av året ett verkligt värde om 725 mkr (517).

Likvida medel

SBB:s tillgängliga likviditet uppgick till 4 429 mkr (9 837)och likviditetsplaceringar uppgick till 421 mkr (53). Utöver det har SBB bekräftade outnyttjade kreditlöften om 4,7 mdkr. SBB förväntar sig under mars 2023 slutföra försäljning av en andel om 49 procent av sin portfölj inom social infrastruktur för utbildning. Köpare av minoritetsandelen är Brookfield och köpeskilling uppgår till 9,2 mdkr varav 6,6 mdkr redan erhållits i början av 2023, och ytterligare 2,6 mdkr förväntas utbetalas innan första kvartalet 2023 slut.

Covenanter och risktagande

SBBs finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, just för de tre nyckeltalen. Covenanter finns i SBBs EMTN (European Medium Term Note Program) men även på längre banklån och kreditfaciliteter. Att covenanter inte brutits kontrolleras på kvartalsbasis. Vid årsskiftet 2022 uppfyller bolaget bankernas covenantkrav i respektive kreditfacilitet samt de covenantkrav som finns i respektive obligation. Se tabell nedan för covenanter kopplat till EMTN-programmet.

EMTN covenanter	SBBs finansiella mål	Covenant	Utfall
Total nettoskuldkvot		Lägre än 65 %	54 %
Räntetäckningsgrad	Lägst 3,0 ggr	Lägst 1,5 ggr	3,9 ggr
Säkerställd belåningsgrad	Lägre än 30 %	Lägre än 45 %	20 %

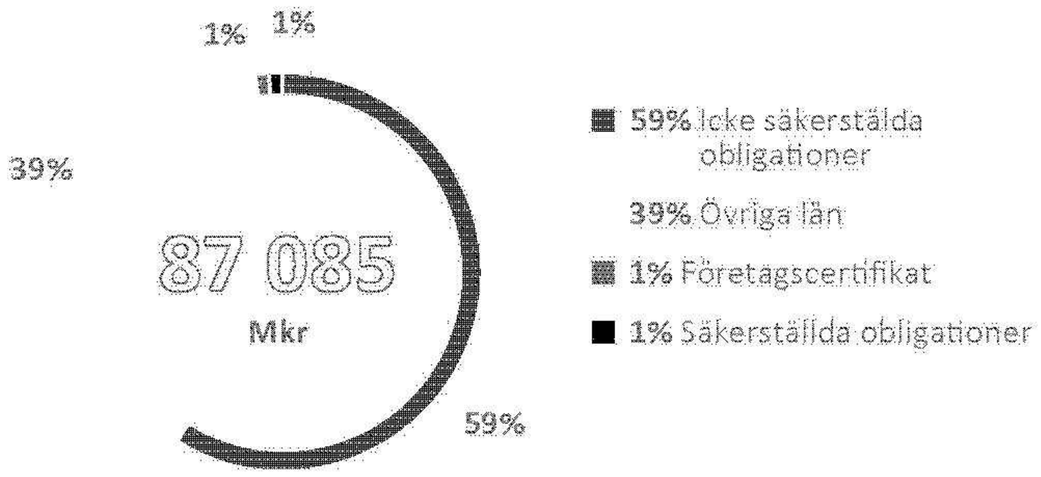
Covenanter avseende kreditrating

Totala obligationer inom EMTN-programmet uppgår vid årets slut till 49 744 mkr varav 23 848 mkr av dessa omfattas av lånevillkor, så kallade covenanter, relaterade till SBBs kreditrating. Lånevillkoren innehåller step-up-klausuler som innebär att i händelse av att SBB inte längre innehar en kreditrating motsvarande Investment grade, dvs lägre än BBB-, ökar finansieringskostnaderna för dessa obligationslån med 125 punkter. För sådana skulder vid periodens utgång skulle detta innebära ökade räntekostnader om 298 mkr på årsbasis.

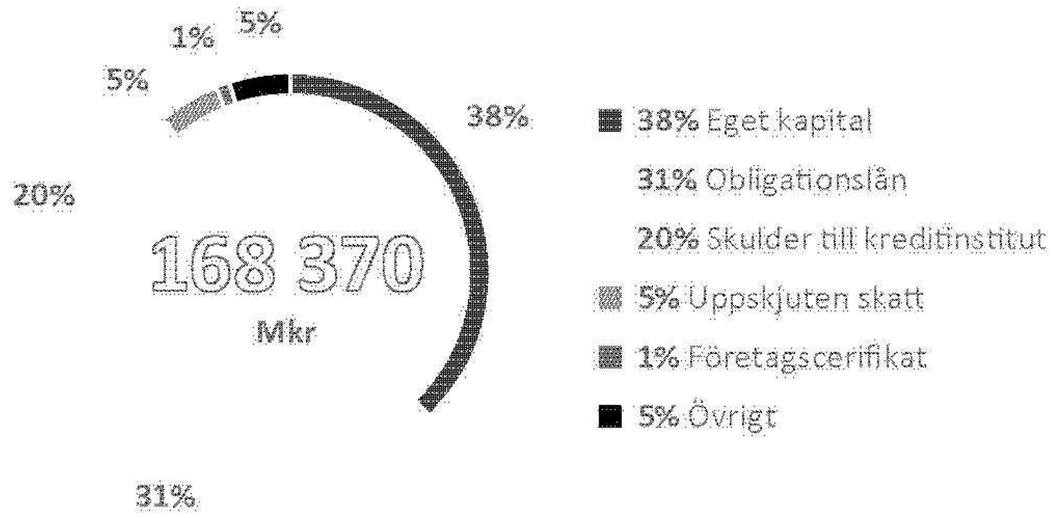
För att vid behov kunna täcka kortfristiga åtagande har SBB en revolverande kreditfacilitet som vid periodens utgång uppgår till 1 335 mkr (-). Krediten är redovisad inom Skulder till kreditinstitut. I händelse av att SBBs kreditbetyg inte längre motsvarar Investment grade har banken rätt att återkalla krediten med omedelbar verkan.

SBB har utöver ovan ett säkerställt fastighetslån om 636 mkr för vilket låneavtalet innehåller ett lånevillkor som stipulerar räntan stiger med 20 punkter, motsvarande 1,3 mkr, i händelse av att SBBs kreditbetyg inte längre motsvarar Investment grade.

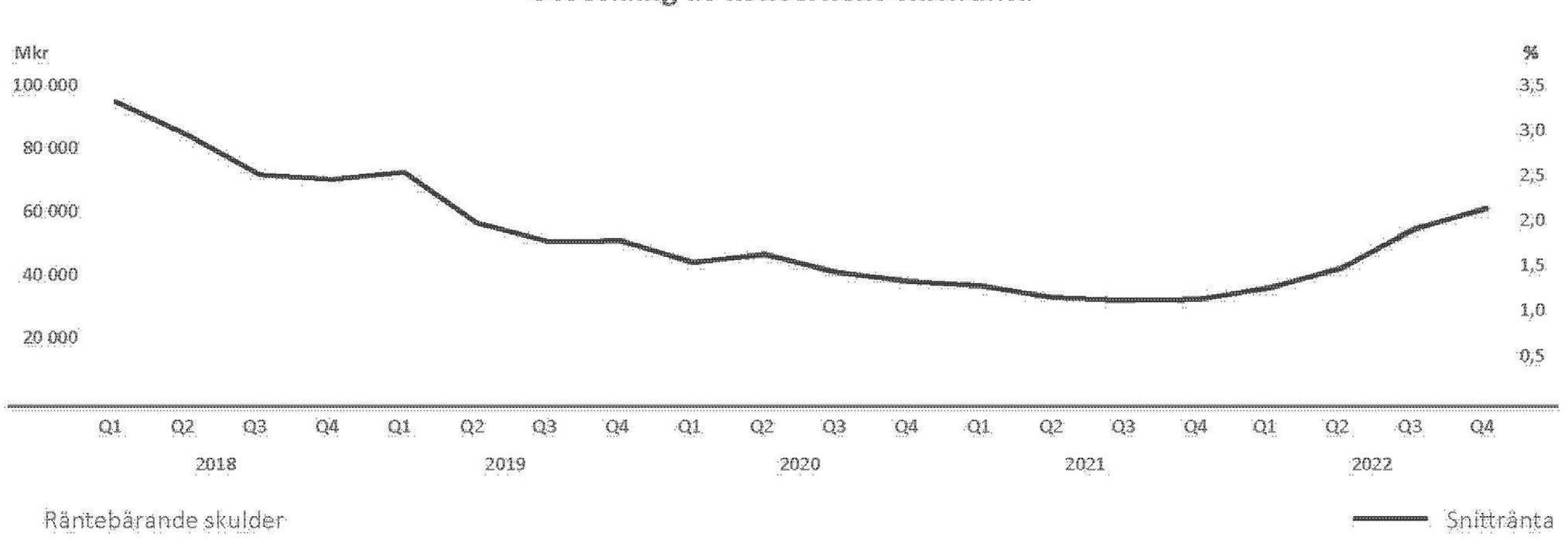
Fördelning räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling av koncernens snittränta



Aktier och aktiekapital

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

Per 2022-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 164 407 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A.

De tre största ägarna ur rösträttsperspektiv vid årsskiftet var Ilija Batljan (31,61% av röster, 8,30% av kapital), Arvid Svensson Invest (12,68% respektive 4,04%) samt Dragfast AB (11,47% respektive 4,86%).

Aktiekapitalet uppgick per 2022-12-31 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. 78 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 2022-12-31 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på låneportföljen till 3,9 (4,1) år. Vid samma tidpunkt uppgick disponibel likviditet inkl. likvida medel, finansiella placeringar, lånelöften och outnyttjade kreditlinor till 21 765 (45 846) mkr. Målsättningen med SBB:s ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning och hänsyn ska tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden under en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,2 (3,6) år och andelen av låneportföljen med fast räntebindning genom räntederivat eller fasträntelån var 78 (74) procent.

MILJÖ

Risk

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

Hantering

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

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

I enlighet med 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 35-65.

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 10 (11) år per 2022-12-31. Uthyrningsgraden var 95,3 (94,1) 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.

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 2022. 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 2023 äger rum den 28 april 2023 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 2022 fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag. Antalet stam- och/eller preferensaktier som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska, om emissionen sker i syfte att fastigheter eller fastighetsägande bolag och om betalning sker genom apport eller kvittning, inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier. Om emission sker med annat syfte än det nyss nämnda eller om betalning ska ske kontant, så får antalet stam- och/eller preferensaktier som emitteras med stöd av bemyndigandet dock uppgå till högst tio (10) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2022. Detta bemyndigande 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 2022 till 1 648 007 803 fördelade på tre aktieslag, 209 977 491 stam A-aktier, 1 244 164 407 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 164 800 780,30 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,1 krona. Största aktieägare är Ilija Batljan.

Bolagsordning
SBB:s bolagsordning som fastställdes vid årsstämma den 27 april 2022 återfinns i sin helhet på www.sbbnorden.se. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen ska bestå av 3 – 10 ledamöter och inga suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Valberedning
Vid årsstämman i SBB den 27 april 2022 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen, som ska bestå av styrelsens ordförande samt upp till tre representanter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 30 september 2022, har enligt instruktionerna till uppgift att bereda och till årsstämman lämna förslag till ordförande vid årsstämman, val av ordförande och övriga ledamöter i Bolagets styrelse, styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter samt principerna för eventuell ersättning för utskottsarbete, val och arvodering av revisor och revisorssuppleant (i förekommande fall) samt beslut om principer för utseende av ny valberedning. SBB:s valberedning inför årsstämman 2023 består av Mia Batljan (Ilija Batljan och Ilija Batljan Invest AB), Sven-Olof Johansson (Compactor Fastigheter AB), Rikard Svensson (AB Arvid Svensson), Lennart Schuss (styrelseordförande) samt Johannes Wingborg (adjungerad ledamot, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB). Mia Batljan är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2023 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.

Styrelse
SBB:s styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman den 27 april 2022 omvaldes Lennart Schuss (styrelseordförande), Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Hans Runesten, Anne-Grete Ström-Erichsen, Ewa Swartz Grimaldi och Fredrik Svensson till styrelseledamöter i bolaget. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i SBB, se avsnittet "Information om styrelseledamöterna" nedan. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande 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 SBB 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 har bedömts uppfylla kraven på oberoende då sex av de sju stämmovalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Bolagets VD, Ilija Batljan, har inte bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Fem av sju ledamöter har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

Styrelsens ordförande
Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid årsstämman den 27 april 2022 omvaldes Lennart Schuss till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2022
Bolagets styrelse har under 2022 haft 51 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 2022 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	51/51
Ilija Batljan	2017	1967	Nej	Nej	51/51
Sven-Olof Johansson	2017	1945	Ja	Ja	50/51
Hans Runesten	2014	1956	Ja	Ja	51/51
Fredrik Svensson	2018	1961	Ja	Nej	50/51
Eva Schwarz Grimaldi	2017	1956	Ja	Ja	48/51
Anne-Grete Strøm-Erichsen	2017	1949	Ja	Ja	46/51

Utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören
Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2022 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. Enligt Koden ska revisionsutskottet bestå av minst tre ledamöter, varav majoriteten ska vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen och minst en oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Revisionsutskottet består av hela styrelsen utom VD varvid utskottsmöten utgjort en integrerad del i styrelsearbetet.

Ersättningsutskott
Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman. Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller i lag, börsregler och Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Eva Swartz Grimaldi (ordförande) och Lennart Schuss vilka bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Under 2022 har ersättningsutskottet haft två möten. Ledamöterna i utskottet har närvarat vid samtliga möten. Vid mötena har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till VD och andra ledande befattningshavare. På SBB:s årsstämma 2020 antogs riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Riktlinjerna omfattar styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör samt andra personer i koncernledningsgruppen. Styrelsen bedömer att det är kritiskt för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, att bolaget kan rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig totalersättning som motiverar ledande befattningshavare att göra sitt yttersta. Rörlig ersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska vara baserad på kriterier som syftar till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet. Ersättningen och övriga anställningsvillkor till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig. Ersättningen utgörs av grundlön, rörlig ersättning, pension samt vissa övriga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om aktie- eller aktiekursrelaterade ersättningar. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Styrelsen ska enligt aktiebolagslagen för varje räkenskapsår upprätta en rapport över utbetald och innestående ersättning som omfattas av riktlinjerna. På SBB:s årsstämma 2022 godkändes styrelsens ersättningsrapport avseende räkenskapsåret 2021. Storleken på ersättningar som utgått för 2022 samt information om nuvarande incitamentsprogram framgår av not 8.

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

Information om styrelseledamöterna

Lennart Schuss, född 1952
Styrelseordförande
Styrelseordförande i bolaget sedan 2017 samt ledamot i ersättningsutskottet. Styrelseordförande inom koncernen sedan 2016.
Utbildning: Civilekonomexamen 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 Fastighetsfondor samt ordförande för Swedish Society of Friends of the Weizmann Institute of Science. Lennart är medgrundare av Gimmel Fastigheter, Catella Corporate Finance, ESWÖ & Partner Fondkommission och Stockholm Fondkommission.
Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 20 713 334 B-aktier och 190 000 D-aktier. Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Ilija Batljan, född 1967
Styrelseledamot och VD
Styrelseledamot och VD för Bolaget sedan 2017. Grundare av bolaget, VD-och styrelseuppdrag inom koncernen sedan 2016.
Utbildning: Ph.D. i demografi och planering för äldrevård, Stockholms Universitet. Kandidat i Ekonomi, Stockholms Universitet.
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Ilija Batljan Invest AB, Health Runner AB och Cryptzone Group AB (tidigare noterat på First North).
Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 109 053 868 A- stamaktier, 19 195 259 B- stamaktier och 530 000 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 31 081 315 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.

Eva Swartz Grimaldi, född 1956
Styrelseledamot
Utbildning: Kandidatexamen i språk (italienska, spanska och franska) samt från Kulturvetarlinjen.
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Doberman AB, Apotea AB och Norstedts förlagsgrupp samt styrelseledamot i Stockholms universitet, Stockholms konserthus, Stiftelsen Forget och Kungliga Patriotiska sällskapet.
Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 932 138 B-aktier. Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Anne-Grete Strøm-Erichsen, född 1949
Styrelseledamot
Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.
Utbildning: B.A. i Computer Science från Bergen Technical School (University of Bergen), South Dakota School of Mines & Technology 1980-1981 samt studier i statistik.
Övriga uppdrag: Partner hos Rud Pedersen Public Affairs Norge AS. Styrelseledamot Kongsberg Gruppen ASA och Dips AS
Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 0.Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Fredrik Svensson, född 1961
Styrelseledamot
Styrelseledamot i bolaget sedan 2018.
Utbildning: Civilekonom från Linköpings universitet.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Balder AB. Styrelseordförande i Arvid Svensson Invest AB. Verkställande direktör i Aktiebolaget Arvid Svensson.
Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 42 444 700 A-aktier och 23 144 429 B-aktier. Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Beroende i förhållande till bolagets större ägare.

Uppgift om bolagets större ägare framgår på sidan 72.

Ersättning
Vid årsstämman 2022 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 3 500 000 kr, varav ordföranden erhåller 1 000 000 kr och övriga av stämman valda ledamöter som inte är anställda i Bolaget erhåller 500 000 kr vardera. För utskottsarbete i ersättningsutskottet utgår ett totalt arvode om 225 000 kronor, varav 150 000 kronor för ordföranden och 75 000 kronor för övrig ledamot. För utskottsarbete i hållbarhetsutskottet utgår ett totalt arvode om 250 000 kronor, varav 150 000 kronor för ordföranden och 50 000 kronor för övriga ledamöter. För revisionsutskottet, som består av styrelsens ledamöter, ingår arvode för deltagande i ordinarie styrelsearvode.

VD och övriga ledande befattningshavare
VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion. VD fungerar som ledningsgruppens ordförande och fattar beslut i samråd med den övriga ledningsgruppen. Denna består, förutom av Ilija Batljan (VD), av sju personer: Krister Karlsson (COO och Vice VD)), Eva-Lotta Stridh (CFO och vice VD), Annika Ekström (Förvaltningschef och vice VD), Rosel Ragnarsson (Finanschef), Viktor Mandel (Ansvarig Sveafastigheter), Carl Lundh Mortimer (Affärsutvecklingschef) och Jenny Asmundsson (Ansvarig för offentliga förfrågningar och upphandling).

Revisor
Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 27 april 2022 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor för perioden fram till årsstämman 2023. Till huvudansvarig revisor från Ernst & Young AB har utsetts den auktoriserade revisorn Mikael Ikonen. Revisorernas uppgift är att granska bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och koncernen. Revisorerna ska rapportera till revisionsutskottet om väsentliga fel i redovisningen och misstankar om oegentligheter. Revisorerna ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorerna deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young under 2022 anlitats för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor men även frågor relaterade till utdelning av aktier i Neobo samt översiktiga granskningsåtgärder i samband med tranaktioner. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

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

Kontrollmiljö
Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för styrelsen och bolaget styrande interna dokument såsom;
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till VD
- Delegationsordning
- Attestordning
- Övriga interna styrdokument (till exempel ekonomihandbok)

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

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

Kontrollaktiviteter
Då bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna 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 whistle blower-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 2022 Koden utan avvikelser.

Vinstdisposition
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	26 305 051 033
Balanserat resultat	-15 830 681 565
Hybridobligation	16 823 356 559
Årets resultat	-1 518 910 152
	25 778 815 875
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (1,44 kr per stamaktie A + B)	2 093 964 333
Till aktieägare utdelas (2,00 kr per stamaktie D)	387 731 810
I ny räkning överföres	23 297 119 732
	25 778 815 875

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning
Styrelsen får härmed avge följande yttrande i enlighet med 18 kap 4§ aktiebolagslagen (2005:551). Nedan är styrelsens motivering till att den föreslagna vinstutdelningen är förenlig med bestämmelserna i 17 kap 3§ 2 och 3 st aktiebolagslagen.

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och årsredovisningen. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per 2022-12-31 framgår av årsredovisningen. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i not 1 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 1,44 kronor per stamaktie A och B, motsvarande 2 093 964 333 kr, 2,00 kr per stamaktie D, motsvarande 387 731 810 kr. Sammanlagt motsvarar föreslagen utdelning 2 481 696 143 kr, vilket utgör 9,6 procent av moderbolagets egna kapital och 3,9 procent av koncernens egna kapital. Koncernens soliditet var 38 procent per 2022-12-31. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick per 2022-12-31 till 25 778 815 875 kr.

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

Aktieägare kommer kunna välja att få sin utdelning i kontanter eller i nyemitterade aktier i bolaget förutsatt att (i) årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemissioner av aktier enligt punkt 18 i dagordningen för årsstämman och (ii) styrelsen finner det praktiskt genomförbart att erbjuda aktieägare att erhålla sin utdelning i aktier. Styrelsen kommer att meddela om styrelsen finner det praktiskt genomförbart att erbjuda aktieägare att erhålla sin utdelning i aktier samt från och med vilken avstämningsdag sådan möjlighet kommer att erbjudas. Sådant erbjudande förväntas att presenteras under tredje kvartalet 2023. Utdelning i aktier får enbart erbjudas i den utsträckning som antalet nyemitterade aktier, inom ramen för bemyndigandet, inte överstiger 10 procent av antalet aktier per dagen för årsstämman 2023. 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. För det fall förutsättningarna för utdelning i form av aktier vore uppfyllda från och med den första avstämningsdagen, och aktierna ger rätt till utdelning från och med den dag nya aktier blir införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, skulle resultatdispositionen högst kunna öka med cirka 225 389 042 kronor.

KAPITEL 2 ANSLAG OCH RAPPORTER

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2022	2021
Hyresintäkter	4,5	7 447	5 930
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4,6	-1 567	-1 114
Underhåll	4,6	-393	-322
Förvaltningsadministration	4,6	-465	-317
Fastighetsskatt	4,6	-141	-130
Summa fastighetskostnader		**-2 566**	**-1 883**
Driftnetto	4	**4 881**	**4 047**
Centraladministration	6,7,8	-433	-290
Förvärvs- och omstruktureringskostnader		-120	-86
Resultat från intresseföretag/JV	16	-1 866	2 814
varav förvaltningsresultat		941	410
varav värdeförändringar		-1 970	3 098
varav nedskrivning		-747	-3
varav skatt		-90	-691
Resultat före finansiella poster		**2 462**	**6 485**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	239	274
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 526	-1 011
Resultat förtidslösen lån	10	424	-155
Valutakursdifferenser	10	-1 991	118
Tomträttsavgälder	11	-24	-21
Summa resultat från finansiella poster		**-2 878**	**-795**
Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures[1)]		**-416**	**5 690**
varav Förvaltningsresultat [1)]		**2 391**	**3 286**
Värdeförändringar fastigheter	14	-4 571	21 360
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo		-3 202	-
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning		-387	-252
Nedskrivning goodwill		-395	-
Resultat bostadsproduktion		-17	9
Värdeförändringar finansiella instrument	17	-1 560	2 487
Resultat före skatt		**-10 548**	**29 294**
Aktuell skatt	12	-294	-247
Uppskjuten skatt	12	645	-3 698
Upplösning uppskjuten skatt hänförlig till goodwill	12	387	252
ÅRETS RESULTAT		**-9 811**	**25 601**
Årets resultat hänförlig till:			
Moderbolagets aktieägare		-9 634	24 583
Innehav utan bestämmande inflytande		-177	1 018
ÅRETS RESULTAT		**-9 811**	**25 601**
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	22	-7,23	17,17
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	22	-7,23	17,03
Resultat per stamaktie D	22	2,00	2,00

[1)] Ny summeringsrad och nya definitioner. För vidare information se Definitioner på sid 138-139

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2022	2021
Årets resultat		**-9 811**	**25 601**
Andel av övrigt totalresultat i intresseföretag/JV		169	6
Omräkningsdifferenser		427	1 120
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-9 215**	**26 727**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-9 038	25 709
Innehav utan bestämmande inflytande		-177	1 018
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-9 215**	**26 727**

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 7 447 mkr (5 930).
I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,0 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Av hyresintäkterna avsåg 4 743 mkr (4 467) samhällsfastigheter, 2 432 mkr bostäder (1 128) och 272 mkr (335) övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 95,3 procent (94,1). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 10 år (11). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -2 566 mkr (-1 883). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 8,1 procent jämfört med motsvarande period föregående år och ökningen är till största del hänförligt till högre elpriser och ett högre underhåll. Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 2,3 procent.

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -433 mkr (-290). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I periodens kostnader ingår bonus till de anställda om 120 mkr (76).

Resultat från intresseföretag och joint ventures var -1 866 mkr (2 814) för året. Resultatet är till största del hänförligt till JM AB (publ), Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB och Public Property Invest AS, som bidrar med 125 mkr, -626 mkr respektive -336 mkr till koncernens resultat för perioden. Se ytterligare information i not 16.

Resultat från finansiella poster för perioden uppgick till -2 878 mkr (-795). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter och valutakursdifferenser. Valutakursdifferenser uppgår till -1 991 (118) och är främst hänförligt till valutasäkringar av skulder i Euro och NOK, se not 23 för mer information.

Under perioden uppgick jämförelsestörande poster till -120 mkr (-86) Posten består av förvärvskostnader om -46 mkr (-66) och omstruktureringskostnader om -8 mkr (-7). Övriga poster om -66 (-13) består främst av en utbetalning till UNHCR om 50 mkr (0) för att stödja deras arbete i krigsdrabbade Ukraina i enlighet med årsstämmans beslut.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -4 571 mkr (21 360) varav -155 mkr (740) var realiserade värdeförändringar och -4 416 mkr (20 620) var orealiserade värdeförändringar. I värdeförändringen har allmän hyresutveckling genom högre faktiskt inflationsutfall än vad som var antaget för 2022, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav. Periodens resultat inkluderar realisationsresultat vid utdelningen av Neobo om -3 202 mkr (-), se not 32 för ytterligare information. I perioden har nedskrivning av goodwill gjorts om -395 mkr (-) vilket är hänförligt till SBBs segment Övriga fastigheter, se ytterligare information i not 13. Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till -1 560 mkr (2 487). Posten består av orealiserade värdeförändringar för finansiellaplaceringar i aktier om -2 219 mkr (2) och beror på negativ kursutveckling på aktierna i portföljen samt värdeförändringar avseende räntederivat om 1 236 mkr (2 486). Utöver detta innehåller posten orealiserad värdeförändring om -577 mkr (-) avseende en garanti kopplat till en transaktion. Motsvarande post redovisas som derivat, se ytterligare information not 17.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -9 811 mkr (25 601). Skatt på periodens resultat uppgick till 738 mkr (-3 693), varav -294 mkr (-247) avsåg aktuell skatt och 645 mkr (-3 698) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Upplösning av uppskjuten skatt hänförligt till goodwill uppgick till 387 mkr (252).

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	13	5 283	6 066
Summa immateriella anläggningstillgångar		**5 283**	**6 066**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	135 616	149 335
Nyttjanderätt tomträtt	11	829	639
Inventarier	15	37	48
Summa materiella anläggningstillgångar		**136 482**	**150 022**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	16	12 649	16 373
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	17,29	1 737	3 885
Derivat	10,17	1 696	547
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	2 298	4 530
Andra långfristiga fordringar	17	939	207
Summa finansiella anläggningstillgångar		**19 319**	**25 542**
Summa anläggningstillgångar		**161 084**	**181 630**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter		156	279
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar	17,23	106	219
Övriga fordringar	17,18	1 434	1 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	740	540
Summa kortfristiga fordringar		**2 280**	**2 718**
Likviditetsplaceringar	17,20	421	53
Likvida medel	17,20	4 429	9 837
Summa likviditetsplaceringar och likvida medel		**4 850**	**9 890**
Summa omsättningstillgångar		**7 286**	**12 887**
SUMMA TILLGÅNGAR		**168 370**	**194 517**

Kommentarer balansräkning

Goodwill
Goodwillposten om 5 283 mkr (6 066) är hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill om 1 255 mkr (1 781) hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv, såsom förvärvet av Hemfosa anses vara. I perioden har nedskrivning av goodwill gjorts om -395 mkr (-) vilket är hänförligt till SBBs segment Övriga fastigheter, se ytterligare information i not 13.

Förvaltningsfastigheter
Värdet för fastigheterna uppgick till 135 616 mkr (149 335) per 2022-12-31. 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 4,72 procent (4,34) använts. I värdet för fastigheterna ingår 3 391 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se vidare om förvaltningsfastigheter i not 14.

Intressebolag och jont ventures
SBBs engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2022-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 12 649 mkr (16 373) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 1 737 mkr (3 885). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen: SBB Kåpan AB, Public Property Invest AS och JM AB (publ). SBB har gjort ett nedskrivningstest enligt IAS 36 för sitt innehav i JM med anledning av att indikationer uppkommit på att en värdenedgång kan föreligga till följd av nedgången i börskursen under den senaste tiden. SBB har beräknat ett nyttjandevärde för innehavet i JM AB (publ) och bedömt att baserat på denna beräkning föreligger ett nedskrivningsbehov med 551 mkr. Nedskrivningen har minskat redovisat värde på intressebolagsandelen.
Se ytterligare information i not 16.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER	21		
Aktiekapital		165	165
Övrigt tillskjutet kapital		26 587	26 371
Reserver		142	834
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		17 424	34 778
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**44 319**	**62 148**
Hybridobligation		15 748	17 295
Övriga reserver		577	-543
Innehav utan bestämmande inflytande		2 691	4 071
Summa eget kapital		**63 337**	**82 971**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,23	30 496	21 974
Obligationslån	17,23	48 310	51 919
Derivat	10,17	375	30
Uppskjutna skatteskulder	12	9 120	10 428
Skuld leasing	11	829	639
Övriga långfristiga skulder	17,23	141	292
Summa långfristiga skulder		**89 271**	**85 282**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,23	3 400	1 758
Företagscertifikat	23	1 111	11 169
Obligationslån	17,23	3 768	1 175
Derivat	17, 23, 30	596	-
Leverantörsskulder	17,23	456	181
Aktuella skatteskulder	12	310	418
Skuld cash collateral	17	2 178	5 607
Övriga skulder	17,23,24	2 019	3 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17,25	1 924	2 033
Summa kortfristiga skulder		**15 762**	**26 264**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**168 370**	**194 517**

Kommentarer balansräkning

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2022-12-31 till 63 337 mkr (82 971). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 16 325 mkr (17 838). I perioden har hybridobligationer med bokfört värde av 1 532 mkr (3 110), inklusive återföring av emissionskostnader, återköpts till underkurs vilket genererade en vinst på 805 mkr före skatt som redovisas i eget kapital. Minoritetsandelar uppgår till 2 691 mkr (4 071) där nya minoritetsandelar om 712 mkr (4 106) tillkommit under året, dels genom att Industricentralen gått in som minoritetsägare i ett gemensamt bolag som innehar Heba B-aktier, dels genom att Gardermoen Campus i Norge omklassificerats från att vara ett JV till att vara koncernbolag med minoritetsägare på grund av förändring i aktieägaravtal. I övrigt finns minoritetsandelar i Unobo AB samt ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där SBB inte äger samtliga aktier i bolagen. Utdelning av Neobo genomfördes under perioden vilket har påverkat eget kapital med -5 946 (-). SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B om 210 mkr efter emissionskostnader, vilka använts som vederlag för förvärvet av Odalen Fastigheter AB.

Under året har minoriteten i det norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS bestående av utestående preferensaktier lösts in och därmed minskat eget kapital med 22 mkr.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde 427 mkr av förändringen i eget kapital under perioden.

Soliditeten uppgick till 38 procent (43), den justerade soliditeten till 42 procent (47) och belåningsgraden till 49 procent (40).

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 2022-12-31 netto till 9 120 mkr (10 428) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen i koncernen uppgick till totalt till 6,0 mdkr per 2022-12-31. I perioden har underskott om totalt 736 mkr nyttjats.

Skulder, likviditetsplaceringar och likvida medel

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 87 085 mkr (87 995), varav 33 896 mkr (23 732) avsåg skulder till kreditinstitut, 52 078 mkr (53 094) avsåg obligationslån och 1 111 mkr (11 169) avsåg företagscertifikat. Se vidare under avsnittet Finansiering.

Likvida medel uppgick till 4 429 mkr (9 837) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 421 mkr (53).

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**	**Totalt**	**Hybrid-obligationer**	**Övriga reserver**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01 (omarbetad)	**150**	**24 102**	**-213**	**12 826**	**36 865**	**15 096**	**-616**	**412**	**51 756**
Årets resultat	-	-	-	24 583	24 583	-	-	1 018	25 601
Övrigt totalresultat	-	-	1 047	79	1 126	-	-	-	1 126
Årets totalresultat	**-**	**-**	**1 047**	**24 662**	**25 709**	**-**	**-**	**1 018**	**26 727**
Nyemission	5	2 343	-	-	2 348	-	-	-	2 348
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	5 025	-	-	5 025
Emission teckningsoptioner	-	58	-	-	58	-	-	-	58
Förvärvad hybridobligation	-	-	-	-	-	305	-	-	305
Inlösen preferensaktier	-	-15	-	-5	-20	-	-	-	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	-385	-385	-3 110	231	-	-3 263
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	158	158	-	-158	-	-
Inlösen/konvertering tvingande konvertibel	9	-105	-	-	-96	-	-	-	-96
Emissionskostnader	-	-11	-	-28	-39	-50	-	-	-89
Skatt emissionskostnader	-	-1	-	-	-1	29	-	-	28
Utdelning	-	-	-	-1 807	-1 807	-	-	-	-1 807
Utdelning hybridobligationer	-	-	-	-496	-496	-	-	-	-496
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	4 106	4 106
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-147	-147	-	-	-1 465	-1 612
Utgående eget kapital 2021-12-31	**165**	**26 371**	**834**	**34 778**	**62 148**	**17 295**	**-543**	**4 071**	**82 971**
Ingående eget kapital 2022-01-01 (omarbetad)	**165**	**26 371**	**834**	**34 778**	**62 148**	**17 295**	**-543**	**4 071**	**82 971**
Årets resultat	-	-	-	-9 634	-9 634	-	-	-177	-9 811
Årets övriga totalresultat	-	-	-692	1 288	596	-	-	-	596
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-692**	**-8 346**	**-9 038**	**-**	**-**	**-177**	**-9 215**
Nyemission	-	210	-	-	210	-	-	-	210
Emissionskostnader	-	-	-	-	-	-15	-	-	-15
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	751	751	-1 532	54	-	-727
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-1 065	- 1 065	-	1 065	-	-
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
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	712	712
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-124	-124	-	-	-1 915	-2 040
Utgående eget kapital 2022-12-31	**165**	**26 587**	**142**	**17 424**	**44 319**	**15 748**	**577**	**2 691**	**63 337**

Vid periodens utgång uppgår nominellt belopp för utestående hybridobligationer till 16 822 mkr (17 145).

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MKR	Not	2022	2021*
Den löpande verksamheten			
Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures		-416	5 690
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Avskrivningar		10	5
Resultat från intressebolag/joint ventures		1 866	-2 814
Utdelning från intressebolag/joint ventures		304	44
Räntenetto		2 878	795
Erlagd ränta		-1 059	-1 285
Erhållen ränta		196	271
Betald skatt		-294	-247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**3 485**	**2 459**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		164	611
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 529	1 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 120**	**4 612**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	14	-5 250	-4 694
Försäljning av fastigheter	14	171	138
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-9 367	-26 883
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel **		9 677	17 982
Investeringar/försäljning inventarier	15	1	14
Investeringar/avyttringar i intresseföretag/joint ventures	16	475	-10 706
Investering i fordringar hos intresseföretag/jv	17	-1 294	-4 382
Avgående fordringar hos intresseföretag/jv	17	3 453	1 333
Investering i finansiella tillgångar	17	-932	-4 947
Avgående finansiella tillgångar	17	2 704	4 263
Investering i andra långfristiga fordringar	17	-905	-54
Avgående andra långfristiga fordringar	17	177	-
**Kassaflöde från investeringsverksamheten ** **		**-1 090**	**-27 937**
Finansieringsverksamheten			
Emission hybridobligation		-	4 975
Emission teckningsoptioner		-	58
Emissionskostnader		-15	-61
Inlösen hybridobligationer		-727	-3 472
Inlösen tvingande konvertibel		-	-125
Inlösen preferensaktier		-	-20
Utbetald utdelning		-2 837	-1 846
Utdelning likvida medel Neobo **		-231	-
Avyttring till minoritet		712	-
Inlösta minoritetsandelar	26	-2 040	-3 811
Upptagna lån	26	62 038	61 561
Amortering av lån		-59 710	-42 223
Förändring cash collaterals		-3 429	5 607
Upptagna övriga långfristiga skulder		126	1 686
Amortering övriga långfristiga skulder		-328	-2 800
**Kassaflöde från finansieringsverksamheten ** **	**26**	**-6 440**	**19 529**
Periodens kassaflöde		**-5 410**	**-3 796**
Likvida medel vid periodens början		**9 837**	**13 606**
Valutakursändring i likvida medel		1	27
Likvida medel vid periodens slut	**20**	**4 429**	**9 837**

* Jämförelseåret är omarbetat, se mer information not 30.

** Justering har gjorts i kassaflödesanalysen avseende utdelning av likvida medel till Neobo jämfört med den kassaflödesanalys som presenterades i bokslutskommunikén.

Koncernens noter (1-33)

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 27 mars 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 28 april 2023.

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. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag.

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

Resultaträkningens uppställningsform
I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftsnetto, resultat före finansiella poster, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto inklusive valutakursdifferenser. Realiserade och orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument samt övriga värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet.

Dotterbolag
Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

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.

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

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

NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya standarder
Under räkenskapsåret 2022 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft
Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär att SBB ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 avseende upplysningar om redovisningsprinciper har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på SBB:s finansiella rapporter.

Därtill har IASB publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024. Samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. Då EU ännu inte godkänt ändringarna kommer SBB under kommande räkenskapsår att analaysera huruvida ändringarna kommer att få en påverkan på SBBs finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning enligt av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Ändringen i IAS 12 har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på SBBs finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2022 förväntas ha någon väsentlig inverkan på SBBs finansiella rapporter.

NOT 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga uppskattningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader, erfarenheter av jämförbara fastigheter och antagande om framtida kostnadsutveckling. Framtida investeringar har bedömts 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.

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 driftsnettot 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 SBBs framtida verksamhet, dvs om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför SBBs kontroll, redovisas en skuld. Skulden redovisas till verkligt värde och motsvarar SBBs bästa bedömning av vad som kommer att erläggas.

Om skyldigheten att betala ytterligare köpeskilling är beroende av SBBs 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 SBBs 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 SBBs bästa bedömning av vad som kommer att erhållas. Fram tills dess redovisas inte sådan köpeskillingen som tillgång i rapporten över koncernens finansiella ställning.

Leasingavtal
I samband med vissa av SBBs 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.

Uppskjuten skatt
Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Klassificering hybridobligation
SBB har emitterat hybridobligationer om 16,4 mdkr. Hybridobligationen har en evig löptid med en löpande räntebetalningar. SBB har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5-6 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

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

NOT 4 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.
Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 7 447 (5 930) mkr. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen.

Avtalade framtida hyresintäkter	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	5 453	5 145
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	4 720	4 408
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	4 269	3 913
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	3 760	3 429
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	3 340	3 089
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	31 084	28 084
Summa	**52 626**	**48 068**

NOT 5 Rörelsesegment

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

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

Räkenskapsår 2022-01-01 – 2022-12-31	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	4 743	2 432	272	7 447	-	7 447
Fastighetskostnader	-1 206	-1 252	-109	-2 566	-	-2 566
Driftnetto	**3 537**	**1 181**	**163**	**4 881**	**0**	**4 881**
Centraladministration	-	-	-	-	-433	-433
Förärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-120	-120
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	-1 866	-1 866
Resultat före finansiella poster	**3 537**	**1 181**	**163**	**4 881**	**-2 419**	**2 462**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	239	239
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-3 117	-3 117
Förvaltningsresultat	**3 537**	**1 181**	**163**	**4 881**	**-5 297**	**-416**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-714	-3 558	-299	-4 571	-	-4 571
Realisationsresultat vid utdelning av Neobo	-	-3 202	-	-3 202	-	-3 202
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-387	-387
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-395	-395
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	-17	-17
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-1 560	-1 560
Resultat före skatt	**2 823**	**-5 579**	**-136**	**-2 892**	**-7 656**	**-10 548**
Skatt	-	-	-	-	738	738
Årets resultat	**2 823**	**-5 579**	**-136**	**-2 892**	**-6 918**	**-9 811**
Förvaltningsfastigheter	91 739	37 530	6 346	135 616		
Investeringar	2 125	2 555	166	4 846		
Värde per kvm (kr)	30 750	29 330	17 415	29 307		
Överskottsgrad	75%	49%	60%	66%		

Räkenskapsår 2021-01-01 – 2021-12-31	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	4 467	1 128	335	5 930	-	5 930
Fastighetskostnader	-1 152	-574	-157	-1 883	-	-1 883
Driftnetto	**3 315**	**554**	**178**	**4 047**	**-**	**4 047**
Centraladministration	-	-	-	-	-290	-290
Förärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-86	-86
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	2 814	2 814
Resultat före finansiella poster	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 438**	**6 485**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	274	274
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-1 069	-1 069
Förvaltningsresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 643**	**5 690**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10 963	9 747	650	21 360	-	21 360
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-252	-252
Resultat bostadsproduktion	-	-	-	-	9	9
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	2 487	2 487
Resultat före skatt	**14 278**	**10 301**	**828**	**25 407**	**3 887**	**29 294**
Skatt	-	-	-	-	-3 693	-3 693
Årets resultat	**14 278**	**10 301**	**828**	**25 407**	**194**	**25 601**
Förvaltningsfastigheter	90 056	52 410	6 868	149 335		
Investeringar	2 079	1 652	179	3 910		
Värde per kvm (kr)	29 475	26 663	16 981	27 525		
Överskottsgrad	74%	49%	53%	68%		

Intäkter från svenska kunder utgör 74 procent (73) av koncernens totala intäkter. Intäkter från norska kunder utgör 15 procent (14) av koncernens totala intäkter och resterande del av intäkterna avser intäkter från kunder i Finland och Danmark. Av anläggningstillgångar (som inte är finansiella instrument eller uppskjutna skattefordringar) är 82 procent (75) fördelade till Sverige, 10 procent (17) fördelade till Norge och resterande del avser anläggningstillgångar i Finland 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, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värm, renhållning och försäkring. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

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

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

Kostnader per funktion

	2022	2021
Driftskostnader	1 567	1 114
Underhåll	393	322
Förvaltningsadministration	465	317
Fastighetsskatt	141	130
Central administration	433	290
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	120	86
Summa kostnader	**3 119**	**2 259**

Kostnader per kostnadsslag

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	1 960	1 436
Fastighetsskatt	141	130
Övriga externa kostnader	546	344
Personalkostnader	462	343
Avskrivningar	10	4
Summa kostnader	**3 119**	**2 259**

NOT 7 Arvode till revisor

Ernst & Young AB, Ernst & Young AS, Ernst & Young Oy, Ernst & Young A/S	2022	2021
Revisionsuppdraget	33	36
Annan revisionsverksamhet	2	0
Skatterådgivning	0	2
Övriga tjänster	3	0
Summa	**38**	**38**

PwC AB	2022	2021
Revisionsuppdraget	2	1
Summa arvode till revisor	**40**	**39**

NOT 8 Anställda och personalkostnader

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

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

	2022		2021	
Medelantalet anställda	**Medelantal anställda**	**Varav män, %**	**Medelantal anställda**	**Varav män, %**
Dotterbolag i Sverige	360	64	360	62
Dotterbolag i Norge	25	64	24	33
Dotterbolag i Finland	8	50	6	50
Totalt dotterbolag	**393**	**64**	**390**	**60**
Moderbolag	32	47	28	39
Totalt i koncernen	**425**	**63**	**418**	**59**

	2022		2021	
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	**Antal på balansdagen**	**Varav män, %**	**Antal på balansdagen**	**Varav män, %**
Styrelseledamöter	6	67	7	71
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	50	9	44
Totalt i koncernen	**16**	**56**	**16**	**56**

Personalkostnader	2022	2021
Moderbolaget		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	22	21
Sociala avgifter	7	7
Pensionskostnader	4	5
Summa	**33**	**33**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	36	21
Sociala avgifter	11	7
Pensionskostnader	7	4
Övriga personalkostnader	2	0
Summa	**56**	**32**
Dotterbolag		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	5	5
Sociala avgifter	2	2
Pensionskostnader	1	1
Summa	**8**	**8**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	310	223
Sociala avgifter	88	63
Pensionskostnader	41	32
Övriga personalkostnader	7	9
Summa	**446**	**327**
Summa personalkostnader	**542**	**400**

I redovisningen har vissa personalkostnader omklassificerats 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 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 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 teckningkurs 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.

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.

2022 (belopp i tkr)	Grundlön, styrelsear-vode	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*	1 316	0	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**

* Oscar Lekander har varit ledande befattningshavare fram till 23 september 2022 och ersättning fram till den tiden redovisas i tabellen ovan.

Bolaget har vid årets utgång gjort 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 kommer att regleras 2023 mellan bolaget, Lennart Schuss och Eva Grimaldi. Bolaget gör emellertid gällande att det sammanlagda styrelsearvode inklusive utskottsarvode överensstämmer med bolagsstämmans beslut.

2021 (belopp i tkr)	Grundlön, styrelsear-vode	Rörlig ersätt-ning	Pensions-kost-nader	Övrig ersätt-ning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	470	-	-	-	470
Styrelseledamot					
Sven-Olof Johansson	320	-	-	-	320
Hans Runesten	300	-	-	-	300
Fredrik Svensson	300	-	-	-	300
Eva Swartz Grimaldi	340	-	-	-	340
Anne-Grete Strøm-Erichsen	300	-	-	-	300
Verkställande direktör					
Ilija Batljan	4 342	1 350	1 685	174	7 551
Vice verkställande direktörer*					
Krister Karlsson	1 758	585	583	171	3 098
Lars Thagesson	2 830	968	1 034	246	5 078
Eva-Lotta Stridh	1 647	540	533	29	2 748
Oscar Lekander	1 424	450	432	100	2 406
Annika Ekström	2 166	788	838	198	3 989
Övriga ledande befatt-ningshavare (3 st)	6 397	720	362	131	7 610
Summa	**22 594**	**5 400**	**5 466**	**1 050**	**34 510**

* Vice verställande direktörer utnämdes den 8 december 2021, dock redovisas hela årets ersättningar för dessa 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

Redovisningsprincip
Ränteintäkter på fordringar 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.

	2022	2021
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter finaniella instrument	18	83
Ränteintäkter intressebolag och Joint Venture	84	28
Ränteintäkter reversfordringar	15	31
Ränteintäkter kundfordringar	-	1
Ränteintäkter banktillgodohavanden	25	10
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**142**	**152**
Utdelningar från intressebolag och Joint Ventures	3	24
Utdelningar från andra aktier och andelar	77	71
Övriga finansiella intäkter	17	26
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**239**	**274**

NOT 10 Finansiella kostnader

Redovisningsprincip
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 skulden.

Förtidslösen lån	**2022**	**2021**
Överkurs vid återköpta obligationer	468	-
Kostnader i samband förtidslösen av lån	-44	-155
Förtidslösen lån	**424**	**-155**

Räntekostnader och liknande resultatposter	**2022**	**2021**
Skulder värderade till verkligt värde i resultatet		
Räntekostnader, räntederivat	16	- 19
Valutakursdifferenser, räntederivat	7	18
Summa redovisat i resultatet	**23**	**-2**
Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärd		
Räntekostnader obligationslån	-635	-400
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-726	-263
Räntekostnader företagscertifikat	-35	-18
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	-114	- 256
Övriga finansiella kostnader	-39	-72
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-1549**	**-1 009**
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 526**	**- 1 011**

Under året har 136 mkr (87) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där en räntenivå om 3 procent (3) använts.

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. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

2022-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	**639**	**639**
Tillkommande avtal	238	238
Avgående avtal	-48	-48
Utgående balans	**829**	**829**

2021-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	614	614
Tillkommande avtal	83	83
Avgående avtal	-58	-58
Utgående balans	**639**	**639**

Utöver tomträttsavtalen finns leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. SBB bedömmer dessa avtal som oväsentliga för koncernen som helhet, varvid leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

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

	2022	2021
Räntekostnad på leasingskulder	24	21
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	-	-
Redovisad leasing	**24**	**21**

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 24 mkr (21). Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

Sales- & leaseback

I de fall SBB förvärvar en fastighet och därefter hyr ut fastigheten till säljaren genomför SBB en bedömning utifrån kriterierna i sales- & lease-back-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.

NOT 12 Skatt

Redovisningsprincip

Skatter

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

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

Uppskjuten skatt

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

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.

	2022	2021
Aktuell skatt	-294	-247
Skatt härnförlig till tidigare år	-29	-3 328
Uppskjuten skatt fastigheter	1 002	-
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-13	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-168	73
Uppskjuten skatt finansiella instrument	-152	-169
Uppskjuten skatt övrigt	5	-21
Redovisad skatt	**351**	**-3 693**

Avstämning av effektiv skattesats	**2022**	**2021***
Resultat före skatt	-10 548	29 294
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	2 173	-6 035
Skatteeffekt av:		
Andra skattesatser inom koncernen	2	-60
Skatt hänförlig till tidigare år	-29	-16
Resultat från andelar i intressebolag/JV	-341	580
Ej skattepliktiga intäkter	790	786
Ej avdragsgilla kostnader	-719	-6
Ej avdragsgilla räntekostnader	-82	-
Nedskrivning av uppskjuten skatt på carry forward ränta	-541	-
Skattekostnader avseende utdelning av Neobo och nedskrivning av goodwill	-905	-
Temporära skillnader avseende fastigheter	-5	891
Övriga skattemässiga justeringar	9	167
Redovisad skatt	**351**	**-3 693**
Effektiv skattesats	-3%	13%

* Jämförelsesiffror har omarbetats efter att en felaktighet upptäckts i föregående års siffror.

Koncernen har skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat som ett resultat av säkringsredovisning. Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt. Underskottsavdragen uppgår till ca 3,0 mdkr per 2022-12-31.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skatt	2022	2021
Uppskjuten skatt fastigheter	10 027	11 421
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	120	86
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-1 226	-1 179
Uppskjuten skatt finansiella instrument	286	125
Uppskjuten skatt övrigt	-87	-25
Redovisad uppskjuten skatteskuld	**9 120**	**10 428**

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. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

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.

Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Goodwill	Samhälls-fastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Ingående balans, 2021-01-01	**5 741**	**578**	**6 319**
Förvärv	-	-	-
Försäljning	-274	21	-252
Nedskrivning	-	-	-
Utgående balans, 2021-12-31	5 467	599	**6 066**
Förvärv	-	-	-
Försäljning	-184	-204	-388
Utgående balans före nedskrivning	5 283	395	**5 678**
Nedskrivning	-	-395	-395
Utgående balans, 2022-12-31	**5 283**	**-**	**5 283**

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. Till följd av försäljning av fastigheter har denna del minskat med -388 mkr (-253) under året.

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

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 diskonteringsfaktor på 7,1 procent (4,4) före skatt vilket inkluderar en ränta på totalt 4,3 % (riskfri ränta + kreditspread).
- Ett terminalvärde driftnettoavkastning om 4,28 % (3,9%)

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 tilväxten för branschen som helhet.

I samband med nedskriviningsprövning per 2022-12-31 har nedskrivning av goodwill gjorts om -395 mkr vilket är hänförligt till SBB:s segment Övriga fastigheter. Nedskrivningen görs som en följd av ökad diskonteringsränta. De underliggande kassaflödena har i allt väsentligt varit oförändrade. Inget nedskrivningsbehov har indikerats inom segmentet Samhällsfastigheter.

Känslighetsanalys
Känslighetsanalysen görs på den kassagenererande enheten (KGE) som vid årets utgång har ett kvarvarande redovisat värde. För KGE Samhällsfastigheter bedöms återvinningsvärdet överstiga det redovisade beloppet med 150 mkr (2 568) per 2022-12-31.

Återvinningsvärdet för denna KGE skulle vara lika stort som det redovisade värdet om två av de viktiga antaganden enskilt ändrades enligt följande.

	2022		2021	
Samhällsfastigheter	**Från**	**Till**	**Från**	**Till**
Diskonteringsfaktor före skatt	7,05%	7,10%	4,38%	4,96%
Terminalvärde driftnettoavkastning	4,28%	4,29%	3,90%	4,00%

NOT 14 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

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

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

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter
Såväl orealiserade som 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 periodens början, dvs inklusive orealiserade värdeförändringar under tidigare år. Vid försäljning till intressebolag/joint ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande koncernens kvarstående ägoandel.

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

	2022-12-31				2021-12-31			
Verkligt värde	**Samhälls-fastigheter**	**Bostäder**	**Övriga fastigheter**	**Totalt**	**Samhälls-fastigheter**	**Bostäder**	**Övriga fastigheter**	**Totalt**
Ingående redovisat värde	**90 056**	**52 410**	**6 868**	**149 335**	**67 109**	**18 102**	**4 973**	**90 185**
Förvärv	5 723	3 663	1 093	10 478	21 704	28 685	2 084	52 474
Investeringar	2 125	2 555	166	4 846	2 079	1 652	179	3 910
Försäljningar	-6 575	-2 219	-1 570	-10 364	-13 071	-5 562	-748	-19 381
Utdelning Neobo 1)	-524	-15 512	-30	-16 066	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-839	-3 350	-227	-4 416	10 364	9 575	515	20 620
Omklassificeringar	-21	-16	37	0	187	-42	-145	-
Omräkningsdifferens	1 795	0	8	1 803	1 518	-	10	1 527
Utgående redovisat värde	**91 739**	**37 531**	**6 345**	**135 616**	**90 056**	**52 410**	**6 868**	**149 335**

1) Avser senast redovisade värdet innan tidpunkten för utdelningen, dvs värdering per 2022-09-30.

	2022				2021			
Värdeförändringar	**Samhälls-fastigheter**	**Bostäder**	**Övriga fastigheter**	**Totalt**	**Samhälls-fastigheter**	**Bostäder**	**Övriga fastigheter**	**Totalt**
Orealiserade värdeförändringar	-839	-3 350	-227	-4 416	10 364	9 575	515	20 620
Realiserade värdeförändringar	125	-207	-73	-155	433	172	135	740
Summa	**-714**	**-3 557**	**-300**	**-4 571**	**10 797**	**9 747**	**650**	**21 360**

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

2022-12-31 uppgick värdet för fastigheterna till 135 616 mkr (149 335). 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 4,72 procent (4,34) använts. I värdet för fastigheterna ingår 3 391 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.

Typ av fastighet	**Fastighets-värde, mkr**	**Antal fastigheter**	**Hyresvärde, mkr**	**Driftnetto, mkr**	**Uthyr-ningsgrad, genomsnitt, %**	**Uthyrningsbar yta, tkvm**	**Långsiktigt direktavkast-ningskrav, %**	**Andel av fast värde inom +/- 1,5 procent-enheter, %**	**Långsiktigt direktavkast-ningskrav, genomsnitt, %**
Samhällsfastigheter									
Utbildning	44 554	651	2 377	1 913	97,3	1 327	3,25 - 10,40	83,7	5,19
Äldreboenden & LSS	24 073	646	1 379	1 063	97,3	831	3,15 - 17,50	92,1	4,78
Övriga samhällsfastigheter	23 112	145	1 332	926	91,6	825	4,05 - 8,80	86,2	5,42
Totalt samhällsfastigheter	**91 739**	**1 447**	**5 088**	**3902**	**95,8**	**2 983**	**3,15-17,5**	**85,5**	**5,14**
Bostäder	37 530	542	1 593	901	94,9	1 280	2,26-7,58	78,1	3,46
Övrigt	6 346	66	378	208	90,3	364	2,65 - 8,90	84,3	5,65
Totalt, 2022-12-31	**135 616**	**2 050**	**7 059**	**5 011**	**95,3**	**4 627**	**2,26 - 17,50**	**69,5**	**4,72**

Typ av hyresgäst, Samhälls-fastigheter	Fastighets-värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyr-ningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkast-ningskrav, %	Andel av fast värde inom +/- 1,5 procent-enheter, %	Långsiktigt direktavkast-ningskrav, genomsnitt, %
Kommun & Landsting	24 513	354	1 539	1 053	95,0%	1 069	3,15 - 7,85	91,8%	5,05
Stat	7 445	45	489	344	90,7%	277	3,53 - 8,80	83,8%	5,40
Privat, statligt finansiering	47 136	976	2 339	2 023	98,0%	1 141	3,25 - 17,5	81,3%	5,14
Blandad	10 510	58	721	481	93,9%	496	3,30 - 7,75	83,8%	5,14
Totalt	**89 603**	**1 433**	**5 088**	**3 902**	**95,8%**	**2 983**	**3,15 - 17,50**	**85,0%**	**5,14**
Projekt och byggrätter	2 136	14	-	-	-	-		-	-
Totalt Samhällsfastigheter 2022-12-31	**91 739**	**1 447**	**5 088**	**3 902**	**95,8%**	**2 983**	**3,15 - 17,50**	**85,0%**	**5,14**

Fastigheter, per land	Fastighets-värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyr-ningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkast-ningskrav, %	Andel av fast värde inom +/- 1,5 procent-enheter, %	Långsiktigt direktavkast-ningskrav, genomsnitt, %
Sverige	98 001	1 358	5 021	3 259	94,9%	3 665	2,26 - 8,80	72,1%	4,38
Norge	25 203	476	1 124	1 054	99,2%	475	2,65 - 7,25	90,3%	5,52
Finland	10 506	197	763	578	91,8%	383	4,00 - 17,25	87,5%	5,89
Danmark	1 906	19	151	120	97,5%	105	4,63 - 6,63	100,0%	5,86
Totalt, 2022-12-31	**135 616**	**2 050**	**7 059**	**5 011**	**95,3%**	**4 627**	**2,26 - 17,50**	**69,5%**	**4,72**

Typ av fastighet	Fastighets-värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyr-ningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkast-ningskrav, %	Andel av fast värde inom +/- 1,5 procent-enheter, %	Långsiktigt direktavkast-ningskrav, genomsnitt, %
Samhällsfastigheter									
Utbildning	42 145	630	2 081	1 647	96,0%	1 317	3,00 - 10,00	94,7%	4,87
Äldreboenden & LSS	24 602	654	1 255	970	97,8%	848	2,70 - 17,00	93,0%	4,46
Övriga samhällsfastigheter	23 309	159	1 319	934	93,7%	890	3,37 - 8,50	78,0%	4,91
Totalt samhällsfastigheter	**90 056**	**1 458**	**4 655**	**3 551**	**95,9%**	**3 055**	**2,70 - 17,00**	**90,2%**	**4,77**
Bostäder	52 410	724	2 370	1 393	93,9%	1 966	2,10 - 7,16	81,9%	3,33
Övrigt	6 868	74	431	187	76,6%	404	2,35 - 8,50	91,0%	5,49
Totalt, 2021-12-31	**149 335**	**2 241**	**7 456**	**5 130**	**94,1%**	**5 425**	**2,10 - 17,00**	**70,9%**	**4,34**

Typ av hyresgäst, Samhälls-fastigheter	Fastighets-värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyr-ningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkast-ningskrav, %	Andel av fast värde inom +/- 1,5 procent-enheter, %	Långsiktigt direktavkast-ningskrav, genomsnitt, %
Kommun & Landsting	22 536	367	1 368	916	94,3%	1 088	2,90 - 10,00	93,1%	4,67
Stat	10 457	56	604	458	94,5%	348	3,37 - 8,50	93,0%	4,83
Privat, statligt finansiering	44 366	959	1 954	1 700	98,7%	1 077	2,70 - 17,00	90,3%	4,79
Blandad	11 696	66	728	477	92,2%	542	3,25 - 7,65	83,9%	4,83
Totalt	**89 055**	**1 448**	**4 655**	**3 551**	**95,9%**	**3 055**	**2,70 - 17,00**	**90,2%**	**4,77**
Projekt och byggrätter	1 002	10	-	-	-	-		-	-
Totalt Samhällsfastigheter, 2021-12-31	**90 056**	**1 458**	**4 655**	**3 551**	**95,9%**	**3 055**	**2,70 - 17,00**	**90,2%**	**4,77**

Fastigheter, per land	Fastighets-värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyr-ningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkast-ningskrav, %	Andel av fast värde inom +/- 1,5 procent-enheter, %	Långsiktigt direktavkast-ningskrav, genomsnitt, %
Sverige	112 132	1 559	5 627	3 546	93,0%	4 439	2,10 - 8,50	77,4%	4,01
Norge	25 819	473	1 061	987	98,5%	516	2,35 - 7,25	96,9%	5,06
Finland	9 903	193	667	512	95,9%	387	3,75 - 17,00	84,8%	5,74
Danmark	1 481	16	102	85	99,5%	83	4,75 - 6,25	100,0%	5,59
Totalt, 2022-12-31	**149 335**	**2 241**	**7 456**	**5 130**	**94,1%**	**5 425**	**2,10 - 17,00**	**70,9%**	**4,34**

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

2022-12-31	Förändring	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresvärde	+/- 5 %	3 222/-3 096 mkr	2 177/-2 188 mkr	277/-277 mkr	5 676/-5 561 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-4 051/4 554 mkr	-2 065/2 390 mkr	-204/219 mkr	-6 320/7 163 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-3 249/3 840 mkr	-2 167/2 550 mkr	-186/217 mkr	-5 602/6 607 mkr

2021-12-31	Förändring	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresvärde	+/- 5 %	3 335/-3 334 mkr	3 262/-3 262 mkr	328/-328 mkr	6 925/-6 924 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-2 903/3 124 mkr	-3 160/3 740 mkr	-153/162 mkr	-6 215/7 026 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-2 822/3 150 mkr	-3 232/3 831 mkr	-161/178 mkr	-6 215/7 159 mkr

Försäljningar till joint ventures i mkr	2022	2021
Verkligt värde fastigheter	4 081	15 607
SBB koncernens resultat efter eliminering av internvinst (50% av realisationsresultatet)	-250	579
Tidigare redovisat orealiserad värde-förändring på sålda fastigheter	15	378
Upplösning av tidigare eliminerad inernvinst efter försäljning av JV-andelar	520	0
Totalt resultat från försäljningar av fastigheter till joint ventures (exkl. skatt)	**285**	**957**

Väsentliga åtaganden

SBB har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 2 935 mkr (5 948) samt att utföra hyresgäst-anpassningar om 421 mkr (792). Beloppen är utöver vad som redovisas i balansräkningen.

NOT 15 Inventarier

Redovisningsprincip

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**89**	**44**
Årets anskaffningar	103	52
Försäljningar och utrangeringar	-13	-7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**179**	**89**
Ingående avskrivningar	**-41**	**-22**
Försäljningar och utrangeringar	-74	-2
Ackumulerade avskrivningar vid förvärv	-17	3
Årets avskrivningar	-10	-20
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-142**	**-41**
Utgående redovisat värde	**36**	**48**

NOT 16 Andelar i intressebolag/joint ventures

Redovisningsprincip

Som intressebolag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna.

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder.

Intressebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Om koncernens andel av förluster i ett intressebolag eller joint venture överstiger innehavet i detta intressebolag eller joint venture redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intressebolag och joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

Utländska innehav omräknas till SEK vid varje rapporteringstillfälle och framgår i värdeförändringar inom Resultat från intresseföretag/JV i resultaträkningen.

De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Odalen har under året omklassificerats från ett JV till att vara ett helägt koncernbolag och Gardermoen Campus i Norge har under året omklassificerats från att vara ett JV till att vara koncernbolag med minoritetsägare på grund av förändring i aktieägaravtal.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**16 373**	**2 867**
Årets anskaffningar	308	9 835
Andel av resultatet	-794	2 817
Nedskrivningar	-747	-3
Aktieägartillskott	1 565	4 107
Omräkningsdifferens	64	41
Omklassificering	-1 374	-1 503
Årets avyttringar	-2 747	-1 787
Utgående redovisat värde, kapitalandel	**12 649**	**16 373**

			Kapitalandel		Redovisat värde		Resultatandel	
Innehav	**Klassificering**	**Huvudsaklig verksamhet**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
SBB Kåpan Bostad AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla bostadsfastigheter	50%	50%	1 767	1 526	-259	501
Public Property Invest AS	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla samhällsfastigheter	45%	48%	1 785	1 736	-335	427
JM AB (Publ)	Intressebolag	Fastighetsutveckling, bostäder	32%	28%	6 600	6 566	125	301
Sveaviken Nordsten Holding AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling, bostäder	38%	38%	131	214	-83	192
Offentlig Eiendom AS	Intressebolag	Fastighetsutveckling, samhällsfastigheter	-	-	-	-	-	184
Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla samhällsfastigheter	-	50%	-	1 739	-626	156
Slaggborn Utvecklings AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling, bostäder	50%	50%	128	190	-75	142
Idun Domum AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling, bostäder	50%	50%	65	125	-64	124
HusBacc Utv Hold AB	Koncernbolag	Fastighetsutveckling, bostäder	100%	50%	-	194	-	116
Fastighets AB Stenbäckens Idbär	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla bostadsfastigheter	50%	50%	111	127	-16	94
Magsam Holding AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling, bostäder	50%	50%	81	119	-51	83
Samtitania Fastighetsutveckling AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling, bostäder	50%	50%	45	76	-31	76
Odalen SBB Projekt 1 AB	Koncernbolag	Fastighetsutveckling, samhällsfastigheter	100%	50%	-	86	-	54
Odalen Stensta Utveckling AB	Koncernbolag	Fastighetsutveckling, samhällsfastigheter	100%	50%	-	63	-	39
Kuststaden Projektutveckling AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling, bostäder	-	-	-	-	-	37
PPE Holding AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling, bostäder	38%	38%	74	127	-53	35
SBB Genova Nackahusen AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling, bostäder	50%	50%	63	63	-	33
Klarsam Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling, bostäder	40%	40%	37	40	-3	32
Solon Eiendom AS	Intressebolag	Fastighetsutveckling, bostäder	-	-	-	-	-	23
Mölnlyckes Haga Utveckling AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%	50%	33	22	11	21
Trummedalen Fastigheter AB	Koncernbolag	Fastighetsutveckling, samhällsfastigheter	100%	50%	-	45	-	20
Odalen Upphandling 1 AB	Koncernbolag	Fastighetsutveckling, samhällsfastigheter	100%	50%	-	24	-	20
BCAC-Hus förv. AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla bostadsfastigheter	10%	10%	20	2	20	18
Bokoop Fastighet AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling, bostäder	50%	50%	1	16	-15	15
Publicus one Publicus	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla samhällsfastigheter	31%	32%	103	102	10	14
Tillbringaren 2 Hold AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla bostadsfastigheter	49%	49%	22	32	-10	14
Bryggkaffe Fast AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla bostadsfastigheter	50%	50%	-2	31	-33	10
Offentliga Hus AB (publ)	Koncernbolag	Äga, förvalta, utveckla samhällsfastigheter	100%	-	-	-	-	10
Varpslagg Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling, bostäder	40%	40%	12	11	1	9
Kuttervägen Holding AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling, bostäder	50%	50%	18	20	-2	9
Origa Care AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla samhällsfastigheter	34%	35%	129	101	13	6
Sommarsol Exploatering AB	Koncernbolag	Fastighetsutveckling, samhällsfastigheter	100%	50%	-	5	-	5
Cronsjö Fast Utv AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla bostadsfastigheter	-	-	-	-	-	4
Preservium Property AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla bostadsfastigheter	35%	35%	180	168	20	4
Samterna Holding 1 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling, bostäder	50%	50%	15	4	11	4
Arlandastad Group AB	Finansiell placering	Fastighetsutveckling, bostäder	13%	20%	-	856	23	3
Gullbern Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling, bostäder	40%	40%	3	5	-2	3
Samhäll 102 AB	Koncernbolag	Fastighetsutveckling, samhällsfastigheter	100%	50%	-	4	-	3

Innehav	Klassificering	Huvudsaklig verksamhet	Kapitalandel 2022-12-31	Kapitalandel 2021-12-31	Redovisat värde 2022-12-31	Redovisat värde 2021-12-31	Resultatandel 2022-12-31	Resultatandel 2021-12-31
KlaraBo Förv AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla bostads-fastigheter	-	-	-	-	-	2
Bolivo	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla bostads-fastigheter	50%	50%	166	152	15	1
Nöthagen Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling, bostäder	-	50%	-	1	-	1
SBB Genova Gåshaga Holding AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling, bostäder	50%	50%	114	113	-	1
Solon Eiendom Holding AS	Joint Venture	Fastighetsutveckling, bostäder	25%	50%	901	1 587	-185	-
Solhemmet Samhällsfastigheter AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling, samhällsfast-igheter	-	50%	-	-	-	-3
Fastighetsutveckling IB 117 AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla samhälls-fastigheter	-	50%	-	-6	-1	-8
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	Intressebolag	Postboxar	35%	35%	-7	7	-14	-10
Gardermoen Campus Utvikling AS	Koncernbolag	Fastighetsutveckling, samhällsfast-igheter	65%	65%	-	50	4	-11
Mindre innehav (25 bolag)					54	29	-1	-2
Totalt					**12 649**	**16 373**	**-1 606**	**2 814**

Upplysning om väsentliga innehav

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

2022 (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**
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**
Avstämning mot redovisade värden					
Ingående nettotillgångar	**23 762**	**3 053**	**3 710**	**3 564**	**3 203**
Året anskaffning	584	-	-	-	322
Årets tillskott	-	1 000	841	385	-
Omklassificering	-	-	-	-	-
Årets avyttringar	-	-	-4 935	-	-971
Årets resultat	386	-438	384	-761	-54
Årets övriga totalresultat	53	-	-	-	**-2**
Utgående nettotillgångar	**24 785**	**3 615**	**-**	**3 188**	**2 498**
Koncernens andel i %	32%	50%	-	45%	25%
Koncernens andel i mkr	8 030	1 807	-	1 428	624
Redovisat värde	**6 600**	**1 767**	**-**	**1 785**	**901**

2021 (Mkr)	JM AB	SBB Kåpan Bostad AB	Svenska Myndig-hetsbyggnader Holding AB	Public Property Invest AS	Solon Eiendom Holding AS
Anläggningstillgångar	584	5 992	10 392	8 672	36
Likvida medel	3 981	285	24	198	536
Övriga omsättningstillgångar	19 826	136	-1 519	321	6 030
Långfristiga finansiella skulder	-818	-2 254	-4 755	-4 879	-1 949
Övriga långsiktiga skulder	-3 396	-665	-209	-240	-262
Kortfristiga finansiella skulder	-7 566	0	0	-129	-1 860
Övriga kortfristiga skulder	-4 227	-439	-222	-355	-562
Nettotillgångar	**8 384**	**3 055**	**3 710**	**3 586**	**1 968**
Nettoomsättning	15 650	102	-	67	398
Drifts- och underhållskostnader	-12 435	-50	-	-11	-372
Central administration	-987	-6	-	-	-14
Avskrivningar	-	-	-	-	-1
Finansnetto	-80	-22	-	-83	-10
Värdeförändring fastigheter	-	1 219	479	1 004	-
Skatt	-343	-240	-167	-222	-
Årets resultat	**1 805**	**1 003**	**312**	**755**	**-**
Övrigt totalresultat	208	0	0	60	-
Årets totalresultat	2 013	1 003	312	815	-
varav koncernens andel	**307**	**501**	**156**	**427**	**-**
Avstämning mot redovisade värden					
Ingående nettotillgångar	-	-	-	-	-
Året anskaffning	22 650	1 850	-	3	-
Årets tillskott	-	200	3 398	2 746	3 202
Omklassificering	-	-	-	-	-
Årets avyttringar	-	-	-	-	-
Årets resultat	1 090	1 003	312	755	1
Årets övriga totalresultat	23	-	-	60	-
Utgående nettotillgångar	**23 762**	**3 053**	**3 710**	**3 564**	**3 203**
Koncernens andel i %	28,1%	50%	50%	48,4%	49,5%
Koncernens andel i mkr	6 566	1 526	1 855	1 725	1 586
Redovisat värde	**6 566**	**1 526**	**1 739**	**1 736**	**1 587**

Upplysning om övriga innehav

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Sammanlagt redovisat värde för oväsentliga intresse-bolag/joint ventures	1 596	3 219
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-495	1 164
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	-626	259
Övrigt totalresultat	169	6
Summa totalresultat	**-952**	**1 428**

NOT 17 Finansiella instrument

Redovisningsprincip

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 övriga finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likviditetsplaceringar och likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.

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.

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 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 23 Finansiella risker.

Egetkapitalinstrument: Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade). Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning på efterföljande sida.

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 på efterföljande sida.

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 på efterföljande sida.

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

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

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 nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För 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 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.

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.

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

Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet 2022-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet 2021-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2022-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2021-12-31
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	-	-	1 737	3 885
Derivatinstrument	1 696	547	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2 298	4 530	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-	939	207
Hyresfordringar	-	-	106	219
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	1 434	1 959
Likviditetsplaceringar	421	53	-	-
Likvida medel	-	-	4 429	9 837
Summa	**4 415**	**5 130**	**8 645**	**16 107**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	33 896	23 732
Obligationslån	-	-	52 078	53 094
Företagscertifikat	-	-	1 111	11 169
Övriga långfristiga skulder	-	-	141	292
Derivatinstrument	971	30	-	-
Leverantörsskulder	-	-	456	181
Skuld cash collaterals	-	-	2 178	5 607
Övriga kortfristiga skulder	-	-	2 019	3 923
Summa	**971**	**30**	**91 879**	**97 998**

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.

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	**4 530**	**2 931**
Nyanskaffningar	31	6 756
Avyttringar	-261	-4 661
Orealiserad värdeförändring	-1 967	1 628
Omklassificering	-35	-2 124
Utgående redovisat värde	**2 298**	**4 530**

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 2022-12-31 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 577 Mkr (-).

Förändring för derivatintrumenten presenteras nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	**517**	**-138**
Nyanskaffningar	-	326
Avyttringar	-174	-32
Orealiserad värdeförändring i resultatet	382	360
Utgående redovisat värde	**725**	**517**
Varav redovisad som finansiell anläggningstillgång	1 696	547
Varav redovisad som finansiell skuld	971	30

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	0
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	-577
Summa derivat, netto	**720**
Varav redovisat som tillgång	1 692
Varav redovisat som skuld	971

Derivat 2021-12-31
Nedan redovisas innehavda derivat per 2021-12-31.

Valutaderivat

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Terminskurs	Verkligt värde
Valuta-swappar				
2022	DKK	150	1,33	6
2022	EUR	1 795	9,92-10,31	202
Summa				**208**
Valuta-optioner (sälj)				
2022	EUR	100	9,85	0
Summa				**0**
Summa valutaderivat				**208**

Räntederivat

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Terminskurs	Verkligt värde
Ränte-swappar				
2022	SEK	840	(-)0,29-0,24	0
2023	SEK	800	0,01	2
2024	SEK	4 382	(-)0,10-0,45	15
2024	SEK/NOK	1 000	(-)0,14-3,12	20
2025	SEK	2 800	(-)0,10-0,48	38
2025	SEK/NOK	500	1,91-2,91	11
2026	SEK	2 050	(-)0,06-0,68	63
2027	SEK	1 300	0,06-0,43	-15
2029	SEK	1 000	(-)0,09-0,33	40
2030	SEK	1 856	(-)0,10-0,64	38
Summa				**211**
Ränte-tak				
2023	SEK	225	2,00	0
2024	SEK	360	1,50	1
Summa				**1**
Summa räntederivat				**212**

	Verkligt värde
Valutaderivat	208
Räntederivat	212
Övriga derivat	96
Summa derivat	**516**
Varav redovisat som finansiell anläggningstillgång	546
Varav redovisat som långfristig skuld	30

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag. Förändring för likviditetsplaceringar presenteras nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	**53**	**-**
Nyanskaffningar	21	53
Avyttringar	-256	-
Orealiserad värdeförändring	-250	-
Omklassificering	853	-
Utgående redovisat värde	**421**	**53**

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. Det verkliga värdet för de räntebärande skulderna bedöms vid utgången av perioden till 75 058 mkr(87 995).

Obligationslån
Obligationslån uppgick vid periodes slut till 52 078 mkr (53 094) varav Schulschein-finansiering ingår med EUR 43m, motsvarande 479 mkr.

Skuld cash collaterals
Skuld cash collateral innefattar dels en Total return Swap (TRS) avseende likviditetsplaceringar i aktier och dels cash collateral skulder avseende säkerhetsarrangemang för derivatinstrument.

SBB tecknade i slutet på september 2021 en TRS avseende likviditetsplaceringar i aktier. Aktierna som såldes i TRS redovisades tidigare som finansiella tillgångar redovisade till verkligt värdeöver resultaträkningen. Då SBB behöll de huvudsakliga risker/fördelar med ägandet av aktierna uppfylldes inte villkoren för borttagande från rapporten över finansiell ställning. Den redovisningsmässiga konsekvensen av transaktionen är att SBB erhöll likvida medel och samtidigt fick en skuld med motsvarande belopp som redovisas på raden ”Skuld cash collateral”.

Skuld cash collateral innefattar ett säkerhetsarrangemang avseende derivatinstrument där SBB löpande erhåller eller erlägger likvida medel, motsvarande de underliggande derivatinstrumentens marknadsvärde. Erhållna medel, vid positivt markandsvärde på underliggnade derivatinstrument, redovisas som skuld, medan erlagda medel, vid negativt markadsvärde på underliggande derivatinstrument, redovisas som fordran. Tillhörande fordrings- och skuldposter har nettoredovisats till följd av kvittningsförhållande mellan de båda.

Vid årets utgång uppgår sammanlagd cash collateral skuld till 2 178 mkr (5 607). Minskningen under 2022 beror framförallt på att aktier i Amasten Fastigheter AB (publ) såldes ut från TRS.

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 34 590 (23 372), obligationlån till 39 345 (63 094) och till Företagscertifikat till 1 123 (11 169).

Covenanter
SBBs finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, just för de tre nyckeltalen. Covenanter finns i SBBs EMTN (European Medium Term Note Program) men även på längre banklån och kreditfaciliteter. Att covenanter inte brutits kontrolleras på kvartalsbasis. Vid årsskiftet 2022 uppfyller bolaget bankernas covenantkrav i respektive kreditfacilitet samt de covenantkrav som finns i respektive obligation. Se tabell nedan för covenanter kopplat till EMTN-programmet.

EMTN covenanter	SBBs finansiella mål	Covenant	Utfall
Total nettoskuldkvot		Lägre än 65 %	54 %
Räntetäckningsgrad	Lägst 3,0 ggr	Lägst 1,5 ggr	3,9 ggr
Säkerställd belåningsgrad	Lägre än 30 %	Lägre än 45 %	20 %

Covenanter avseende kreditrating
Totala obligationer inom EMTN-programmet uppgår vid årets slut till 49 744 mkr varav 23 848 mkr av dessa omfattas av lånevillkor, så kallade covenanter, relaterade till SBBs kreditrating. Lånevillkoren innehåller step-up-klausuler som innebär att i händelse av att SBB inte längre innehar en kreditrating motsvarande Investment grade, dvs lägre än BBB-, ökar finansieringskostnaderna för dessa obligationslån med 125 punkter. För sådana skulder vid periodens utgång skulle detta innebära ökade räntekostnader om 298 mkr på årsbasis.

För att vid behov kunna täcka kortfristiga åtagande har SBB en revolverande kreditfacilitet som vid periodens utgång uppgår till 1 335 mkr (-). Krediten är redovisad inom Skulder till kreditinstitut. I händelse av att SBBs kreditbetyg inte längre motsvarar Investment grade har banken rätt att återkalla krediten med omedelbar verkan.

SBB har utöver ovan ett säkerställd fastighetslån om 636 mkr för vilket låneavtalet innehåller ett lånevilkor som stipulerar räntan stiger med 20 punker, motsvarande 1,3 mkr, i händelse av att SBBs kreditbetyg inte längre motsvarar Investment grade.

Värdering till verkligt värde

Tabellen visar koncernens finansiella instrument redovisade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

	2022-12-31			2021-12-31		
Mkr	**Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)**	**Andra obser-verbara indata (Nivå 2)**	**Ej observerbar indata (Nivå 3)**	**Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)**	**Andra obser-verbara indata (Nivå 2)**	**Ej observerbar indata (Nivå 3)**
Tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2 293	-	5	4 479	-	51
Derivatinstrument	-	1 696	-	-	547	-
Likviditetsplaceringar	421	-	-	53	-	-
Skulder värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument	-	971	-	-	30	-

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2021 eller 2022.

Obligationslån per 2022-12-31

Löptid	ISIN	Nominell skuld, mkr	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Information
2019-2023	XS2066041661	1 000	0	2023-02-01	1,01% + STIBOR	
2020-2025	XS2275409824	200	55	2025-12-18	1,17% + STIBOR	Social
2019-2024	SE0012256741	500	313	2024-02-14	3,30% + STIBOR	Green
2019-2023	XS2050862262	800	291	2023-09-06	1,15% + STIBOR	Green
2020-2027	XS2111589219	600	0	2027-01-30	1,50% + STIBOR	Green
2019-2023	XS2000538699	200	125	2023-05-22	1,40% + STIBOR	
2019-2023	XS2078737306	975	125	2023-05-11	1,07%	
2019-2024	SE0012313245	200	148	2024-02-19	3,25% + STIBOR	
2019-2025	XS1997252975	1 100	608	2025-01-14	1,90% + STIBOR	
2021-2023	XS2290558282	1 000	252	2023-07-26	0,80% + STIBOR	Social
2019-2023	SE0013042611	700	388	2023-03-27	4,40% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2020-2024	SE0014965919	550	229	2024-04-12	3,15% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2019-Hybrid	SE0013359148	1 500	0	Hybrid	3,50% + STIBOR	Hybrid
2019-Hybrid	SE0013234531	575	278	Hybrid	6,85% + STIBOR	Offentliga Hus, Hybrid
2021-2023	XS2208267596	12	0	2023-07-24	7,00% + STIBOR	
2022-2025	XS2461738770	260	0	2025-04-11	1,60% + STIBOR	Social

Löptid	ISIN	Nominell skuld, M EUR	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Information
2020-2027	XS2114871945	750	0	2027-08-12	1,00%	
2020-2040	XS2151934978	50	0	2040-04-03	3,00%	
2019-2026	XS2049823680	500	0	2026-09-04	1,13%	
2019-2025	XS1993969515	550	143	2025-01-14	1,75%	
2020-2028	XS2271332285	700	0	2028-12-14	0,75%	Social
2021-2029	XS2346224806	950	0	2029-11-26	1,13%	Social
2020-Hybrid	XS2272358024	500	43	Hybrid	2,63%	Hybrid
2020-Hybrid	XS2010032618	500	46	Hybrid	2,62%	Hybrid
2021-Hybrid	XS2010028186	500	61	Hybrid	2,88%	Hybrid, Social
2022-2024	XS2438632874	700	141	2024-02-08	0,55% + EURIBOR	Social

Löptid	ISIN	M NOK	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Information
2020-2023	XS2124186508	400	130	2023-02-24	0,72% + NIBOR	
2020-2025	XS2194790429	800	559	2025-06-26	1,99% + NIBOR	
2019-2024	XS2085870728	1 000	526	2024-11-28	3,12%	
2020-2023	XS2203994517	200	180	2023-07-14	1,50% + NIBOR	
2020-2025	XS2223676201	700	300	2025-08-27	1,65% + NIBOR	

NOT 18 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar fastighetstransaktioner	1 179	1 662
Skattefordringar	210	282
Övrigt	44	15
Redovisat värde	**1 434**	**1 959**

NOT 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt	84	108
Förutbetald förvärvskostnad	26	19
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	0	15
Förutbetalda projektkostnader	330	165
Förutbetalda driftskostnader	42	13
Förbetald försäkring	8	11
Förbetald fastighetsskatt	1	0
Förutbetald hyra	116	69
Övrigt	133	140
Redovisat värde	**740**	**540**

NOT 20 Likvida medel

Redovisningsprincip

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden*	3 287	8 528
Spärrade medel*	1 142	1 309
Redovisat värde	**4 429**	**9 837**

Av spärrade medel avser 1 066 mkr (1 282) medel deponerade hos DNB hänförliga till en finansiella garanti som redovisats som Derivat. För mer information, se sida 99. För mer information om ställda säkerheter, se not 27.

*Tilläggsupplysningen har ändrats jämfört med Årsredovisning 2021.

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. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

Förändring aktiekapital i kr

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Antal preferensaktier	Aktiekapital
Ingående värden 2022-01-01	**209 977 491**	**1 241 164 407**	**193 865 905**	**0**	**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**	**0**	**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	Antal preferensaktier	Aktiekapital
Ingående värden 2021-01-01	**209 977 491**	**1 119 504 867**	**179 881 880**	**30 713**	**150 939 495**
Minskning preferensaktier 2021-02-26	–	–	–	- 30 713	- 3 072
Nyemission 2021-03-03	–	–	12 843 096	-	1 284 309
Nyemission 2021-04-15	–	–	1 009	–	101
Nyemission 2021-04-21	–	–	1 023 614	–	102 361
Nyemission 2021-05-11	–	–	116 306	–	11 631
Utbyte konvertibel 2021-06-29	–	88 739 493	-	–	8 873 949
Utbyte konvertibel 2021-08-09	–	2 354 230	–	-	235 423
Nyemission 2021-08-24	–	6 270 833	–	–	627 083
Nyemission 2021-11-19	-	17 035 513	–	–	1 703 551
Nyemission 2021-12-10	-	7 259 471	–	-	725 947
Utgående värden 2021-12-31	**209 977 491**	**1 241 164 407**	**193 865 905**	**0**	**164 500 778**

Aktiekapital
Per den 31 december 2022 uppgick aktiekapitalet till 164 800 780,30 kr och kvotvärdet var 0,1 kr, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 244 164 407 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 17,2 mdkr. Under året har hybridobligationer för 1,5 mdkr återköpts. 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 rätt att skjuta på räntebetalningarna på obestämd tid såtillvida innehavarna av hybridobligationerna meddelas inom avtalad tid, SBB har ingen sådan skuld per 2022-12-31. 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 finansiells skulder.

Under året har återköp av hybridobligationer med bokfört värde av 1 547 mkr återköpts till underkurs vilket genererade en vinst på 805 mkr för skatt som redovisas i eget kapital.
Nedan är en sammanställning över utestående hybridobligationer.

Innehav utan bestämmande inflytande
Minoritetsandelar uppgår till 2 691 mkr (4 071) där nya minoritetsandelar om 712 mkr (4 106) tillkommit under året. Förändringen beror dels på att Industricentralen gått in som minoritetsägare i ett gemensamt bolag som innehar Heba B-aktier, vilket har påverkat med 680 mkr samt att Gardermoen Campus i Norge omklassificerats från att vara ett JV till att vara koncernbolag med minoritetsägare, 30 mkr. I övrigt finns minoritetsandelar i Unobo AB om 30 procent samt ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där SBB inte äger samtliga aktier i bolagen. Under året har den minoritet av stamaktier och preferensaktier i Amasten Fastigheter AB (publ) som SBB inte kontrollerade per 2021-12-31, dvs. 17 procent av aktierna, lösts in. Även de vid föregående årsskifte utestående preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS har lösts in.

Omräkningsreserv
Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Ackumulerad omräkningsdifferens redovisas i resultatet vid avyttring av den utländska verksamheten.

Omräkningsreserv	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	291	-829
Årets förändring	594	1 120
Utgående redovisat värde	**888**	**291**

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%	2025-01-07 / 101% av nominellt belopp	2026-03-14 / 3,227%	2025-04-30 / 2,814%	2027-01-30 / 3,223%
Första step-up-datum och ny ränta	2030-01-28 / 3,75%	2030-01-07 / 7,10%	2031-03-14 / 3,477%	2030-04-30 / 3,064%	2031-01-30 / 3,473%
Andra step-up-datum och ny ränta	2045-01-28 / 4,50%	2045-01-07 / 7,85%	2046-03-14 / 4,227%	2045-04-30 / 3,814%	2047-01-30 / 4,223%

NOT 22 Resultat per aktie

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

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

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 1 453 854 227 st (1 379 982 887).

Resultat per aktie före utspädning	2022	2021
Årets resultat	-9 811	25 601
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	-	-2
Avgår resultat hänförligt till innehavare av stamaktier av serie D	-388	-388
Avgår resultat hänförligt till hybridlån	-490	-496
Avgår resultat hänförligt till minoritetsandel	177	-1 018
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	**-10 511**	**23 697**
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	1 453 854 227	1 379 982 887
Resultat per aktie före utspädning	-7,23	17,17
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie D	193 865 905	191 331 014
Resultat per aktie (stamaktie D har ingen utspädning)	2,00	2,00

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	2022	2021
Årets resultat	-9 811	25 601
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	-	-2
Avgår resultat hänförligt till innehavare av stamaktier av serie D	-388	-388
Avgår resultat hänförligt till hybridlån	-490	-496
Avgår resultat hänförligt till minoritetsandel	177	-1 018
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	**-10 511**	**23 697**
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B efter utspädning	1 453 854 227	1 391 161 963
Effekt av potentiella stamaktier avseende optioner	-43 155 310	11 179 076
Resultat per aktie efter utspädning	-7,45	17,03

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.

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

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

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

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

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

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 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

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa SBBs kortsiktiga betalningsförmåga. Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. SBB ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar. Per 31 december 2022 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 3,9 år (4,1). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 4 429 Mkr (9 837). Total disponibel likviditet (inkl. likvida medel, likviditetsplaceringar och outnyttjade krediter) uppgår till 9 569 Mkr (21 765). SBB har i januari 2023 slutfört ett första frånträde med Brookfield avseende en portfölj inom social infrastruktur och utbildning varigenom SBB erhöll 6,6 mdkr. Ytterligare 2,6 mdkr förväntas erhållas innan första kvartalet 2023 är slut. Erhållen likvid från försäljningen har använts för att minska SBBs skuldsättning. Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

	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	830
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**	**94 196**

	2021-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	1 758	15 479	5 073	1 422	23 732
Obligationslån	1 175	20 168	20 393	11 358	53 094
Företagscertifikat	11 169	-	-	-	11 169
Övriga långfristiga skulder	-	150	39	103	292
Derivatskulder	-	-	30	-	30
Skuld leasing	25	47	43	523	639
Leverantörsskulder	181	-	-	-	181
Skuld cash collaterals	-	5 607	-	-	5 607
Övriga kortfristiga skulder	3 923	-	-	-	3 923
Summa	**18 231**	**41 451**	**25 578**	**13 406**	**98 668**

*) Exklusive uppläggningsavgifter

Kreditrisk

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

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

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	23	126
Förfallna hyresfordringar 1–30 dagar	50	38
Förfallna hyresfordringar 31–90 dagar	12	16
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	50	52
Summa hyresfordringar	**135**	**232**

Reservering hyresfordringar	**2022-12-31**	**2021-12-31***
Ingående redovisat värde	**-30**	**-34**
Nedskrivningar	2	-1
Bortskrivna belopp (konstaterade kreditförluster)	0	5
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	-1	0
Summa	**-29**	**-30**
Utgående redovisat värde	**106**	**219**

* Ett fel har noterats i 2021 års siffror avseende ingående redovisat värde på nedskrivningar vilket har påverkat jämförelsesiffror.

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

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för SBB. Ränterisk påverkar SBB dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Med ränterisk avses i första hand risken i SBB:s löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i SBB:s samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på SBB. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränterisken ska mätas på SBB:s nettoskuldsättning i kombination med derivatinstrument, se tabell i not 17 avseende ränteswappar. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Vid val av ränteriskstrategi ska hänsyn tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden över en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,2 år (3,6). Nedan framgår ränteförfallostrukturen.

Ränteförfallostruktur (nominella belopp)

Förfalloår	**Ränteförfall**	**Andel %**
< 1 år	21 729	25%
< 2 år	13 898	16%
< 3 år	7 773	9%
< 4 år	7 864	9%
< 5 år	15 904	18%
> 5 år	20 419	24%
Summa	**87 588**	**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.

Kapitalhantering och finansiella åtaganden

SBB ska ha en stabil finansiell ställning som ska ge bolaget förutsättningar för dess verksamhet och målet att generera tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie A och B som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år.

SBB:s utdelningspolicy innebär dessutom en målsättning att generera en stabilt ökande årlig utdelning. För att uppnå dessa mål har SBB ett antal finansiella mål:

- Belåningsgraden ska vara lägre än 50 procent. Per 2022-12-31 var belåningsgraden 49 procent (40).
- Generera en intjäning från Fastighetsutveckling om i genomsnitt 2 000 till 2 500 mkr per år
- Säkerställd belåningsgrad ska vara lägre än 30 procent. Per 2022-12-31 var belåningsgraden 20 procent (12).
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 3,0 ggr. För 2022 var räntetäckningsgraden 3,9 ggr (5,5).

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 2022-12-31. Känslighetsanalysen på nästa sida visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring +/-	Årlig resultateffekt före skatt , mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 52
Hyresintäkter	1 procent	+/- 48
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 14
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 553

Säkringsinstrument och säkringsredovisning

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

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

Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, det vill säga, det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde avseende valutakurser i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Om ändrade förhållanden påverkar säkringsförhållandet så att kritiska villkor inte längre matchar använder koncernen kvantitativa metoder (hypotetiska derivat-metoden) för att utvärdera effektiviteten. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att säkrad volym i säkringsinstrument skulle överstiga nettoinvesteringen. Koncernen stämmer löpande av valutaexponeringen i nettoinvesteringarna och säkringsredovisning tillämpas enbart för en andel av total exponering. 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 2022 på följande underliggande belopp och förfallotider.

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**

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2021

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	11 158	2 506	-	35 763	49 427
Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	-	-	1 641	1 538	3 179
Summa skuld, nominellt belopp (balansdagens värde)	**11 158**	**2 506**	**1 641**	**37 302**	**52 605**

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 balansräkningen	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

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2021			Säkrad post den 31 december 2021	Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Redovisat värde	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet						
Skuld i Euro	-49 427	-49 204	Obligationslån/ Företagscertifikat	10 894	-730	185
Skuld i NOK	-3 179	-3 179	Obligationslån	24 359	-220	1 334

En ineffektivitet har redovisats under perioden då säkringsförhållandet inte varit 1:1. Ineffektiviteten redovisas som valutakursdifferenser om -3 289 mkr (-545) i resultatet.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat

Avstämning av valutaomräkningsreserv	2022 Valutaomräkningsreserv	2021 Valutaomräkningsreserv
Ingående bokfört värde	**291**	**-829**
Tillkommande poster under perioden		
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	1 522	1 525
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	-1 094	-405
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	**428**	**1 120**
Utgående bokfört värde	**719**	**291**
varav fortlöpande säkringar	719	291

NOT 24 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder fastighetstransaktioner	1 060	2 780
Latent stämpelskatt	2	2
Skulder personalkostnader	21	18
Kortfristiga skulder intressebolag	0	24
Entreprenadskuld	0	17
Utdelning	834	919
Övriga kortfristiga skulder	102	163
Redovisat värde	**2 019**	**3 923**

NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	46	49
Upplupna driftkostnader	249	508
Upplupna räntor	671	558
Upplupna nyproduktionskostnader	0	26
Ej betald stämpelskatt	5	109
Förutbetalda hyresintäkter	815	686
Övriga upplupna kostnader	139	97
Redovisat värde	**1 924**	**2 033**

NOT 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande transaktioner		
	2022-01-01	Kassaflödespåverk-ande transaktioner	Övertagen skuld vid förvärv/försäljning	Förändring i utländsk valuta	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**

			Ej kassaflödespåverkande transaktioner		
	2021-01-01	Kassaflödespåverk-ande transaktioner	Övertagen skuld vid förvärv/försäljning	Förändring i utländsk valuta	2021-12-31
Obligationslån	37 783	13 364	1 230	717	53 094
Skulder till kreditinstitut	12 064	303	11 329	37	23 732
Företagscertifikat	5 418	5 671	-	80	11 169
Skuld cash collateral	-	5 607	-	-	5 607
Övriga långfristiga skulder	1 259	-1 114	143	4	292
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**56 524**	**23 831**	**12 702**	**837**	**93 894**

SBB offentliggjorde i juli 2022 en omarbetad kassaflödesanalys på nettobasis i hänseende till förvärv och försäljningar som har genomförts via en bolagstransaktion. Det tidigare presentationsformatet för kassaflödesanalysen visade bruttoförändringar avseende fastigheter och skuldsättning, vilket representerade den faktiska förändringen av olka balansposter. I årsredovisningen för 2022 redovisas den omarbetade kassaflödesanalysen på nettobasis för 2021. Som en följd har även upplysningarna avseende skulder hänförliga till finansieringsverksamheten för 2021 i denna not omarbetats.

NOT 27 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	27 129	22 889
Andelar i koncernföretag	14 604	19 991
Andelar i börsnoterade företag*	6 298	2 160
Spärrade likvida medel*	1 066	1 282

Spärrade likvida medel vid årets utgång avser likvida medel deponerade hos DNB som ställts som säkerhet avseende en finansiell garanti om 577 mkr (-) som redovisats som Derivat. För mer information, se sida 99.

* Jämförelsesiffor har uppdaterats då felaktighet noterats i föregående års siffror.

NOT 28 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga åtaganden	710	710
Summa	**710**	**710**

SBB har lämnat ett åtagande till investerarna i den säkerställda obligation som emitteras av Valerum AB (publ), ett dotterföretag till Oscar Properties AB (publ). SBB förbinder sig att köpa innehavarnas obligation till 100 % av nominellt värde, om 710 mkr vid brott mot covenanter.

Som möjlighet till eventuell gottgörelse har SBB rätt att i samband med detta förvärva de underliggande fastigheterna till ett belopp motsvarande 67% av marknadsvärdet.

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 teknisk förvaltning till SBB Kåpan Bostad AB uppgående till 37 mkr (16), Svenska myndighets-byggnader Holding AB uppgående till 25 mkr (-) och Public Property Invest AS uppgående till 3 mkr (-) samt till Ilija Batljan Invest AB (publ), där Ilija Batljan är styrelseledamot och ägare, uppgående till 0,1 mkr (0,2). SBB har även gjort transaktioner om 0 mkr (-) med Arvid Svensson Förvaltning AB och Industritekniska gymnasiet i Bergslagen AB i vilka Fredrik Svensson är styrelseledamot. Under året har SBB köpt tjänster till ett belopp om 3 mkr (3) avseende en boendeapp från Avy Finans AB som SBB är delägare i och i vilket Viktor Mandel är styrelseledamot och indirekt aktieägare. SBB äger 14 918 aktier varav 7 459 aktier förvärvades från YVA Holding AB i vilket Viktor Mandel är styrelseledamot och delägare. SBB har köpt tjänster avseende transaktionsrådgivning till ett belopp om 1,7 mkr (8) från Tangocm Capital Markets AB i vilket Fredrik Svensson är styrelseledamot. Dessutom har kontor hyrts av Partnerfastigheter NF AB, där Sven-Olof Johansson är styrelseledamot och ägare, till ett belopp om 0 mkr (0,2).

Transaktioner med intressebolag /joint ventures 2022 (Belopp i SEK mkr)	JM AB	SBB Kåpan Bostad AB	Svenska Myndighets-byggnader Holding AB	Public Property Invest AS	Solon Eiendom Holding AB	Övriga intressebo-lag /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

Transaktioner med intressebolag /joint ventures 2021 (Belopp i SEK mkr)	JM AB	SBB Kåpan Bostad AB	Svenska Myndighets-byggnader Holding AB	Public Property Invest AS	Solon Eiendom Holding AB	Övriga intressebo-lag /joint ventures	Totalt
Fordran/skuld per 2021-12-31	-	2 271	653	-	813	148	3 885
Ränta under 2021	-	1	-	-		27	28
Fakturerade förvaltningstjänster under 2021	-	16	-	-	-	-	16
Verkligt värde fastigheter, försäljningar till joint ventures under 2021	-	3 232	9 862	-	2 012	501	15 607

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

NOT 30 Omarbetning av finansiella rapporter

Omarbetad kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten. Om kassautflöden i form av lösen av skulder i ett förvärvat dotterbolag anses utgöra en del av investeringskostnaden för bolaget redovisas de i investeringsverksamheten. Om lösen av skulder i bolaget inte utgör en integrerad del av investeringskostnaden för bolaget eller sker på frivillig basis redovisas de i finansieringsverksamheten. I syfte att hjälpa sina nyckelintressenter offentliggjorde SBB, i juli 2022, en kassaflödesanalys på nettobasis i hänseende till förvärv som har genomförts via en bolagstransaktion (fastigheten ägs av en juridisk person). Det tidigare presentationsformatet för kassaflödesanalysen visade bruttoförändringar avseende fastigheter och skuldsättning, vilket representerade den faktiska förändringen av olika balansposter. Förändringen innebär ändringar av enskilda poster i kassaflödesanalysen, men de faktiska kassaflödena för varje period är givetvis oförändrade. Bolaget presenterar inte längre förvaltningsresultat utan resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures. Dessutom redovisas utdelning från intresseföretag/joint ventures i kassaflöde från löpande verksamhet mot att tidigare redovisats i kassaflöde från investeringsverksamhet.

	2021-01-01 – 2021-09-30			2021-10-01 – 2021-12-31			2021-01-01 – 2021-12-31		
Belopp i mkr	**Tidigare**	**Omarbetad**	**Skillnad**	**Tidigare**	**Omarbetad**	**Skillnad**	**Tidigare**	**Omarbetad**	**Skillnad**
Kassaflöde från löpande verksamheten	5 046	5 251	205	-426	-639	-213	4 620	4 612	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 974	-23 961	7 013	-16 988	-3 975	13 013	-47 962	-27 937	20 025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 237	18 019	-7 218	14 309	1 508	-12 801	39 546	19 529	-20 017
Periodens kassaflöde	**-691**	**-691**	**-**	**-3 105**	**-3 105**	**-**	**-3 796**	**-3 796**	**-**

Omarbetad rapport över finansiell ställning

I samband med årsredovisningens upprättande har rapporten över finansiell ställning omarbetats jämför med publicerad bokslutskommuniké. Derivat om 596 mkr som i bokslutskommunikén har rubricerats som långfristig skuld har i årsredovisningen rubriceras som kortfristig skuld. Ändringen har inte gett någon påverkan på finansiella nyckeltal.

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 redspektive 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, 2022	Övrigt	Total
Förvaltningsfastigheter	10 092	10 092
Övriga materiella anläggningstillgångar	44	44
Likvida medel	18	18
Förvärvade tillgångar	**10 154**	**10 154**
Räntebärande skulder	-787	-787
Övriga lång- och kortfristiga skulder	-2 470	-2 470
Förvärvade nettotillgångar	**6 897**	**6 987**
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	**-6 897**	**-6 897**
Avdrag: Betalt med aktier	210	210
Avdrag: Tidigare förvärvade andelar	423	423
Kontant erhållen köpeskilling	**- 6 264**	**- 6 264**
Förvärvade likvida medel	18	18
Återbetalning av skulder i samband med förvärv av nettotillgångar	-3 121	-3 121
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	**-9 367**	**-9 367**

Förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2021	Amasten	Offentliga Hus	Övrigt	Totalt
Förvaltningsfastigheter	16 937	10 189	24 646	51 772
Övriga materiella anläggnings-tillgångar	67	51	35	153
Finansiella anläggningstillgångar	89	-	42	131
Omsättningstillgångar	779	91	232	1 102
Likvida medel	352	254	74	680
Förvärvade tillgångar	**18 224**	**10 585**	**25 029**	**53 838**
Räntebärande skulder	-7 905	-5 388	-3 774	-17 067
Övriga lång- och kortfristiga skulder	-386	-555	-9 023	-9 964
Förvärvade nettotillgångar	**9 933**	**4 642**	**12 232**	**26 807**
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	**-9 933**	**-4 642**	**-12 232**	**-26 807**
Avdrag: Betalt med aktier	258	388	-50	896
Avdrag: Minoritetsandelar	4 180	1 103	1 056	6 339
Avdrag: Hybridobligationer	-	575	-	575
Avdrag: Tidigare förvärvade andelar	882	1 444	-	2 326
Kontant erlagd köpeskilling	**-4 613**	**-1 132**	**-10 926**	**-16 671**
Likvida medel i avyttrade dotterbolag	352	254	74	680
Återbetalning av skulder i samband med förvärv av nettotill-gångar	-	-	10 892	10 892
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	**-4 261**	**-878**	**-21 744**	**-26 883**

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
Omsättningstillgångar	**349**	**19**	**368**
Likvida medel	231	2	233
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 dotterbolag	-	-2	-2
Återbetalning av skulder i samband med försäljning av nettotillgångar	-	2 910	2 910
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	**0**	**9 677**	**9 677**

Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2021	Övrigt	Totalt
Förvaltningsfastigheter	20 103	20 103
Övriga materiella anläggningstillgångar	212	212
Likvida medel	230	230
Avyttrade tillgångar	**20 546**	**20 546**
Räntebärande skulder	-1 195	-1 195
Övriga lång- och kortfristiga skulder	-5 448	-5 448
Avyttrade nettotillgångar	**13 903**	**13 903**
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	**13 903**	**13 903**
Kontant erhållen köpeskilling	**13 903**	**13 903**
Likvida medel i avyttrade dotterbolag	-230	-230
Återbetalning av skulder i samband med försäljning av nettotillgångar	4 309	4 309
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	**17 982**	**17 982**

NOT 32 Redovisningsmässiga konsekvenser av väsentliga transaktioner under perioden

Återköp hybridobligationer
Under november 2022 gick SBB ut med ett frivilligt återköpserbjudande av utestående hybridinstrument och seniora obligationer vilket resulterade i att SBB accepterade återköp om totalt EUR 631m av utestående nominellt kapitalbelopp. Den totala köpeskillingen (exklusive upplupen ränta) för återköpet uppgick till EUR 501m.

Försäljning Svenska Myndighetsbyggnader
SBB ägde vid året ingång 50% av Svenska Myndighetsbyggnade. Den 21 november utnyttjade Kåpan Pension sin option och köpte SBB:s andel. I samband med detta bytte bolaget namn till Kåpan Fastigheter. Försäljningen gav upphov till en realisationsförlust om 853 mkr, redovisat i resultaträkningen såsom *Värdeförändringar* under *Resultat från intressebolag/joint ventures*. Transaktionen har inte påverkat moderbolagets resultat- eller balansräkning.

Försäljning av 49% av utbildningsportfölj till Brookfield
I slutet av november tecknade SBB avtal om försäljning av 49 procent av sin utbildningsportfölj till Brookfield, en av världens största investerare inom infrastruktur, för 9,2 mdkr med tilläggsköpeskillingar om upp till 1,2 mdkr genom kontant betalning. Eftersom tillträde blir först 2023 har transaktionen ej påverkat koncernens eller moderbolagets resultat- och balansräkning.

Utdelning av Neobo Fastigheter AB (publ)
Under 2021 förvärvade SBB en majoritetsandel av aktierna i Amasten Fastighets AB (publ). Amasten utgjordes till en majoritet av bostadsfastigheter, samt bedrev genom underkoncernen SSM verksamhet inom bostadsutveckling. Amasten var vid den tidpunkten noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market. Den 20 december 2021 kontrollerade SBB 90,8% av rösterna och offentliggjorde i samband med det ett offentligt budpliktserbjudande. Den 19 januari 2022 meddelade SBB att man innehar cirka 97,5 procent av totalt antal utestående aktier och röster i Amasten. SBB påkallade därefter tvångsinlösen avseende resterande aktier i Amasten som slutfördes i december 2022.

Den 27 oktober 2022 meddelades att SBB:s styrelse beslutat att utvärdera förutsättningarna för att bilda ett nytt fristående bolag med fokus på bostadsfastigheter, som avsågs att delas ut till A- och B-aktieägarna i SBB enligt Lex Asea. Styrelsen bedömde att transaktionen skulle möjliggöra ökat aktieägarvärde till följd av renodlingen av SBB:s verksamhet vilket skapar möjligheter till en än effektivare organisation som ökad finansiell flexibilitet. Detta skulle skapa än mer gynnsamma förutsättningar för att tillvarata affärsmöjligheter på såväl marknaden för samhällsfastigheter samt på bostadsfastighetsmarknaden.

Vid extra bolagsstämma den 21 december 2022 beslutades att bifalla styrelsens förslag om utdelning av samtliga aktier i Amasten Fastighets AB (publ) per 30 december 2022, med avstämningsdag 28 december 2022. Bolaget namnändrades 23 december 2022 till Neobo Fastigheter AB (publ).

Vid utdelningen av Neobo redovisade SBB ett realisationsresultat i koncernens resultaträkning om -3 202 mkr vilket motsvarade skillnaden mellan verkligt värde för Neobo och det koncernmässiga värdet på Neobos nettotillgångar per tidpunkten för utdelningen. Det verkliga värdet av Neobo har fastställts genom att applicera en substansrabatt på Neobos nettotillgångar. Rabatten har fastställts genom en regressionsanalys av noterade fastighetsbolag. Regressionsanalysen inkluderar flertalet variabler hänförliga till jämförbara bolags fastighetsbestånd, dess direktavkastning samt kapitalstruktur. Analysen indikerar en substansrabatt inom intervallet om 21-25%. Då regressionsanalys inte beaktar ytterligare kvalitativa variabler har rabatten justerats och fastställts till 35%. Utdelningen har därefter redovisats som en minskning av SBB-koncernens balanserade vinstmedel om 5 946 mkr. Se sida 17 för mer information. Den sammanlagda minskningen av SBB-koncernens egna kapital med anledningen av utdelningen blev 9 148 mkr. Till följd av avkonsolideringen av de fastigheter som vid tidpunkten för utdelningen ägdes av Neobo har SBB-koncernens fastighetsbestånd minskat med 16 066 mkr. Se Not 14för mer information.

I samband omstruktureringen och utdelningen av Neobo flyttades krediter om 7,5 mdkr samt ränteswappar om 393 mkr till Neobo.

Utdelningen gav upphov till en minskning av moderbolagets balanserade resultat om 10 369 mkr som motsvarar det bokförda värdet på andelarna i moderbolaget.

NOT 33 Händelser efter balansdagen

- I mitten av januari slutförde SBB ett första fråntråde med Brookfield avseende en portfölj inom social infrastruktur och utbildning varigenom SBB erhöll 6,6 mdkr i kontant betalning.
- SBB identifierades som ett topp ESG-presterande (ESG Regional Top Rated 2023) bolag av mer än 15 000 bolag som Sustainalytics täcker globalt.
- SBB erhöll Nordnets Stora Spararpriset 2023 i kategorin ”Årets investerarkommunikation”. Utmärkelsens syfte är att uppmärksamma och uppmuntra börsbolag som lyckats bra.
- I januari köptes aktier ut från TRS, vilket resulterade i att cash collateral-skulden minskade med ca 2 mdkr.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2022	2021
Nettoomsättning		-	-
Personalkostnader	4	-86	-66
Övriga rörelsekostnader	3	-115	-46
Resultat från intresseföretag/JV		-111	-
Rörelseresultat		**-312**	**-112**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 958	2 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 579	-2 069
Valutakursdifferenser	7	-2 734	-167
Värdeförändringar finansiella instrument	7	265	798
Resultat efter finansiella poster		-2 402	704
Bokslutsdispositioner	8	781	340
Resultat före skatt		**-1 621**	**1 044**
Skatt	9	103	-220
PERIODENS RESULTAT		**- 1 518**	**824**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2022	2021
Periodens resultat		-1 518	824
Övrigt totalresultat		-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		**-1 518**	**824**

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 34 anställda. Kostnaderna inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -312 mkr (-122). Minskningen av rörelseresultatet beror till största delen på resultatet vid försäljning av andelar i Solon Holding AS på -111 (0).

SBB genomförde under perioden en emission av stamaktier av serie B om 210 mkr efter emissionskostnader. I perioden har Hybridobligationer med ett bokfört värde av 1 524 mkr återköpts till underkurs, vilket genererade en vinst på 805 mkr före skatt som redovisas i eget kapital.

SBB delade per 2022-12-30 ut aktier i Neobo Fastighets AB (publ) (f.d Amasten Fastighets AB) till SBB:s A- och B-aktieägare. Moderbolagets egna kapital har påverkats med -10,4 mdkr, se mer information sid 112.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MKR	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	28 213	33 686
Andelar i intressebolag/joint venture	11	7 103	7 844
Fordringar hos koncernföretag	12,13	29 098	38 955
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	13	55	175
Uppskjutna skattefordringar	9	400	117
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	13	1 102	1 520
Derivat	13	1 675	533
Summa finansiella anläggningstillgångar		**67 646**	**82 830**
Summa anläggningstillgångar		**67 646**	**82 830**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14	1
Övriga fordringar	13	727	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	93	42
Summa kortfristiga fordringar		**834**	**86**
Likviditetsplaceringar	13	421	254
Kassa och bank	13, 15	4 658	8 278
Summa omsättningstillgångar		**5 913**	**8 618**
SUMMA TILLGÅNGAR		**73 559**	**91 448**

Belopp i MKR	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		165	165
Summa bundet eget kapital		**165**	**165**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		26 305	26 096
Balanserat resultat		-15 657	-3 200
Hybridobligation		16 649	17 062
Årets resultat		-1 518	824
Summa fritt eget kapital		**25 779**	**40 782**
Summa eget kapital		**25 946**	**40 946**
Obeskattade reserver	17	**85**	**85**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 724	3 497
Obligationslån	13	22 842	27 202
Derivat	13	375	30
Summa långfristiga skulder		**36 941**	**30 729**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 392	-
Obligationslån	13	3 466	1 204
Företagscertifikat	13	1 111	11 169
Derivat	13	596	-
Leverantörsskulder	13	36	2
Aktuella skatteskulder	9	100	138
Skuld cash collaterals	13	2 178	5 607
Övriga skulder	13	1 010	1 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	698	525
Summa kortfristiga skulder		**10 587**	**19 688**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**73 559**	**91 448**

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 2021-01-01	**150**	**150**	**23 826**	**-652**	**15 096**	**38 270**	**38 421**
Årets resultat	-	-	-	824	-	824	824
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**824**	**-**	**824**	**824**
Nyemission	5	5	2 332	-	-	2 332	2 337
Emission hybridobligation	-	-	-	-	4 979	4 979	4 979
Emission teckningsoptioner	-	-	58	-	-	58	58
Inlösen preferensaktier	-	-	-15	-5	-	-20	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-1	-154	- 3 110	-3 265	-3 265
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-73	73	-	-
Inlösen/konvertering tvingande konvertibler	9	9	-105	-28	-	-133	-124
Utdelning	-	-	-	-1 810	-	-1 810	-1 810
Utdelning hybridobligationer				-477	-	-477	-477
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-	-	24	24	24
Utgående eget kapital 2021-12-31	**165**	**165**	**26 095**	**-2 375**	**17 062**	**40 782**	**40 946**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**165**	**165**	**26 095**	**-2 375**	**17 062**	**40 782**	**40 946**
Årets resultat	-	-	-	-1 518	-	-1 518	-1 518
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**- 1 518**	**-**	**-1 518**	**-1 518**
Nyemission	-	-	210	-	-	210	210
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	805	-1 531	-734	-734
Valutaomvärdering hybridobligation				- 1 119	1 119	-	-
Utdelning Neobo	-	-	-	-10 369	-	-10 369	-10 369
Utdelning	-	-	-	-2 308	-	-2 308	-2 308
Utdelning hybridobligationer	-	-	-	-467	-	-467	-467
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-	174	-	174	174
Utgående eget kapital 2022-12-31	**165**	**165**	**26 305**	**-17 175**	**16 649**	**25 779**	**25 946**

Vid periodens utgång uppgår nominellt belopp för utestående hybridobligationer till 16 524mkr (16 840).

[1)] Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital.

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i MKR	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 402	704
Räntenetto		2 090	-816
Erlagd ränta		-2 508	-2 052
Erhållen ränta		2 928	2 263
Skatt		-44	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**64**	**94**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-710	185
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-10 200	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-10 846**	**257**
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag		-1 671	-6 090
Försäljning aktier i dotterföretag		7 354	-
Investeringar i intressebolag		-	-7 844
Försäljning andelar i intressebolag		741	-
Uppkomna fordringar hos koncernföretag		-	-3 471
Förändring av fordringar hos intresseföretag		120	473
Förändring av finansiella tillgångar		315	-525
Förändring av andra långfristiga fordringar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**6 859**	**-17 458**
Finansieringsverksamheten			
Emission hybridobligation		-15	4 975
Emission tvingande konvertibler		-	-125
Emission teckningsoptioner		-	58
Inlösen hybridobligationer		-719	-3 263
Inlösen preferensaktier		-	-20
Erhållna koncernbidrag		781	411
Utbetald utdelning		-2 837	-1 846
Uppkomna skulder koncernföretag		9 857	-
Upptagna lån		23 451	13 178
Amortering lån		-26 722	-6 026
Förändring cash collaterals		-3 429	5 607
Förändring av övriga långfristiga skulder		-	-457
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**367**	**12 493**
Periodens kassaflöde		**-3 620**	**-4 708**
Likvida medel vid periodens början		**8 278**	**12 986**
Likvida medel vid periodens slut	**15**	**4 658**	**8 278**

Moderbolagets noter (1-22)

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

NOT 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen

NOT 3 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2022	2021
Revisionsuppdraget	29	13
Annan revisionsverksamhet	1	-
Summa	**30**	**13**

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.

	2022	2021
Erhållna utdelningar	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-
Summa	**-**	**-**

NOT 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2022	2021
Ränteintäkter från koncernbolag	2 796	2 125
Övriga ränteintäkter	162	129
Summa	**2 958**	**2 254**

NOT 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Skulder värderade till verkligt värde i resultatet	2022	2021
Räntekostnader, räntederivat	22	-16
Valutakursdifferenser, räntederivat	895	18
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	**917**	**2**

Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2022	2021
Räntekostnader till koncernbolag	2 108	1 412
Övriga räntekostnader	-746	-497
Valutakursdifferenser, finaniella poster *	-3 629	-185
Övriga finansiella kostnader	253	-145
Summa	**-6 230**	**-2 238**
Summa räntekostnader och tillhörande resultatposter	**-5 313**	**-2 236**

* 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.

	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	781	411
Avsättning till periodiseringsfond	-	-71
Summa	**781**	**340**

NOT 9 Skatt

	2022	2021*
Skatt på årets resultat	-	-35
Skatt hänförlig till tidigare år	-6	-10
Summa aktuell skatt	**-6**	**-45**
Uppskjuten skatt på carry forward ränta	-218	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	487	-37
Uppskjuten skatt derivat	-160	-138
Summa uppskjuten skatt	**109**	**-175**
Redovisad skatt	**103**	**-220**

Avstämning av effektiv skattesats	2022	2021*
Resultat före skatt	-1 621	1 044
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	334	-215
Skatt hänförlig till tidigare år	-6	-10
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	227	199
Ej avdragsgilla kostnader	-233	-164
Avdragsgilla kostnader ej bokade i resultaträkningen	-	145
Aktivering av underskott	-	-175
Nedskrivning av uppskjuten skatt på carry forward-ränta	-218	-
Redovisad skatt	**103**	**-220**
Effektiv skattesats	-6%	-21,1%

Avstämning uppskjuten skattefordran	2022-12-31	2021-12-31*
Ingående redovisat värde	117	180
Nyttjande av skattemässiga underskott	-	-63
Aktivering av skattemässiga underskott	661	-
Nedskrivning av aktiverad carry forward ränta	-218	-
Förändring derivat	-160	138
Utgående redovisat värde	**400**	**117**

* Jämförelsesiffror har omarbetats efter att en felaktighet upptäckts i föregående års siffror.

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 686	26 698
Förvärv/aktieägartillskott	982	6 988
Nedskrivningar	-36	-
Försäljningar	-6 419	-
Utgående redovisat värde	**28 213**	**33 686**

Direktägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationnr	Säte	Aktier	Kapital-andel	Redovisat värde 2022-12-31	Redovisat värde 2021-12-31
SBB i Norden AB (publ)	559053-5174	Stockholm	20 516 611	100%	2 554	2 281
Aktiebolaget Högkullen	559002-5465	Stockholm	10 000 000	100%	334	334
SBB Option AB	559062-6262	Stockholm	50 000	100%	65	65
Kuststaden Holding AB	556875-2173	Oskarshamn	26 735 251	100%	623	623
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Stockholm	1 000	100%	203	203
Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)	559084-4352	Stockholm	15 102 878	99%	191	191
Hemfosa Fastighets AB	556917-4377	Stockholm	148 810 683	98%	23 534	23 354
SBB Treasury OY	3147399-4	Helsingfors	1 000	100%	1	1
Offentliga hus						
EduCo fast 8.2 AB	559406-8099	Stockholm	25 000	100%	708	-
Amasten Fastighets AB	556580-2526	Stockholm	475 639 196	63%	-	6 455
Redovisat värde i moderföretaget					**28 213**	**33 686**

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
AB Trygghetsboendet 1 i Värmland	556876-2537	Sverige	100
Akalla Centrumfastigheter AB	556900-0010	Sverige	100
Aktiebolaget SSM Stockholm 3	559090-3869	Sverige	100
Aktiebolaget SSM Stockholm A	559062-5231	Sverige	100
Alfa SSM BP1 Holding AB	556840-4247	Sverige	100
Alfa SSM Bygg AB	556840-9303	Sverige	100
Alfa SSM Holding AB	556840-4239	Sverige	100
Alfa SSM JV AB	556840-4262	Sverige	50
Amasten Årby Norra Holding AB	559338-1774	Sverige	100
Amasten Årby Norra I AB	559201-9169	Sverige	100
Amasten Årby Norra II AB	559327-2031	Sverige	100
Amasten Bostäder AB	556902-4598	Sverige	100
Amasten Elverkshuset AB	559084-9914	Sverige	100
Amasten Eskilstuna 2 AB	556791-2737	Sverige	100
Amasten Eskilstuna 3 AB	559209-4832	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
Amasten Eskilstuna 5 AB	559181-7266	Sverige	100
Amasten Eskilstuna AB	559266-6803	Sverige	100
Amasten Finspång Vinkelhaken 4 AB	559211-2378	Sverige	100
Amasten Gävle 3 Holding AB	559300-7221	Sverige	100
Amasten Gävle 4 AB	559318-6066	Sverige	100
Amasten Gävle 4 Holding AB	559351-7831	Sverige	100
Amasten Gävle 5 AB	559318-6058	Sverige	100
Amasten Gävle AB	559006-0850	Sverige	100
Amasten Gulmåran 3 AB	559350-9580	Sverige	100
Amasten Karlevox AB	556715-4488	Sverige	100
Amasten Karlevox i Karlskoga AB	556672-5825	Sverige	100
Amasten Karlevox två AB	556718-2364	Sverige	100
Amasten Karlskoga AB	556073-9806	Sverige	100
Amasten Karlskoga Gökytan 2 AB	559211-2386	Sverige	100
Amasten Karlstad 2 Holding AB	559324-0194	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
Amasten Köpmansporten AB	556950-2395	Sverige	100
Amasten Kryddkrassen AB	556941-8352	Sverige	100
Amasten Ledning AB	559124-9015	Sverige	100
Amasten Lokaler 2 AB	559228-9465	Sverige	100
Amasten Norrland 1 Holding AB	559351-7815	Sverige	100
Amasten Nyköping AB	556897-8232	Sverige	100
Amasten Rudbeck AB	556653-4664	Sverige	100
Amasten Skövde 2 AB	559346-6914	Sverige	100
Amasten Skövde Westers väg AB	559020-5778	Sverige	100
Amasten Sommen AB	556732-4057	Sverige	100
Amasten Sundsvall 2 AB	559340-8841	Sverige	100
Amasten Sundsvall 3 AB	559154-5438	Sverige	100
Amasten Sundsvall 4 AB	559154-4316	Sverige	100
Amasten Sundsvall 5 AB	559154-4191	Sverige	100
Amasten Sundsvall 5 Holding AB	559340-8833	Sverige	100
Amasten Sundsvall Folkets Park 1 AB	559063-8978	Sverige	100
Amasten Tranås 2 AB	559357-1366	Sverige	100
Amasten Trollhättan 1 AB	559240-0559	Sverige	100
Amasten Trollhättan 1 Holding AB	559326-6348	Sverige	100
Amasten Trollhättan 2 AB	556722-1709	Sverige	100
Amasten Uddevalla 1 AB	556615-9306	Sverige	100
Amasten Uddevalla 1 Holding AB	559326-6314	Sverige	100
Amasten Uddevalla 2 AB	556974-7560	Sverige	100
Amasten Uddevalla 3 KB	916562-2177	Sverige	100
Amasten Uddevalla 4 AB	556972-2811	Sverige	100
Amasten Uddevalla 5 AB	559171-7144	Sverige	100
Amasten Uddevalla 6 KB	969680-6208	Sverige	100
Amasten Uddevalla 7 AB	556456-6486	Sverige	100
Amasten Uddevalla 8 AB	559049-2475	Sverige	100
Amasten Umeå 10 AB	559354-4926	Sverige	100
Amasten Umeå 4 AB	559229-6718	Sverige	100
Amasten Umeå 5 AB	556886-6395	Sverige	100
Amasten Umeå 6 AB	559023-9199	Sverige	100
Amasten Umeå 7 AB	559302-1701	Sverige	100
Amasten Umeå 8 AB	559302-1685	Sverige	100
Amasten Umeå 9 AB	559351-8433	Sverige	100
Amasten Umeå Holding 1 AB	559364-1656	Sverige	100
Amasten Väsby AB	556819-7015	Sverige	100
Amasten Väst 1 Holding AB	559351-7823	Sverige	100
Amasten Vattugränd Holding AB	559273-6333	Sverige	100
Andelseier AS	989 855 409	Norge	100
Apylonen Holding AB AB	559199-8264	Sverige	100
Arosia Hässlö AB	559315-8537	Sverige	100
Arosia Krutbacken AB	559317-1316	Sverige	100
Åsheimsveien 3 AS	912006484	Norge	100
Åsheimsveien 5 AS	919965452	Norge	100
Aspuddens Husentreprenad AB	559161-9936	Sverige	100
Åstorp Linfröet 1 AB	559209-9872	Sverige	100
Asunto Oy Kuopion Savolankoti	2329895-4	Finland	100
Asunto Oy Seinäjoen Satomoonmäki I	2127861-8	Finland	100
Asunto Oy Valkeakosken Roukontie 18	2535168-3	Finland	100
Asunto Oy Vihdin Nummelan Marleena	1095642-8	Finland	100
Asunto Oy Vihdin Nummelan Sanni	2362048-0	Finland	100
AVH-Kiinteistöholding Oy	2485653-2	Finland	100
B121 Holding AS	914 392 241	Norge	100
Baccfast AB	556525-7556	Sverige	100
Bacchus Fastighetsutveckling AB	559378-1544	Norge	100
Balticgruppen Tre Trading AB	556791-0434	Sverige	100
Bandyspelaren nr 151 ekonomisk förening	757202-7253	Sverige	100
Barcode 121 Holding AS	914 392 128	Norge	100
Barkdal Fastigheer AB	559028-1191	Sverige	100
Barnehagebo AS	925335894	Norge	100
Barnehagebo Bidco AS	924958936	Norge	100
Barnehagebo II AS	925336076	Norge	100
Barnmorskan i Umeå AB	559323-8255	Sverige	100
Basetten Fastighetsbolag AB	556695-7907	Sverige	100
BCAC 3D AB	559063-2179	Sverige	10
BCAC-Hus Förvaltning AB	559063-4787	Sverige	10
Belatchew Fastigheter AB	556921-1229	Sverige	70
Bergsundet Herresätet AB	556813-8753	Sverige	100
Billesholm invest AB	556727-3643	Sverige	100
Biskop Svane ApS	37855782	Norge	100
Blådalen Bidco AS	918 480 153	Norge	100
Blådalen Holdco AS	918 614 605	Norge	100
Bokoop Fastighet AB	559283-3502	Sverige	50
Bolag Mjösbolig AS	922 954 259	Norge	100
Bolivo Holding AB (publ)	559301-6875	Sverige	50
Bollnäs Bandy Fastighets AB	559147-1452	Sverige	100
Bopol AB	559366-9236	Sverige	25
Borlänge Bordet Ett AB	556878-0257	Sverige	100
Bostad Syd Helsingborg Förvaltning AB	559215-3125	Sverige	100
Bostad Syd Landskrona Förvaltning AB	559252-5652	Sverige	100
Bostadsaktie-bolaget Ekeby	556666-3117	Sverige	100
Bostadsaktie-bolaget Ekeby	556666-3117	Sverige	100
BoVillan AB	556717-9824	Sverige	100
Brf Elverkshuset	769630-5171	Sverige	100
Britsarvsskolan 6 i Falun AB	559105-9976	Sverige	100
Brunswick Invest VI AB	559074-8413	Norge	100
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	559159-7496	Sverige	50
Cernera Eldflugan 1 AB	556041-9441	Norge	100
Dalbo Holding AB	559099-1500	Sverige	100
Discus Utveckling AB	559216-8610	Sverige	100
Eas Västerås 2 AB	559247-5924	Sverige	100
EduCo 1K HoldCo AB	559406-8289	Sverige	100
EduCo 1K HoldCo AB	559406-8289	Sverige	100
EduCo 2K HoldCo AB	559406-8149	Sverige	100
EduCo 2K HoldCo AB	559406-8149	Sverige	100
EduCo AB	559406-8313	Sverige	51,15
EduCo Denmark Holding ApS	43673432	Danmark	100
EduCo fast 12.1 AB	559409-3469	Sverige	100
Educo fast 12.1.1 AB	559410-2641	Sverige	100
EduCo fast 7.1 AB	559406-8248	Sverige	100
EduCo fast 7.1 AB	559406-8248	Sverige	100
EduCo fast 7.1.1 AB	559410-2609	Sverige	100
EduCo fast 7.3 AB	559406-8255	Sverige	100
EduCo fast 7.3 AB	559406-8255	Sverige	100
EduCo fast 7.3.1 AB	559410-2617	Sverige	100
EduCo fast 7.4 AB	559406-8263	Sverige	100
EduCo fast 7.4 AB	559406-8263	Sverige	100
EduCo fast 7.4.1 AB	559410-2625	Sverige	100
EduCo fast 7.5 AB	559406-8271	Sverige	100
EduCo fast 7.5 AB	559406-8271	Sverige	100
EduCo fast 7.5.1 AB	559410-2633	Sverige	100
EduCo fast 8.2 AB	559406-8099	Sverige	100
EduCo HoldCo 10 AB	559406-8115	Sverige	100
EduCo HoldCo 10 AB	559406-8115	Sverige	100
EduCo HoldCo 11 AB	559406-8123	Sverige	100
EduCo HoldCo 11 AB	559406-8123	Sverige	100
EduCo HoldCo 12 AB	559406-8131	Sverige	100
EduCo HoldCo 12 AB	559406-8131	Sverige	100
EduCo HoldCo 12.2 AB	559409-3477	Sverige	100
EduCo HoldCo 12.3 AB	559409-3485	Sverige	100
EduCo HoldCo 12.4 AB	559409-3493	Sverige	100
EduCo HoldCo 13 AB	559408-0920	Sverige	100
EduCo HoldCo 13 AB	559408-0920	Sverige	100
EduCo HoldCo 14 AB	559408-0938	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
EduCo HoldCo 14 AB	559408-0938	Sverige	100
EduCo HoldCo 15 AB	559408-0946	Sverige	100
EduCo HoldCo 15 AB	559408-0946	Sverige	100
EduCo HoldCo 16 AB	559408-0763	Sverige	100
EduCo HoldCo 16 AB	559408-0763	Sverige	100
EduCo HoldCo 17 AB	559408-0771	Sverige	100
EduCo HoldCo 17 AB	559408-0771	Sverige	100
EduCo HoldCo 18 AB	559408-0789	Sverige	100
EduCo HoldCo 18 AB	559408-0789	Sverige	100
EduCo HoldCo 19 AB	559409-1521	Sverige	100
EduCo HoldCo 2 AB	559406-8180	Sverige	100
EduCo HoldCo 2 AB	559406-8180	Sverige	100
EduCo HoldCo 2.1 AB	559409-2800	Sverige	100
EduCo HoldCo 2.2 AB	559409-2818	Sverige	100
EduCo HoldCo 2.3 AB	559409-2826	Sverige	100
EduCo HoldCo 2.4 AB	559409-2834	Sverige	100
EduCo HoldCo 2.5 AB	559409-2842	Sverige	100
EduCo Holdco 20 AB	559409-1539	Sverige	100
EduCo HoldCo 21 AB	559409-1547	Sverige	100
Educo HoldCo 23 AB	559409-3048	Sverige	100
EduCo HoldCo 23.1 AB	559409-3055	Sverige	100
EduCo HoldCo 23.2 AB	559409-3063	Sverige	100
EduCo HoldCo 23.3 AB	559409-3071	Sverige	100
EduCo HoldCo 23.4 AB	559409-3089	Sverige	100
EduCo HoldCo 23.5 AB	559409-3097	Sverige	100
Educo HoldCo 24 AB	559409-3105	Sverige	100
EduCo HoldCo 24.1 AB	559409-3113	Sverige	100
EduCo HoldCo 24.2 AB	559409-3121	Sverige	100
EduCo HoldCo 24.3 AB	559409-3139	Sverige	100
EduCo HoldCo 24.4 AB	559409-3147	Sverige	100
EduCo HoldCo 24.5 AB	559409-3154	Sverige	100
Educo HoldCo 25 AB	559409-3162	Sverige	100
EduCo HoldCo 25.1 AB	559409-3170	Sverige	100
EduCo HoldCo 25.2 AB	559409-3188	Sverige	100
EduCo HoldCo 25.3 AB	559409-3196	Sverige	100
EduCo HoldCo 25.4 AB	559409-3204	Sverige	100
EduCo HoldCo 25.5 AB	559409-3212	Sverige	100
Educo HoldCo 26 AB	559409-3220	Sverige	100
EduCo HoldCo 26.1 AB	559409-3238	Sverige	100
EduCo HoldCo 26.2 AB	559409-3246	Sverige	100
EduCo HoldCo 26.3 AB	559409-3378	Sverige	100
EduCo HoldCo 26.4 AB	559409-3386	Sverige	100
EduCo HoldCo 26.5 AB	559409-3394	Sverige	100
Educo HoldCo 27 AB	559409-3402	Sverige	100
EduCo HoldCo 27.1 AB	559409-3410	Sverige	100
EduCo HoldCo 27.2 AB	559409-3428	Sverige	100
EduCo HoldCo 27.3 AB	559409-3436	Sverige	100
EduCo HoldCo 27.4 AB	559409-3444	Sverige	100
EduCo HoldCo 27.5 AB	559409-3451	Sverige	100
EduCo HoldCo 28 AB	559408-5663	Sverige	100
EduCo HoldCo 3 AB	559406-8198	Sverige	100
EduCo HoldCo 3 AB	559406-8198	Sverige	100
EduCo HoldCo 3.1 AB	559409-2859	Sverige	100
EduCo HoldCo 3.2 AB	559409-2867	Sverige	100
EduCo HoldCo 3.3 AB	559409-2875	Sverige	100
EduCo HoldCo 3.4 AB	559409-2883	Sverige	100
EduCo HoldCo 3.5 AB	559409-2891	Sverige	100
EduCo HoldCo 4 AB	559406-8206	Sverige	100
EduCo HoldCo 4 AB	559406-8206	Sverige	100
EduCo HoldCo 4.1 AB	559409-2909	Sverige	100
EduCo HoldCo 4.2 AB	559409-2917	Sverige	100
EduCo HoldCo 4.3 AB	559409-2925	Sverige	100
EduCo HoldCo 4.4 AB	559409-2933	Sverige	100
EduCo HoldCo 4.5 AB	559409-2941	Sverige	100
EduCo HoldCo 5 AB	559406-8214	Sverige	100
EduCo HoldCo 5 AB	559406-8214	Sverige	100
EduCo HoldCo 5.1 AB	559409-2958	Sverige	100
EduCo HoldCo 5.2 AB	559409-2966	Sverige	100
EduCo HoldCo 5.3 AB	559409-2974	Sverige	100
EduCo HoldCo 5.4 AB	559409-2982	Sverige	100
EduCo HoldCo 5.5 AB	559409-2990	Sverige	100
EduCo HoldCo 6 AB	559406-8222	Sverige	100
EduCo HoldCo 6 AB	559406-8222	Sverige	100
EduCo HoldCo 6.1 AB	559409-3006	Sverige	100
EduCo HoldCo 6.2 AB	559409-3014	Sverige	100
EduCo HoldCo 6.3 AB	559409-3022	Sverige	100
EduCo HoldCo 6.4 AB	559409-3030	Sverige	100
EduCo HoldCo 7 AB	559406-8230	Sverige	100
EduCo HoldCo 7 AB	559406-8230	Sverige	100
EduCo HoldCo 8 AB	559406-8081	Sverige	100
EduCo HoldCo 8 AB	559406-8081	Sverige	100
EduCo HoldCo 9 AB	559406-8107	Sverige	100
EduCo HoldCo 9 AB	559406-8107	Sverige	100
EduCo Holding 1 AB	559406-8172	Sverige	100
EduCo Holding 1 AB	559406-8172	Sverige	100
EduCo Holding 1.1 AB	559409-2750	Sverige	100
EduCo Holding 1.2 AB	559409-2768	Sverige	100
EduCo Holding 1.3 AB	559409-2776	Sverige	100
EduCo Holding 1.4 AB	559409-2784	Sverige	100
EduCo Holding 1.5 AB	559409-2792	Sverige	100
EduCo Sverige AB	559406-8156	Sverige	100
EduCo Sverige AB	559406-8156	Sverige	100
EduCo Sverige Holding 1 AB	559406-8164	Sverige	100
EduCo Sverige Holding 1 AB	559406-8164	Sverige	100
EduCo Sverige Holding 2 AB	559406-8321	Sverige	100
EduCo Sverige Holding 2 AB	559406-8321	Sverige	100
Elitloppet Fastighet AB	556781-7191	Sverige	100
Eskelin Pysäköintilaitos Oy (landleaseholder 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 Amphora	559031-5262	Sverige	52,5
Fastighets AB Elverkshuset Holding	559303-4837	Sverige	100
Fastighets AB Flugsta	559108-7720	Sverige	100
Fastighets AB Larus	559003-2602	Sverige	100
Fastighets AB Norra Roten 1	556925-2058	Sverige	100
Fastighets AB Plåtparet	559267-6406	Sverige	100
Fastighets AB SamBro	559138-3277	Sverige	100
Fastighets AB Sollentuna Ritsalen	556769-7767	Sverige	100
Fastighets AB Stenbäcks Idbär	559273-0567	Sverige	50
Fastighets AB Sunrutas	559114-7938	Sverige	100
Fastighets AB Wiberg	559045-5068	Sverige	100
Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters	556099-1068	Sverige	100
Fastighetsaktiebolaget Stestu	559220-6964	Sverige	100
Fastighetsbolaget Persborg	556064-4105	Sverige	100
Fastighetsbolaget Umedalsallén AB	559323-8263	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 108 AB	559291-0847	Sverige	50
Fastighetsutveckling IB 111 AB	559319-0126	Sverige	50

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
Fastighetsutveckling IB 111 AB	559319-0126	Sverige	50
Fastighetsutveckling IB 112 AB	559319-0134	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 112 AB	559319-0134	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 113 AB	559319-0142	Sverige	50
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 131 AB	559384-7253	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 132 AB	559384-7261	Sverige	88
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 31 AB	559115-3308	Sverige	50
Fastighetsutveckling IB 32 AB	559115-3282	Sverige	50
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 40 AB	559115-3209	Sverige	50
Fastighetsutveckling IB 41 AB	559115-3191	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 42 AB	559115-3183	Sverige	100
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
FB Projekt Önskemålet AB	559177-6645	Sverige	100
Feiring Eiendom AS	997676858	Norge	100
Fjölebro Fastighetsförvaltning AB	556582-8042	Sverige	100
Förvaltningsbolaget Kulltorp 3 KB	969601--3896	Sverige	100
Framfast Ludvika 5:53 Förvaltning AB	559183-2851	Sverige	100
Fredrikstad Eiendomsinvest AS	894881852	Norge	100
Gardermoen Campus Utvikling AS	920599192	Norge	100
Gärdsås Torgbolag KB	969673-5233	Sverige	7
Gärdsås Utvecklings AB	556599-9694	Sverige	35
GC Drift AS	916513178	Norge	100
GC Helsehus AS	916345720	Norge	100
GC Parkering AS	911550520	Norge	100
GC Sykehus AS	911550474	Norge	100
Genova Gåshaga AB	559018-9618	Sverige	100
Gimmel Söderhamn AB	559004-1728	Sverige	100
Gjutpressen Fastigheter AB	559056-7615	Sverige	100
Granåslia Barnehage I AS	925284130	Norge	100
Grevling Eiendom AS	825503552	Norge	100
Gruppbostäder i Sverige AB	556236-6293	Sverige	100
Gruppbostäder i Sverige AB & Co KB nr 1	916894-0238	Sverige	100
Gruppbostäder i Sverige AB & Co KB nr 4	916894-0261	Sverige	100
Gruppbostäder i Sverige Förvaltnings AB	556342-1642	Sverige	100
Gruppbostäder nr 6 KB	916895-5517	Sverige	100
Gruppbostäder nr 7 KB	916895-5525	Sverige	100
Gruppbostäder nr 8 KB	916895-5533	Sverige	100
Gruppbostäder nr 9 KB	916895-5541	Sverige	100
Gullbernahult Fastighetsutveckling AB	559153-7930	Sverige	40
Gullhaug Bidco AS	914 881 471	Norge	100
Gullhaug Holdco AS	917 802 076	Norge	100
Gyllene Ratten AB	556773-2804	Sverige	100
Gyllene Ratten Holding AB	556795-1321	Sverige	100
Haga Mölnlycke 3 AB	559320-9348	Sverige	50
Haga Mölnlycke ÄBO AB	559321-3647	Sverige	50
Haga Mölnlycke BR AB	559321-3613	Sverige	50
Haga Mölnlycke Holding AB	559320-7888	Sverige	50
Häggesta 10:1 AB	556992-5638	Sverige	100
Hansagården Eiendom AS	911908786	Norge	100
Hansaparkering AS	988237795	Norge	100
Hemfosa Drift AS	917826692	Norge	100
Hemfosa Finland Oy	2714789-7	Finland	100
Hemfosa Sverige AB	556780-5816	Sverige	100
Hemfosa Vuskt AB	556245-5567	Sverige	100
Hemvist Älta 109:6 AB	559053-5380	Sverige	100
Hemvist Älta 109:7 AB	559080-4315	Sverige	100
Hemvist Focken 1 & 2 AB	556974-8527	Sverige	100
Hemvist Hydran 2 AB	559122-6088	Sverige	100
Hemvist i Jordbro AB	559300-7254	Sverige	100
Hemvist i Mälardalen AB	559051-3403	Sverige	100
Hemvist Järinge 2 AB	559101-8733	Sverige	100
Hemvist Kåbo 61:3 AB	556998-9642	Sverige	100
Hemvist Kåbo 78:2 AB	559122-6054	Sverige	100
Hemvist Neptun I AB	559053-5273	Sverige	100
Hemvist Norby I AB	559053-5299	Sverige	100
Hemvist Nykvarn Kaffebryggaren 1 AB	556973-7264	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
Hemvist Romberga 23:55 AB	559077-7594	Sverige	100
Hemvist Romberga 23:56 AB	559122-6005	Sverige	100
Hemvist Romberga 23:61 AB	559122-2947	Sverige	100
Hemvist Sicklaön 134:31 AB	559053-5307	Sverige	100
Hemvist Söderby 2:60 & 2:61 AB	559252-4697	Sverige	100
Hemvist Ströpsta AB	559208-8735	Sverige	100
Hemvist Upplands-Väsby Drabanten 2 AB	559189-0909	Sverige	100
Hemvist Vårholmen 6 AB	559039-2212	Sverige	100
Hemvist Västerås Najaden 2 AB	559285-3609	Sverige	100
Hemvist Västerås Najaden 3 AB	559285-3617	Sverige	100
Hemvist Västerås Najaden Holding AB	559256-3950	Sverige	100
Hemvist Vilunda 6:84 AB	559177-3170	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
Högkullen LSS Uppsala AB	559135-5424	Sverige	100
Högkullen Oldco Fastighets AB	559003-2339	Sverige	100
Högkullen Omsorgsfastigheter AB	556763-0651	Sverige	100
Högkullen Omsorgsfastigheter AB	556763-0651	Sverige	100
Högkullen Sätra 1 AB	559410-2674	Sverige	100
Högkullen Sätra AB	556286-6086	Sverige	100
Högkullen Singoalla AB	559083-6093	Sverige	100
Hold C AB	556732-2234	Sverige	100
Hold JV Nacka AB	559084-9898	Sverige	100
Holdlarus AB	559115-9925	Sverige	100
HusBacc Utveckling AB	559079-7741	Sverige	100
HusBacc Utveckling Holding AB	559079-7758	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 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 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	30
IB Bostad 73 AB	559162-1429	Sverige	100
IB Bostad 74 AB	559162-1452	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
Idun Domum AB	559251-3369	Sverige	50
Idun Domum Fullerö AB	559286-0117	Sverige	100
Idun Domum Kungsängen AB	559286-0109	Sverige	100
Jagbacken Fastighets III AB	559197-3895	Sverige	37,5
Jagbacken Fastighets IV AB	559197-3903	Sverige	37,5
Jagbacken Fastighets V AB	559204-7251	Sverige	37,5
Jagbacken Fastighets VI AB	559204-7269	Sverige	37,5
Jagbacken Växeln 1 AB	559341-1969	Sverige	37,5
Järven 4 Fastigheter AB	556796-2393	Sverige	50
JKGT2 AS	996927342	Norge	100
Jonas Lies Gate 20 AS	914718198	Norge	100
Jordbro Centrum Utvecklings AB	559115-3290	Sverige	50
KB Alfa SSM	969715-3998	Sverige	51
KB Borgstena Gruppbostäder	916894-3836	Sverige	100
KB Grönfinken 1	969621-5954	Sverige	100
KB Svalan	916442-8519	Sverige	100
KIF AB i Kalmar AB	556019-9894	Sverige	100
Kiinteistö Oy Auran Puusepänkuja 2	2939231-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Auran Sillankorvantie 30	2939232-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Betula	2913197-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Espoon Palstalaisentie 6	2857072-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Espoon Palstalaisentie 8	2857074-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Espoon Töyhtötiaisentie 3	2108688-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Eurajoen Vihermaantie 1	2921580-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Palkkisillantie 17	2939218-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Helsingin Kivihaantie 7	2157484-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Helsingin Läkkisepänkuja 5	1077570-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Helsingin Läkkisepänkuja 8	2122282-5	Finland	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
Kiinteistö Oy Helsingin Pajuniityntie 11	2100525-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Huittisten Kyntäjänkatu 4 B	2850301-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Hulda-koti	1638437-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Hyvinkään Harjukuja 3	2771315-8	Finland	100
Kiinteistö Oy Hyvinkään Martinlähteentie 13	2206967-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Kaplastie 4	0781012-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Suksikatu 14	2857559-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Koivulehto 1B	2981013-8	Finland	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Osonojantie 3	2768712-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Tanhuantie 26	2771324-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie 3	2703237-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Laitilan Jokirinteenpolku 5	2829751-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Lithoviuksenlaita 2	2981019-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Maaninkajärven päiväkoti	2905533-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Mäntsälän Laurintie 3	2208422-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Maskun Mynämäentie 1	2760182-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Tuukkalankylätie 3	2405353-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Ylännetie 3	2382953-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Namika	2446601-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Nerolantie 3	2981014-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6	0774363-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Oulun Leimaajantie 1	2924006-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Paimion Kämmekkä 4	2588816-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Paimion Kaptenskanpolku 1	2877018-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Pedersören Skrufvilankatu 10	2771317-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Porin Viittatie 11	2939234-3	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 Rauman Steniuksenkatu 14	2949475-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Rovaniemen Hangaspisto 3	2783249-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Rovaniemen Miehentie 10	2627174-9	Finland	100
Kiinteistö Oy RovaniemenTalvitie 34	2527858-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Satulatie 1	2981016-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Seinäjoen Törnäväntie 30 B	2127873-0	Finland	100
Kiinteistö Oy Siilijärven päiväkoti	2990487-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Siilinjärven Mantunkuja 4	2382943-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Siuntion Linnoitustie	2850474-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Syringa	2913178-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Tähtiniemen helmi	3008766-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Tammelan Ruustinnantie 2	2939217-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Tampereen Sähkökortteli	2445460-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Toivakan Jussilantie 13	2848269-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Toivonlinnan päiväkoti	2913180-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Turun Elisabetinkatu 3	2163252-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Ulmus	2979067-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Ulvilan Mukulamäentie 2	2939225-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie 28	2749355-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Kaljuunakuja 5	2781354-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Salmenkatu 6	2554342-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Vaasan Kiillekuja 0	2693754-7	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
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 Wendelan Kulma	2761451-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Wittenbergin linna	2739881-3	Finland	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
Kiintestö Oy Haapajärven Männistönkatu 13	2902633-5	Finland	100
Kiintestö Oy Imatran Tammiharja 5	3007425-4	Finland	100
Kiintestö Oy Jyväskylän Sääkslahdentie 16	301623-5	Finland	100
Kiintestö Oy Kempeleen Tuhkimonkaarre 5	3015841-5	Finland	100
Kiintestö Oy Kruunupyyn Sokojantie 27	3021460-8	Finland	100
Kiintestö Oy Muhoksen Hoitokuja 2	2959601-2	Finland	100
Kiintestö Oy Nokian Linnunradankat 4	2961360-1	Finland	100
Klangsågan Park AB	559228-1678	Sverige	100
Klangsågen Mark AB	559190-8289	Sverige	100
Klarsam Fastighetsutveckling AB	559162-1239	Sverige	40
Klarsam Holding 1 AB	559162-1254	Sverige	40
Klarsam Holding 2 AB	559162-1262	Sverige	40
Klövern Högboberget AB	556663-3979	Norge	100
Kommanditbolag Projekt LW SSM	969780-3626	Sverige	100
Kommanditbolaget Hede 1:53	969674-7105	Sverige	99,9
Kommanditbolaget Hedran 16 & 17	969715-8740	Sverige	100
Kopparleden AB	556611-0093	Sverige	100
Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy	2857064-6	Finland	100
KOy Haapajärven Männistönkatu 8	2846035-9	Finland	100
KOy Hämeenlinnan Kekkurinkuja 3	1717365-3	Finland	100
KOy Harjavallan Siltalanranta 2	2939223-9	Finland	100
Koy Helsingin Itäkatu 11	0513769-8	Finland	100
KOy Huittisten Kravilankatu 4	2939226-3	Finland	100
KOy Huittisten Sahakatu 3	2939227-1	Finland	100
KOy Ilmajoen Jussintie 2	1443982-3	Finland	100
KOy Kajaanin Samoojantie 2	2857557-8	Finland	100
KOy Kärsämäen Frosteruksenkatu 8	2836555-4	Finland	100
Koy Kiviharjuntie 11	3087890-6	Finland	100
KOy Kuusamon Noitiniementie 24	2771318-2	Finland	100
KOy Lapuan Myllykyläntie 16	2156983-7	Finland	100
KOy Mikkelin Tuukkalankylätie 3 C	2315553-1	Finland	100
KOy Pellon Kotitie 5	2850473-7	Finland	100
Koy Poijupuisto	0495961-4	Finland	100
KOy Sulkavan Tiiterontie 3 B	2406687-2	Finland	100
KOy Suonenjoen Väinönkatu 7	0889630-7	Finland	100
Koy Tapiontuuli	1090303-5	Finland	100
Koy Technopolis Tohloppi	2498815-6	Finland	100
Koy Tiistilän Miilu	2696373-7	Finland	100
Koy Tiistinhovi	2696319-8	Finland	100
KOy Tyrnävän Villentie 3-5	2281998-1	Finland	100
Kullen i Ulricehamn AB	559062-5835	Sverige	100
Kunskapsporten Kaptenen AB	556924-6506	Sverige	100
Kuttervägen Fastighetsutveckling AB fd Fastighetsutveckling IB 96 AB	559206-3118	Sverige	100
Kuttervägen Holding AB i Linköping	559206-3100	Sverige	50
KV 1 Gård 1 AB	559133-2464	Sverige	37,5
KV 1 Hyr 1 AB	559132-3968	Sverige	37,5
KV 1 Hyr 2 AB	559132-3927	Sverige	37,5
KV 1 Hyr 3 AB	559132-3950	Sverige	37,5
KV 2 Kalmar AB	559132-3893	Sverige	37,5
Læringsverkstedet Maurtua I AS	925296775	Norge	100
Lantz Studio AB	559134-6266	Sverige	100
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 i 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 JV AB	559105-4720	Sverige	100
Lyn Parkering AS	996440192	Norge	100
Lysaker Idrettsbarnehage I AS	925284076	Norge	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
Magnolia Projekt 532 AB	559157-5393	Sverige	50
Magnolia Projekt 5331 AB	559256-9031	Sverige	50
Magnolia Projekt 535 AB	559169-8492	Sverige	50
Magnolia Projekt 552 AB	559247-1469	Sverige	50
Magnolia Projekt 553 AB	559247-1477	Sverige	50
Magsam Holding 1 AB	559267-5218	Sverige	50
Magsam Holding AB	559270-5429	Sverige	50
Maribu Eiendom AS	913 298 500	Norge	100
Marie Treschow Eiendom AS	913 298 543	Norge	100
Mauritz Kartevolds Plass 1 AS	992 113 898	Norge	100
ML Eiendom Levanger AS	986925597	Norge	100
Mölnlyckes Haga Utvecklings AB	559321-0668	Sverige	50
Morgondagens stockholmare AB	556984-2098	Sverige	100
Morgondagens Urbanit 3 EF	769634-4352	Sverige	100
Morgondagens Urbanit 4 EF	769634-4402	Sverige	100
Nackahusen Holding AB (publ)	559053-2783	Sverige	100
Neobo Holdco 5.2 AB	559408-9921	Sverige	100
Neobo Propco 8.3 AB	559408-9848	Sverige	100
Nordsten Fastigheter AB	559163-7433	Sverige	75
Nordsten H1 AB	559210-8418	Sverige	52,5
Nordsten H3 AB	559340-6423	Sverige	37,5
Nordsten Holding 2 AB	559279-7137	Sverige	75
Nordsten Vildrosen 11 AB	556687-0159	Sverige	75
North 2020 AS	827617962	Norge	49
North Bridge Property AS	990029032	Norge	100
Nya Gimmel AB	559082-2580	Sverige	100
Nyby Holding AB	559384-7279	Sverige	100
Nye Barcode 121 Bidco AS	918 480 129	Norge	100
Nyk Fastighets AB	556970-3969	Sverige	70
Nytorpsgärde Utveckling AB	559242-8477	Sverige	100
Odalen Humana Upphandling 1 AB	559329-9786	Sverige	50
Offentliga hus holding 1 AB	559087-6628	Sverige	100
Offentliga Hus Holding 2 AB	559225-7306	Sverige	100
Offentliga Hus i Norden AB	556824-2696	Sverige	100
Offentlige Bygg AS	989 855 328	Norge	100
Offentlige Bygg Bidco AS	919 487 593	Norge	100
OH Ackjan 1 AB	559089-7913	Sverige	100
OH Andelsägare i Halmstad AB	556749-6228	Sverige	100
OH Andelsägare i Halmstad AB	556749-6228	Sverige	100
OH Årjäng AB	556892-6041	Sverige	100
OH Borås AB	556982-9632	Sverige	100
OH Bunge AB	556872-0964	Sverige	100
OH Fastlandet 2:60 Fastighets AB	559236-5182	Sverige	100
OH Getängsvägen AB	556951-5355	Sverige	100
OH Hallsta AB	559004-1702	Sverige	100
OH Halmstad 6:48 i Halmstad AB	556715-7481	Sverige	100
OH Halmstad 6:48 i Halmstad AB	556715-7481	Sverige	100
OH Hässleholm AB	556466-5452	Sverige	100
OH Havsbadshotellet 1 AB	559089-7962	Sverige	100
OH Hedemora AB	559087-6719	Sverige	100
OH Jokkmokk AB	559089-7921	Sverige	100
OH Karesuando AB	559089-7905	Sverige	100
OH Karlsvik AB	556983-1349	Sverige	100
OH Kinnaström 3 HB	969652-5030	Sverige	100
OH Kiruna AB	559090-0055	Sverige	100
OH Landskrona Fastigheter AB	556872-0956	Sverige	100
OH Leksand Sjukstugan Kommanditbolag	969676-4456	Sverige	100
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 Kommandit Bolag	969676-4464	Sverige	100
OH Österskans 2 i Halmstad HB	916553-7540	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
OH Österskans 2 i Halmstad HB	916553-7540	Sverige	100
OH P19 AB	559176-1449	Sverige	100
OH P20 AB	556910-5496	Sverige	100
OH Rättvik Sjukhemmet AB	556678-2453	Sverige	100
OH Rosta Gård 2 AB	559146-4903	Sverige	100
OH Skåne AB	559163-0198	Sverige	100
OH Solrosen 9 AB	556771-8639	Sverige	100
OH Storuman AB	559089-7939	Sverige	100
OH Strängnäs Eldsund AB	556679-4839	Sverige	100
OH Strängnäs Idun AB	559132-9692	Sverige	100
OH Torpeden 8 i Södertälje KB	916507-0542	Sverige	100
OH Träffpunkten AB	556993-3418	Sverige	100
OH Tynnered AB	559075-5129	Sverige	100
OH Uranus 2 i Borås AB	556726-7819	Sverige	100
OH Uranus 2 i Borås AB	556726-7819	Sverige	100
OH Väg Nord AB	559122-7599	Sverige	100
OH Västervik AB	556903-1015	Sverige	100
OH Västervik Lindö AB	556781-0543	Sverige	100
OH Vinstra KB	969676-4340	Sverige	100
OH Vulkanus 15 i Borås AB	559007-6047	Sverige	100
OH Vulkanus 15 i Borås AB	559007-6047	Sverige	100
OHNYAB 24 AB	559089-7947	Sverige	100
OHNYAB 25	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
Olympia 14-15 Fastighets AB	559191-4691	Sverige	100
Opalparken Bostads AB	559026-5863	Sverige	100
Opaltorget Förvaltning AB	559026-5871	Sverige	100
Oulu Kanervatie 5 Oy	3168552-4	Finland	100
Oulu Kehätie 1 Oy	3168555-9	Finland	100
P&E 73 Invest AB	559192-9814	Sverige	75
P&E Skatan Invest AB	559059-8909	Sverige	74
PF West AB	559090-3851	Sverige	100
PPE Fastigheter i Kalmar AB	556909-4690	Sverige	37,5
PPE Holding AB	559003-7304	Sverige	50
PPE KV 1 Holding 1 AB	559133-2340	Sverige	37,5
PPE KV 1 Holding 2 AB	559132-3984	Sverige	37,5
PPE KV 2 Holding AB	559133-2399	Sverige	37,5
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
Projekt Bacchus 5 AB	559378-1643	Sverige	30
Public Property Holding AS	921563094	Norge	100
Public Property Invest AS	921563108	Norge	50
Quattro Eiendom AS	986492607	Norge	100
Rasletind Holdco AS	918 280 162	Norge	100
RCH Bidco AS	921 251 114	Norge	100
Rikshem Ombo AB	559204-2633	Sverige	50
Rikshem Polarhus AB	556214-2298	Sverige	100
Ringstadbekk AS	985196109	Norge	100
Romberga Fastigheter i Enköping AB	559288-4497	Sverige	37,5
Romberga Förvaltning AB	559142-5193	Sverige	37,5
Rovaniemi Kivikaudentie 8-10 Oy	3168567-1	Finland	100
Ryllikveien Bolig AS	920 782 086	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

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
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
Samhäll 124 AB	559368-3559	Sverige	100
Samhäll 125 AB	559368-3567	Sverige	100
Samhäll 126 AB	559368-3575	Sverige	100
Samhäll 130 AB	559374-8618	Sverige	100
Samhäll 131 AB	559374-8626	Sverige	100
Samhäll 132 AB	559374-8634	Sverige	100
Samhäll 134	559410-2757	Sverige	100
Samhäll 135 AB	559410-2765	Sverige	100
Samhäll 136 AB	559410-2773	Sverige	100
Samhäll 137 AB	559410-2716	Sverige	100
Samhäll 14 AB	559068-8940	Sverige	100
Samhäll 15 AB	559068-8874	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 39 AB	559070-4721	Sverige	100
Samhäll 40 AB	559070-4705	Sverige	100
Samhäll 43 AB	559105-3078	Sverige	100
Samhäll 44 AB	559105-3029	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	40
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 Äldreboende Fastighets AB	559055-2799	Sverige	100
Samhäll Alfa2 Holding AB	559079-7592	Sverige	100
Samhäll Fågelvik AB	559000-3256	Sverige	100
Samhäll Majorna AB	559059-2621	Sverige	100
Samhäll Säter AB	556062-4172	Sverige	100
Samhäll SBM Holding AB (publ)	559111-6602	Sverige	100
Samhäll Syd AB	556941-3544	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB	559059-2654	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB	559058-0972	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveck-ling 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 i Göteborg AB	559172-5089	Sverige	100
Samhällsfastigheter Linköping AB	559175-1648	Sverige	100
Samholderen I AS	915165974	Norge	100
Samholderen II AS	992864206	Norge	100
SamSkaraborg Fastigheter AB	556694-9847	Sverige	100
Samterna Fastighets 1 AB	559174-5848	Sverige	100
Samterna Holding 1 AB	559206-8042	Sverige	50
Samterna Holding 2 AB	559206-8091	Sverige	50
Samterna Utvecklings AB (f.d. Fastighetsut-veckling IB 85 AB)	559162-1288	Sverige	50
Samtitania Fastighetsutveckling AB	559319-0167	Sverige	100
Sanda Ängar Holding AB	556817-6407	Sverige	100
Sanda Ängar Invest AB	556805-6237	Sverige	100
Sandnes Sentrumutvikling AS	990156840	Norge	100
Sätra Stockholm Fastigheter AB	556866-8049	Sverige	100
Saturnus 14 i Borås AB	559153-7492	Sverige	100
SBB Management 2 AB	559200-1464	Sverige	100
SBB 6. julivej ApS	41005505	Danmark	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. 1 AB	559348-5070	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 Åkersberga Företagsfastigheter AB	556508-3234	Sverige	100
SBB Åkersberga Företagshus AB	556544-1994	Sverige	100
SBB Åkroken 1 Fastighets AB	556959-1372	Sverige	100
SBB Alexander AB	556987-3937	Sverige	100
SBB Almby 13:772 Fastighets AB	556981-8817	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 Ämmöntie 4 Oy	3168563-9	Finland	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
SBB Anderbäck LSS Fastigheter AB	559164-2987	Sverige	100
SBB Anton Krogsvoldsvei 13 AS	990 793 948	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 Bakareboda 1:162 Fastighets AB	556746-9845	Sverige	100
SBB Barlasten 4 AB	969678-0395	Sverige	100
SBB Barlasten 6 och 8 Kommanditbolag	916775-5942	Sverige	100
SBB Barnfröken 1 AB	559410-2690	Sverige	100
SBB Barnfröken 1 Fastighets AB	559083-6192	Sverige	100
SBB Berga 6:489 Fastighets AB	556818-4682	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 Björnhovda AB	559073-9735	Sverige	100
SBB Björsjö 42:1 Fastighets AB	556928-0505	Sverige	100
SBB Blomman Holding AB	559105-7723	Sverige	100
SBB Blyet 2 Fastighets AB	556968-9390	Sverige	100
SBB Boden Gällerian AB	556711-6370	Sverige	100
SBB Boden Samhällsfastigheter AB	559017-8413	Sverige	100
SBB Bofast AB	559405-5146	Sverige	100
SBB Bolunden AB	556723-4488	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB (f.d. Sundh Fastigheter i Avesta AB)	556694-1299	Sverige	100
SBB Boulevarden ApS	42461547	Danmark	100
SBB Bryghusvej ApS	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 Celsius AB	559084-4089	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 Diktaren 1 AB	556943-7584	Sverige	100
SBB Diktaren 1 AB	556943-7584	Sverige	100
SBB Döderhult Fastighetsbolag AB	556656-4422	Sverige	100
SBB Dyrtorp 1:129 Fastighets AB	556989-0154	Sverige	100
SBB East 2 AB	556610-9103	Sverige	100
SBB Edsberg 10:60 Fastighets AB	559146-5181	Sverige	100
SBB Egå Mosevej ApS	42305367	Danmark	100
SBB Eken HoldCo AB	556828-8350	Sverige	100
SBB Eldsboda AB	556742-5664	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 3 AB (fd Forhem AB)	556902-3020	Sverige	100
SBB Eskilstuna KB	969633-4359	Sverige	100
SBB Fagersta 3:94, 3:95 Fastighets AB	559225-7298	Sverige	100
SBB Fältet AB	559112-4986	Sverige	100
SBB Falun AB	556594-9111	Sverige	100
SBB Falun Sjöbottnen AB	559331-6176	Sverige	100
SBB Färsna Skola AB	556885-1199	Sverige	100
SBB Fastigheter AB	556947-5014	Sverige	100
SBB Fastighets AB Tuletorget	556674-7613	Sverige	100
SBB Fazenda AB	556768-2033	Sverige	100
SBB Finland AB	559146-5363	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
SBB Finland Holding Ky	2375564-1	Finland	100
SBB Finland Oy	2884314-9	Finland	100
SBB Fjällnäset 14 Kommanditbolag	916563-7035	Sverige	100
SBB Fjärilen 8 AB (fd Gelmir Fastighets AB)	556813-9249	Sverige	100
SBB Fläkten 13 Fastighets AB	556781-0337	Sverige	100
SBB Flen Kungsbacka AB	559210-4144	Sverige	100
SBB Flugsvampen 7 Fastighets AB	556989-0147	Sverige	100
SBB Förskolan 1 AB	559008-3621	Sverige	100
SBB Förskolor i Stockholm AB	559217-9187	Sverige	100
SBB Förvaltnings AS (f.d. Hestia Sambygg AS)	918 659 641	Norge	100
SBB Foss 12.24 Fastighets AB	556990-3346	Sverige	100
SBB Fyrklövern AB	559162-3094	Sverige	100
SBB Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	969677-9181	Sverige	100
SBB Galliaden HoldCo AB	556723-2722	Sverige	100
SBB Gästrike AB	556663-1676	Sverige	100
SBB Gasv. Falun AB (fd. SBB Gasverket AB)	559204-8549	Sverige	100
SBB Görväln 1 Fastighets AB	556822-2508	Sverige	100
SBB Gränby 2 AB	559062-5371	Sverige	100
SBB Gränby AB	559000-6796	Sverige	100
SBB Gravvallen KB	916443-7841	Sverige	100
SBB Grillen Fastighets AB	559027-1994	Sverige	100
SBB Grönskogen AB	559087-5794	Sverige	100
SBB Grottan 7 Fastighets AB	556866-3792	Sverige	100
SBB Gubberogata 11 AS	990 654 069	Norge	100
SBB Guldfisken i Höganäs AB	556908-1275	Sverige	100
SBB Guldheden 8:11 Fastighets AB	556974-7883	Sverige	100
SBB Gullbernahult 23 AB (fd Svettpärlans Hus AB)	556634-5384	Sverige	100
SBB Gullbernahult 82 AB	559172-2995	Sverige	100
SBB Gymnasiumfastigheter i Skara AB	559258-5276	Sverige	100
SBB Haapaveden Laihonkuja 2 Oy	3020456-5	Sverige	100
SBB Häftklammern 9 Fastighets AB	556818-1589	Sverige	100
SBB Häggesta AB	559135-6901	Sverige	100
SBB Hallonet 1 Fastighets AB	559146-5389	Sverige	100
SBB Hälmicum 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 Hamkullen AB	559315-5582	Sverige	50
SBB HanBa AB	556968-9259	Sverige	100
SBB Handlaren Fastighets AB	556869-3187	Sverige	100
SBB Hankasalmen Koulumäentie 94 Oy	3020457-3	Finland	100
SBB Härryda Fastigheter KB	969616-1224	Sverige	100
SBB Hässelby AB	556635-5573	Sverige	100
SBB Hästhandlaren AB	559212-5750	Sverige	100
SBB Hille 2:144 Fastighets AB	559015-0735	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 (f.d. Miscere AB)	556851-0902	Sverige	100
SBB Höganäs Mars Lejonet AB	559313-5964	Sverige	100
SBB Höganäs Samhällsfastigheter AB (f.d. SBB Fabrikören AB)	559094-9698	Sverige	100
SBB Höjden 2 Fastighets AB	556688-0273	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
SBB Hollolan Mäntytie 46 Oy	3020458-1	Finland	100
SBB Holma 1:28 Fastighets AB	559150-9632	Sverige	100
SBB Hörja AB fd PFK Hässleholm Fastighets AB	559056-9967	Sverige	100
SBB Hov AB	556883-5515	Sverige	100
SBB Hov och Övernäs Fastighets AB	556967-5951	Sverige	100
SBB Huddinge AB	559116-2390	Sverige	100
SBB Huddinge Fastighets AB	556936-1180	Sverige	100
SBB Hultet 5 Fastighets AB	559146-5371	Sverige	100
SBB i Avesta AB	556667-8842	Sverige	100
SBB i Boden AB	559061-3823	Sverige	100
SBB i Norrland Fastighets AB	556974-7776	Sverige	100
SBB i Södertälje 1 AB (f.d. M2 Gruppen i Södertälje AB)	556564-9828	Sverige	100
SBB i Södertälje 2 AB (f.d. M2 Gruppen Bostäder AB)	556717-0062	Sverige	100
SBB i Tierp AB (f.d. M2 Gruppen 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 Imatran Vuoksenniskantie 96 OY	3143785-4	Finland	100
SBB Innerstaden 1:267 Fastighets AB	559019-5532	Sverige	100
SBB Jämsän Hammarinkuja 6 Oy	3011509-5	Finland	100
SBB Jämsän Tammitie 2 Oy	3011491-4	Finland	100
SBB Joensuu Aurinkotuulentie 15 Oy	3168535-6	Finland	100
SBB Joensuu Olkkolantie 1 Oy	3168539-9	Finland	100
SBB Joensuu Vehkakuja 4 Oy	3168540-1	Finland	100
SBB Joensuun Aurinkokatu 47 Oy	3011487-7	Finland	100
SBB Joensuun Tiaispolku 1 Oy	3011484-2	Finland	100
SBB Jörsön 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 Kajaanin Kaplastie 8 Oy	3011511-6	Finland	100
SBB Kaktusen Handelsbolag	969717-3418	Sverige	100
SBB Kallhäll AB	559063-6360	Sverige	100
SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB	556875-2173	Sverige	100
SBB Kalmar Stad Fastighetsbolag AB	559054-2675	Sverige	100
SBB Kåpan Bostad AB	559305-4934	Sverige	50
SBB Kåpan Bostadsfastigheter AB	559305-4942	Sverige	100
SBB Karlskrona 3:3 Fastighets AB	556817-1416	Sverige	100
SBB Karlskrona AB	556678-7783	Sverige	100
SBB Karlskrona IB2 AB	556586-2199	Sverige	100
SBB Kärreberg 3:172 Fastighets AB	556785-2487	Sverige	100
SBB Kemin Jungonkatu 17 Oy	3011512-4	Finland	100
SBB Kempeleen Suolatie 5 Oy	3011513-2	Finland	100
SBB Kempeleen Vihdinluodontie 295 Oy	3106309-8	Finland	100
SBB Keuruun Rautolahdenrinne 2 Oy	3020464-5	Finland	100
SBB Klockargård LSS Fastigheter AB	559169-8856	Sverige	100
SBB Kobbegården Kommanditbolag	969695-3547	Sverige	100
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 Korsbackan AB	559225-6902	Sverige	100
SBB Korsnäs-Hosjö AB	559149-4827	Sverige	100
SBB Kotkan Jokipolku 1 B Oy	3011515-9	Finland	100
SBB Kotkan Kaunismäenkatu 2 Oy	3011517-5	Finland	100
SBB Kråkhult AB	559105-7970	Sverige	100
SBB Kristianstad 4:7 Fastighets AB	556970-6087	Sverige	100
SBB Kungsängen 24:13 Fastighets AB	556950-2239	Sverige	100
SBB Kungsbacka Åsa AB	559344-0372	Sverige	100
SBB Kuopio Poukamankatu 4 Oy	3168543-6	Finland	100
SBB Kuopio Rautaniementie 1 Oy	3168547-9	Finland	100
SBB Kuopio Rautaniementie 1 Oy	3168545-2	Finland	100
SBB Kurikan Koskitie 5 C Oy	3011495-7	Finland	100
SBB Kurikan Mäntylammintie 6 Oy	3011496-5	Finland	100
SBB Kuttervägen AB	556764-6996	Sverige	100
SBB Kvarnluckan AB	559183-6043	Sverige	100
SBB Kvarnporten AB	556654-7310	Sverige	100
SBB Läby Österby AB	559055-5354	Sverige	100
SBB Lahti Puotikatu 7a Oy	3168548-7	Finland	100
SBB Läkaren 5 Fastighets AB	556989-0071	Sverige	100
SBB Landbrugsvej ApS	42474479	Danmark	100
SBB Landsdomaren KB	916615-7579	Sverige	100
SBB Laukaan Hytösenkuja 3 Oy	3011518-3	Finland	100
SBB Laukaan Ruuhimäentie 1 Oy	3011497-3	Finland	100
SBB Lejonet 9 Fastighets AB	559080-3275	Sverige	100
SBB Leran AB	556442-9206	Sverige	100
SBB Limingan Pitkäkoskentie 1 Oy	3011519-1	Finland	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 Linjalen AB	559337-6691	Sverige	100
SBB Lohjan Muijalantie 239 Oy	3020468-8	Finland	100
SBB Löten 6:6 Fastighets AB	556974-7768	Sverige	100
SBB Luxpol AB	556966-5804	Sverige	100
SBB Lyrestads Fastighets AB	556987-6799	Sverige	100
SBB Malmparken ApS	40502041	Danmark	100
SBB Management AB	559200-1449	Sverige	100
SBB Mänttä-Vilppulan Rautatiekatu 2 Oy	3020470-9	Finland	100
SBB Mänttä-Vilppulan Ruokosenniementie 15 Oy	3011500-1	Finland	100
SBB Marieberg 5 KB	969684-6915	Sverige	100
SBB Mariefred AB	559044-2959	Sverige	100
SBB Marschen 1 Fastighets AB	556974-7909	Sverige	100
SBB Märsta 2 AB	556761-3756	Sverige	100
SBB Maskun Seppäläntie 109 Oy	3011498-1	Finland	100
SBB Medhus AB	559267-3437	Sverige	100
SBB Missionen 2 Fastighets AB	556981-8767	Sverige	100
SBB Misteln 13 Fastighets AB	556989-0055	Sverige	100
SBB Mjölkerskan 1 AB	559075-7844	Sverige	100
SBB Moga 1:116 Fastighets AB	556992-0795	Sverige	100
SBB Möllan Handelsbolag	969661-1046	Sverige	100
SBB Möllarp 1:57 Fastighets AB	559043-0533	Sverige	100
SBB Morö Backe Fastigheter AB	559276-5217	Sverige	100
SBB Mörrum AB	556516-1303	Sverige	100
SBB Morteln 1 Fastighets AB	559146-5348	Sverige	100
SBB Mosås 8:28 KB	969601-3805	Sverige	100
SBB Muhos Sammontie 4 Oy	3168550-8	Finland	100
SBB Murteglet AB	556733-5624	Sverige	100
SBB Mylius Erichsens Vej ApS	42318310	Danmark	100
SBB Myråsvägen Fastighets AB	556989-0022	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 Näsbo AB	559015-1006	Sverige	100
SBB Näsbypark AB	559205-5403	Sverige	100
SBB Nässjö AB	559099-1112	Sverige	100
SBB Nattsmygen AB	559121-2104	Sverige	100
SBB Neptun AB	556685-4096	Sverige	100
SBB Niklasberg 13 Fastighets AB	556845-7849	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
SBB Nivalan Kytökankaantie 2 Oy	3011520-4	Finland	100
SBB Njord 32 Fastighets AB	556989-0063	Sverige	100
SBB Nödinge 38:25 Fastighets AB	556989-0048	Sverige	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
SBB Nordstaden KB	969695-3414	Sverige	100
SBB Norr AB	559162-3136	Sverige	100
SBB Norra AB	559105-7962	Sverige	100
SBB Norrahammar AB	559132-9783	Sverige	100
SBB Nørregade ApS	40 53 56 32	Danmark	100
SBB Norrgården AB	559195-3848	Sverige	100
SBB Noshörningen 15 Fastighets AB	559012-0910	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 Odeon AB	556852-7120	Sverige	100
SBB Olofström AB	556697-5107	Sverige	100
SBB Omsorg Oslo AS	922704031	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 1 AS	912 507 238	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 2 AS	921 186 177	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 3 AS	995702320	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 6 AS	825592512	Norge	100
SBB Omsorgsbolig Bidco AS	925768235	Norge	100
SBB Örebro LSS AB	559181-8629	Sverige	100
SBB Örebro Norra Bro LSS AB	559070-2048	Sverige	100
SBB Orkestern 2 Fastighets AB	556571-2105	Sverige	100
SBB Oskarshamn Bostads Fastigheter AB	556567-6987	Sverige	100
SBB Östra Ve LSS Fastigheter AB	559216-2605	Sverige	100
SBB Otto Krags Plads ApS	42490210	Norge	100
SBB Oulaisten Leipurinkatu 11-13 Oy	3020473-3	Finland	100
SBB Oulu Perhotie 2 Oy	3168556-7	Finland	100
SBB Oulu Vanharaitti 1 Oy	3168559-1	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 Påskallavik Fastighetsbolag AB	556849-6920	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 Porin Aatuntie 19 Oy	3020476-8	Finland	100
SBB Pornainen Onnentaival 6 Oy	3168565-5	Finland	100
SBB Priorn 6 HB	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	95
SBB Projektutveckling 4 AB	559329-9760	Sverige	95
SBB Projektutveckling AB	559200-1472	Sverige	95
SBB Prostgård AB	559091-8669	Sverige	100
SBB PuB AB	556819-2842	Sverige	100
SBB Pyhtään Kohokuja 4 Oy	3011502-8	Finland	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 Regimentvej ApS	36496940	Finland	100
SBB Resecentrum 3 Fastighets AB	556692-8973	Sverige	100
SBB Riihimäen Koppelintie 40 Oy	3011521-2	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 Rosendal AB	559295-8036	Sverige	100
SBB Rosenfinken 2 Fastighets AB	556902-7898	Sverige	100
SBB Rosengården AB	556945-4175	Sverige	100
SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB	556989-0030	Sverige	100
SBB Rosenlund 1:58 Fastighets AB	559098-6310	Sverige	100
SBB Rotebro 3:45 Fastighets AB	559146-5215	Sverige	100
SBB Roten 6 Fastighets AB	556974-7958	Sverige	100
SBB Rotstocken 2 Fastighets AB	559146-5330	Sverige	100
SBB Rovaniemen Jouttikankaantie 57 Oy	3011523-9	Finland	100
SBB Rovaniemen Kimalaisentie 2 Oy	3011524-7	Finland	100
SBB Rovaniemen Kolpeneentie 69 Oy	3011525-5	Finland	100
SBB Rudan 5 AB	559384-7303	Sverige	100
SBB Saarijärven Aittokalliontie 23 Oy	3011526-3	Finland	100
SBB Sågklingan AB	559242-0128	Sverige	100
SBB Sågklingan i Västerås AB	559197-6088	Sverige	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 Sandnesbibliotek Holding AS	926707442	Norge	100
SBB Sastamalan Kuuliantie 5 Oy	3020477-6	Finland	100
SBB Sätra 108:21 Fastighets AB	556719-1480	Sverige	100
SBB Savonlinnan Pärnäläntie 10 Oy	3011529-8	Finland	100
SBB Savonlinnan Putikontie 11 Oy	3020478-4	Finland	100
SBB Segerstad 4 Fastighets AB	559132-9809	Sverige	100
SBB Seinäjoen Sydänmaantie 10 Oy	3020479-2	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 AB	556983-3931	Sverige	100
SBB Sigurd 6 Fastighets AB	559168-5887	Sverige	100
SBB Siilinjärvi Risulantie 1 Oy	3168571-9	Finland	100
SBB Silkeborg ApS	41460350	Danmark	100
SBB Simmersröd 1:4 Fastighets AB	556797-0107	Sverige	100
SBB Sinclair AB	559105-7905	Sverige	100
SBB Siuntion Bäcksintie 104 Oy	3020481-3	Finland	100
SBB Sjöbefälet AB	556743-5820	Sverige	100
SBB Sjöcrona 2 AB	556615-1584	Sverige	100
SBB Skånsta AB	556990-8535	Sverige	100
SBB Skara Samfast AB	559105-7798	Sverige	100
SBB Skara Stenbocken AB	556773-7159	Sverige	100
SBB Skolevej ApS	40502742	Danmark	100
SBB Skolfastighet 1 AB	559009-9320	Sverige	100
SBB Skolfastighet 2 AB	556960-2039	Sverige	100
SBB Skolfastighet 3 AB	559016-0254	Sverige	100
SBB Skolfastighet 4 AB	556961-7342	Sverige	100
SBB Skolfastighet 5 AB	556983-7957	Sverige	100
SBB Skolfastighet i Lödde AB	556791-1036	Sverige	100
SBB Skolfastighet Medicinaren AB	559206-9206	Sverige	100
SBB Skrea 23:53 Fastighets AB	556842-6075	Sverige	100
SBB Slott 2 AB	559333-7388	Sverige	100
SBB Slott AB	556762-6758	Sverige	100
SBB Smedsbacken AB	556642-0112	Sverige	100
SBB Söder 66:9 Fastighets AB	556962-4900	Sverige	100
SBB Söderbymalm 3:486 F.AB	556688-0232	Sverige	100
SBB Söderbymalm Fastighets AB	556822-0742	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
SBB Sölebo 1:104 Fastighets AB	559150-9640	Sverige	100
SBB Solen AB	556796-8408	Sverige	100
SBB Sollefteå AB	556598-3516	Sverige	100
SBB Solrosen 17 Fastighets AB	559058-4149	Sverige	100
SBB Sommarsol LSS AB	559170-5412	Sverige	100
SBB Sommarsol SÄBO AB	559144-1828	Sverige	100
SBB Sortemosevej 15 ApS	420 401 26	Danmark	100
SBB Sporren 9 Fastighets AB	559168-5903	Sverige	100
SBB Stallet Holding AB	559105-7590	Sverige	100
Sbb Startup 1 AS	928517640	Norge	100
SBB Startup 4 AS	930036652	Norge	100
SBB Stataren AB	556828-3138	Sverige	100
SBB Stationsvej ApS	40502211	Danmark	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 Källviken 1:169 Fastighets AB	556834-3171	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 Storhagen 57:8 Fastighets AB	559015-0800	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 Svartmunken 1 AB	559384-7295	Sverige	100
SBB Sveafastigheter Bostad AB	559273-3363	Sverige	100
SBB Sveafastigheter Holding AB	559284-4756	Sverige	100
SBB Täby LSS AB (fd Vrenen Järfälla 2 AB)	559091-6143	Sverige	100
SBB Tegelbruket Fastighets AB	556974-7917	Sverige	100
SBB Texas AB	559168-5978	Sverige	100
SBB Toldbodgade ApS	40502815	Danmark	100
SBB Tollare AB	559081-8083	Sverige	100
SBB Tønsberg Bidco AS	920 492 630	Norge	100
SBB Tordyveln 1 Fastighets AB	556974-7891	Sverige	100
SBB Torget AB	559191-3891	Sverige	100
SBB Traktören AB	556955-0766	Sverige	100
SBB Tre Högar 3 Fastighets AB	559008-3639	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	913 462 513	Norge	100
SBB Trummedalen Fastigheter AB	559303-8176	Sverige	50
SBB Ullervad 14:19 Fastighets AB	556974-7925	Sverige	100
SBB Umedalen 1 AB	559410-2708	Sverige	100
SBB Umedalenfastigheter AB	556695-4870	Sverige	100
SBB Upphandling 1 AB	559261-9414	Sverige	100
SBB Upphandling 2 AB	559200-1498	Sverige	100
SBB Uuraisten Uuraistentie 112 Oy	3011532-7	Finland	100
SBB Vaktchefen AB	559317-1332	Sverige	100
SBB Valbo Hälsofastigheter AB	556721-7913	Sverige	100
SBB Vallentuna KB	969633-7709	Sverige	100
SBB Vallkärra 6:35 Fastighets AB	559164-3100	Sverige	100
SBB Vänersborg 1 Holding AB	559105-7731	Sverige	100
SBB Vänersborg Fastigheter KB	916848-9087	Sverige	100
SBB Vantaa Oy	2913100-4	Finland	100
SBB Väpnaren 6 HB	916898-6553	Sverige	100
SBB Varberg AB	559199-5153	Sverige	100
SBB Vårdbyggen Mariestad AB	559196-6972	Sverige	100
SBB Vårdbyggen Södertälje AB	559227-2255	Sverige	100
SBB Varkauden Käärmeniementie 20 Oy	3011533-5	Finland	100
SBB Väst 1 AB	559410-2666	Sverige	100
SBB Väst AB	559105-7897	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
SBB Väst HoldCo AB	556987-3853	Sverige	100
SBB Väst Holding AB	559105-7657	Sverige	100
SBB Västerås AB	556677-0417	Sverige	100
SBB Västernorrland Fastighets AB	556974-7966	Sverige	100
SBB Västhagen 1 Fastighets AB	556959-1380	Sverige	100
SBB Västra Götalandsregionen HoldCo AB	556937-3649	Sverige	100
SBB Vejby Holding AB	559200-1480	Sverige	95
SBB Vendelsö 3:1986 Fastighets AB	556845-2287	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 AB	559319-8327	Sverige	100
SBB Viken AB	556856-4800	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 Vinbäret 1 Fastighets AB	559146-5322	Sverige	100
SBB Vinguden 1 Fastighets AB	559146-5207	Sverige	100
SBB Vinkeljärnet 78 Fastighets AB	559146-5314	Sverige	100
SBB Vinterörnen AB	559324-8775	Sverige	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 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
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Sverige	50
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Sverige	100
Segersälls Fastighets AB	559167-0772	Sverige	100
Seniorbostäder i Sverige AB	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
Skatan Property 11 AB	559099-3993	Sverige	100
Skatan Property 12 AB	559116-1285	Sverige	100
Skatan Property 13 AB	559116-1269	Sverige	100
Skatan Property 14 AB	559098-5213	Sverige	100
Skellefteå IH Fastigheter AB	559146-5850	Sverige	100
Skellefteå IH Holding AB	559146-5868	Sverige	100
Skolhuset i Fullerö AB	559268-4749	Sverige	100
Skyttelveien Barnehage AS	991 907 513	Norge	100
Slaggborn Holding AB	559179-3046	Sverige	100
Slaggborn Utvecklings AB	559134-4998	Sverige	50
Slaggborn Västerås AB	559108-3786	Sverige	100
Slaggvarpen AB	556810-7204	Sverige	100
SLUV AB	559108-5070	Sverige	100
Småland LSS AB	559033-4230	Sverige	100
Södra Hallsta Utveckling AB	559169-8583	Sverige	75
Sollentuna Tallskogen AB	556879-9315	Sverige	100
Solliden Fastigheter KB	969646-4206	Sverige	100
Sommarsol Exploatering Holding AB	559239-7227	Sverige	100
Sommarsol Förskola AB	559316-8197	Sverige	100
Sommarsol Holding AB	559163-0875	Sverige	100
Sommarsol Samlingslokal AB	559239-7235	Sverige	100
Sommarsol Utveckling AB	559239-7243	Sverige	100
SP Grytan 6 AB	556949-0666	Sverige	100
SP Tillbringaren 2 AB	556950-7691	Sverige	50
SSM Bygg & Fastighets AB	556529-3650	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

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
SSM Hold Elverksdelar 1 AB	559302-2311	Sverige	100
SSM Hold Elverksdelar 2 AB	559302-2303	Sverige	100
SSM Hold Elverksdelar 3 AB	559302-2295	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 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 Lägenheter AB	559109-3926	Sverige	100
SSM LB Stockholm KB	969776-1188	Sverige	100
SSM Marieberg Fast AB	559043-3651	Sverige	100
SSM Markbolag AB	559230-2391	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
Stakkevollvegen 307 AS	925880280	Norge	100
Stataren 1 Fastighets AB	559206-2524	Sverige	100
Stenhus Växjö Solen AB	559208-2696	Sverige	100
Stenkulan i Saltvik HB	916528-4275	Norge	100
Stockholm Bostadslägenheter AB	556919-4995	Sverige	100
Stokna Eiendom AS	977388694	Norge	100
Studentbacken AB	556878-8268	Sverige	100
Studentbacken Holding 1 AB	556975-6389	Sverige	100
Studentbacken Sågtorp AB	556975-9136	Sverige	100
Studentbostäder i Sverige AB	559163-0727	Sverige	17,39
Sveaf. Sothönan Norra Utveckling AB	559273-3124	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 Bagarmossen AB	559301-4706	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 Bromsten AB	559256-4024	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Farsta AB	559301-4680	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB	559232-8735	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
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 Linné AB	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 Mälaräng AB	559141-1268	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	559256-4008	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Nytorps Gärde AB	559210-1967	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Nytorps Gärde BR AB	559335-6628	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Östberga AB	559122-6070	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 Råcksta AB	556700-2067	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Riksby AB	559210-1975	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Sågverksgatan AB	559235-5084	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB	559122-6062	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Silver Life HR AB	559122-6039	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB	559232-4988	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Sjöstadshöjden AB	559232-8768	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Sjöstads-höjden 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 Södra Hallsta AB	559171-7896	Sverige	75
Sveafastigheter Bostad Syd AB	559189-2749	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Ulleråker AB	559080-4299	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Uppsala AB	559301-4656	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Vaxholm AB	559210-1959	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Wättinge AB	559171-7847	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 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 Hemvist Cykelkungen I AB	559117-5772	Sverige	100
Sveafastigheter Hemvist Holding AB	559051-3171	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 Utveckling AB	559093-4526	Sverige	100
Sveafastigheter Utveckling Holding II AB	559273-2977	Sverige	100
Sveafastigheter Utveckling I AB	559147-6469	Sverige	100
Sveafastigheter Vård AB	559050-6019	Sverige	100
Sveaviken Nordsten Holding 1 AB	559291-7859	Sverige	37,5
Sveaviken Nordsten Holding AB	559275-9384	Sverige	37,5
Svenska Stadsbyggen Strömsbro AB	559064-2640	Sverige	100
Svenska Vårdbyggen Tenstaterassen AB	559073-0593	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationnr	Land	Andel
Täby Marknaden 22 AB	559301-6792	Sverige	100
Täby Marknaden 22 AB	559301-6792	Sverige	100
Täby Turf Bygg AB	559129-1678	Sverige	100
Tillbringaren 2 Holding AB	559129-5620	Sverige	100
Triga Eiendom AS	983714323	Norge	100
Turbinhallen Utveckling AB	556981-7686	Sverige	100
Unobo AB	559276-5563	Sverige	100
Unobo Egna Fastigheter Trelleborg AB	556684-7116	Sverige	100
Unobo Fastigheter Dalhem	559106-8894	Sverige	100
Unobo Fastigheter Östersund AB	559038-4953	Sverige	100
Unobo Fastigheter Torvalla AB	556804-8663	Sverige	100
Unobo Fastigheter Torvalla AB	556804-8663	Sverige	100
Unobo Hälltorps Gård AB	559182-0583	Sverige	100
Unobo Hem i Umeå AB	556748-3903	Sverige	100
Unobo Holding 1 AB	559276-5571	Sverige	100
Unobo Holding 10 AB	559277-2155	Sverige	100
Unobo Holding 11 AB	559281-0831	Sverige	100
Unobo Holding 12 AB	559281-0872	Sverige	100
Unobo Holding 13 AB	559276-5274	Sverige	100
Unobo Holding 15 AB	559281-0856	Sverige	100
Unobo Holding 16 AB	559277-2189	Sverige	100
Unobo Holding 17 AB	559281-0864	Sverige	100
Unobo Holding 18 AB	559336-1347	Sverige	100
Unobo Holding 2 AB	559276-5621	Sverige	100
Unobo Holding 3 AB	559276-5662	Sverige	100
Unobo Holding 4 AB	559276-5696	Sverige	100
Unobo Holding 5 AB	559277-1983	Sverige	100
Unobo Holding 6 AB	559277-2007	Sverige	100
Unobo Holding 7 AB	559277-2049	Sverige	100
Unobo Holding 8 AB	559277-2098	Sverige	100
Unobo Holding 9 AB	559277-2114	Sverige	100
Unobo Hyresbostäder Drottninghög AB	559153-7831	Sverige	100
Unobo Hyresbostäder Genarp AB	559114-8001	Sverige	100
Unobo Hyresbostäder Guldgubben AB	559154-7640	Sverige	100
Unobo Hyresbostäder Höganäs AB	559019-0228	Sverige	100
Unobo Hyresbostäder Motvikten AB	559050-7967	Sverige	100
Unobo Hyresbostäder Orkestern AB	559050-7959	Sverige	100
Unobo Hyresbostäder Storkåge AB	559050-8056	Sverige	100
Unobo Hyresbostäder Sundsutsikten AB	559135-0722	Sverige	100
Unobo Hyresbostäder Ugglan AB	559110-4020	Sverige	100
Unobo Hyresbostäder Valeberget AB	559115-8711	Sverige	100
Unobo Jönköping Fänriken AB	559276-5332	Sverige	100
Unobo Jönköping Rågen AB	559276-5522	Sverige	100
Unobo Jönköping Ramsjö AB	559276-5548	Sverige	100
Unobo Jönköping Runstaven AB	559276-5530	Sverige	100
Unobo Jönköping Vandringsvärnet AB	559276-5480	Sverige	100
Unobo Jönköping Värdshuset AB	559276-5514	Sverige	100
Unobo Jönköping Växjö AB	559276-5456	Sverige	100
Unobo Jönköping Vinrankan AB	559276-5324	Sverige	100
Unobo Linköping Idrottsstjärnan AB	559276-5431	Sverige	100
Unobo Linköping Lägerpumpen AB	559276-5407	Sverige	100
Unobo Linköping Nyponbusken AB	559276-5415	Sverige	100
Unobo Linköping Räknestickan AB	559276-5340	Sverige	100
Unobo Linköping Riket AB	559276-5357	Sverige	100
Unobo Linköping Risgrynet 1 AB	559273-5103	Sverige	100
Unobo Linköping Risgrynet 2 AB	559273-5095	Sverige	100
Unobo Linköping Riskornet AB	559273-5087	Sverige	100
Unobo Nässjö Vind AB	559276-5381	Sverige	100
Unobo Panthuset Fastigheter AB	556748-0602	Sverige	100
Unobo Ribby Ängar Dotter AB	556989-3562	Sverige	100
Unobo Stallgården i Höganäs AB	556547-7550	Sverige	100
Urbano AB	556720-3608	Sverige	100
Varatie Kiinteistö Oy	23661444-2	Finland	100
Varpslagg Fastighetsutveckling AB	559154-7616	Sverige	40
Väster Norrtull 20 AB	559281-5947	Sverige	100
Växjö Skatan 12 AB	556914-7514	Sverige	100
Vibogård AB	559263-4496	Sverige	66
VR Bostad AP I AB	559223-3968	Sverige	100
VR Bostad AP II AB	559220-0355	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 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 BV 4-90 AB	559200-7610	Sverige	100
VR II Bostad AB	559147-9414	Sverige	100
VR Södra Autopiloten 1 F. AB	556966-4476	Sverige	100
VR Södra Autopiloten 6 och 8 F. AB	556966-4484	Sverige	100
Wättinge Utveckling AB	559147-6451	Sverige	100
Wilbergjordet 1 AS	818835612	Norge	100
Ylöjärvi Elokaarentie 3 Oy	2878091-8	Finland	100

NOT 11 Andelar i intressebolag/joint ventures

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**7 844**	**-**
Årets anskaffningar	511	7 844
Årets försäljningar	-1 252	-
Utgående redovisat värde	**7 103**	**7 844**

För ytterligare detaljer se not 16 i koncernredovisningen.

NOT 12 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående bokfört värde	38 955	34 044
Tillkommande fordringar	14 445	152 109
Avgående fordringar	-24 302	-147 198
Utgående redovisat värde	**29 098**	**38 955**

Kreditrisk

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

NOT 13 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.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	-	-	29 098	38 955
Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	-	-	55	175
Derivatinstrument	1 675	533	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 102	1 520	-	-
Kundfordringar	-	-	14	1
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	727	43
Likviditetsplaceringar	-	-	421	254
Kassa och bank	-	-	4 658	8 278
Summa	**2 777**	**2 053**	**34 973**	**47 706**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	15 116	3 497
Obligationslån	-	-	26 308	28 406
Företagscertifikat	-	-	1 111	11 169
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-
Derivatinstrument	971	30	-	-
Leverantörsskulder	-	-	36	2
Skuld cash collaterals	-	-	2 178	5 607
Övriga kortfristiga skulder	-	-	1 010	1 043
Summa	**971**	**30**	**45 759**	**49 724**

Likviditets- och finansieringsrisk

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

	2022-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstution	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**

	2021-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstution	-	3 497	-	-	3 497
Obligationslån	1 204	5 315	13 164	8 723	28 406
Företagscertifikat	11 169	-	-	-	11 169
Leverantörsskulder	2	-	-	-	2
Skuld cash collaterals	-	5 607	-	-	5 607
Övriga kortfristiga skulder	1 043	-	-	-	1 043
Summa	**13 418**	**14 419**	**13 164**	**8 723**	**49 724**

Värdering till verkligt värde

Tabellen nedanför visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

	2022-12-31			2021-12-31		
Mkr	**Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)**	**Andra obser-verbara indata (Nivå 2)**	**Ej observerbar indata (Nivå 3)**	**Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)**	**Andra obser-verbara indata (Nivå 2)**	**Ej observer-bar indata (Nivå 3)**
Tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 102	-	-	1 520	-	-
Derivatinstrument	-	1 675	-	-	533	-
Likviditetsplaceringar	421	-	-	254	-	-
Skulder värderade till verkligt värde						
Derivat	-	971	-	-	30	-

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022 eller 2021.

Verkligt värde på Skulder till kreditinstitut uppgår till 16 393 mkr (3 497), Obligationslån till 19 835 mkr (28 406) och Företagcerifikat till 1 123 mkr (11 169).

NOT 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald förvärvskostnad	12	9
Förbetald försäkring	5	9
Förutbetald ränta	44	14
Förutbetalda leverantörsfakturor	1	8
Förutbetald kostnad finansiering	24	-
Övrigt	5	2
Redovisat värde	**93**	**42**

NOT 15 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden*	3 532	6 996
Spärrade medel*	1 126	1 282
Redovisat värde	**4 658**	**8 278**

Av spärrade medel avser 1 066mkr (1 282) deponerade medel hos DNB hänförliga till en finansiella garanti redovisat som Derivat. För mer information, se sida 99. För mer information om moderbolagets ställda säkerheter, se not 19.

*Tilläggsupplysningen har ändrats jämfört med Årsredovisning 2021.

NOT 16 Eget kapital

Per den 31 december 2022 består aktiekapitalet av 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 244 164 407 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 17 Obeskattade reserver

Redovisningsprincip

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

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond	85	85
Redovisat värde	**85**	**85**

NOT 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	11	9
Upplupna räntor	587	515
Övriga poster	100	1
Redovisat värde	**698**	**525**

NOT 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i börsnoterade företag*	5 913	2 058
Spärrade likvida medel*	1 066	1 282

* Jämförelsesiffor har uppdaterats då felaktighet noterats i föregående års siffror.

Spärrade likvida medel

Spärrade likvida medel vid årets utgång avser likvida medel deponerade hos DNB som ställts som säkerhet avseende en finansiell garanti om 577 mkr (-) som redovisats som Derivat. För mer information, se sida 99.

NOT 20 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31*
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	12 373	12 736
Övriga åtaganden	710	710
Redovisat värde	12 373	**12 736**

* Övriga åtaganden om 710 mkr fanns även i moderbolaget under 2021 men togs av misstag ej med i årsredovisning för 2021 utan då endast i koncernen. Felet har rättats i år.

SBB har lämnat ett åtagande till investerarna i den säkerställda obligation som emitterats av Valerum AB (publ), ett dotterföretag till Oscar Properties AB (publ). SBB förbinder sig att köpa innehavarnas obligation till 100 procent av nominellt värde, om 710 mkr, vid brott mot covenanter.

Som möjlighet till eventuell gottgörelse har SBB rätt att i samband med detta förvärva de underliggande fastigheterna till ett belopp motsvarande 67 procent av fastighetsvärdet.

NOT 21 Transaktioner med närstående

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**	**-**

Transaktioner med närstående 2021

Finansiella tillgångar	Försäljning av varor/tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	119	713	38 955	-
Summa	**119**	**713**	**38 955**	**-**

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning till dotterföretag och på de lånen belöpande ränta. Lån inom koncernen är efterställda och har under året löpt med 2 procent ränta som betalats kvartalsvis.

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

NOT 22 Händelser efter balansdagen

För händelser efter balansdagen, se not 33 för koncernen.

NOT 23 Förslag till vinstdisposition

	2022-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	26 305 051 033
Balanserat resultat	-15 656 076 734
Hybridobligation	16 648 751 728
Årets resultat	-1 518 910 152
	25 778 815 875
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (1,44 kronor per stamaktie A + B)	2 093 964 333
Till aktieägare utdelas (2,00 kronor per stamaktie D)	387 731 810
I ny räkning överföres	23 297 119 732
	25 778 815 875

Styrelsens yttrande över utdelningen finns på sidan 77.

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 osäkerhets-faktorer 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 35, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 27 mars 2023.

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Anne-Grete Strøm-Erichsen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2023.
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981-7660

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 74-77 respektive 35-65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 66–132 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredo-visningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrnings-rapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 74-77 respektive 35-65. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncern-redovisningen 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.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2022 till 135 616 Mkr och årets värdeförändringar till – 4 416 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2022 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. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Fastigheter på sidan 69 och not 14 samt not 3 avseende väsentliga 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 indata i värderingarna.

Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos såväl de externt anlitade värderingsexperterna som bolagets interna värderingsansvariga.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Vi har substansgranskat genomförda försäljningar och jämfört försäljningspriset mot senaste värdering i syfte att analysera värderingarnas tillförlitlighet.

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, vakansgrad, hyresintäkter 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 tidigare kvartal och föregående år.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Goodwill

Beskrivning av området

Koncernen redovisar 5 283 Mkr i Goodwill per 31 december 2022 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, involverar uppskattningar från företagsledningen vad gäller att identifiera och värdera kassagenererande enheter. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av redovisningsprinciper för goodwill framgår av avsnittet goodwill på sidan 80 och not 13 samt not 3 avseende väsentliga 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 bolagets kassagenererande enheters diskonteringsränta och antaganden avseende långsiktig tillväxt genom att stämma av mot bolagets prognoser.
- Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet utvärderat använda värderingsmetoder och beräkningsmodeller, bedömt rimligheten i gjorda antaganden och analyserat känslighetsanalyser.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Förvärv och försäljningar av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Koncernen har under året 2022 förvärvat förvaltningsfastigheter för ett belopp om 10 478 Mkr och sålt för ett belopp om -10 364 Mkr. Fastighetstransaktionerna är inte sällan komplexa, då det krävs en detaljerad analys av specifika villkor i de enskilda transaktionsavtalen, fastighetens prissättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångs alternativt rörelseförvärv samt bedömning av tidpunkt för redovisning av transaktionen. Med anledning av den komplexitet och de antaganden och bedömningar som sker vid fastighetstransaktioner anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av redovisningsprinciper för förvärv respektive försäljning av förvaltningsfastigheter framgår av avsnittet Fastigheter på sidan 69 och not 3.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för bedömning av klassificering och redovisning av förvärvade och sålda förvaltningsfastigheter.

Vi har granskat redovisningen av genomförda förvärv och försäljningar med avseende på tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor mot underliggande avtal.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-66 och 138-144. 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Samhällsbyggnadbolaget i Norden AB (publ) för år 2022.

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 AB (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 ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade 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 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 egetkapitalräkningar, 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 74-77 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 27 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan 28 mars 2017.

Stockholm den 28 mars 2023
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs (publ) hållbarhets-redovisning 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 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 36 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 36.

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 36 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 ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 28 mars 2023

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Definitioner

Finansiella definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr
Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av goodwill och räntederivat och tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland och med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,15 procent med undantag för bostäder som har ett bedömt avdrag om 0 procent.
Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt

Antal utestående preferensaktier
Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal utestående stamaktier
Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.
Nyckeltalet visar SBB:s förräntning av det egna kapitalet under perioden.

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

Ej pantsatt kvot, ggr
Ej pantsatta tillgångar i förhållande till netto icke säkerställd skuld.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Ej pantsatt fastighetsvärde, kr
Redovisat marknadsvärde minus pantsättningsvärdet för pantsatta fastigheter

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

EPRA Earnings, kr
Förvaltningsresultat efter utdelning till preferensaktieägare och innehavare av D-aktier och förvaltningsresultat hänförligt till minoritetsandelar med avdrag för värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intressebolag och joint ventures och ränta på hybridobligationer och kostnader för förtidsinlösen lån med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.
Nyckeltalet ger information om förvaltnings-resultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar och skatt.
Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oktat värdeförändringar.

Genomsnittligt antal preferensaktier
Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier
Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta, 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 preferens- och D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och räntederivat och tillägg av stämpelskatt för finska fastigheter
Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Nettoskuld, kr
Skulder till kreditinstitut, obligationslån samt företagscertifikat minskat med likvida medel.

Resultat inkl värdeförändringar och skatt i intresseföretag/joint ventures
Periodens resultat efter finansnettoinkl. värdeförändringar och skatt i intressebolag/joint ventures.

Resultat per stamaktie A och B, kr
Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare och innehavare av D-aktier och resultat hänförligt till minoritetsandelar samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier A och B för perioden.

Räntebärande skuld
Skulder till kreditinstitut, Obligationslån och Företagscertifikat.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr
Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) med avdrag för värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intressebolag och joint ventures efter återläggning av finansnetto i relation till räntenetto exkl. kostnader för förtidslösen av lån och leasingkostnader
Nyckeltalet används för att belysa 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.

Total nettoskuldkvot
Bokfört värde på skulder exklusive skatter minskat med likviditetsplaceringar och likvida medel i förhållande till totala tillgångar. Nyckeltalet beräknas enligt SBBs EMTN-program.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter
Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm
Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

BTA
Bruttoarea

Direktavkastning, %
Driftnetto 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 enligt intjäningsförmåga
Driftnetto avser hyresintäkter minus fastighetskostnader såsom redovisat i koncernens resultaträkning. Driftnetto enligt intjäningsförmåga utgör 12 månaders normaliserade hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader med utgångspunkt från förhållanden på balansdagen avseende aktuella hyresavtal och bedömda kostnadsnivåer.

Driftnetto enligt intjäningsförmåga, kr, är ett av bolaget således prognosisterat belopp som avser kommande rapportperioder och avviker därför från under perioden redovisat Driftnetto.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.
Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %
Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.
Nyckeltalet beräknas i enlighet med EPRA:s definition, vilket möjliggör jämförelse med andra bolag.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år
Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter.
Nyckeltalet syftar till att belysa SBB:s hyresrisk.

Hyresintäkter, kr
Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr
Avser kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr
Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %
Driftnetto i procent av Hyresintäkterna för perioden.
Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2022	2021
Periodens resultat	-9 811	25 601
IB Eget kapital	82 971	51 756
UB Eget kapital	63 337	82 971
Genomsnittligt eget kapital	**73 154**	**67 364**
Avkastning på eget kapital	**-13%**	**38%**

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2022	2021
Skulder till kreditinstitut	33 896	23 732
Obligationslån	52 078	53 094
Företagscertifikat	1 111	11 169
Likvida medel/likviditetsplaceringar	-4 970	-9 890
Nettoskuld	**82 115**	**78 105**
Balansomslutning	168 884	194 517
Belåningsgrad	**49%**	**40%**

Direktavkastning

Belopp i mkr	2022	2021
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	5 011	5 130
Förvaltningsfastigheter	135 616	149 335
Byggrätter och pågående projekt	-13 647	-14 062
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	**121 969**	**135 273**
Direktavkastning	**4,1%**	**3,8%**

Driftnetto enligt intjäningsförmåga

Belopp i mkr	2022	2021
Driftnetto	4 881	4 047
Justering till normaliserat driftnetto	130	1 083
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	**5 011**	**5 130**

Ej pantsatt kvot*

Belopp i mkr	2022	2021
Immateriella anläggningstillgångar	5 283	6 066
Ej pantsatta fastigheter	108 487	115 644
Nyttjanderätt tomträtt	829	639
Inventarier	37	48
Uppskjutna skattefordringar	1 220	1 198
Finansiella anläggningstillgånger exkl. derivat och pantsatta aktier	11 340	22 835
Likviditetsplaceringar	421	53
Kundfordringar och övriga fordringar	1 540	2 178
Derivat	1 696	547
Ej pantsatta tillgångar	**130 853**	**149 208**
Ej säkerställda lån	53 189	64 263
Likvida medel	-4 429	-9 837
Netto icke säkerställd senior skuld	**48 760**	**54 426**
Ej pantsatt kvot	**2,68**	**2,74**

* Nyckeltalet är omräknat och avdrag har gjorts för pantsatta aktier, jämförelsesiffran är omräknad.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2022	2021
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	6 728	7 017
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	7 059	7 456
Ekonomisk uthyrningsgrad	**95,3%**	**94,1%**

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2022	2021
Förvaltningsresultat	-416	5 690
Resultat hänförligt till preferensaktier	0	-2
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-490	-496
Förvaltningsresultat hänförligt till minoritetsandel	-41	-18
Justering för intresseföretag/joint ventures	2 524	-2 443
Kostnader förtidsinlösen lån	-424	155
Betald skatt	-294	-247
Förvaltningsresultat efter betald skatt	**471**	**2 251**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 453 854 227	1 379 982 887
Resultat per stamaktie A och B	**0,32**	**1,63**
Genomsnittligt antal stamaktier A /B efter utspädning	1 453 854 227	1 391 161 963
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**0,32**	**1,62**

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2022	2021
Eget kapital	63 337	82 971
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	7 726	8 647
Summa	**71 063**	**91 618**
Balansomslutning	168 370	194 517
Justerad soliditet	**42%**	**47%**

Resultat per stamaktie A & B

Belopp i mkr	2022	2021
Periodens resultat	-9 811	25 601
Resultat hänförligt till preferensaktier	0	-2
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-490	-496
Resultat hänförligt till minoritetsandel	177	-1 018
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	**-10 512**	**23 697**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 453 854 227	1 379 982 887
Resultat per stamaktie A och B	**-7,23**	**17,17**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädnng	1 453 854 227	1 391 161 963
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**-7,23**	**17,03**

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2022	2021
Skulder till kreditinstitut	33 896	23 732
Obligationslån	52 078	53 094
Företagscertifikat	1 111	11 169
Räntebärande skuld	**87 085**	**87 995**

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2022	2021
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	-416	5 690
Justering för intresseföretag/joint ventures	2 524	-2 443
Justerat förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	**2 108**	**3 247**
Återläggning finansnetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-239	-274
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	1 526	1 011
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	-424	155
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	1 991	-118
Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)	24	21
Summa återläggning finansnetto	**2 878**	**795**
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	**4 986**	**4 042**
Räntenetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	239	274
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-1 526	-1 011
Summa räntenetto	**-1 287**	**-737**
Räntetäckningsgrad (ggr)	**3,9**	**5,5**

Soliditet

Belopp i mkr	2022	2021
Eget kapital	63 337	82 971
Balansomslutning	168 370	194 517
Soliditet	**38%**	**43%**

Substansvärde

Belopp i mkr	2022	2021
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande		
Eget kapital	63 337	82 971
Hybridobligation	-16 322	-16 750
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 695	-4 073
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	**44 321**	**62 148**
Preferensaktiekapital	-5 964	-
D-aktiekapital	-725	-5 964
Återläggning av derivat	-1 394	-517
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-3 889	-1 781
Övrig goodwill	-	-4 285
Återläggning skulddel av tvingande konvertibel	221	-
Stämpelskatt finska fastigheter	9 120	202
Återläggning av uppskjuten skatt	-2 025	10 428
Avdrag uppskjuten skatt	39 665	-2 877
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	**36 851**	**57 354**
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	27,28	39,52
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	27,27	39,52
Återläggning av övrig goodwill	3 889	4 285
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	2 025	2 877
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**45 579**	**64 516**
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	31,34	44,46
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	31,34	44,45
Antal stamaktier A + B	1 454 141 898	1 451 141 898
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 536 323	1 451 410 953

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2022	2021
Skulder till kredinstitut	33 130	23 732
Säkerställda obligationslån	766	-
Summa säkerställda lån	**33 896**	**23 732**
Balansomslutning	168 370	194 517
Säkerställd belåningsgrad	**20%**	**12%**

Total nettoskuldkvot

Belopp i mkr	2022	2021
Skulder till kreditinstitut	33 896	23 732
Obligationslån	52 078	53 094
Derivat	971	30
Leasingskulder tomträtter	829	639
Övriga långfristiga skulder	141	292
Företagscertifikat	1 111	11 169
Leverantörsskulder	456	181
Skuld cash collateral	2 178	5 607
Övriga skulder	2 019	3 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 924	2 033
Summa	**95 603**	**100 700**
Summa likviditetsplaceringar och likvida medel	**4 850**	**9 890**
Summa tillgångar	**168 370**	**194 517**
Total nettoskuldkvot	**-7,23**	**17,03**

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2022	2021
Driftnetto	4 881	4 047
Hyresintäkter	7 447	5 930
Överskottsgrad	**66%**	**68%**

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

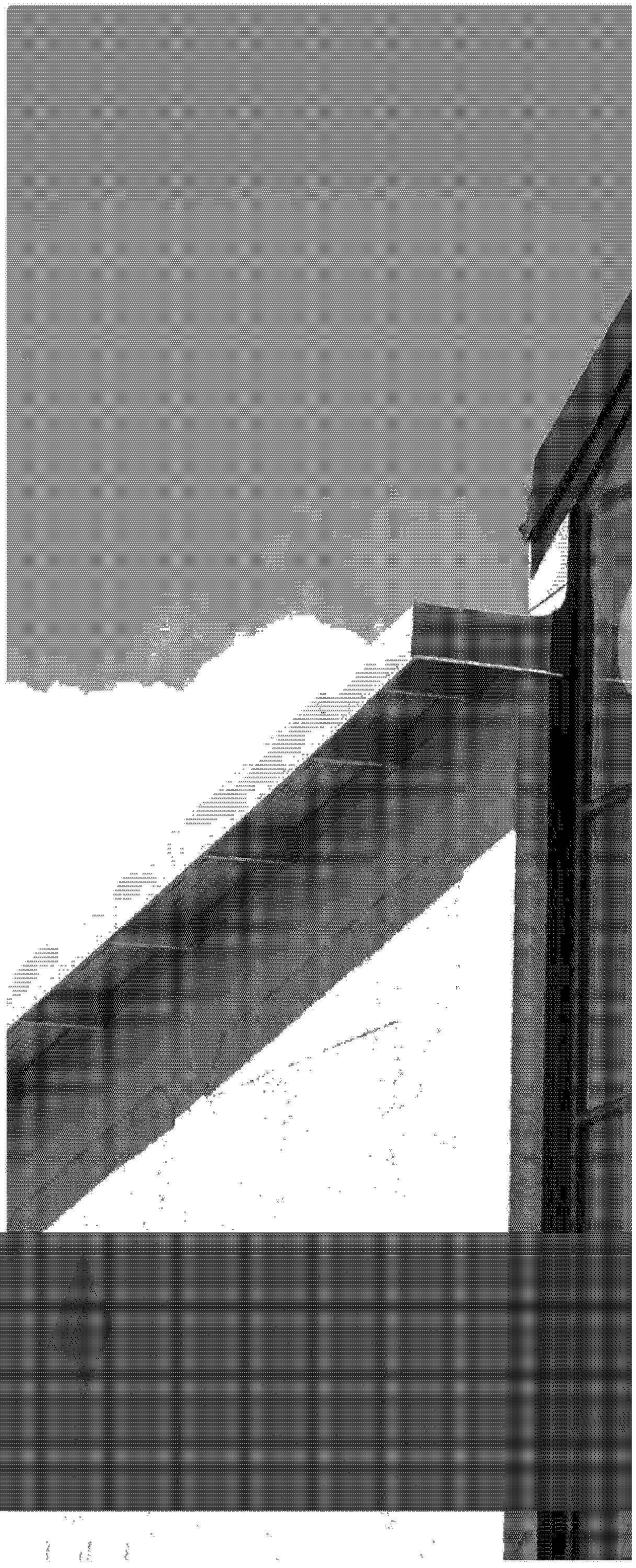
Bolag: J.P. Morgan
Analytiker: Neil Green
Email: neil.d.green@jpmorgan.com
Telefon: +44 20 7134 4478

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

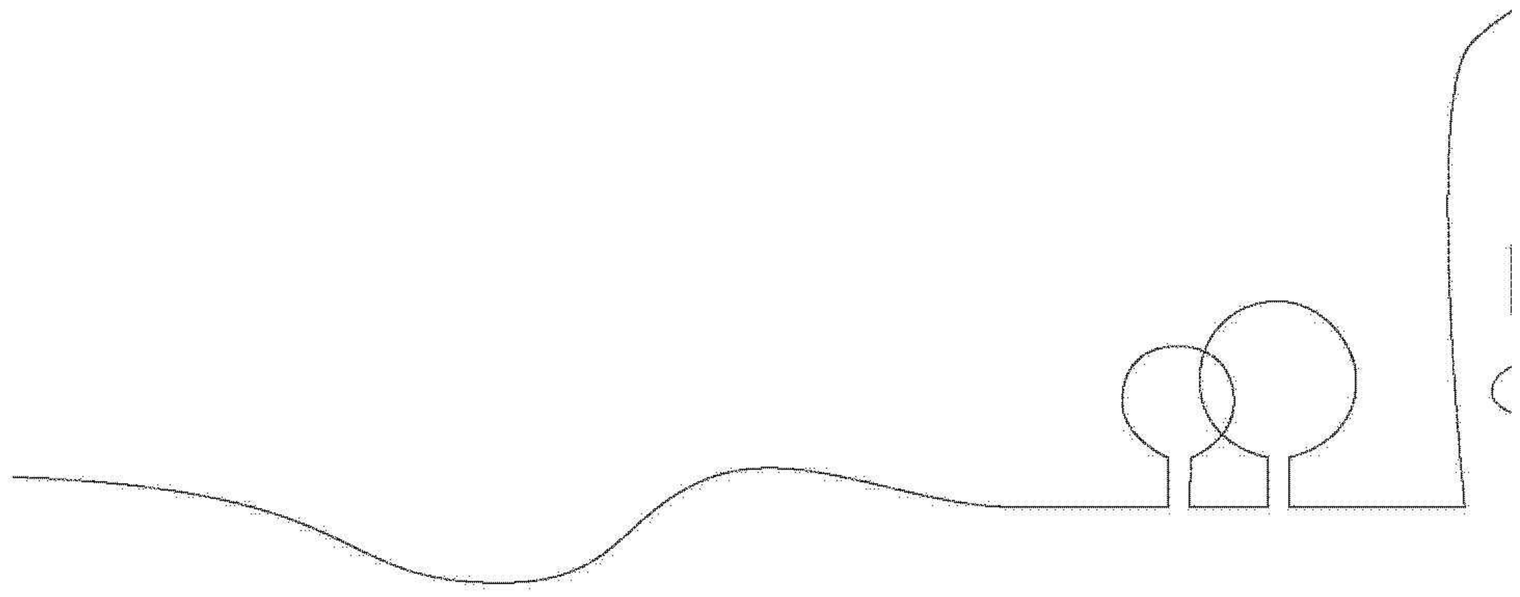
Bolag: SEB
Analytiker: Stefan Andersson
Email: stefan.e.andersson@seb.se
Telefon: +46 8 522 29 657



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.

Kalendarium

Delårsrapport jan-mars 2023	**2023-04-28**
Årsstämma	**2023-04-28**
Delårsrapport jan-juni 2023	**2023-07-14**
Delårsrapport jan-sept 2023	**2023-10-26**



Kontakt

ILIJA BATLJAN
VD
ilija@sbbnorden.se

MARIKA DIMMING
IR
marika@sbbnorden.se
+46 70 251 66 89

sbbnorden.se