20230515065671

**SBB Atrecal 5 Fastighets AB**
**Org nr 559035-5912**

# 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 SBB Atrecal 5 Fastighets AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den** 2023-04-05.

**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** 2023-04-05

**Eva-Lotta Strid**

**SBB Atrecal 5 Fastighets AB**
**Org nr 559035-5912**

# 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 kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Transaktion 09222115557489710668 Signerat FS, CI M, IB, AI

# 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 en 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.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | tkr | 3 593 | 3 495 | 3 486 | 3 446 |
| Driftnetto | tkr | 3 456 | 2 666 | 2 801 | 2 957 |
| Balansomslutning | tkr | 47 847 | 48 186 | 48 571 | 59 892 |
| Soliditet | % | 30,7 | 31,4 | 31,3 | 25,4 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | | |
|---|---|---|
| Balanserade vinstmedel | | 15 069 156 |
| Årets resultat | | -422 653 |
| | kronor | 14 646 503 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | | |
|---|---|---|
| i ny räkning överförs | | 14 646 503 |
| | kronor | 14 646 503 |

Transaktion 09222115555474897/10668 Signerat FS, CI M, IB, AI

| **Resultaträkning** | **Not** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 5 | 3 593 480 | 3 495 252 |
| Övriga rörelseintäkter | | 330 090 | - |
| Driftkostnader | | -91 416 | -41 314 |
| Underhåll | | - | -305 160 |
| Förvaltningsadministration | | -374 781 | -481 548 |
| Fastighetsskatt | | -1 056 | -792 |
| **Driftnetto** | 5 | 3 456 317 | 2 666 438 |
| Centraladministration | | -116 750 | -116 775 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -396 240 | -396 240 |
| **Rörelseresultat** | 6 | 2 943 327 | 2 153 423 |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 8 237 | 118 610 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -610 365 | -651 026 |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | -602 128 | -532 416 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 2 341 199 | 1 621 007 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | -2 673 122 | -1 597 598 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -90 730 | -90 730 |
| **Årets förlust** | | -422 653 | -67 321 |

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

| **Balansräkning** | **Not** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 11 | 47 775 011 | 48 171 251 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 47 775 011 | 48 171 251 |
| **Omsättningstillgångar** | 12 | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 1 787 | 14 673 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 69 938 | - |
| | | 71 725 | 14 673 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 71 725 | 14 673 |
| **Summa tillgångar** | | 47 846 736 | 48 185 924 |

Transaktion 09222115555474897/10668 Signerat FS, CI M, IB, AI

| **Balansräkning** | **Not** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Fritt eget kapital | 13 | | |
| Balanserat resultat | | 15 069 156 | 15 136 477 |
| Årets förlust | | -422 653 | -67 321 |
| | | 14 646 503 | 15 069 156 |
| **Summa eget kapital** | | 14 696 503 | 15 119 156 |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 14 | 469 999 | 379 269 |
| **Summa avsättningar** | | 469 999 | 379 269 |
| **Långfristiga skulder** | 12, 15 | | |
| Skulder till koncernföretag | 6, 16 | 7 544 609 | 4 269 357 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 7 544 609 | 4 269 357 |
| **Kortfristiga skulder** | 12 | | |
| Skulder till koncernföretag | 6 | 22 676 733 | 27 518 972 |
| Aktuella skatteskulder | | 798 | 798 |
| Övriga skulder | | 1 374 000 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 084 094 | 898 372 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 25 135 625 | 28 418 142 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | 47 846 736 | 48 185 924 |

Transaktion 09222115555474897/10668 Signerat FS, CI M, IB, AI

# Förändringar i eget kapital

| | Bundet eget kapital<br>Aktiekapital | Fritt eget kapital<br>Fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2021-01-01** | **50** | **15 136** | **15 186** |
| Årets resultat och totalresultat | | -67 | -67 |
| **Eget kapital 2021-12-31** | **50** | **15 069** | **15 119** |
| Årets resultat och totalresultat | | -423 | -423 |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **50** | **14 646** | **14 696** |

***Klassificering av eget kapital***

*Aktiekapital*
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 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.

*Årets resultat*
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 14 090 tkr (14 090 tkr).

Transaktion 09222115555474897/10668 Signerat FS, CI M, IB, AI

| **Kassaflödesanalys** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 2 943 000 | 2 154 000 |
| *Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| -Avskrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar | 396 240 | 396 240 |
| Erhållen ränta | 8 000 | 119 000 |
| Erlagd ränta | -610 000 | -651 000 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital** | 2 737 240 | 2 018 240 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -57 000 | -12 000 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -3 283 000 | -2 538 000 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital** | -602 760 | -531 760 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | 0 | 0 |
| Förändring av skulder till koncern-, och intresseföretag (netto) | 603 000 | 532 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | 603 000 | 532 000 |
| **Årets kassaflöde** | 240 | 240 |
| **Likvida medel vid årets början** | - | - |
| **Likvida medel vid årets slut** | 240 | 240 |

Transaktion 09222115555474897/10668 Signerat FS, CI M, IB, AI

# Noter

## Not 1 Allmän information

SBB Atrecal 5 Fastighets AB med org nr 559035-5912 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till SBB Texas AB org nr 559168-5978 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 SBB Atrecal 5 Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

## 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 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.

Transaktion 09222115555489710668 Signerat FS, CI M, IB, AI

## RESULTATRÄKNING

### Intäkter
Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

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 samt 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.

Transaktion 09222115557489710668 Signerat FS, CI M, IB, AI

**Koncernbidrag**
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

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

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

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

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

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

## BALANSRÄKNING

**Förvaltningsfastigheter**
Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

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.

**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

Transaktion 09222115555489710668 Signerat FS, CI M, IB, AI

skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115555074897/10668 Signerat FS, CI M, IB, AI

## 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 innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter
Den externa värderingen av förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

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-, likviditets- och kreditrisker. 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**
*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.

*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.

**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.

**Kredit och motpartsrisk**
Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler. Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Transaktion 09222115557489710668 Signerat FS, CI M, IB, AI

**Värdering av finansiella instrument**

*Klassificering och värdering av finansiella tillgångar*

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

*Skuldinstrument*

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

*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 enligtbeskrivning i not Finansiella instrument.

*Derivat*

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

*Klassificering och värdering av finansiella skulder*

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

*Nedskrivning av finansiella tillgångar*

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

*Hyresfordringar*

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

*Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde*

För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en

Transaktion 09222115555489710668 Signerat FS, CI M, IB, AI

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.

## Not 5 Operationella leasingavtal

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal: | | |
| Förfaller till betalning inom ett år | 3 983 489 | 3 593 000 |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år | 15 856 618 | 14 374 000 |
| Förfaller till betalning senare än fem år | 3 943 860 | 7 082 000 |
| | 23 783 967 | 25 049 000 |

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster avseende uthyrning av förvaltnings-fastigheter. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor mellan 0-30 år med fast hyra samt avtalad indexuppräkning.

Transaktion 09222115555074897/10668 Signerat FS, CI M, IB, AI

## Operationella leasingåtaganden

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

## Not 6 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:

| | | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Försäljning | (tkr) | - | - |
| Inköp | (tkr) | 336 | 453 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | (tkr) | - | - |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | (tkr) | - | - |
| Långfristiga skulder hos koncernföretag | (tkr) | -7 545 | -4 269 |
| Kortfristiga skulder hos koncernföretag | (tkr) | -22 677 | -27 519 |

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter koncernföretag | 8 236 | 118 610 |
| Summa | 8 237 | 118 610 |

Transaktion 09222115557489710668 Signerat FS, CI M, IB, AI

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntekostnader koncernföretag | -610 365 | -651 026 |
| Summa | -610 365 | -651 026 |

## Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Lämnat koncernbidrag | -2 673 122 | -1 597 598 |
| Summa | -2 673 122 | -1 597 598 |

## Not 10 Skatt på årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Uppskjuten skattekostnad | -90 730 | -90 730 |
| Total skattekostnad | -90 730 | -90 730 |
| | | |
| Redovisat resultat före skatt | -332 000 | 24 000 |
| | | |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% | 68 000 | -5 000 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -124 000 | -51 000 |
| Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter | -35 000 | -35 000 |
| Redovisad skattekostnad | -91 000 | -91 000 |

Transaktion 09222115557489710668 Signerat FS, CI M, IB, AI

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 562 000 | 50 562 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 562 000 | 50 562 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 391 000 | -1 995 000 |
| Årets avskrivningar | -396 240 | -396 240 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 787 240 | -2 391 240 |
| Utgående restvärde enligt plan | 47 774 760 | 48 170 760 |
| Varav bokfört värde mark | 10 939 951 | 10 939 951 |

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 64,3 mkr (64,6 mkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

Transaktion 09222115555474897/10668 Signerat FS, CI M, IB, AI

## Not 12 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 | 2 | 0 |
| **Summa** | **2** | **0** |
| | | |
| **Finansiella skulder** | | |
| Övriga långfristiga skulder | 7 545 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 24 051 | 0 |
| Upplupna kostnader | 1 084 | 0 |
| **Summa** | **32 680** | **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 | 15 | 0 |
| **Summa** | **15** | **0** |
| | | |
| **Finansiella skulder** | | |
| Övriga långfristiga skulder | 4 269 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 27 519 | 0 |
| Upplupna kostnader | 899 | 0 |
| **Summa** | **32 687** | **0** |

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

Transaktion 09222115557489710668 Signerat FS, CI M, IB, AI

| 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 |
| | | | |
| **Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | -7 545 | 0 |
| **Summa** | **0** | **-7 545** | **0** |

| 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 |
| | | | |
| **Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | -4 269 | 0 |
| **Summa** | **0** | **-4 269** | **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 09222115aab7489710668 Signerat FS, CI M, IB, AI

*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.

## Not 13 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

| | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel | 15 069 156 |
| Årets resultat | -422 653 |
| | 14 646 503 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | |
|---|---|
| i ny räkning överförs | 14 645 503 |
| | 14 645 503 |

Transaktion 09222115555474897/10668 Signerat FS, CI M, IB, AI

## Not 14 Uppskjuten skatteskuld

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande: | | |
| Temporära skillnader på fastigheter | 469 999 | 379 269 |
| Summa uppskjuten skatteskuld | 469 999 | 379 269 |

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

## Not 15 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 16 Långfristiga skulder hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 269 000 | 2 139 000 |
| - Tillkommande skulder | 3 276 000 | 2 130 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 545 000 | 4 269 000 |
| Utgående redovisat värde | 7 545 000 | 4 269 000 |

Transaktion 09222115555474897/10668 Signerat FS, CI M, IB, AI

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115555474897/10668 Signerat FS, CLM, IB, AL

# Verifikat

Transaktion 09222115557489710668

## Dokument

889367 SBB Atrecal 5 Fastighets AB ÅR 2022
Huvuddokument
24 sidor
*Startades 2023-03-27 08:53:03 CEST (+0200) av Josefina Ekström (JE)*
*Färdigställt 2023-04-05 14:07:28 CEST (+0200)*

## Initierare

Josefina Ekström (JE)
Newsec Property Asset Management
*josefina.ekstrom@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 2023-03-27 12:35:17 CEST (+0200)*

Carl Lundh Mortimer (CLM)
Styrelseledamot
*Personnummer 19881223-1457*
*carl@sbbnorden.se*
+4672-4590942

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Göran Anders Lundh Mortimer"*
*Signerade 2023-03-27 10:53:01 CEST (+0200)*

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

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ilija Batljan"*
*Signerade 2023-03-27 23:05:54 CEST (+0200)*

Anders Linusson (AL)
*Personnummer 19740605-4994*
*anders.linusson@se.ey.com*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LINUSSON"*
*Signerade 2023-04-05 14:07:28 CEST (+0200)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557489710668

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Atrecal 5 Fastighets AB, org.nr 559035-5912

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBB Atrecal 5 Fastighets AB 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 SBB Atrecal 5 Fastighets ABs 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 SBB Atrecal 5 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: LWTCB-OM12O-IBEMW-YH2EE-J2ZL5-X420N

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SBB Atrecal 5 Fastighets AB 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SBB Atrecal 5 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: LWTCB-OMW-YH2EE-J2ZL5-X420N

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

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

**ANDERS LINUSSON**
**Auktoriserad revisor**
*Serienummer: 19740605xxxx*
*IP: 145.62.xxx.xxx*
*2023-04-05 12:31:56 UTC*

*Penneo dokumentnyckel: LWTCB-OM12O-I3EWM-YHZFE-I2ZL5-X420N*

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

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

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

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)

# 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

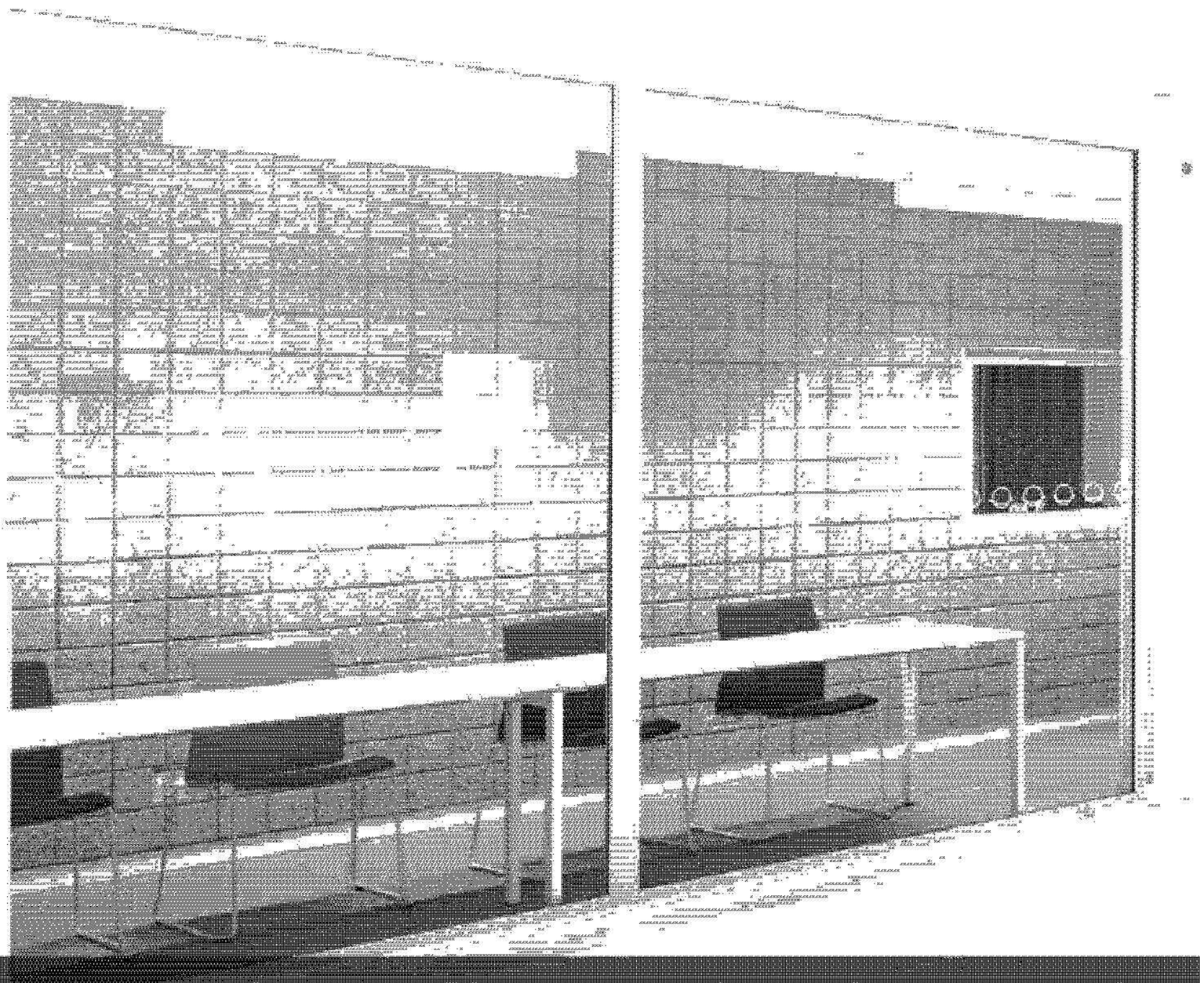
Definitioner 138

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”

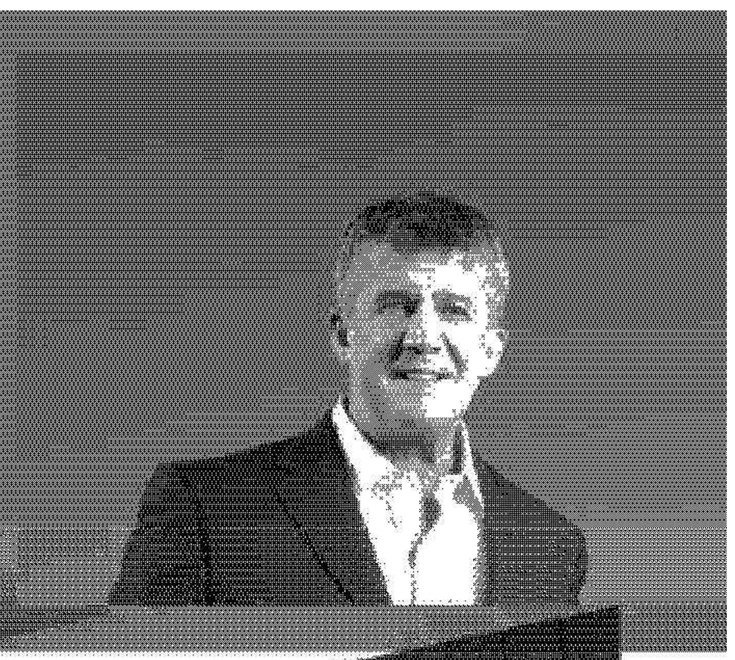
**135,6 MDKR**

**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.

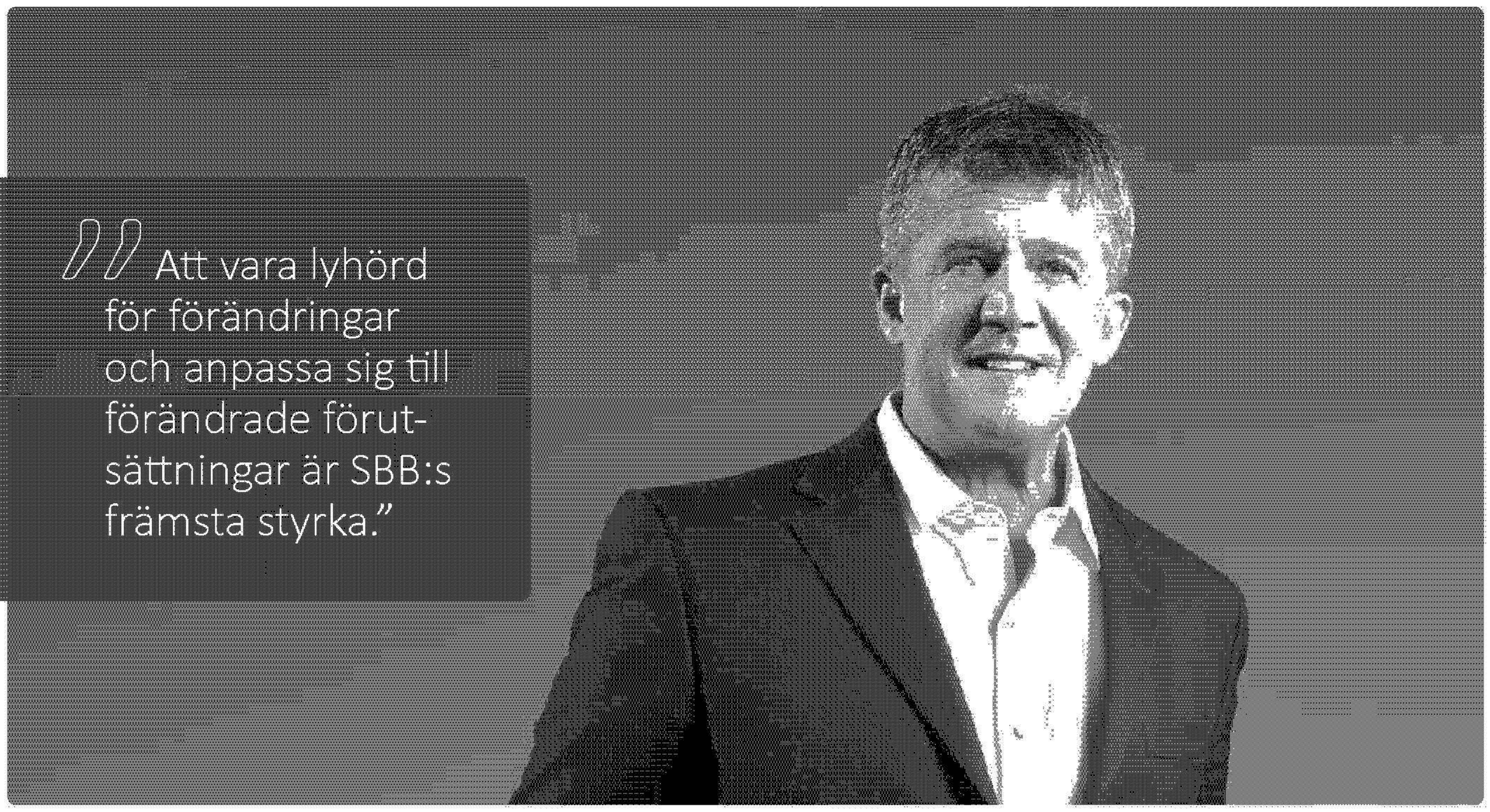
**Kära medaktieägare och kreditinvesterare,**

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.

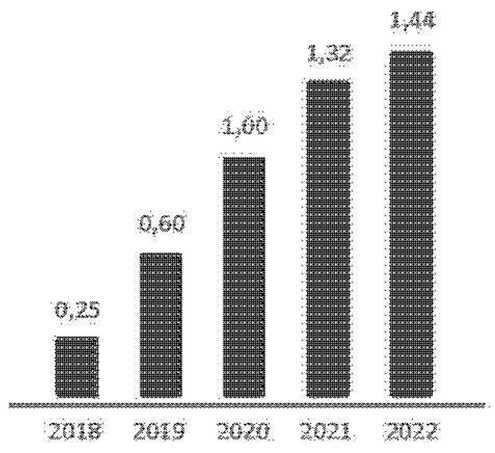
**…blir du en del av resan mot världens mest hållbara fastighetsbolag**
Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och SBB strävar efter att vara världens mest hållbara fastighetsbolag. SBB har satt upp en hållbarhetsvision för 2030 med övergripande mål att vara klimatpositiva i hela värdekedjan. 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.

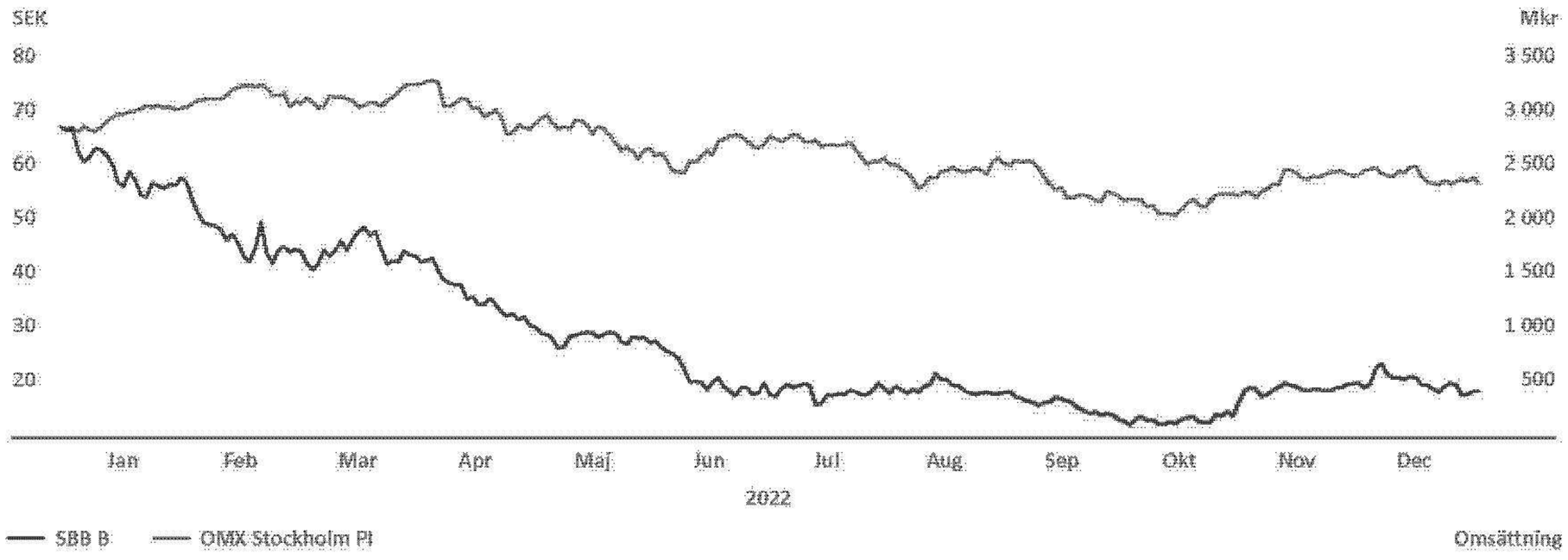
Stängningskursen i B-aktien på 17,38 är en minskning med 74 procent i jämförelse med 2021-12-30 (66,42). SBB:s aktie är likvid och ingår sedan 2022-07-01 i OMXS30. Under de senaste 12 månaderna har i genomsnitt ca 20,5 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 465,6 mkr.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

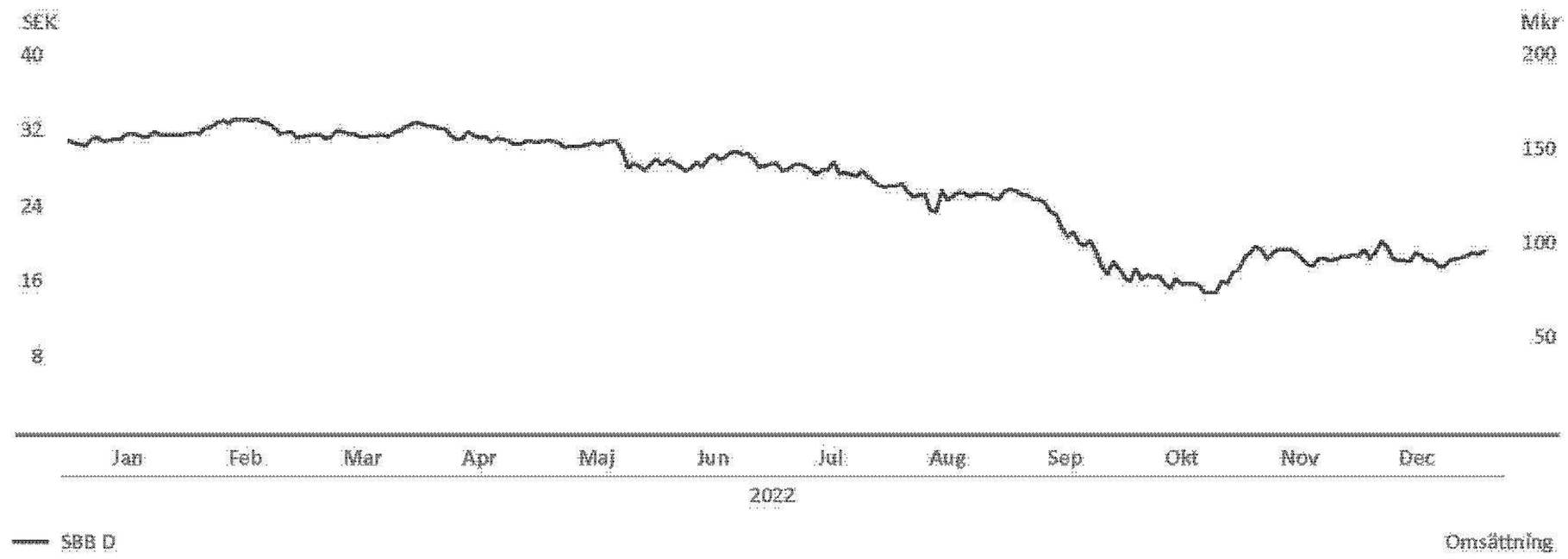
Antalet ägare i SBB har ökat under året. Vid utgången av fjärde kvartalet 2022 fanns 258 019 kända aktieägare, motsvarande en ökning om 56 procent jämfört motsvarande tidpunkt 2021. Aktiekapitalet uppgick per 2022-12-31 till 164 800 780,30 kr med ett kvotvärde på 0,10 kr. Aktieinnehavet berättigar till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

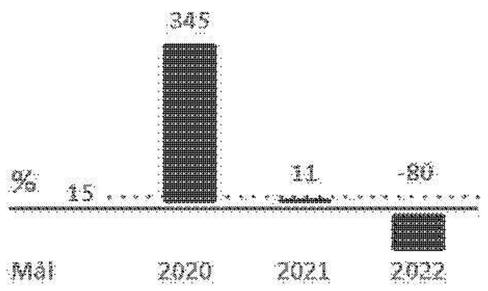
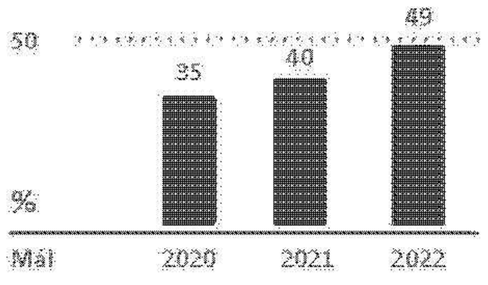
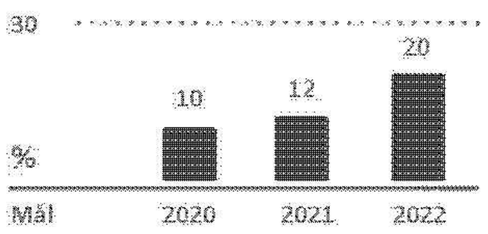
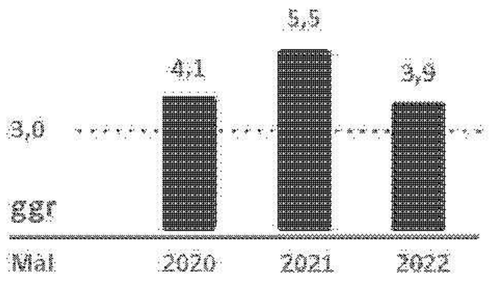
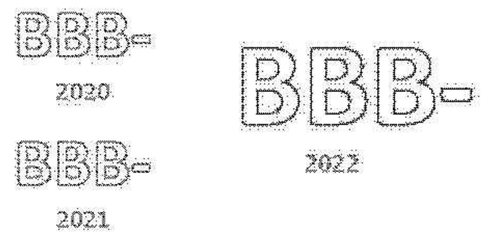
Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2022 utsett följande personer att utgöra valberedning inför årsstämman 2023; Mia Batljan (ordförande), Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson och Lennart Schuss. Från och med den 1 oktober 2022 ingår Johannes Wingborg (Länsförsäkringar Fondförvaltning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

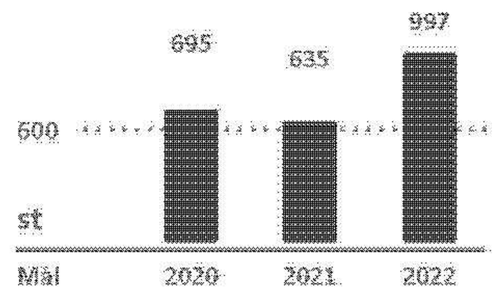
## D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



# 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.<br><br>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.<br><br>Utfallet 2022 uppgick till 49 procent. |  |
| **Säkerställd belåningsgrad lägre än 30 procent** | Den säkerställda belåningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.<br><br>Utfallet 2022 uppgick till 20 procent. |  |
| **Räntetäckningsgrad om lägst 3,0 ggr** | Räntetäckningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella risk.<br><br>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.<br><br>Fastighetsvärdet 2022 uppgick till 135,6 mdkr. | 135,6 mdkr<br>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.<br><br>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 %<br>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.<br><br>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.<br><br>Styrelsen har föreslagit en utdelning om 1,44 kronor per stamaktie A och B fördelat på tolv månadsvisa utdelningar till årsstämman 2023. | 1,00<br>2020<br>1,32<br>2021<br>1,44<br>2022 |

# Ekonomi och fastighetsmarknad

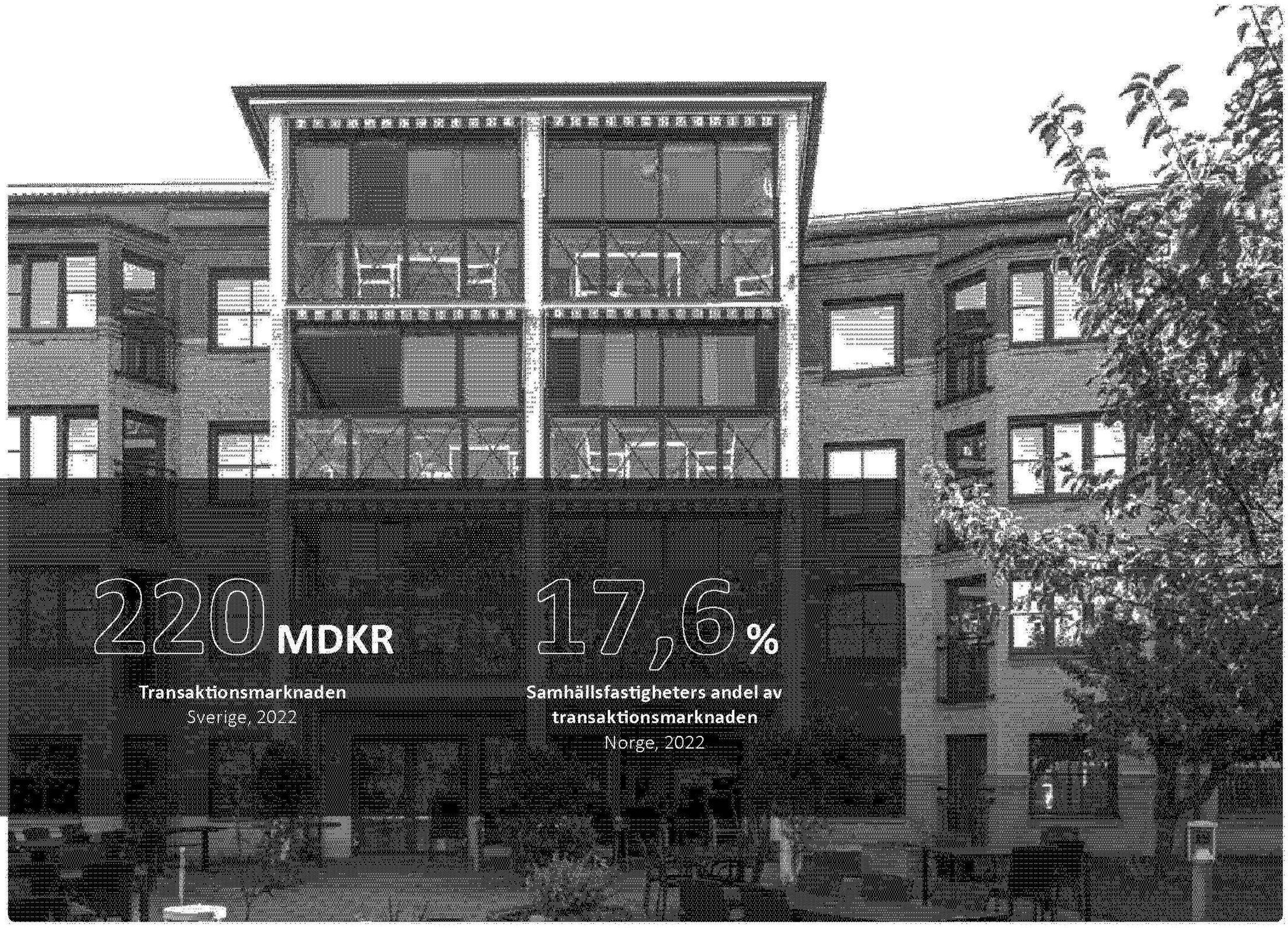
En rad globala utmaningar i form av geopolitiska spänningar, krig i Ukraina, energibrist och skenande inflation har skapat en ny verklighet som vi inte sett på länge.

**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**

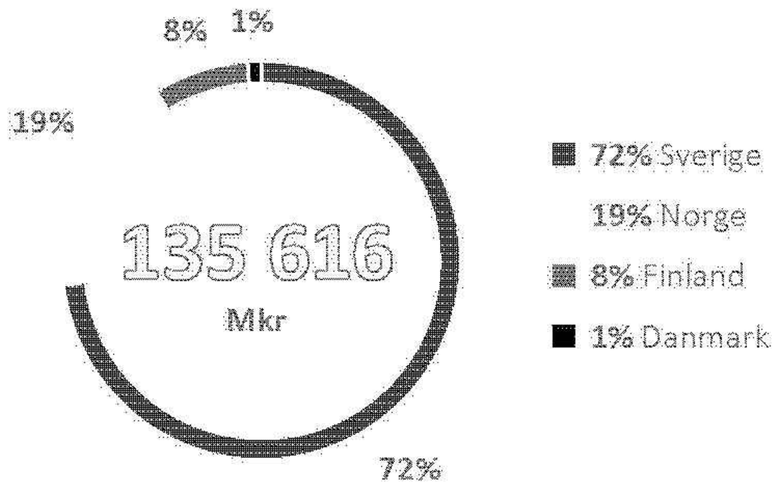
⇨ **Urbanisering** ⇨ **Hållbarhetsfokus** ⇨ **Förändrad demografi**

# Fastighetsförvaltning

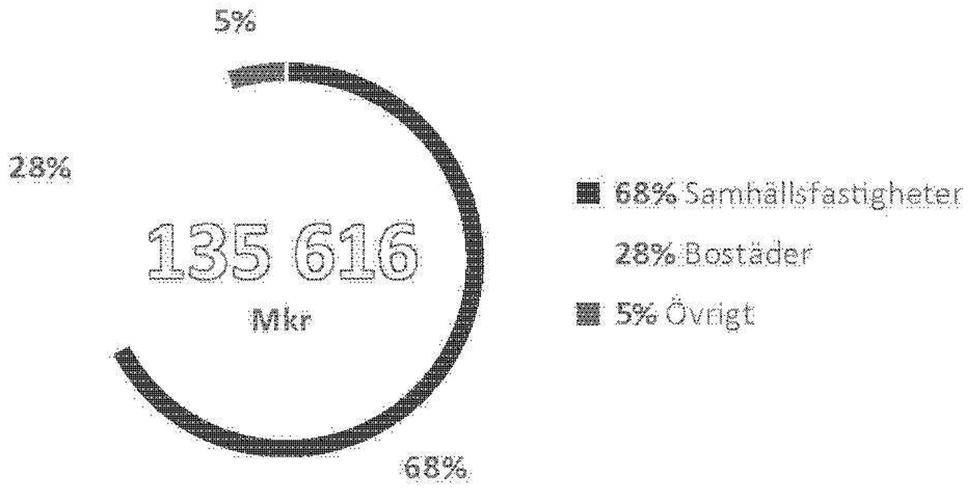
Förvaltningen inom SBB har som fokus att utöver löpande underhåll även aktivt arbeta med värdeskapande utveckling i det befintliga beståndet. En hög överskottsgrad är ett av bolagets hållbarhetsmål och bolaget styr förvaltningsverksamheten med fokus på driftnetto. Det sker bland annat genom energibesparande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

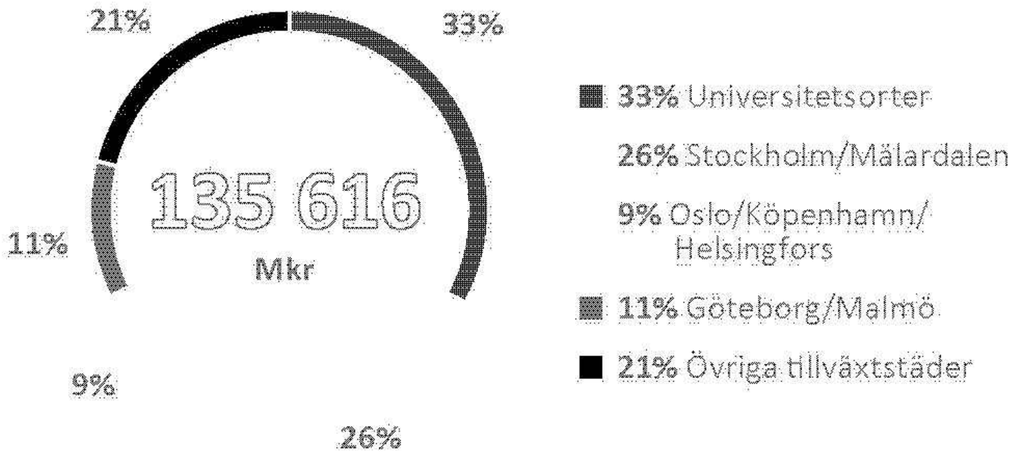
**Fastighetsvärde per land**

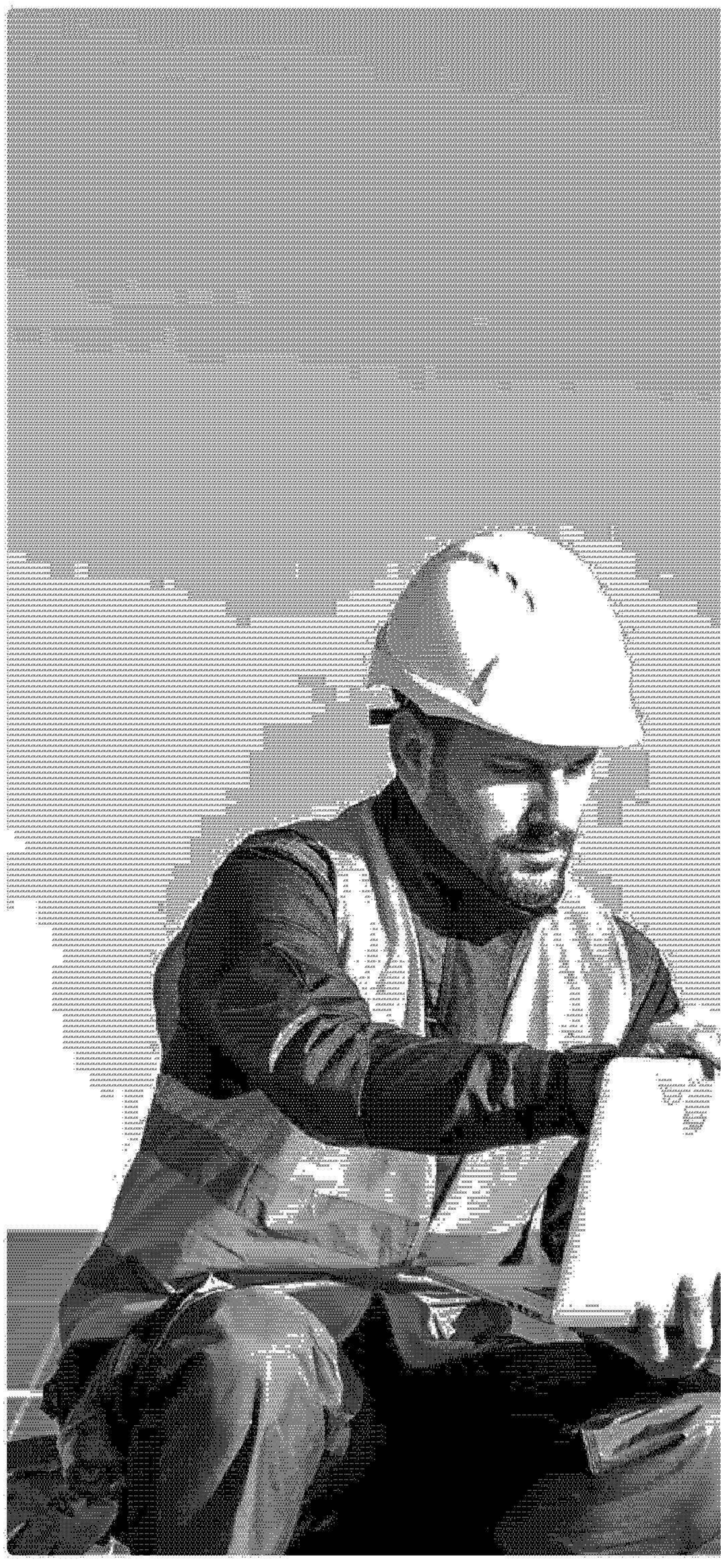



**Fastighetsvärde per segment**




**Fastighetsvärde per region**



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

# Fastighetsvärde per land

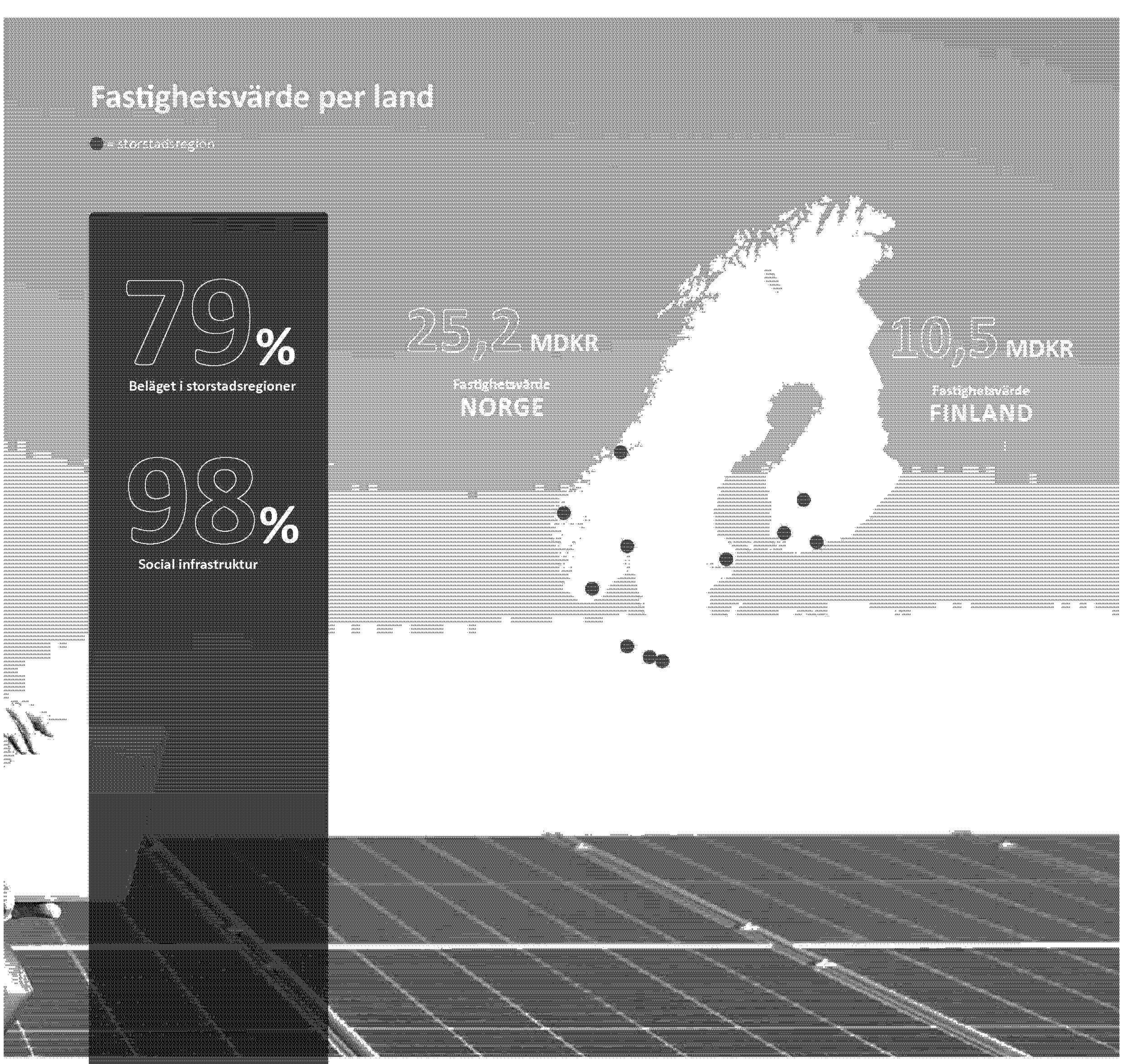
● = storstadsregion

**79%**

**Beläget i storstadsregioner**

**98%**

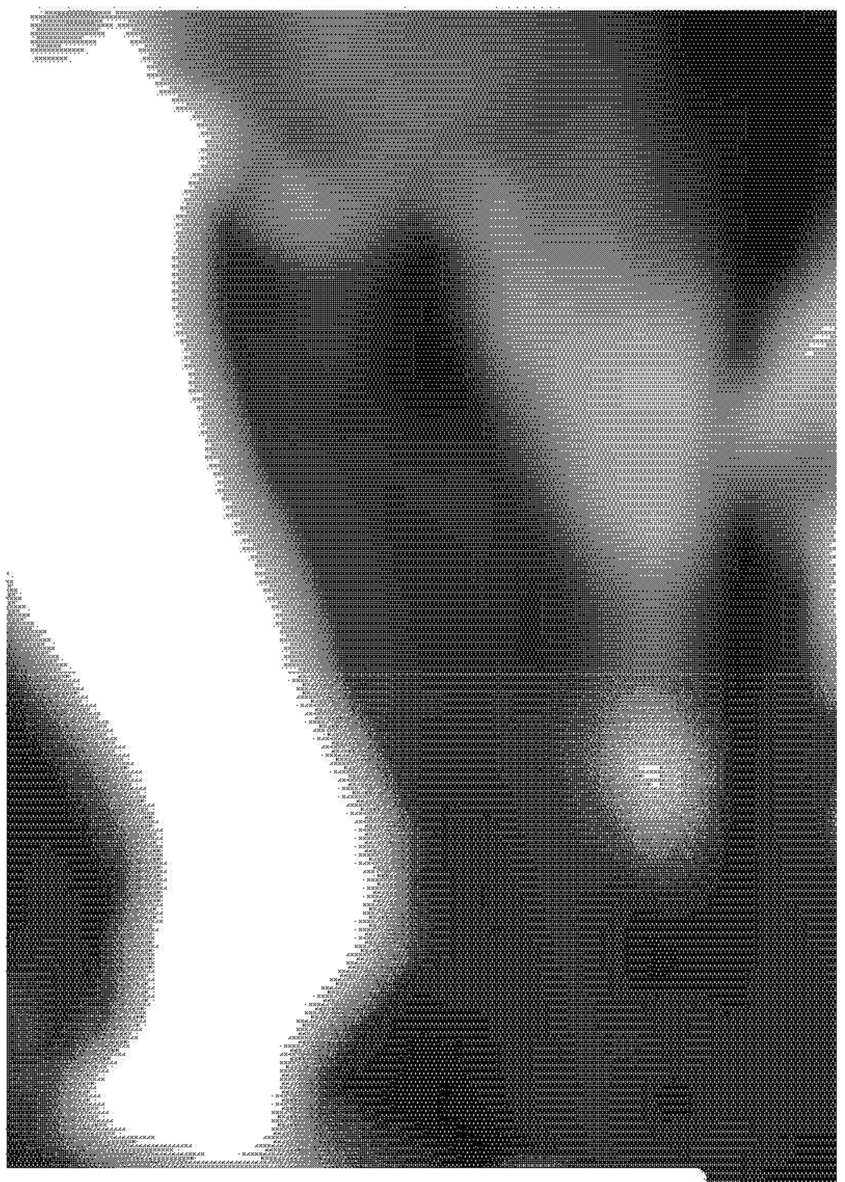
**Social infrastruktur**



# 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.

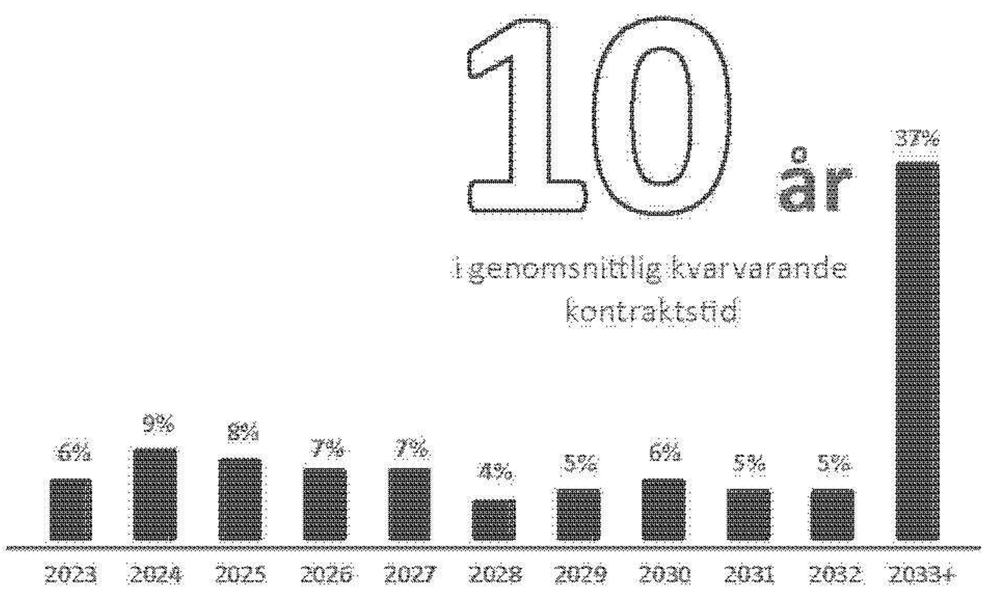
Genom att vara en långsiktig hyresvärd och lokal samarbetspartner att växa och utvecklas med kan vi fortsätta göra skillnad i smått och stort för alla lärare, poliser, vårdgivare och förskolepedagoger som arbetar i våra lokaler. Vi vill göra ett lika bra jobb för dem som de gör för samhället.



## Förfallostruktur

10 år

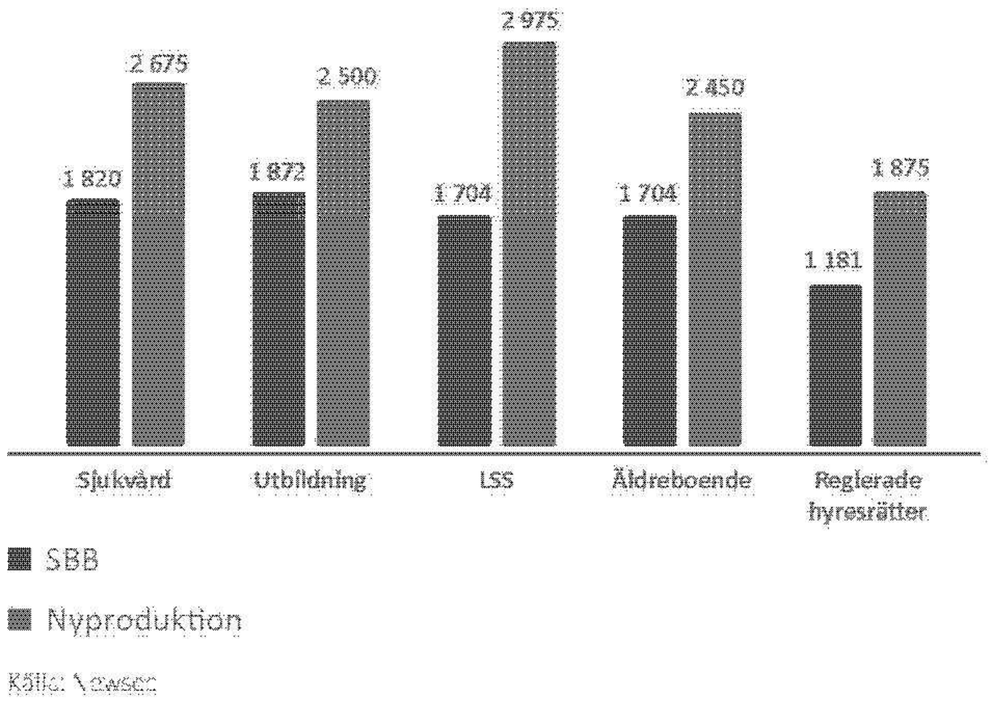
i genomsnittlig kvarvarande kontraktstid




## 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

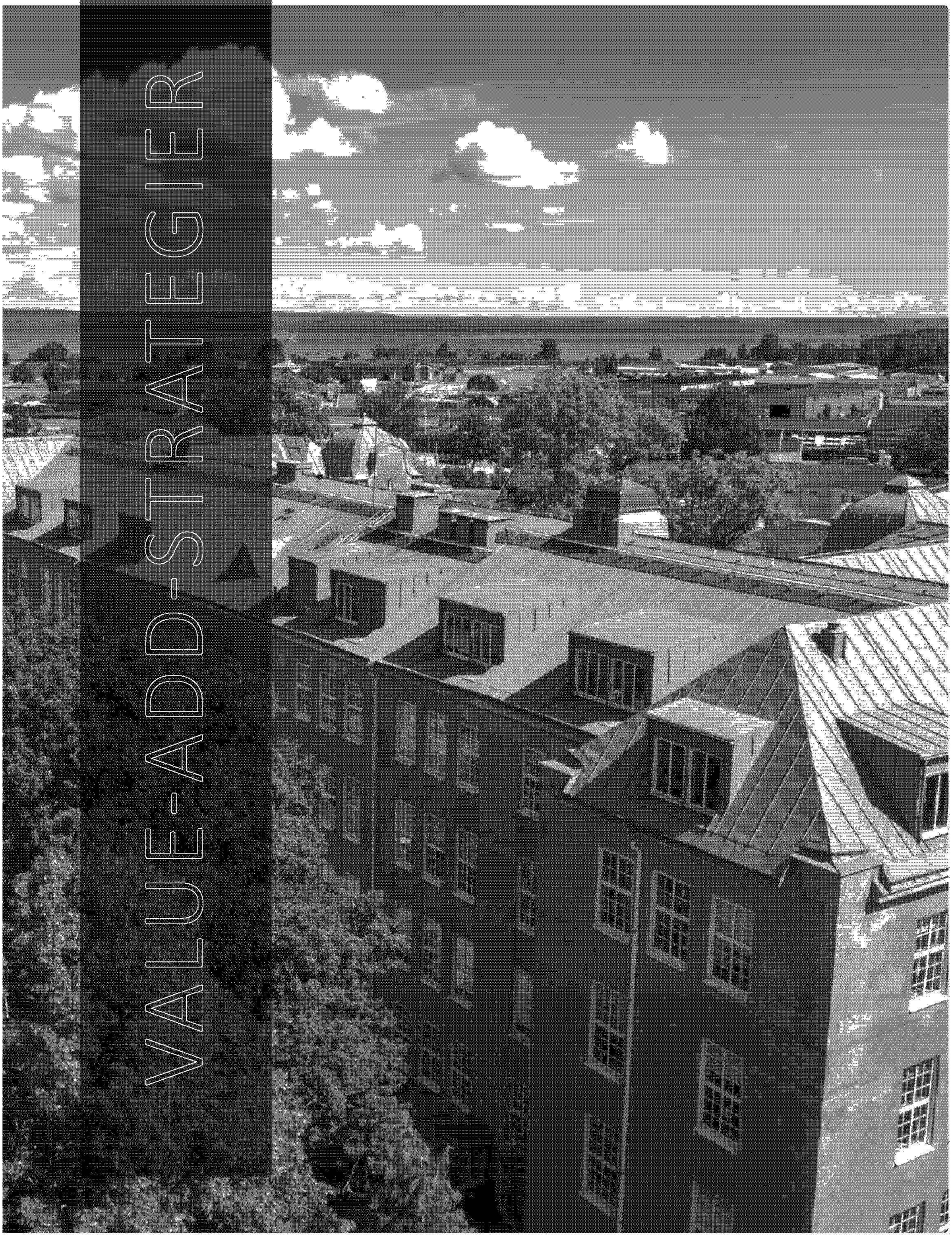
SBB blev 2019 den första associerade medlemmen i Sveriges Allmännytta. SBB förvaltar över 10 000 hyresrätter i Sverige och är en av de största aktörerna avseende äldreboende, LSS-fastigheter och skolor inom ramen för social infrastruktur i Norden. Medlemskapet som ligger i linje med SBB:s ambition att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

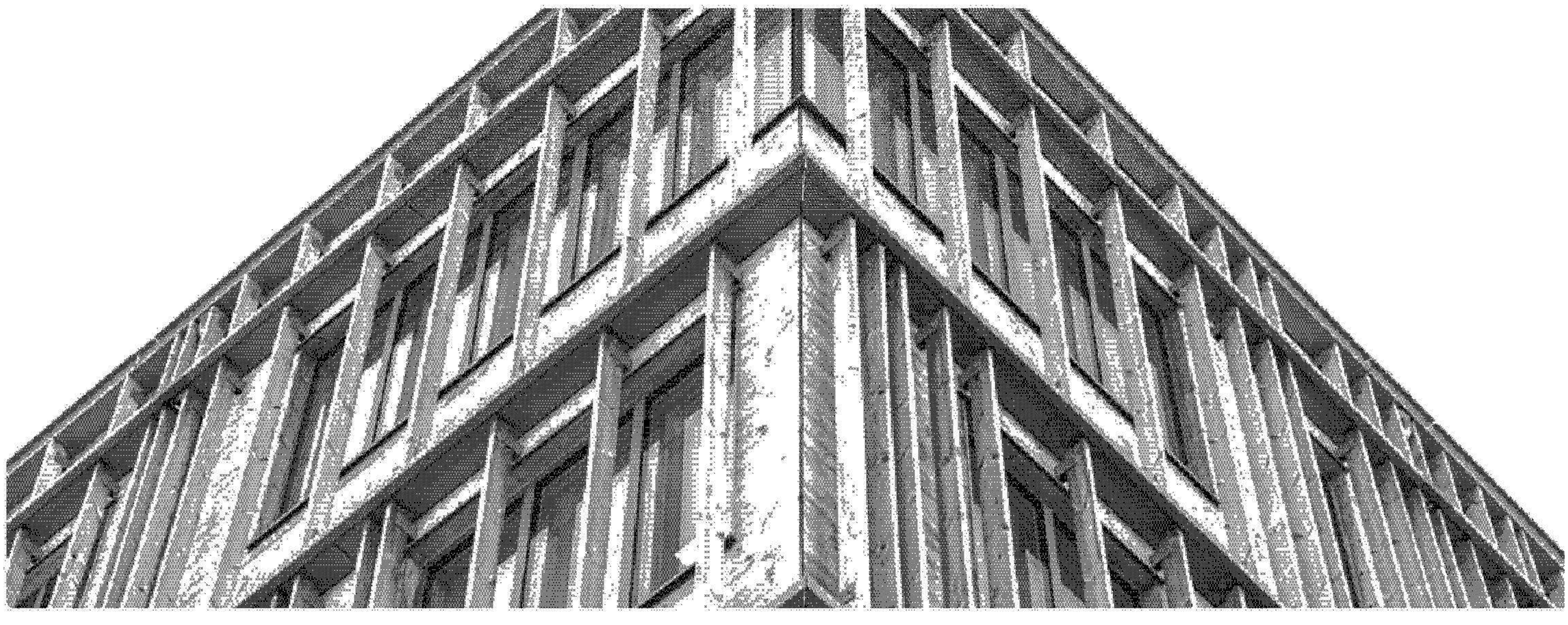
## Fastighets-transaktioner

**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**

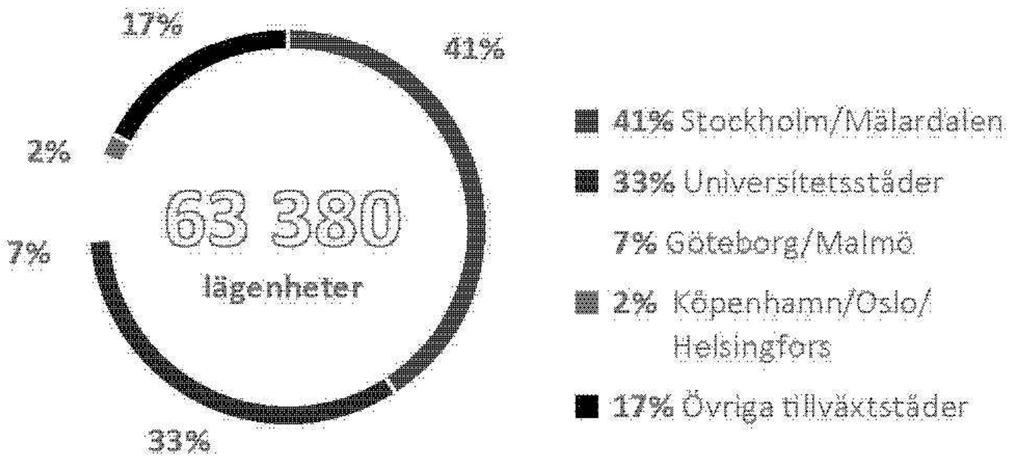
Resultatmål om 1 000 mkr per år

**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

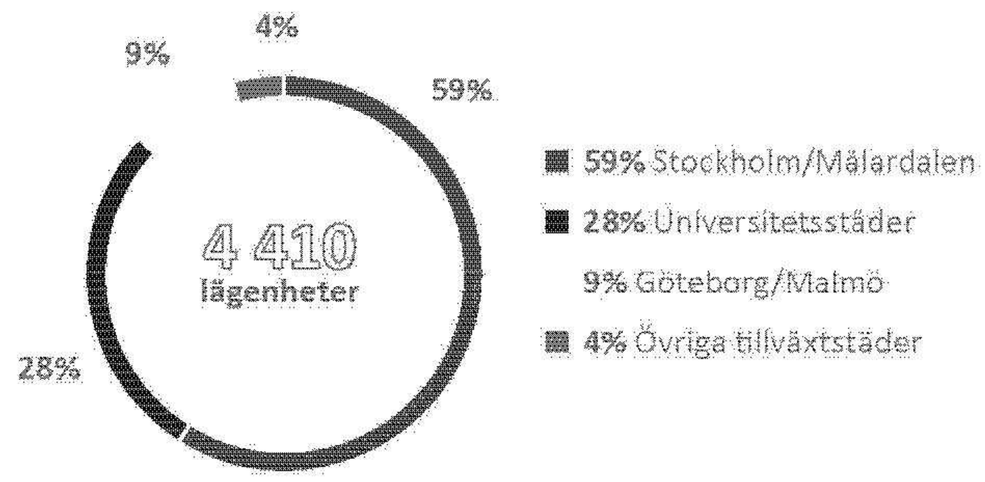
# Pågående produktion

## 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

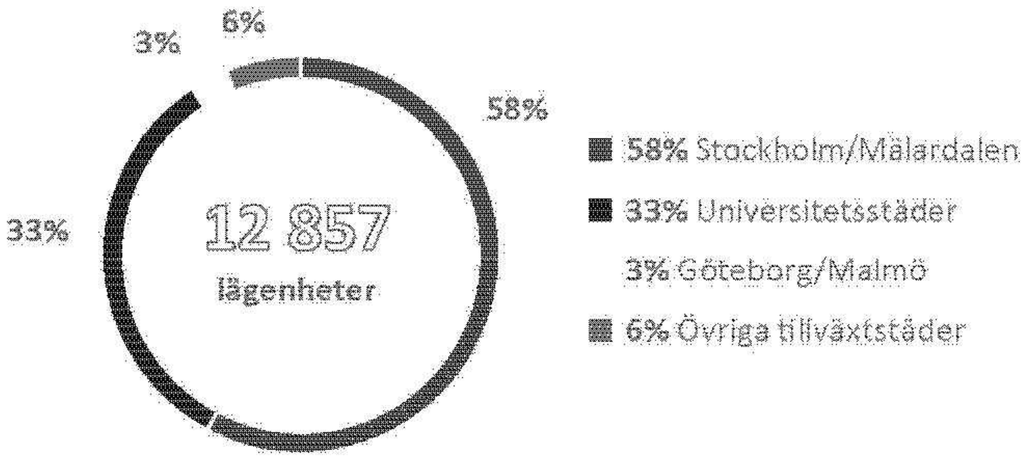
| | Antal kvm | Antal projekt | Driftnetto (mkr) | Investering (mkr) | Upparbetat (mkr) | Kvarvarande (mkr) | Direktavkastning (DN) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Investeringar exkl succesionsrenoveringar | 134 317 | 30 | 92 | 1 786 | 1 364 | 421 | 5,1% |

## 5 största egentutvecklade projekten

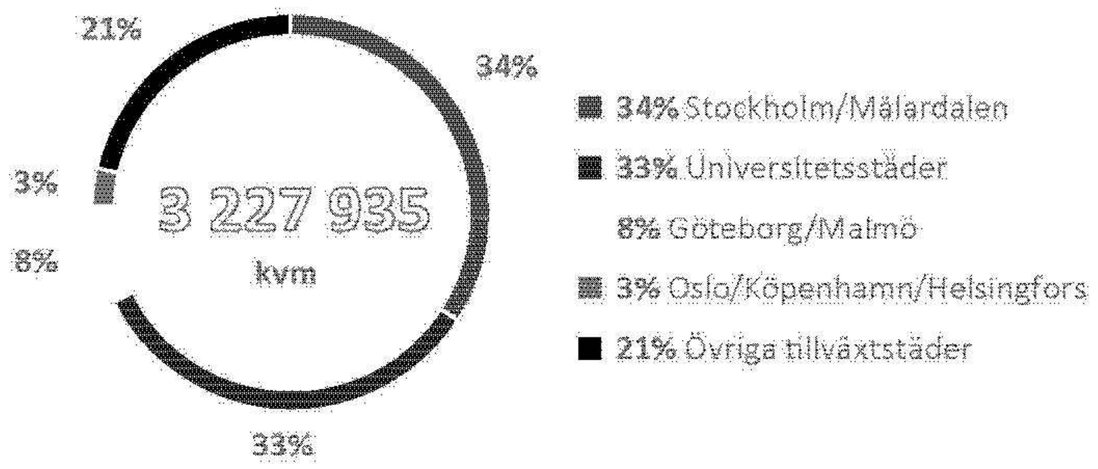
| Projektnamn | Kommun | Kategori | Hyresgäst | Avtalslängd (år) | Hyra (mkr) | Färdigställt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sågklingan | Västerås | Äldreboende och bostäder | Västerås kommun | 25 | 35 | feb.-24 |
| Altplatsen | Göteborg | Äldreboende och bostäder | Privat offentligt finansierad operatör | 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 |

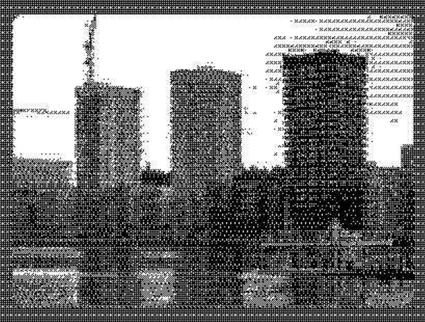
# Strategiska innehav i Joint Ventures och intressebolag

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.

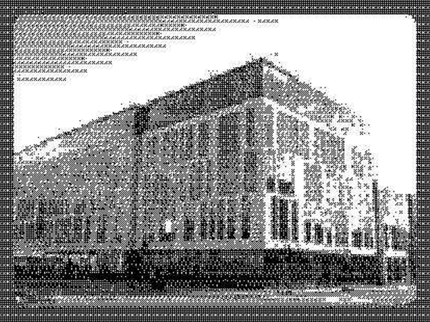
**Resultat före skatt 2022:** 1 933 mkr
**Ägarandel:** 32,4 %
**Utdelning SBB 2023:** 293 mkr



## Public Property Invest AS

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

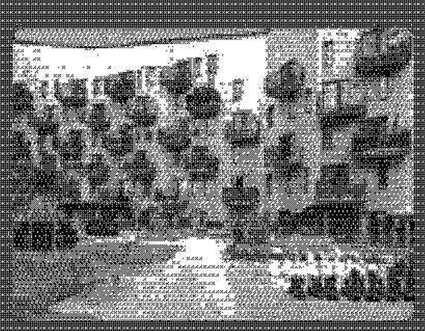
**Fastighetsvärde:** 10,0 mdkr
**Driftnetto:** 572 mkr
**Ägarandel:** 44,8 %



## 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.

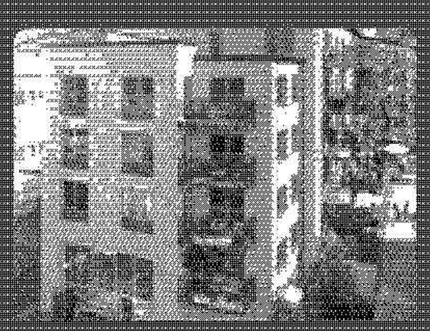
**Fastighetsvärde:** 6,1 mdkr
**Fastighetsvärde färdgställt:** 7,6 mdkr
**Driftnetto:** 150 mkr
**Driftnetto färdigställt:** 273 mkr
**Ägarandel:** 50 %



## 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

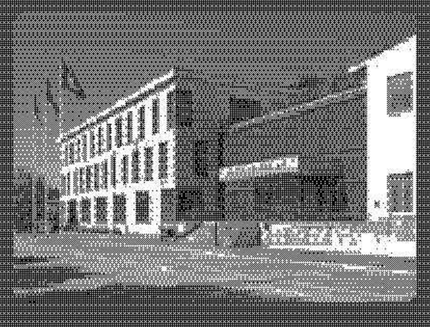
Solon är en av Norges ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har 746 lägenheter under pågående produktion med en försäljningsgrad om 75%. Bolaget ägs till 75% av OBOS och till 25% av SBB.

**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

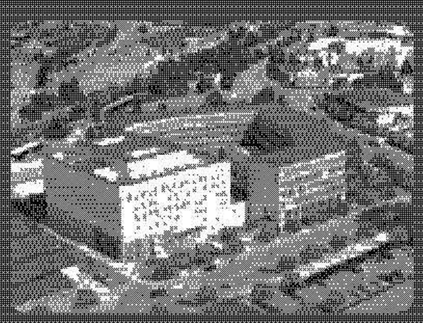
Origa Care äger 13 vårdfastigheter i tillväxtregioner i framför allt södra Finland. Fastigheterna är fullt uthyrda med genomsnittlig kvarvarande kontaktslängd om cirka 8 år. Fastighetsvärdet avser år 2021 då ingen årsredovisning för 2022 är publicerad.

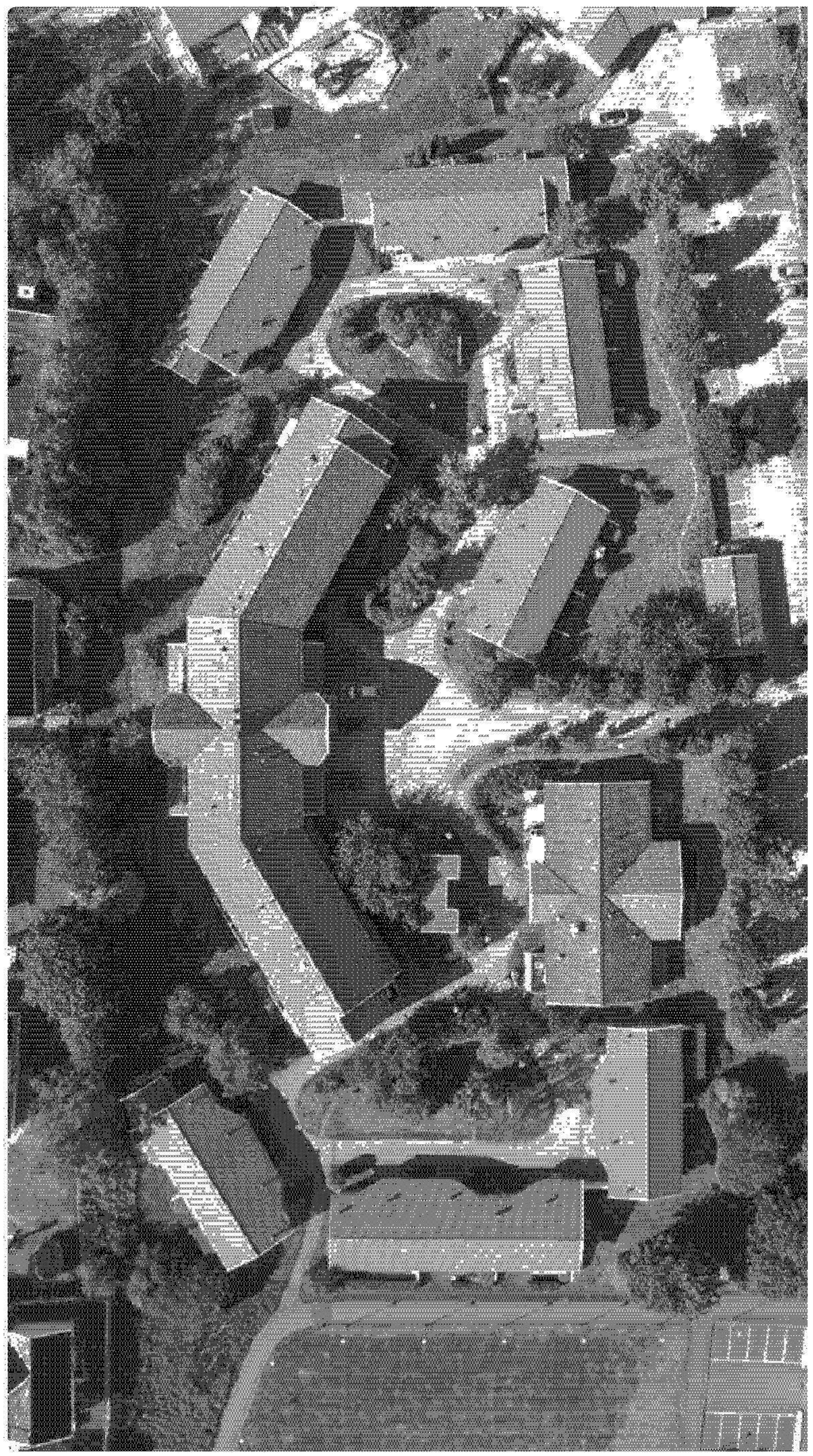
**Fastighetsvärde:** 571 mkr
**Driftnetto:** 31 mkr
**Ägarandel:** 34,7 %
**Förväntad utdelning SBB 2023:** 7 mkr

## 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**

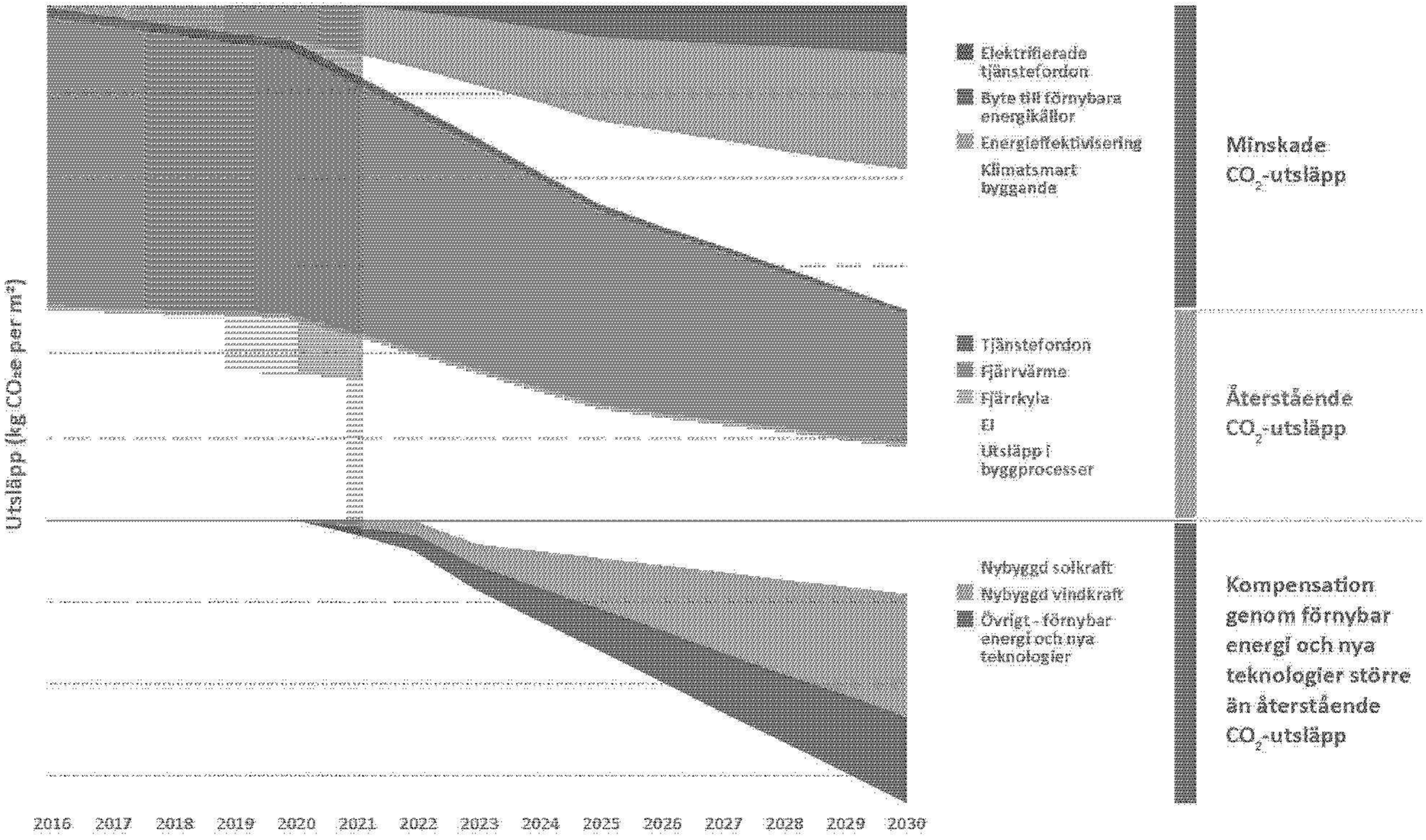
- Öka andelen hållbar finansiering.
- Utveckling av hållbara städer och samhällen.
- Omfattande certifiering av befintligt bestånd.
- Minskad miljöpåverkan: el, vatten och värmeanvändning, avfallshantering, miljöfarliga ämnen, energieffektivisering, klimatpåverkan och miljöförbättringar vid fastighetsrenoveringar.
- 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.

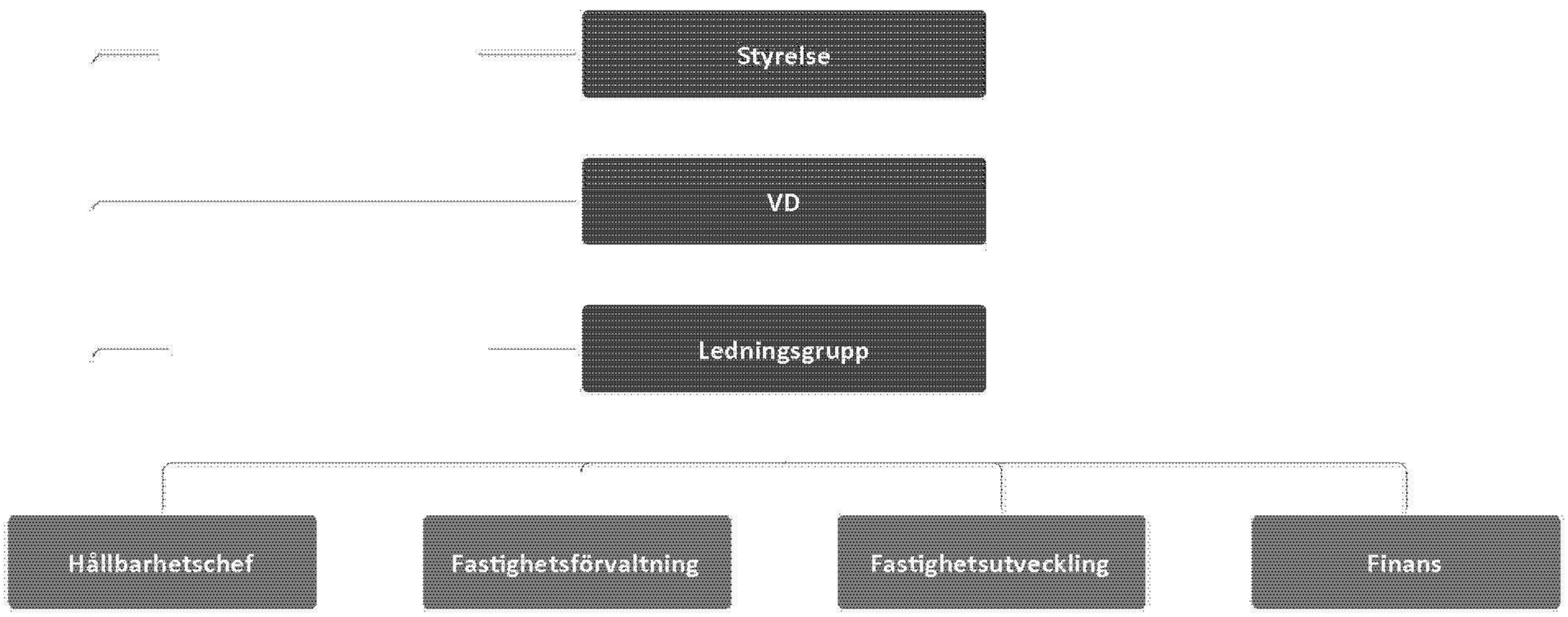
**Hållbarhetsutskott**
Hållbarhetsutskottet har till uppgift att bereda och följa upp bolagets hållbarhetsagenda. Hållbarhetsagendan omfattar vision, målsättningar, hantering av hållbarhetsrisker samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod. I uppföljningen ingår att granska och övervaka kontinuiteten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

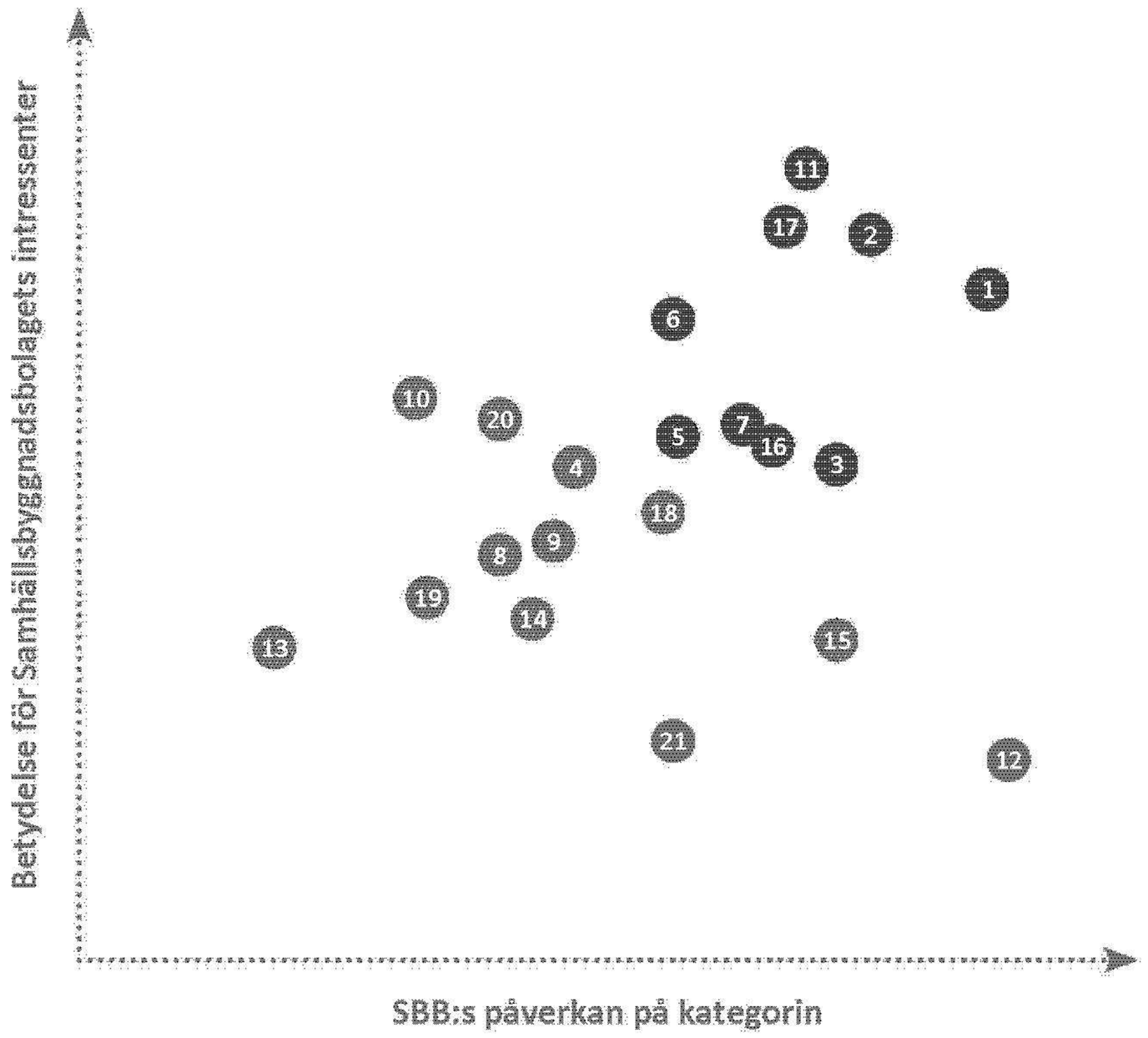
**Hållbarhetsbedömning av befintligt bestånd**
Stort fokus läggs på att minimera risker och maximera prestandan i befintligt bestånd. Klimatrelaterade risker bedöms årligen, rutiner finns för att säkerställa efterlevnad av lagar och regler, energiåtgärder följs upp och rapporteras kvartalsvis. SBB har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

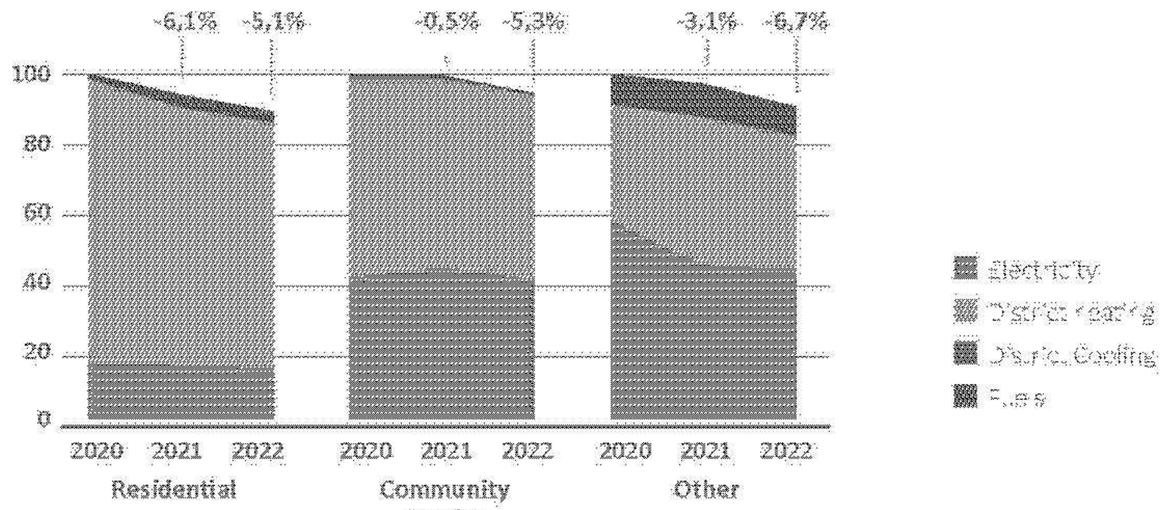
ningsprocessen genom regelbundna kontroller. Rivning och sanering görs alltid utifrån gällande lagkrav i samarbete med certifierade saneringsentreprenörer. Vid renoveringar och nyproduktion strävar SBB efter att aldrig använda material med miljörisker. Material bedöms och dokumenteras enligt godkända 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.

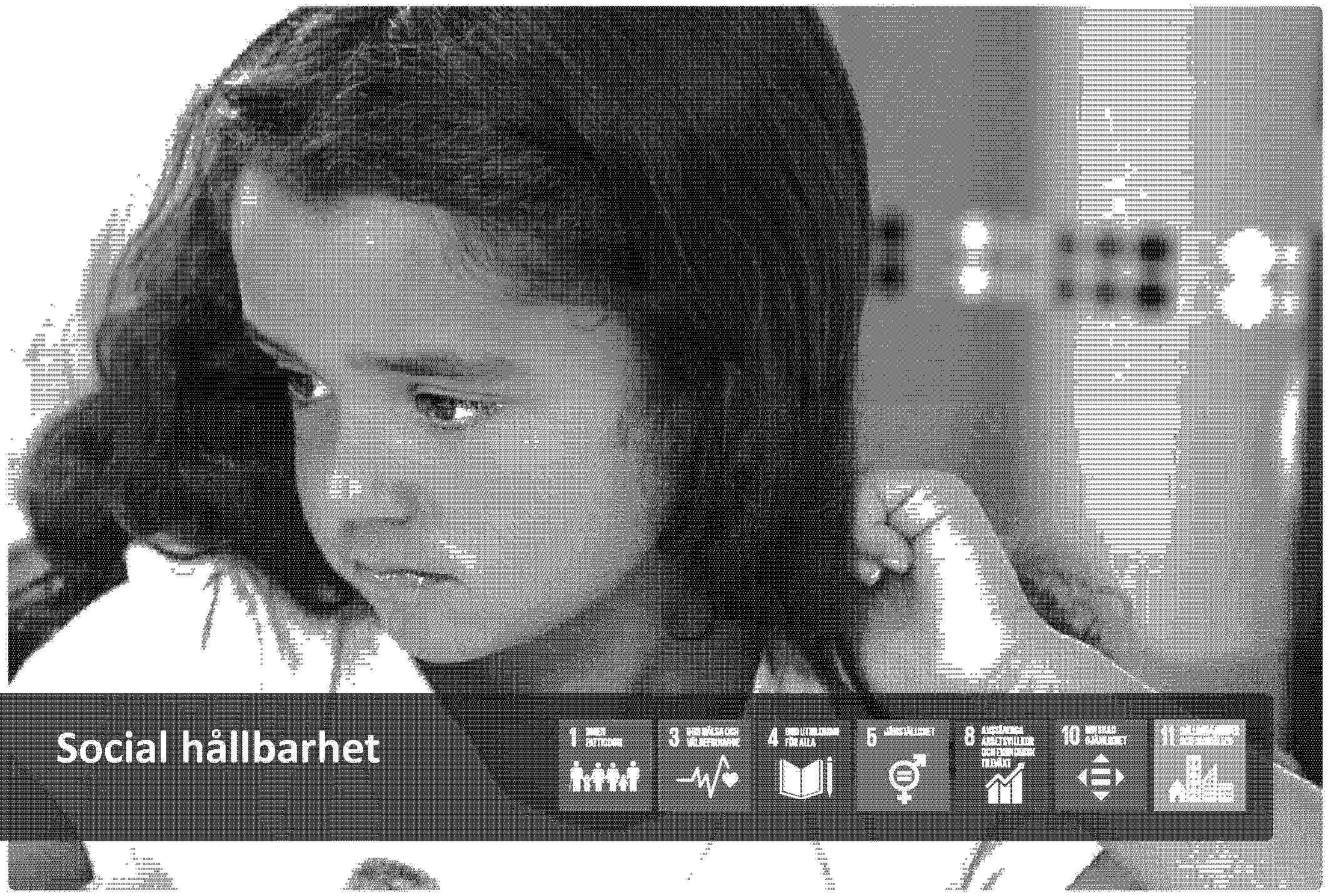
## Sammanfattning av SBB:s arbete inom Klimat och Miljö 2022

| 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

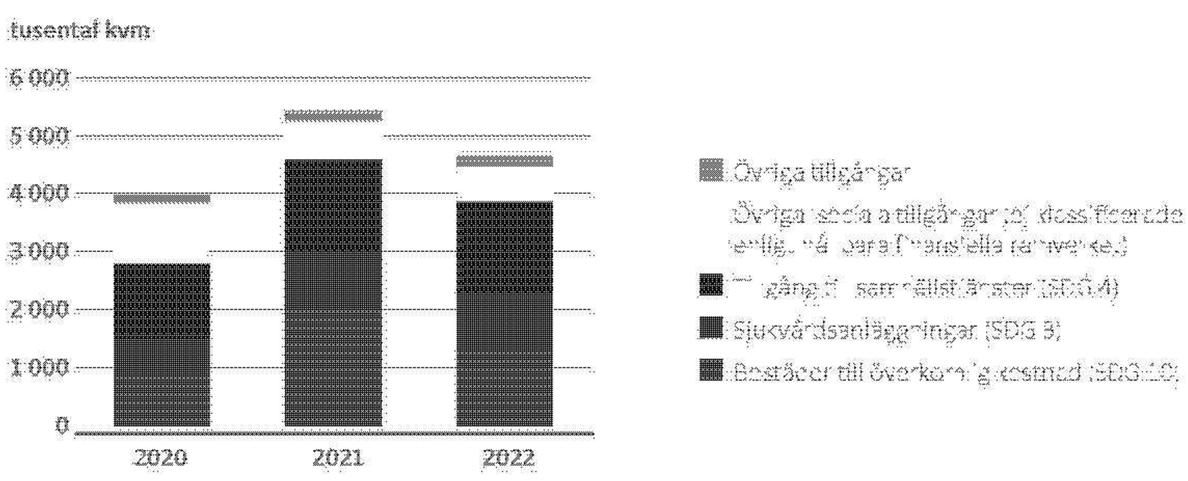
SBB har anlagt en tio megawatt stor solpark i Hallstahammar. Parken, som spänner över ett 17 hektar stort område är en viktig del i att som första fastighetsbolag bli klimatpositiva enligt vision 2030. Parken kommer att leverera el motsvarande fem procent av SBB:s totala elanvändning. För att öka bidraget 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

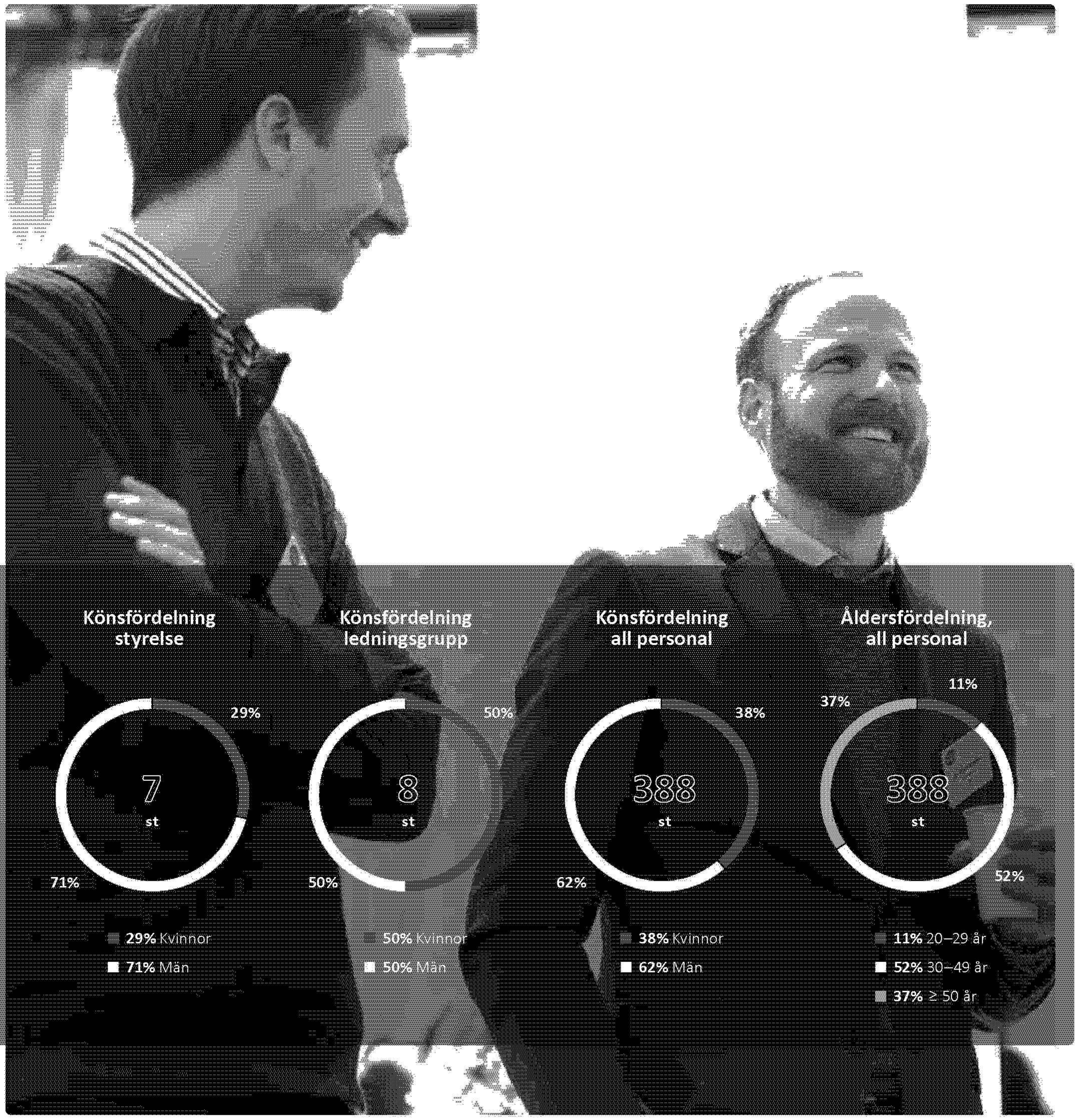
Under flera år har SBB vuxit genom förvärv. Med en växande organisation ökar behoven av samordning och högre krav ställs på kommunikation och ledarskap. Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare. SBB garanterar all personal en arbetsplats som präglas av lika möjligheter, värdighet, 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.

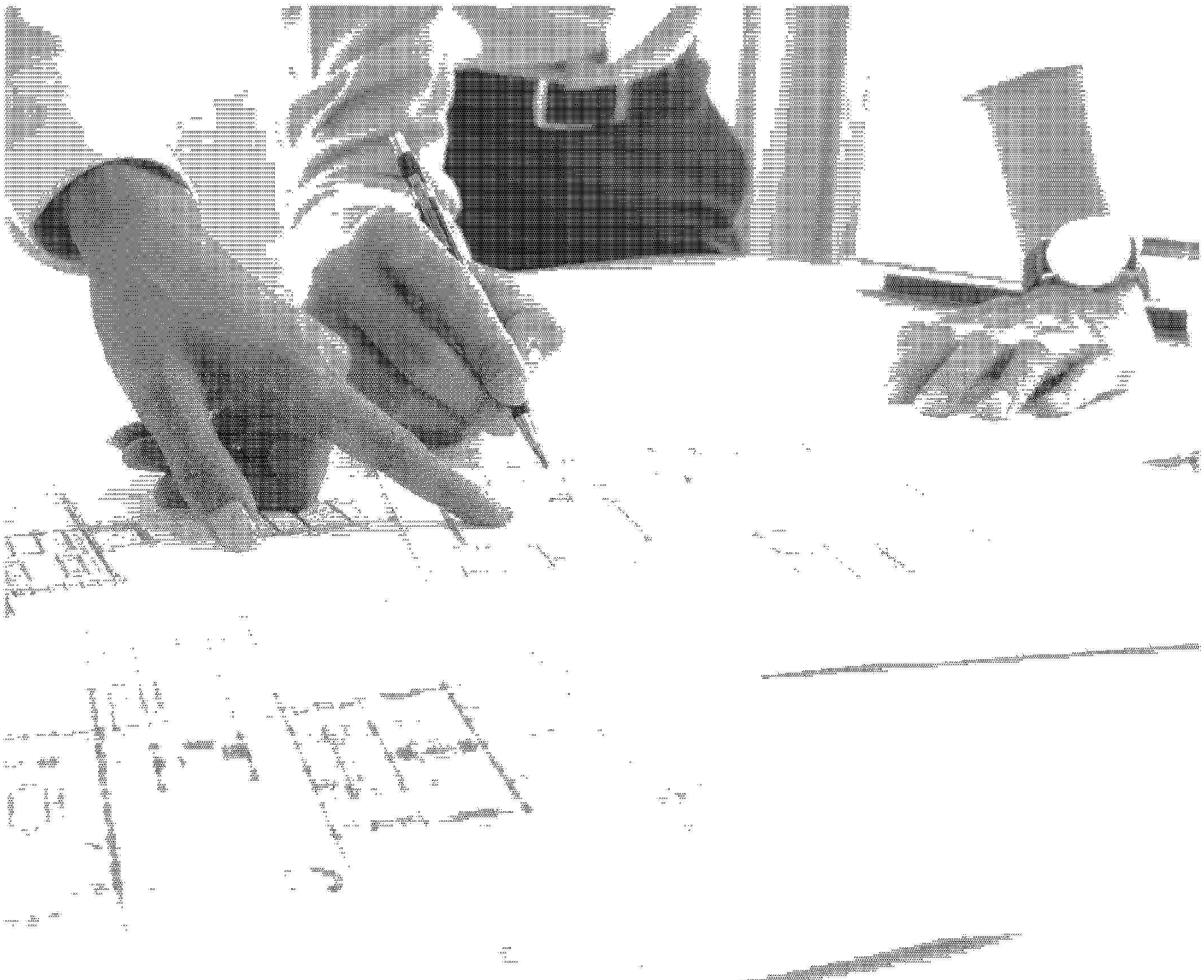
Alla anställda erbjuds dessutom friskvårdsbidrag om 5 000 kr per år som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa. SBB vill anpassa arbetsplatsen efter sina medarbetares förutsättningar, förläggning av arbetstid och arbetsplats ska i största möjliga mån anpassas till individens förutsättningar. 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<br>• Kollektivavtal<br>• Kompetensutveckling<br>• God arbetsmiljö<br>• Flextid och val av arbetsort med anpassning för medarbetares livssituation<br>• Föräldraledighet och föräldralön i enlighet med kollektivavtal (det vill säga tillägg till den ersättning som ges av försäkringskassan)<br>• Långsiktigt incitamentsprogram där alla anställda erbjuds delägarskap genom teckning av optioner med en löptid om tre år<br>• Årliga utvecklingssamtal, personlig utveckling och kompetenslyft<br>• Medarbetarna omfattas av sjukförsäkring och tjänstepension<br>• 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)<br>Förändring av ratio mellan den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren jämfört med föregående år: 25,6 %<br>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.<br>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.<br>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**

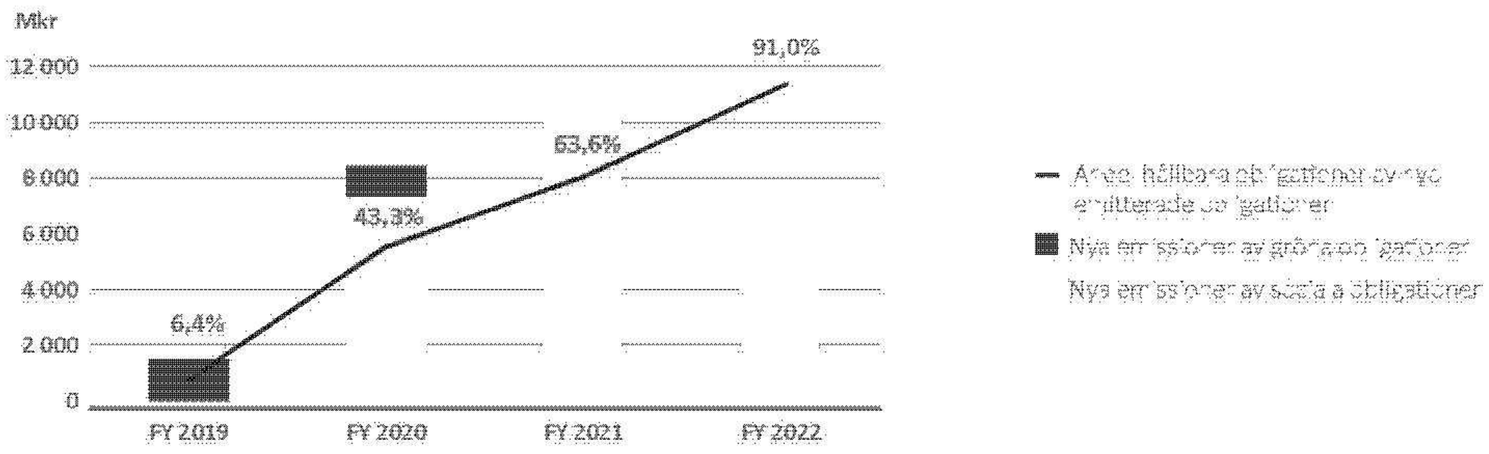
Bara nio länder har högsta betyg i Global Rights Index som drivs av ITUC - International Trade Union Confederation och som följer upp arbetstagares rättigheter i hela världen. Alla SBB:s marknader: Sverige, Norge, Finland och Danmark, återfinns bland dessa elva länder. De kriterier som bedöms är bland 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.<br><br>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:<br>Diskriminiering: 0<br>Trakasserier: 0<br>Korruption: 0<br>Övrigt: 1<br>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.<br><br>Antal fall under utredning: 0<br>Processen för rapportering och utredning har översiktligt granskats av revisor. |

| | |
|---|---|
| **Noll korruption** | SBB tolererar inte någon form av korruption, mutor, bedrägeri, penningtvätt, skatteflykt, utpressning, bestickning eller olaglig finansiering av politiska organisationer och agerar 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).<br>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.<br>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.<br>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)<br>Olja: 280 kg CO2e/MWh (IPCC 5AR)<br>Gas: 203 kg CO2e/MWh (IPCC 5AR)<br>Biogas: 45 kg CO2e/MWh (Energimyndigheten)<br>Bioolja: 5 kg CO2e/MWh (Energiföretagen) |
| 2 | Användning av el | Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem. Avser den elanvändning där SBB står som avtalspart. | Market based - kärnprocess (Vattenfall EPD)<br>Sverige: 0,5 g CO2e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi)<br>Norge: 0,05 g CO2e / kWh (Vattenkraft)<br>Finland: 0,05 g CO2e / kWh (Vattenkraft)<br>Location based (Moro & Lonza (2018) Electricity carbon intensity in European Member States. Transport and Environment)<br>Sverige: 47 g CO2e/kWh<br>Norge: 9 g CO2e/kWh<br>Finland: 171 g CO2e/kWh |
| 2 | Användning av fjärrvärme | Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem. 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):<br>Sverige: 11,15 g CO2e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi)<br>Norge: 10,45 g CO2e / kWh (Vattenkraft)<br>Finland: 10,45 g CO2e / kWh (Vattenkraft) |
| 3 | Uppströms transport och distribution | Transporter i byggprojekt Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt. | Generisk LCA-data för transporter från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer. Fordonstyp och omräkningsfaktor varierar beroende på materialslag och transortavstånd (Boverket) |
| 3 | Avfall som 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.

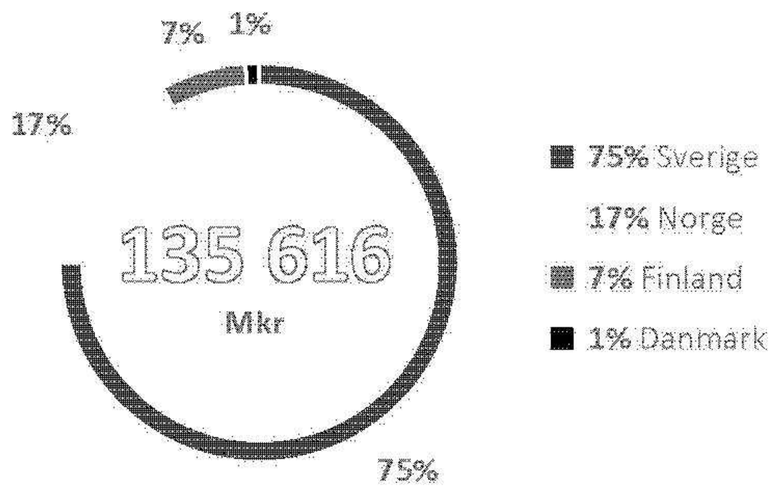
I slutet av november tecknade SBB avtal om försäljning av 49 procent av sin utbildningsportfölj till Brookfield, för 9,2 mdkr med tilläggsköpeskillingar om upp till 1,2 mdkr.

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.

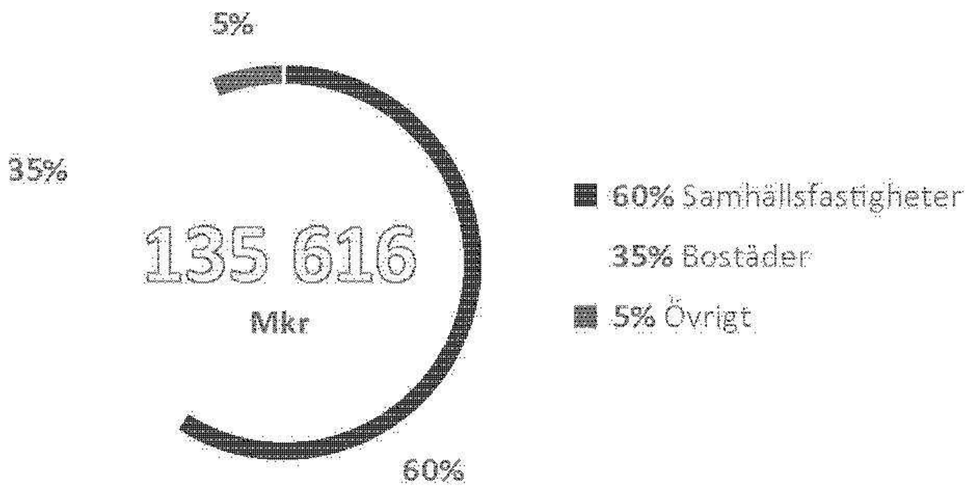
**Värderingsmodell**

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 % |

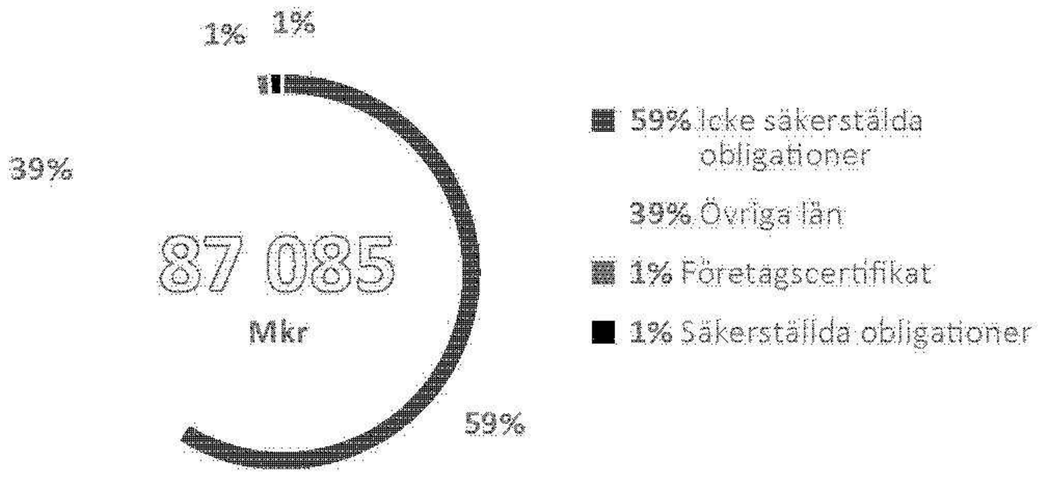
**Covenanter avseende kreditrating**

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.

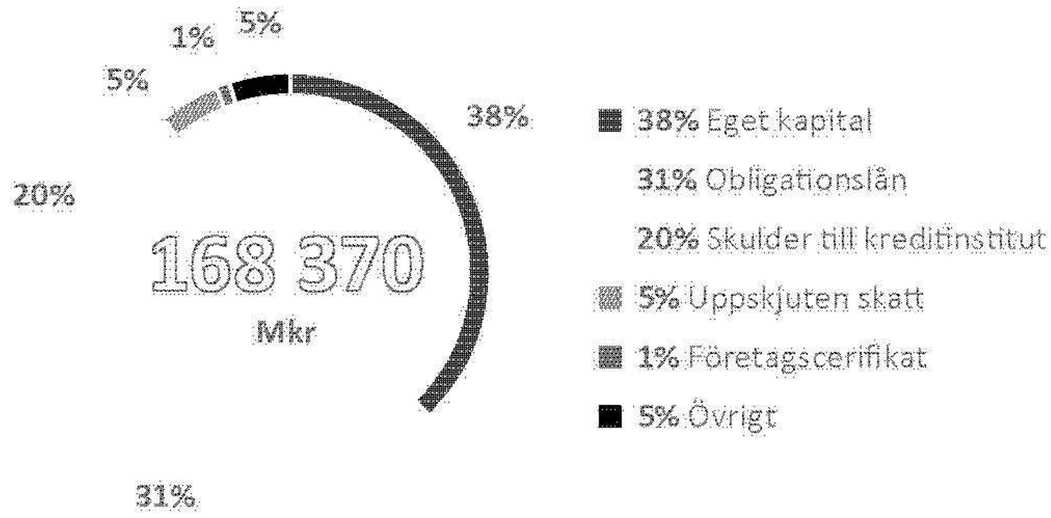
För att vid behov kunna täcka kortfristiga åtagande har SBB en revolverande kreditfacilitet som vid periodens utgång uppgår till 1 335 mkr (-). Krediten är redovisad inom Skulder till kreditinstitut. I händelse av att SBBs kreditbetyg inte längre motsvarar Investment grade har banken rätt att återkalla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

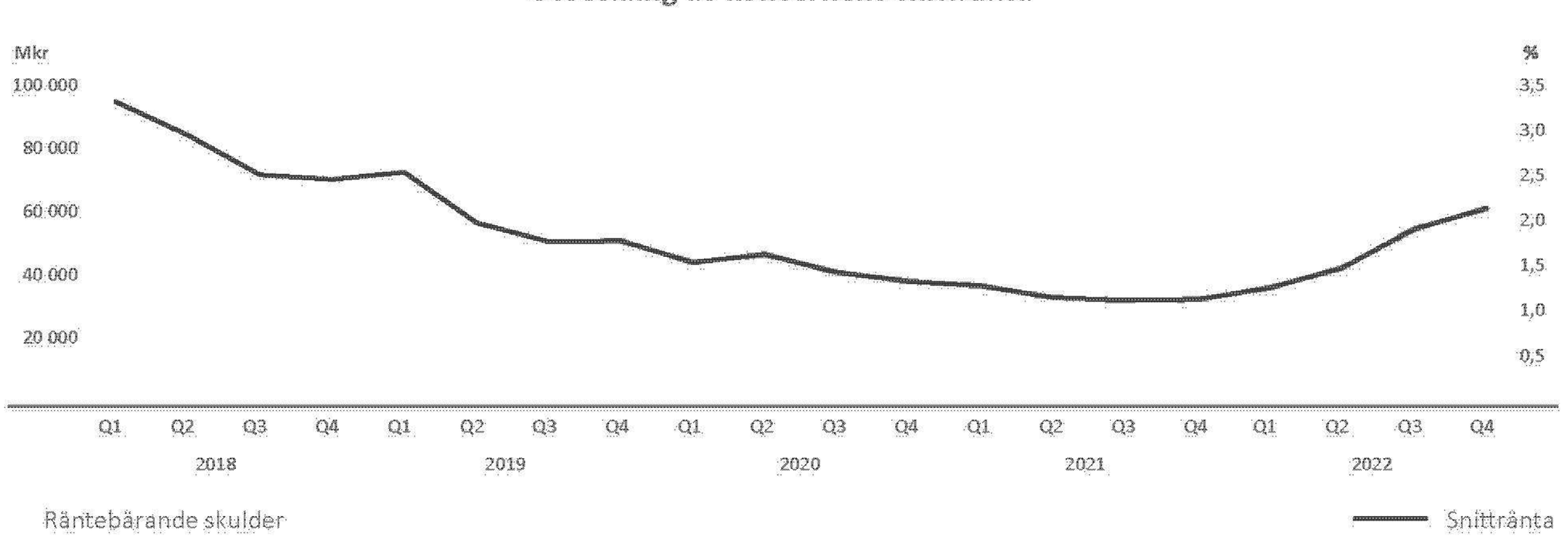
**Fördelning räntebärande skulder**




**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<br>(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<br>(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<br>(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

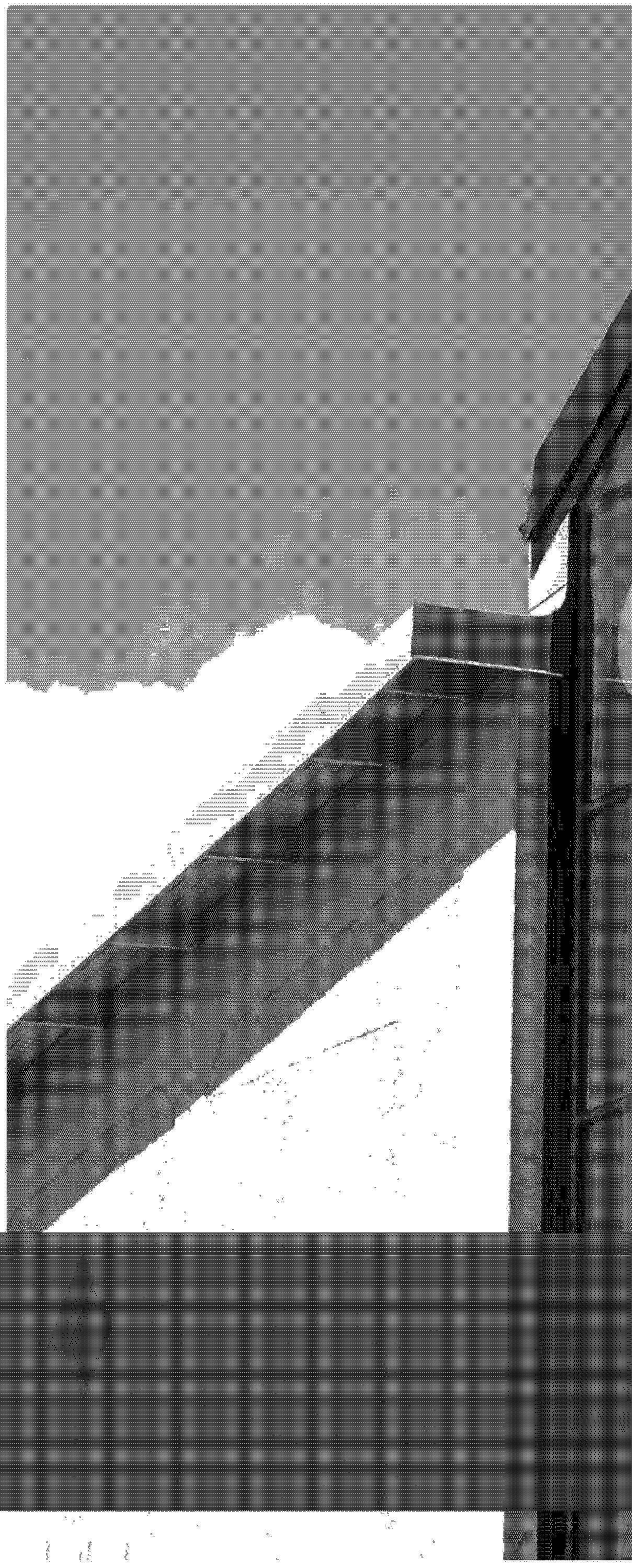
Bolag: J.P. Morgan
Analytiker: Neil Green
Email: neil.d.green@jpmorgan.com
Telefon: +44 20 7134 4478

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

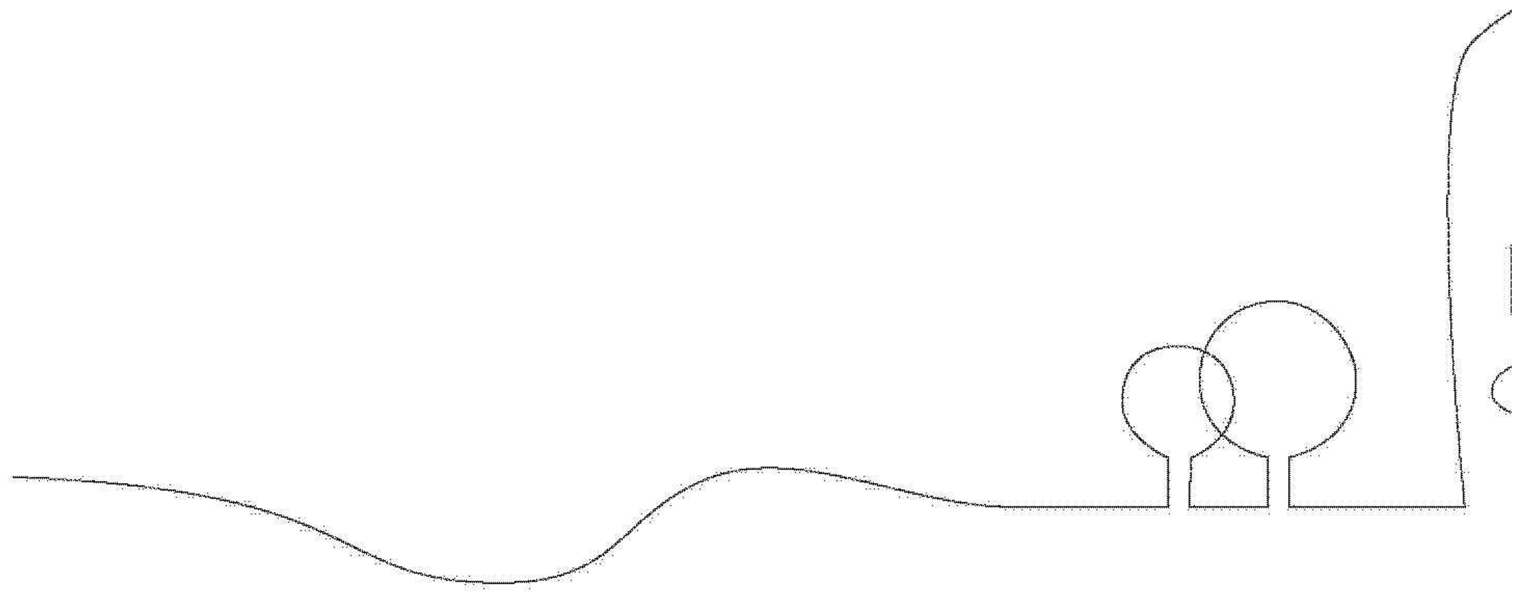
Bolag: SEB
Analytiker: Stefan Andersson
Email: stefan.e.andersson@seb.se
Telefon: +46 8 522 29 657



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**