ÅRSREDOVISNING

för

Amasten Sundsvall Granlodrakar AB

Org. nr. 559200-5580

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Transaktion 09222... 3557472365161 Signerat M1, JR, MKL, RD

Amasten Sundsvall Granlodrakar AB
Org. nr. 559200-5580

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Under räkenskapsåret har restriktionerna relaterade till spridningen av Covid-19 påverkat det svenska samhället och minskat den ekonomiska utvecklingen i landet och i resten av världen. Det är inte känt hur spridningen kommer att utvecklas och därför utvärderar bolaget ständigt situationen och vidtar vid var tid nödvändiga åtgärder. Det är svårt att bedöma effekten av Covid-19 på lång sikt men under räkenskapsåret har pandemin inte haft någon negativ påverkan på bolagets verksamhet och bedömningen är att så inte heller kommer att vara fallet på kort sikt.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger samtliga aktier i ett dotterbolag via vilka det äger och förvaltar fastigheter i Sverige.
För komplett sammanställning över dotterbolag hänvisas till not längre fram i denna årsredovisning.

Samtliga aktier ägs av Amasten Bostäder AB, 556902-4598.

I november 2021 lämnade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ett bud på samtliga aktier i koncernmodern Amasten Fastighets AB (publ), och per balansdagen kontrollerades över 90% av aktierna i Amasten Fastighets AB (publ). Slutlig koncernmoder är per balansdagen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.
Bolagets säte är Stockholm.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019 (9 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	70 437 463	-340 700	-12 750
Soliditet %	79,0%	0,4%	0,3%
Definitioner av nyckeltal, se noter			

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	351 769	-336 044	15 725
Resultatdisposition enl. årsstämma:	0	-336 044	336 044	0
Årets resultat	0	0	70 437 463	70 437 463
Belopp vid årets utgång	50 000	15 725	70 437 463	70 453 188

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	15 725
Årets resultat	70 437 463
	70 453 188

Balanseras i ny räkning	70 453 188

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Transaktion 09222... 3557472365161 Signerat M1, JR, MKL, RD

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-25 700	-2 700
Summa rörelsekostnader		-25 700	-2 700
Rörelseresultat		-25 700	-2 700
Finansiella poster			
Intäkt försäljning andelar i koncernftg		87 314 595	0
Aktier i DB försäljning andelar i koncernftg		-16 950 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		436 573	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 005	-338 000
Summa finansiella poster		70 463 163	-338 000
Resultat efter finansiella poster		70 437 463	-340 700
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	5 000
Summa bokslutsdispositioner		0	5 000
Resultat före skatt		70 437 463	-335 700
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-344
Årets resultat		70 437 463	-336 044

Transaktion 09222 "355747236516" Signerat M1, JR, MKL, RD

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	1 465 000	16 950 000
Fordringar hos koncernföretag		87 314 595	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 779 595	16 950 000
Summa anläggningstillgångar		**88 779 595**	**16 950 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		441 573	5 000
Summa kortfristiga fordringar		441 573	5 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		50 000	50 000
Summa kassa och bank		50 000	50 000
Summa omsättningstillgångar		**491 573**	**55 000**
SUMMA TILLGÅNGAR		**89 271 168**	**17 005 000**

Transaktion 09222... 3557472365161 Signerat BI, JR, MKL, RD

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 725	1 769
Erhållna aktieägartillskott		0	350 000
Årets resultat		70 437 463	-336 044
Summa fritt eget kapital		70 453 188	15 725
Summa eget kapital		**70 503 188**	**65 725**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		313 000	313 000
Summa obeskattade reserver		313 000	313 000
Skulder			
Långfristiga skulder	3		
Skulder till koncernföretag		16 900 000	16 900 000
Summa långfristiga skulder		16 900 000	16 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 867 636	38 450
Skatteskulder		344	825
Summa kortfristiga skulder		1 867 980	39 275
Summa skulder		**18 767 980**	**16 939 275**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**89 271 168**	**17 005 000**

Transaktion 09222115574723305161 Signerat ML, JR, MKL, PJ2

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Noter till balansräkningen

Not 2 Andelar i koncernföretag

Företag/ Organisationsnum	Säte	Antal/Kapital-andel %	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 Redovisat värde
Amasten Sundsvall Holding 4 AB 559323-5731		25 000 st/ 100%	1 465 000	0
Amasten Sundsvall Granlo AB 556956-4064	Stockholm	500 st/ 100%	0	16 900 000
Amasten Sundsvall Rakard AB 559201-2156	Stockholm	50 000 st/ 100%	0	50 000
			1 465 000	**16 950 000**

Not 3 Långfristiga skulder

Tabellen nedan visar företagets långfristiga skulder.

	2021	2020
Långfristiga:		
Lån från koncernföretag	16 900 000	16 900 000
Summa långfristiga skulder	**16 900 000**	**16 900 000**

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2021	2020
Mellan 1 och 5 år	16 900 000	16 900 000
Senare än 5 år	0	0
	16 900 000	**16 900 000**

Övriga noter

Not 4 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660, med säte i Stockholm

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Transaktion 09222... 3557472305161 Signerat BL, JR, MKL, RD

Amasten Sundsvall Granlodrakar AB
Org. nr. 559200-5580

Stockholm, datum enligt digital signering

Mattias Lundgren
Ordförande

Jens Rydell

Per Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222... 3557472365161 Signerat M1, JR, MKL, PD

Verifikat

Transaktion 09222115557472305161

Dokument

582 Amasten Sundsvall Garlodrakar - K2
Huvuddokument
7 sidor
Startades 2022-06-28 07:26:16 CEST (+0200) av Per Jönsson (PJ1)
Färdigställt 2022-06-30 15:59:12 CEST (+0200)

Initierare

Per Jönsson (PJ1)
SBB Norden
per.jonsson@sbbnorden.se

Signerande parter

Mattias Lundgren (ML)
Personnummer 710903-2537
mattias.l.lundgren@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Mattias Lundgren"
Signerade 2022-06-28 18:56:34 CEST (+0200)

Jens Rydell (JR)
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB
Personnummer 730731-0495
jens.rydell@sbbnorden.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Arne Rydell"
Signerade 2022-06-28 07:42:22 CEST (+0200)

Mia Keränen Larsson (MKL)
Ernst & Young Aktiebolag
Personnummer 760510-9383
mia.keranen.larsson@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA KERÄNEN LARSSON"
Signerade 2022-06-30 15:59:12 CEST (+0200)

Per Jönsson (PJ2)
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB
Personnummer 7812223910
per.jonsson@sbbnorden.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Jönsson"
Signerade 2022-06-28 07:58:44 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557472305161

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

Amasten Sundsvall Granlodrakar AB
559200-5580

ank=20220728;20220729039O2

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Amasten Sundsvall Granlodrakar AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2022-06-30

Per Jönsson
Styrelseledamot

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Amasten Sundsvall Granlodrakar AB, org.nr 559200-5580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Amasten Sundsvall Granlodrakar AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Amasten Sundsvall Granlodrakar AB s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 Amasten Sundsvall Granlodrakar 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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

Denna dokumentnyckel: HNKF-ZO3MT-BAUML-PNANC-MBMMF-OTZMY

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Amasten Sundsvall Granlodrakar AB för år 2021 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 Amasten Sundsvall Granlodrakar 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.

Västerås, datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Denna dokumentnyckel: LHWKF-ZO3MB-MBNMF-OTZMY

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."

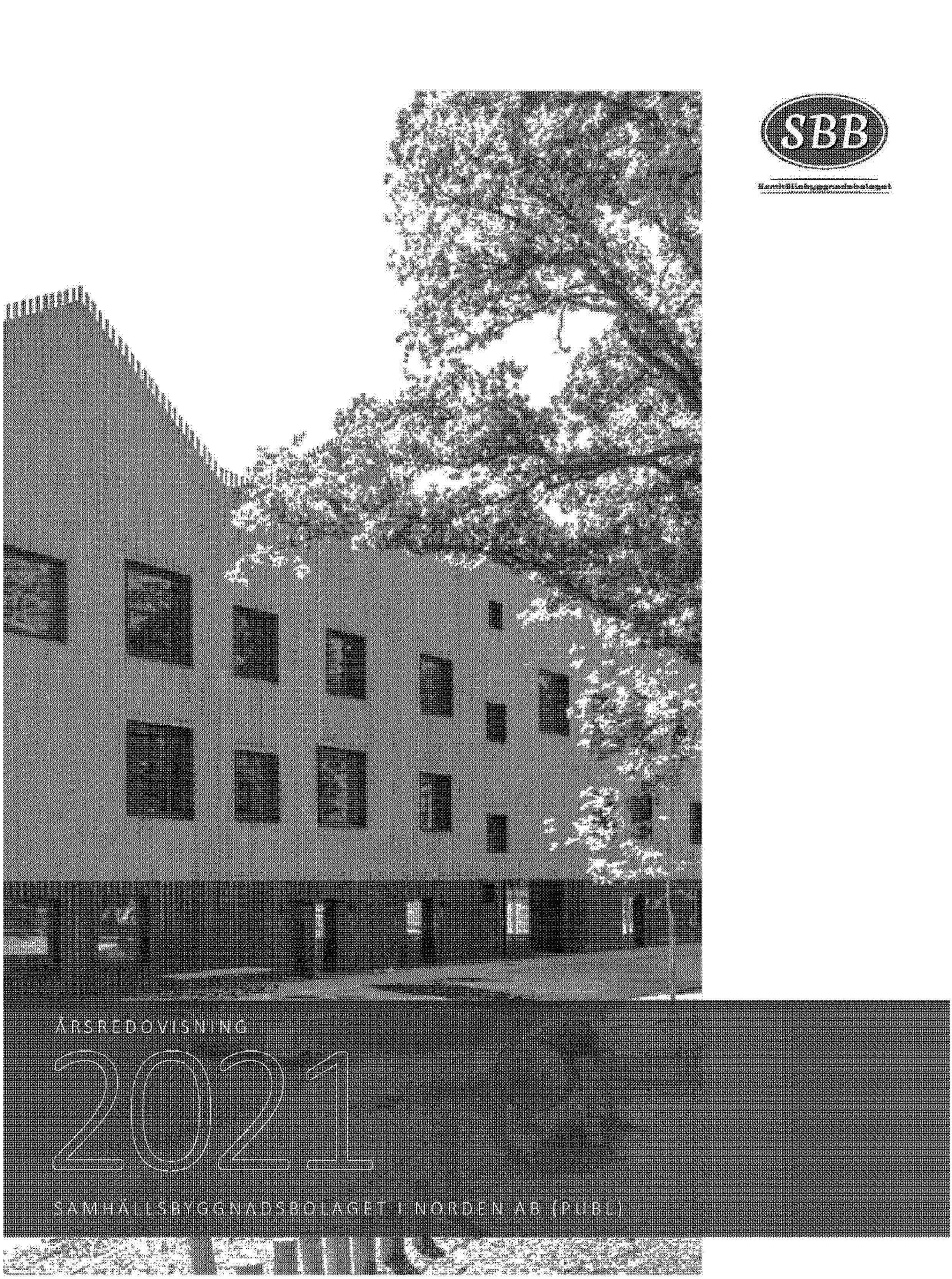
MIA KERÄNEN LARSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19760510xxxx
IP: 78.67.xxx.xxx
2022-06-30 14:51:16 UTC

Penneo dokumentnyckel: MIAML-PNAMC-MBAMF-QTZMY

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/validate**


ÅRSREDOVISNING
2021
SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)

Innehåll

INTRODUKTION 4

VD har ordet 6

SBB som investering 8

Måluppföljning 12

VERKSAMHETEN 17

Affärsmodell 17

Fastighetsförvaltning 18

Value-add-strategier 24

HÅLLBARHETSRAPPORT 37

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 66

Fastigheter 69

Finansiering 71

Risk och känslighet 73

Bolagsstyrningsrapport 76

Förslag till vinstdisposition 79

FINANSIELLA RAPPORTER 80

Koncernens finansiella rapporter och noter 82

Moderbolagets finansiella rapporter och noter 109

Årsredovisningens undertecknande 115

Revisionsberättelse 116

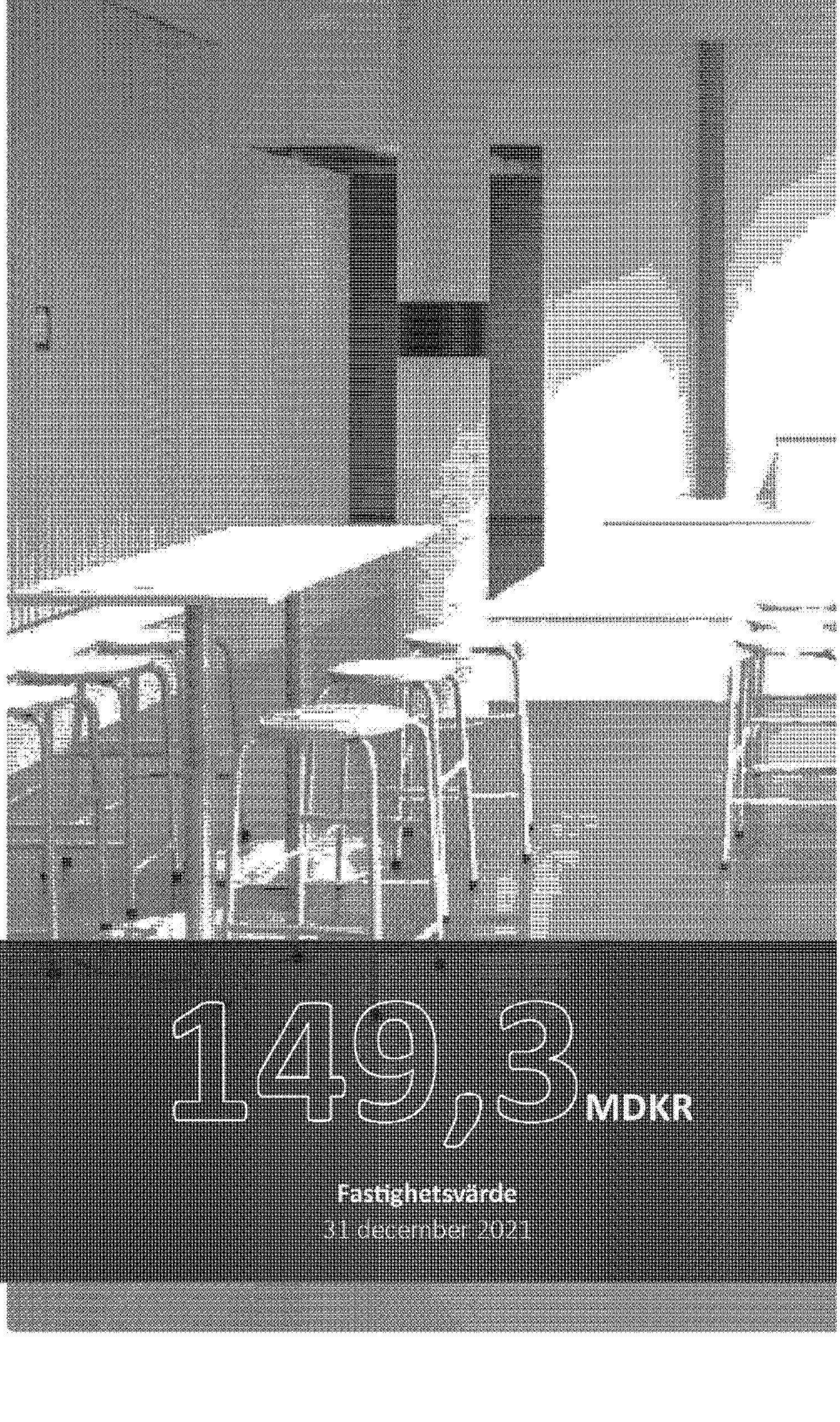
ÖVRIGT 122

Definitioner 122

Beräkning av alternativa nyckeltal 124

Investor relations 126

”Vår unika investerings-plattform fortsätter leverera och bygga Europas största fastighetsbolag med fokus på trygga tillgångar.



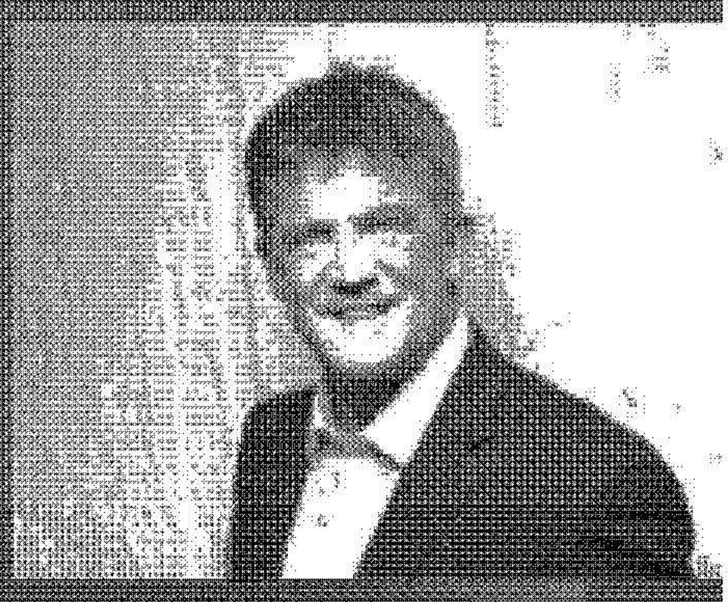
”SBB:s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltning av social infrastruktur”

149,3 MDKR

Fastighetsvärde
31 december 2021

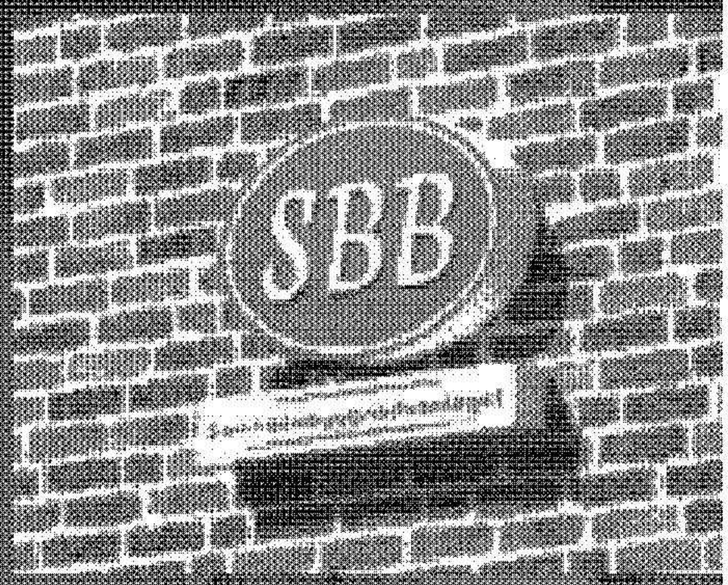
SBB:s hyresintäkter är kopplade till KPI och därmed inflationsskyddade.

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

99 %

hyresintäkter från social infrastruktur

5 930 MKR

Hyresintäkter
Jan-dec 2021

2 415 MKR

Kassaflöde löpande verksamhet
Jan-dec 2021

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 2021-12-31 bestod projektportföljen av 73 181 lägenheter, varav 4 471 lägenheter var i pågående byggnation och 18 465 lägenheter under projektutveckling. Vid periodens utgång uppgick uthyrbar area för samhällsfastigheter i pågående produktion till 95 869 kvm i projektportföljen.

SBB skapar även värde genom en omfattande byggrättsutveckling. Tillskapandet av nya byggrätter säkerställer en långsiktigt bärkraftig projektportfölj och hög produktionstakt. Per 2021-12-31 uppgick SBB:s byggrättsportfölj till cirka 3 259 808 kvm BTA motsvarande cirka 50 245 lägenheter.

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

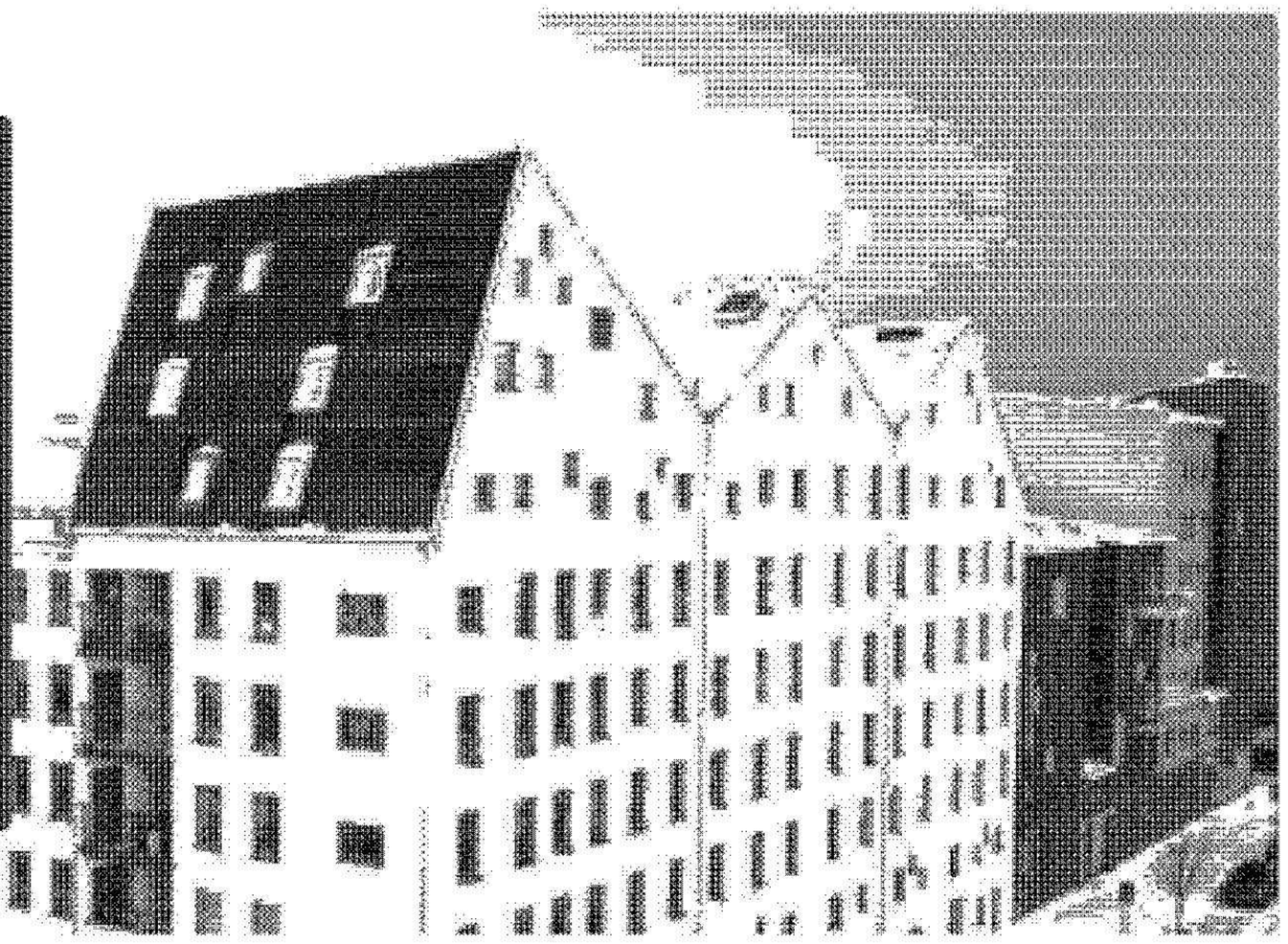
Investeringar i befintligt bestånd
Investeringar i befintligt bestånd innebär driftnettohöjande renoveringar av bostadslägenheter (med mål om 600 renoverade lägenheter per år) och investeringar i bolagets samhällsfastigheter. Under 2021 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renovering av 635 lägenheter. Utöver renoveringar av lägenheter standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt per 2021-12-31 var cirka 2 948 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.

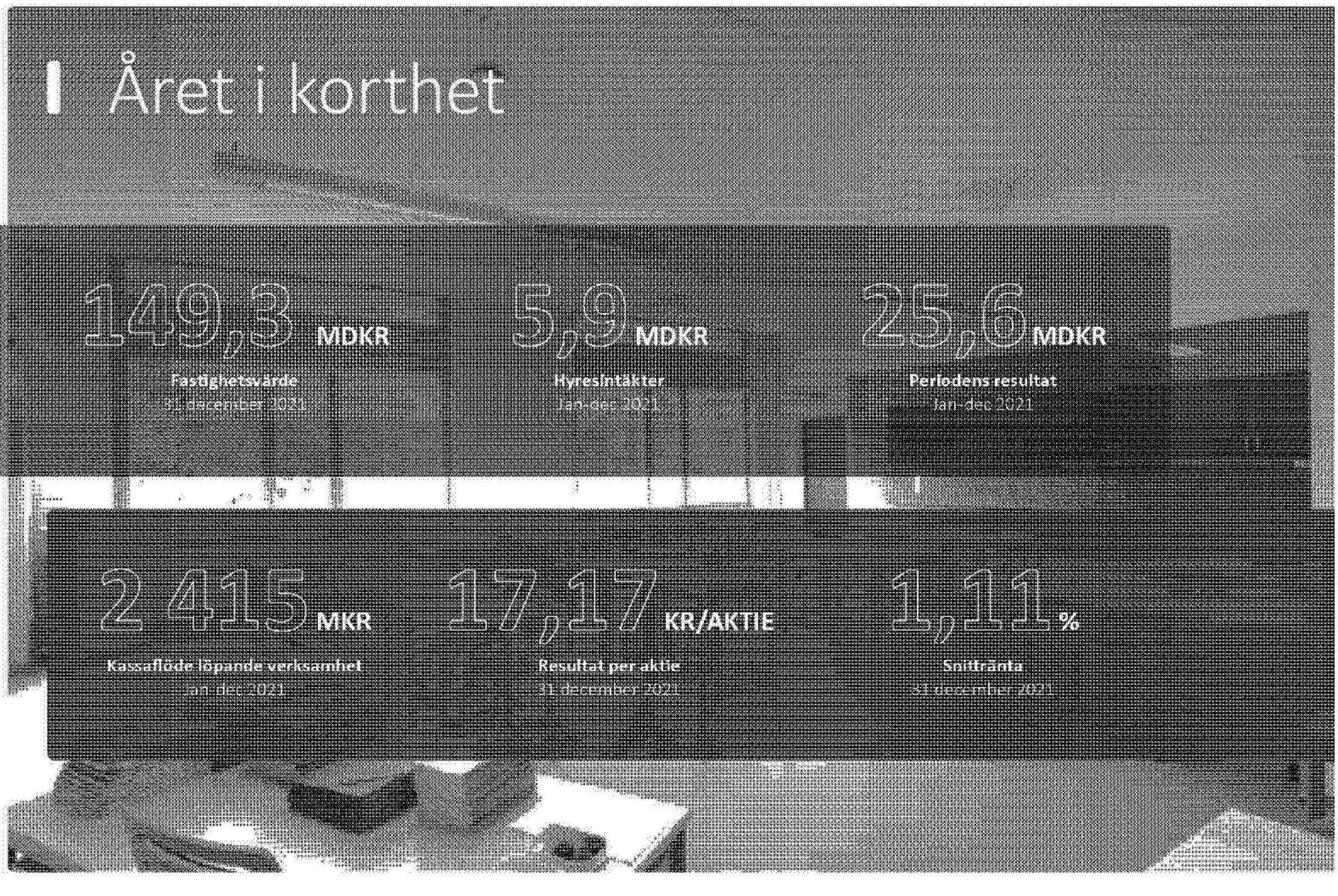
Värdeskapande transaktioner har ett resultatmål om 400 mkr per år och under 2021 var transaktionsvolymen 73,3 mkr.

1) SBB definierar social infrastruktur som samhällsfastigheter och reglerade hyresbostäder

> // Genom att kombinera en effektiv kapitalanvändning med god risk- och kostnadskontroll uppnås lönsamhet och långsiktiga värden.



Året i korthet



Utvalda händelser under året

- I januari offentliggjorde SBB ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus.

- I mars bildade SBB och Kåpan Tjänstepensionsförening, SBB Kåpan Bostad AB (ägt 50/50), som satsar på att växla upp bostadsbyggandet i Mälardalen och fortsätta att verka för en hållbar bostadsutveckling.

- I juni förvärvade SBB 13 975 000 aktier i JM AB (publ). Transaktionen motsvarade 20,08 procent av aktier och röster i JM, som därmed blev ett intressebolag till SBB. Under året har SBB ökat sitt ägande i JM, och vid årsskiftet uppgick det till 28,1 procent.

- I juni förvärvades 70 procent av aktierna i Riksbyggens hyresrättsbolag Unobo. Unobo ägde vid tillfället 5 368 lägenheter i storstadsregioner och universitetsorter. Utöver SBB ägs bolaget av Riksbyggen till 30 procent.

- Under andra kvartalet emitterade SBB en social evig hybridobligation om EUR 500 m. Obligationen har en löptid till första inlösen om 5,6 år med en fast kupong om 2,875 procent. Under kvartalet emitterades också sociala icke-säkerställda obligationer om EUR 750m med en löptid om 8,5 år och en fast kupong om 1,125 procent.

- I september fattade styrelsen i SBB beslut om uppdaterade mål. Målet om storleken på SBB:s fastighetsbestånd har justerats till att uppgå till 300 mdkr år 2026. Målet avseende intjäning från byggrättsutveckling och nyproduktion har höjts till i genomsnitt 2,0-2,5 mdkr per år över en femårsperiod. Styrelsen meddelade också sin ambition att föreslå en utdelning om 1,32 kronor per stamaktie A och B, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar, till årsstämman 2022.

- I september presenterades även en uppdaterad Vision 2030 som innebär en tydligt förhöjd kravställning avseende SBB:s egna målsättningar inom hållbarhetsområdet. Till år 2030 ska SBB vara klimatpositiva i hela värdekedjan, samtidigt som fastighetsportföljen ska bestå av 90 procent sociala tillgångar och ska ha klimatanpassats för att bemöta klimatrisker.

- I september ingick SBB och El av Sol en överenskommelse om byggnation av en tio megawatt stor solpark i Hallstahammar. Anläggningen beräknas vara klar under andra halvan av 2022. Den förväntade årsproduktionen under ett normalår motsvarar fem procent av SBB:s elkonsumtion. Bolag inom SBB-koncernen kommer att teckna långa PPA-avtal (Power Purchase Agreements) för den el som produceras i solparken.

- I november sålde SBB fastigheter för ett överenskommet fastighetsvärde om 10 mdkr inom statlig infrastruktur till Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB, ett samägt bolag (50/50) med Kåpan Tjänstepensionsförening.

- I november meddelade Scope Ratings GmbH att SBB erhåller en BBB-rating med stabila utsikter. Enligt Scope baseras BBB-rating på SBB:s affärsmodell med låg risk, högkvalitetstillgångar och mycket starka hyresgäster som ger stabila och förutsägbara kassaflöden.

- I december förvärvade SBB en större portfölj med förskolor från norska Trygge Barnehager för ett överenskommet fastighetsvärde om 4 580 MNOK.

VD har ordet

SBB:s intäkter utgörs av trygga kassaflöden från fastighetsförvaltning av social infrastruktur där bostäder inklusive LSS utgör 54 procent av fastighetsvärdet och 50 procent av hyresintäkterna. Utbildningsfastigheter utgör 28 procent av både fastighetsvärdet och hyresintäkterna.

Snittkontraktslängd är 11 år och därmed längst bland stora europeiska fastighetsbolag. Den unikt trygga fastighetsförvaltningen kompletteras med tre intäktsgenererande value-add-strategier: byggrättsutveckling och nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och värdeskapande transaktioner. Value-add-strategierna stärker SBB:s intjäning och bidrar till långsiktigt värdeskapande. De bidrog kraftigt till årets resultat om 17,17 kronor per stamaktie A och B och levererade starka kassaflöden under året. Vårt mål om att generera tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie A och B som över en femårsperiod i genomsnitt ska uppgå till minst 15 procent per år överträffades med råge under 2021 och uppgick till 115 procent. Vår avkastning på eget kapital de senaste 12 månaderna ligger på 38 procent. Justerat för resultat och eget kapital hänförligt till preferensaktier, D-aktier, hybridobligationer och minoritetsandelar blev avkastningen på eget kapital under 2021, hänförligt till stamaktie A och B, starka 54 procent.

Inflationssäkrade hyresintäkter och stark driftnettoökning

SBB:s hyresintäkter är kopplade till KPI och därmed inflationssäkrade. Den relativt sett höga inflationen i Sverige och Norge medför en starkare tillväxt av bolagets hyresintäkter för 2022. Givet SBB:s aktiva arbete med förvaltning och fastighetsförädling har vi som ett internt mål att våra genomsnittliga årliga ökningar av hyresintäkter i jämförbart bestånd ska överstiga KPI med 100 baspunkter. Vi har överträffat målet varje år sedan bolaget startades och det genomsnittliga utfallet 12 månaders rullande för de senaste tre åren ligger på cirka 120 baspunkter över KPI. År 2021 var också i det avseende ett rekordår med en ökning av hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 1,8 procent jämfört med motsvarande period föregående år, vilket är 145 baspunkter över förra oktobers viktade KPI som är basen för ökningen av hyresintäkter under 2021. Driftnettoökningen i jämförbart bestånd (like for like) under 2021 blev ännu starkare och landade på 4,7 procent. Därmed var vår driftnettoutveckling på jämförbart bestånd starkast av alla stora fastighetsbolag och mycket starkare än våra närmaste konkurrenter.

Nyckeltal för BBB+ rating fortsätter stärkas

Vårt fokus är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till våra just nu drygt 200 000 aktieägare. Vi är på god väg att leverera på målet om att SBB:s fastighetsbestånd ska uppgå till 300 mdkr år 2026 och att hela vår verksamhet ska vara klimatpositiv till år 2030. I slutet av året hade vi förvaltningsfastigheter för 149,3 mdkr, en ökning med 59 mdkr mot förra året. Ökningen blir ännu mer imponerande om man på toppen av detta också beaktar att vår andel av värdet i JV/intressebolag motsvarar cirka 35 mdkr. Allt detta görs med stark finansiell disciplin och vi levererar starkare nyckeltal för BBB+ rating. SBB:s belåningsgrad var 40 procent. Våra JV/intressebolag hade i slutet av året en genomsnittlig belåningsgrad på 37 procent. I slutet av perioden uppgick vår justerade nettoskuld proforma 12 månader framåt dividerat med totalt kapital enligt S&P:s loan-to-value definition till 47 procent. Detta kommer vara den nivån som vi kommer att ligga på under de närmaste tre åren. Vi fortsätter att höja räntetäckningsgraden vilken i slutet av perioden låg på 5,5 gånger. Vi har 151 mdkr i icke pantsatta tillgångar och lång kapital- och räntebindning. SBB hade en snittränta på 1,11 procent i slutet av året.

Intjäningsförmågan ökade med 85 procent till 5,65 kr per stam A-och B-aktier

SBB:s 12-månaders rullande intjäningsförmåga steg med 102 procent i jämförelse med fjärde kvartalet 2020 och uppgår till 8 195 (4 049) mkr i slutet av 2021. Per stam A-och B-aktier är intjäningsförmågan 5,65 (3,05) kr per 31 december 2021 vilket är en ökning med 85 procent under det senaste året. Resultat efter skatt blev 25 601 mkr. Justerat för jämförelsestörande kostnader för bland annat återbetalning av dyra lån samt avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier, D-aktier, hybridobligationer och minoritetsandelar, blev periodens resultat 17,26 kr (6,20) per stamaktie A och B, en ökning med 179 procent. Vår prognos för helåret 2022 är ett resultat om 8,10 kr per stamaktie A och B. Detta baseras på SBB:s löpande intjäningsförmåga, resultat från pågående projekt och transaktioner samt bedömd hyresutveckling för året.

Förvaltningsresultatet ökade med 3 256 mkr till 5 690 mkr...

Förvaltningsresultatet, justerat för värdeförändringar och skatt från JV/intressebolag och jämförelsestörande kostnader, ökade med 31 procent till 3 370 mkr (2 567). I jämförelsestörande kostnaderna inkluderas utöver kostnader för lösen av lån (155 mkr) också omstruktureringskostnader (86 mkr) och orealiserade valutaeffekter (118 mkr).

... och fortsatt stark tillväxt i resultat från våra value-add-strategier

Våra value-add-strategier fortsätter att leverera över alla plan. Enbart resultatet från våra två

”SBB:s Vision 2030 är att vara klimatpositiva i hela värdekedjan senast år 2030.”

value-add-strategier byggrättsutveckling och nyproduktion samt investeringar i befintligt bestånd under 2021 landade på 7,2 mdkr, det vill säga ett resultat om 5,20 kr per stam A- och B-aktier motsvarande nästan en tredjedel av årets resultat. 1) Resultatet från byggrättsutveckling och nyproduktion under 2021 uppgår till 6 612 mkr att jämföra med målet om 2,0-2,5 mdkr på årsbasis. I slutet av december uppgick SBB:s byggrätts- och produktionsportfölj inklusive JV-samarbeten till cirka 73 000 lägenheter. Skulle man till detta lägga 36 000 lägenheter i JM:s bestånd blir SBB med total exponering mot 110 000 lägenheter det europeiska bolaget med störst potential från framtida bostadsproduktion. 2) Resultatet från investeringar i befintligt bestånd under året uppgår till 564 mkr, att jämföra med målet om 1 000 mkr på årsbasis. Under 2021 har SBB färdigställt driftnettoförbättrande renoveringar av 635 lägenheter. Utöver renoveringar av lägenheter uppgraderar SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total volym av dessa projekt är cirka 2 948 mkr och när dessa är färdigställda kommer de att bidra till en ökning av driftnettot med 159 mkr på årsbasis. Samtidigt ligger direktavkastningen (yield on cost) för dessa värdeskapande projekt på 5,4 procent, vilket bäddar för stark värdetillväxt. 3) Transaktionsteamet fortsätter att leverera med fastighetstransaktioner för totalt 72 mdkr under 2021.

SBB har som en viktig del i bolagets satsning på social hållbarhet att bidra med nya äldreboenden och LSS-fastigheter. Antalet lägenheter för äldreboende i egen förvaltning ska öka kraftigt och målet är att den totala hyresintäkten från äldre- och LSS-bostäder dubbleras under perioden 2020-2025 från nivån om drygt 800 mkr till 1,6 mdkr årligen. I slutet av fjärde kvartalet 2021 hade våra intäkter från äldre- och LSS-bostäder ökat till 1 227 mkr. Det är glädjande att konstatera att vårt målinriktade arbete gällande projekt- och fastighetsutveckling återigen levererar. Vi har vid utgången av året 4 471 lägenheter samt 95 869 kvm samhällsfastigheter under pågående produktion och 18 465 lägenheter under pågående projektutveckling. Tillsammans med framdrift i byggrättsportföljen har detta genererat ett kvartalsresultat om 3 898 mkr. Vi har samtidigt under fjärde kvartalet sålt byggrättsfastigheter för 2,6 mdkr vilket visar vår förmåga att år efter år kunna ta ut mycket kassaflöde från vår byggrättsportfölj och återinvestera i kassaflödesfastigheter, vilket ytterligare understryker att resultat från projekt-och fastighetsutveckling kan likställas med förvaltningsresultat i vår affärsmodell.

Hållbarhet är kärnan i vår affärsmodell

SBB:s Vision 2030 är att vara klimatpositiva i hela värdekedjan senast år 2030. Vi har också en konkret färdplan som tydligt beskriver och illustrerar hur målet ska uppnås. SBB:s väg fram till att vara klimatpositiva 2030 vilar på tre pelare: effektiv energianvändning av förnyelsebar energi, produktion av förnyelsebar energi och livscykelinvesteringar med fokus att bygga i trä och grönbetong med stora inslag av återbruk. SBB:s klimatmål har godkänts av "Science Based Target" efter en DD-process och har publicerats på deras hemsida.

De mest hållbara fastigheterna är de som redan är byggda. Det är därför som SBB gör unika satsningar och stora investeringar för att effektivisera befintligt bestånd. SBB påbörjade i december arbetet med Sweden Green Building Council (SGBC) för att certifiera 1 000 befintliga fastigheter. Samtidigt fortsätter SBB att investera i energieffektiviseringar. Fyra nya energibesparande projekt har startats i Södertälje där byggnadernas vindar tilläggsisoleras, undercentralerna kommer att bytas ut samt spillvattenvärmeväxlare kommer monteras. Spillvattenvärmeväxlarna kommer helt passivt, utan pumpar, styrutrustning eller rörliga delar återvinna all värme från avloppet och använda den energin till att förvärma inkommande tappvatten. Efter genomfört projekt räknar SBB med att sänka fastigheternas energiförbrukning med cirka 18 procent.

Flera projekt avseende solceller, värmepumpar, tilläggsisolering och uppkoppling av fastigheter pågår i alla SBB:s marknader. Till exempel invigdes i december SBB:s pilotprojekt ihop med Watts2You med installation av 600 solpaneler med integrerad batterilagring på en av SBB:s bostadsfastigheter. Med batterierna och tillhörande kontrollutrustning kan solelen i batterierna lagras samt man kan köpa och lagra el när elpriset är lågt för att förbruka el från batterierna den tid på dygnet då elen är dyr. SBB är en av Europas största investerare när det gäller att bygga i trä. Samtidigt fortsätter vi att göra insatser för att minska koldioxidutsläppen från betong. Vårt dotterbolag Sveafastigheter som bygger 367 lägenheter och en förskola i Haninge har satsat på att ta fram en optimerad slimmad stomme, hög grad av återvunnet armeringsjärn och grön betong i grundplatta, platsgjutna källarväggar och undergjutningar. Dessa tre åtgärder minskar koldioxidutsläppen med minst 40 procent mot traditionellt byggande. Fastigheterna kommer dessutom att ha solceller på taket och certifieras med Miljöbyggnad Silver och allt ingående material som används vid byggnationen kommer att klimatberäknas. Satsningar med fokus på klimatet kombineras också med insatser för att öka biodiversiteten i våra nybyggda bostadsområden.

SBB:s renoveringar har starkt fokus på både energieffektiviseringar, men också sanering av gamla material. Under det fjärde kvartalet har det färdigställts 216 renoverade lägenheter.

SBB har den högsta ratingen av ISS ESG för sitt arbete med social hållbarhet. Den breda paletten av insatser inklusive stora satsningar på sommarjobb kompletteras regelbundet med en mängd olika insatser. SBB har tillsammans med Haninge kommun och utvalda fastighetsägare i Handen satsat på ett projekt som ska bidra till lokalt engagemang genom att göra medborgarna delaktiga i utvecklingen, öka tryggheten och bidra till en ökad integrering mellan människor i olika åldrar och med olika bakgrund i området och på platsen. SBB fortsätter att stödja UNHCR och deras projekt "tak över huvudet". I SBB:s boendeapp har vi lanserat en ny och unik produkt, en trygghetsförsäkring. Trygghetsförsäkringen täcker hyresgästens boendekostnader vid sjukdom eller arbetslöshet. Alla nyinflyttade hyresgäster täcks automatiskt av försäkringen i tre månader efter inflyttning. Social hållbarhet är inte välgörenhet, det är en win win.

> // Vår plattform bestående av våra medarbetare, kompetens och infrastruktur runtomkring är vår viktigaste tillgång."

Utsikter

Vår prognos för helåret 2022 är ett resultat om 8,10 kr per stamaktie A och B. Vi är idag en stor familj med drygt 200 000 aktieägare och drygt 400 medarbetare som finns på många orter i flera länder. Vårt team är vår plattform. Vi levererar aktieägarvärde och samhällsvärde genom hela värdekedjan, från fastighetsutveckling till fastighetsförvaltning. Vi är också den köpare som kommunerna och andra långsiktiga aktörer väljer att sälja till. Samtidigt konkurrerar våra medarbetare allt oftare med aktörer vars ägare finns i skatteparadis. Detta oskick är viktigt att lyfta fram. Långsiktighet och hållbarhet är svåra att kombinera med ägare från skatteparadis. SBB:s huvudägare skattar i Norden och tycker att det är viktigt med långsiktighet. Att betala skatt enligt Sveriges (Norges, Danmarks eller Finlands) lagar och regler är också en viktig hållbarhetsfråga. Därför vill vi vara extra tydliga mot våra aktieägare att vi inte kommer att kompromissa med hållbarhet. Snarare att konkurrensen fortsätter att sporra oss att bli ännu vassare. Vår unika investeringsplattform fortsätter leverera och bygga Europas största fastighetsbolag med fokus på trygga tillgångar. Vi är redan idag ledande när det gäller både social och ekologisk hållbarhet och vi kommer fortsätta utmana oss själva och skapa långsiktiga värden för alla intressenter. Detta inkluderar förstås även aktieägarvärden i form av årligen ökade utdelningar och vår ambition är att kunna höja utdelningen de kommande 100 åren. Till årsstämman 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 1,32 kronor per stamaktie A och B, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Att gå över till månadsvisa utdelningar är ytterligare ett medel för att skapa långsiktighet och speglar våra trygga kassaflöden från Europas säkraste tillgångar.

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 25.

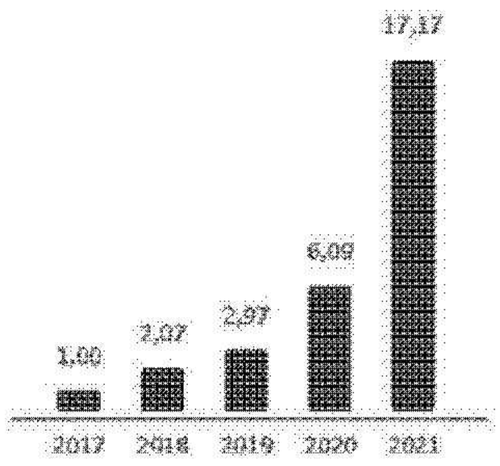
....blir du en del av resan mot världens mest hållbara fastighetsbolag
Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och SBB strävar efter att vara världens mest hållbara fastighetsbolag. SBB har satt upp en hållbarhetsvision för 2030 med övergripande mål att vara klimatpositiva i hela värdekedjan. Vi strävar också mot 100 procent hållbar finansiering och minst 90 procent sociala tillgångar. Läs mer på sidan 37.

....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.

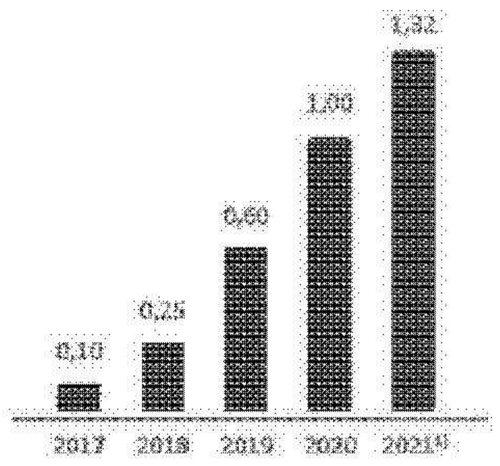
Fokus på leverans

- Resultat per stamaktie A och B har ökat med 1 617 procent sedan 2017
- Utdelningen per stamaktie A och B har ökat med 1 220 procent sedan 2017
- Stark balansräkning: BBB från Scope (stable outlook) och BBB- från S&P och Fitch (positive outlook)

Resultat per stamaktie A och B, kr



Utdelning per stamaktie A och B, kr



[1] Styrelsens förslag

Vanliga frågor från investerare 2021

Hur har SBB kunnat växa så snabbt?
SBB har en plattform av medarbetare, kompetens och infrastruktur som skapar förutsättningarna för tillväxt och exekvering av våra value-add strategier. Vår främsta styrka är vårt team som ständigt arbetar för att skapa mesta möjliga värde, men tillväxten får också understöd av Nordens starka demografiska utveckling.

Varför säljer kommuner sina fastigheter till SBB?
Allt fler kommuner inser att de både kan få en starkare finansiell ställning och en fastighetsägare som gör ett lika bra jobb, eller bättre, än kommunen själv. SBB kan också skapa mervärden för kommunerna genom investeringar och utveckling av byggrätter för att skapa fler hyresrätter och samhällsfastigheter.

Varför tar det så lång tid att få bättre rating?
SBB fick under 2021 en BBB rating (stable outlook) från Scope, och uppfyller kraven för en BBB och även de viktigaste nyckeltalen för BBB- från S&P och Fitch. SBB arbetar aktivt för att den faktiska ratingen ska spegla bolagets finansiella ställning och intjäningsförmåga. Ratinginstituten arbetar med en horisont på 12-18 månader och revideringar sker inte i direkt anslutning till att kriterierna är uppfyllda.

Hur ska SBB nå målet om 300 mdr i fastighetsbestånd 2026?
SBB ser mycket goda möjligheter att fortsätta växa beståndet. En av de främsta tillväxtdrivarna kommer vara att använda bolagets stora byggrättsportfölj för att bygga hyresrätter. Under de kommande fem åren finns möjlighet att bygga 15 000 nya lägenheter. Därtill kommer bland annat möjligheten till ytterligare förvärv och eventuell marknadsexpansion.

Hur ska SBB bli klimatpositiva 2030?
SBB har en tydlig färdplan som sammantaget innebar att hela SBB:s elbehov kommer tackas av sol- och vindkraft, kraftigt minskade koldioxidutsläpp från byggprocessen och en elektrifierad fordonsflotta. De koldioxidutsläpp som återstår kommer kompenseras genom förnybar energi och nya teknologier som överstiger de totala utsläppen.

Vad är skillnaden mellan SBB:s B- och D-aktie?
B-aktien är direkt exponerad mot SBB:s värdeskapande, med målet att årligen höja utdelningen. Till årsstämman 2022 har styrelsen föreslagit att höja utdelningen till 1,32 kronor per aktie. D-aktien påminner om en ränteplacering med en hög och förutsägbar direktavkastning. Utdelningen på D-aktien har ett fastställt tak om 2 kronor per aktie.

Aktien

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie (symbol SBB B) och D-aktie (symbol SBB D) handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under året har B-aktiens totalavkastning varit 135 procent.

Per 2021-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 241 164 407 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Kursen på stamaktien av serie B var 66,42 kr, serie D var 32,14 kr per 2021-12-31. Börsvärdet för stamaktien av serie B (inkl. värdet av icke noterade stamaktier av serie A till samma pris) var 96 385 mkr och serie D var 6 231 mkr.

Stängningskursen i B-aktien på 66,42 är en ökning med 132 procent i jämförelse med 2020-12-31. Under året har SBB-aktiens totalavkastning (inklusive utdelning) varit 135 procent.

Under året har även såväl likviditeten som antalet ägare i SBB:s aktie ökat. Under året har i genomsnitt cirka 4,6 miljoner B-aktier omsatts per dag till ett genomsnittligt värde om cirka 195 mkr. SBB hade vid utgången av 2021 165 321 kända aktieägare, motsvarande en ökning om 141 procent under året.

SBB arbetar aktivt med sina investerarrelationer genom att delta på roadshows, presentationer och events för privata och institutionella investerare.

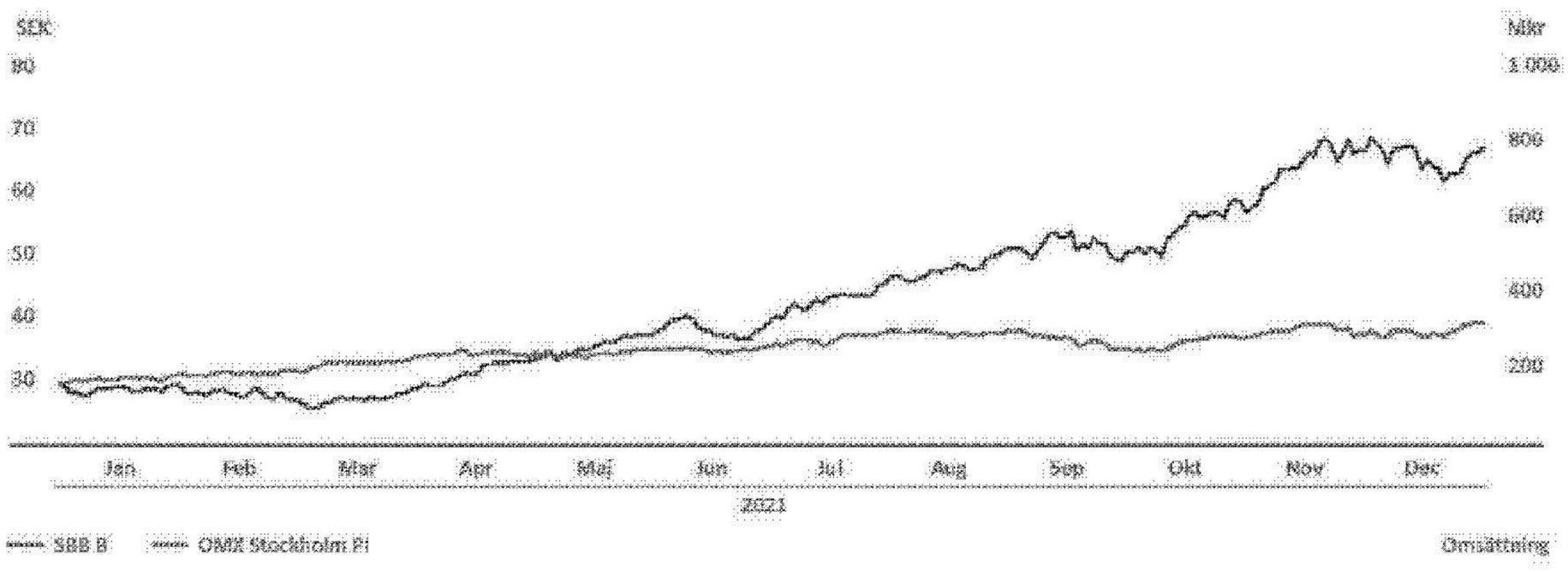
Inlösen av preferensaktier

Den 23 februari 2021 beslutade extra bolagsstämma om inlösen av samtliga preferensaktier i SBB med stöd av ett inlösenförbehåll i bolagsordningen. Inlösenbeloppet uppgick till 650 SEK per preferensaktie och den sammanlagda inlösenlikviden uppgick till 19 963 450 SEK. Som avstämningsdag för inlösen fastställdes den 23 april 2021, och sista dag för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market var den 21 april 2021.

	Betalkurs, kr	
	2021-12-31	2020-12-31
B-aktier	66,42	28,66
D-aktier	32,14	30,10
Preferensaktier	-	710,00

	Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	jan-dec 2021	jan-dec 2020
B-aktier	194,5	176,0
D-aktier	21,7	18,6
Preferensaktier	-	0,1

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



Ägarna

Aktiekapitalet uppgick per 2021-12-31 till 164 500 780 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.

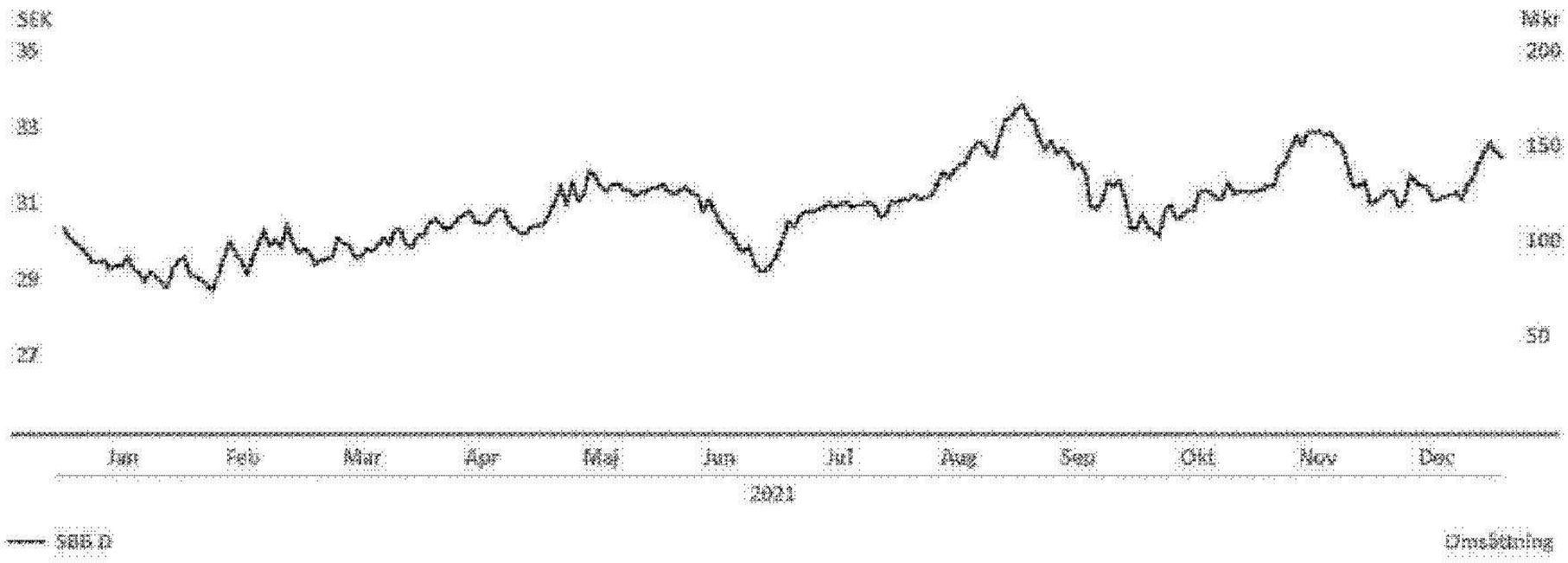
Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år.

Ägarstrukturen per 2021-12-31

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan (privat och genom bolag)	109 053 868	22 213 171	530 000	8,01	31,49
Arvid Svensson Invest	42 444 700	23 144 429	-	3,99	12,66
Dragfast AB	36 163 467	67 550 000	-	6,31	12,14
Sven-Olof Johansson	22 315 456	31 081 315	-	3,25	7,19
Länsförsäkringar	-	64 713 256	-	3,93	1,83
Handelsbanken Fonder	-	48 633 357	694 549	3,00	1,40
Læringsverkstedet Gruppen AS	-	-	44 197 779	2,69	1,25
Vanguard	-	38 811 889	3 464 621	2,56	1,20
BlackRock	-	40 405 949	1 353 174	2,54	1,18
Avanza Pension	-	25 526 815	11 013 128	2,22	1,03
Marjan Dragicevic	-	30 900 000	-	1,88	0,87
Futur Pension	-	23 052 214	2 127 819	1,53	0,71
Norges Bank	-	23 929 747	-	1,45	0,68
Gösta Welandson med bolag	-	23 146 364	224 000	1,42	0,66
Lennart Schuss	-	20 074 872	190 000	1,23	0,57
Övriga	-	757 897 818	130 070 835	54,0	25,1
Totalt	**209 977 491**	**1 241 164 407**	**193 865 905**	**100%**	**100**

Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2021 utsett följande personer, Mia Batljan (ordförande), Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson och Lennart Schuss att utgöra valberedning inför årsstämman 2022.

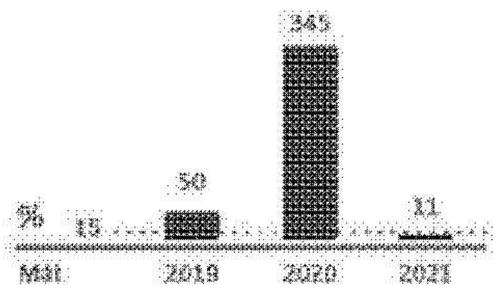
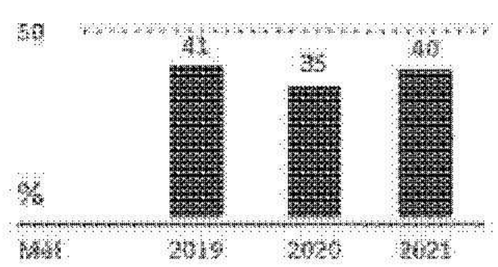
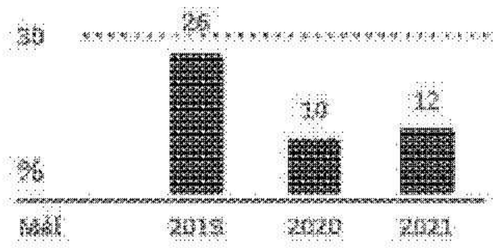
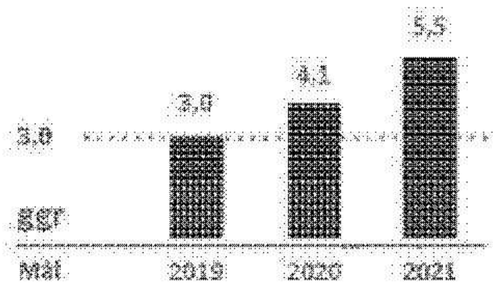
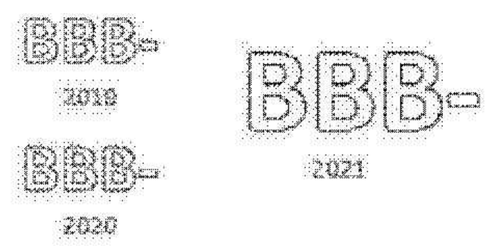
D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



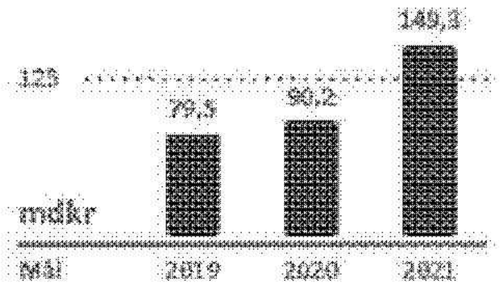
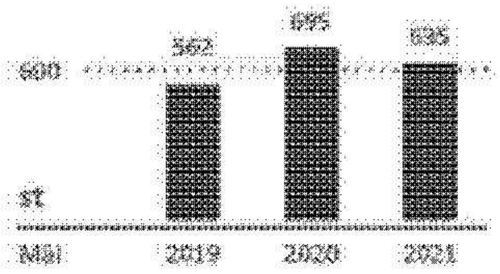
Måluppföljning

SBB har sedan starten arbetat med tydliga och högt uppsatta målsättningar för att leverera aktieägarvärde över tid. I samband med SBB:s kapitalmarknadsdag i september 2021 presenterades uppdaterade finansiella och operationella mål.

Finansiella mål

Mål	Kommentar	Utfall 2021
Generera tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie A och B (EPRA Earnings) som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till **minst 15 procent per år**	Tillväxt i förvaltningsresultat är ett mått som speglar SBB:s förvaltning av trygga kassaflödesfastigheter. Utfallet 2021 uppgick till 11 procent.	
Generera en intjäning från fastighetsutveckling om i genomsnitt **2 000 till 2 500 mkr per år** över en femårsperiod	SBB fokuserar på att utifrån kommunernas behov använda sin byggrättsportfölj för att bygga gröna hyresrätter. Utfallet 2021 uppgick till 6 612 mkr.	
Belåningsgrad lägre än 50 procent, definierat som nettoskuld i relation till balansomslutning.	SBB har som strategi att ha låg finansiell risk, och målsätter därför belåningsgrad, säkerställd belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Belåningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella risk. Utfallet 2021 uppgick till 40 procent.	
Säkerställd **belåningsgrad lägre än 30 procent**	Den säkerställda belåningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet. Utfallet 2021 uppgick till 12 procent.	
Räntetäckningsgrad om lägst 3,0 ggr	Räntetäckningsgraden används för att belysa SBB:s finansiella risk. Utfallet 2021 var 5,5 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- (positive outlook) från S&P och Fitch.	

Operationella mål

Mål	Kommentar	Utfall 2021
Ett fastighetsbestånd om **300 mdkr till år 2026,** med bibehållen BBB+ rating	Målet baseras på SBB:s ambition att bli Europas största fastighetsbolag inom social infrastruktur. Bolaget ser stor potential att skala upp sin plattform även utanför Norden. Fastighetsvärdet 2021 uppgick till 149,3 mdkr.	
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. 2021 minskade energianvändningen 3,4 procent och klimatpåverkan med 20,3 procent per kvm.	36 % Andel av nybyggnadsprojekten 2021 som hade trästomme
Renovering av minst **600 lägenheter per år**	Bland SBB:s lägenheter finns utrymme för renoveringar i över 75 procent av beståndet. Under 2021 renoverades 635 lägenheter.	

Utdelningspolicy

Mål	Kommentar	Utfall 2021
Generera en **stabilt ökande årlig utdelning** per stamaktie A och B	SBB:s ambition är att bolagets resultat ska komma aktieägarna till gagn genom utdelningar. Styrelsen har föreslagit en utdelning om 1,32 kronor per stamaktie A och B fördelat på tolv månadsvisa utdelningar till årsstämman 2022.	0,60 2019 1,00 2020 1,32 2021

Ekonomi och fastighetsmarknad[1]

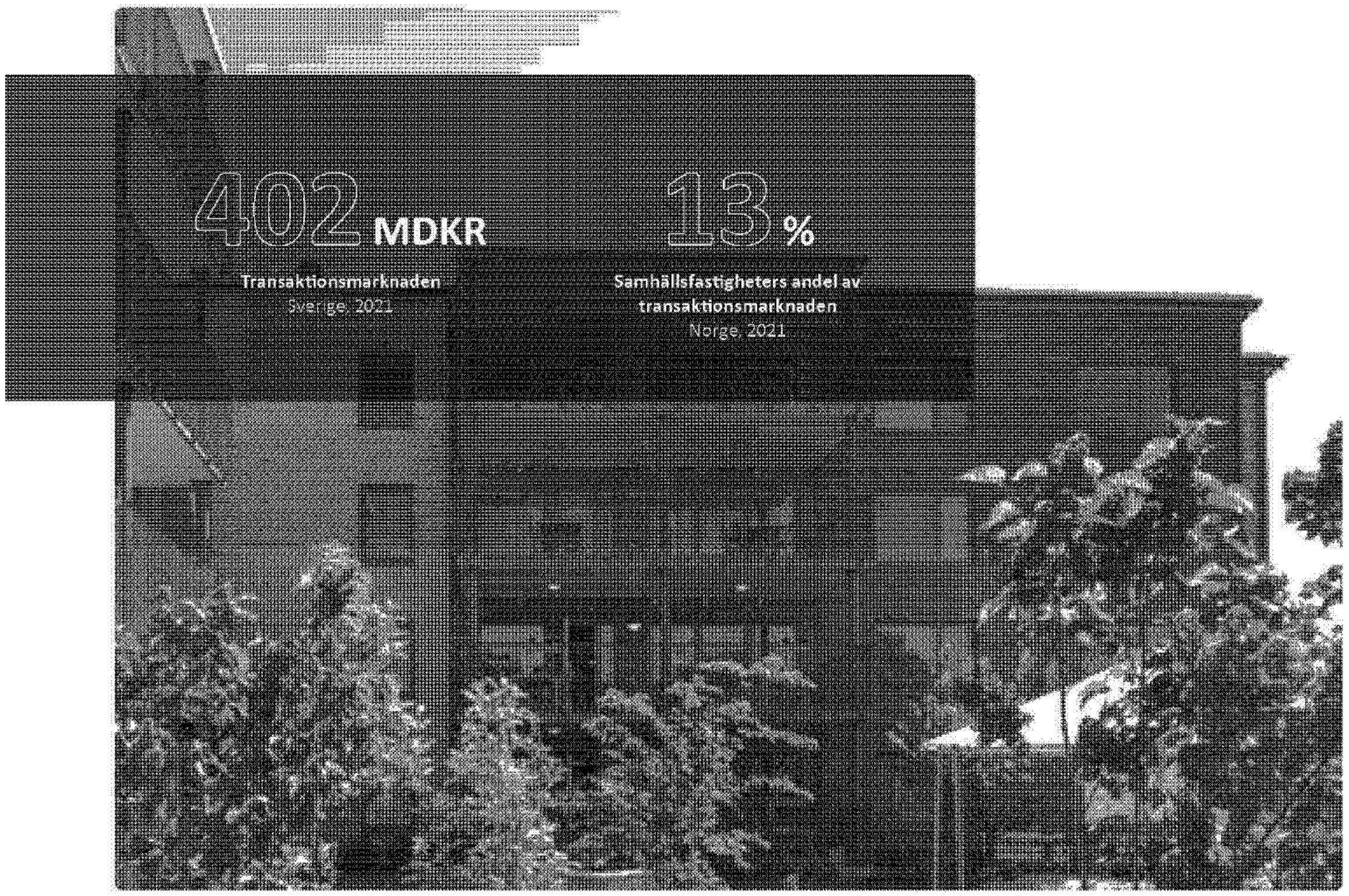
Den ekonomiska utvecklingen världen över har varit stark under året, och de nordiska fastighetsmarknaderna har uppvisat styrka med rekordstora transaktionsvolymer.

Den globala ekonomin
Efter att världsekonomin noterade en svagare utveckling under 2020, har 2021 istället varit ett år av återhämtning och överhettning. Den ekonomiska utvecklingen världen över har varit stark under året. För helåret 2021 förväntas världsekonomin växa med 5,9 procent medan Europas BNP förväntas att se en tillväxt om cirka 5 procent för helåret. Detta är något lägre än tillväxten i USA, som väntas landa på 6 procent för helåret 2021, vilket således gör att USA blir det stora land i västvärlden som kommer ha klarat krisen bäst. De nordiska ekonomierna väntar en tillväxt om 3,7 procent under 2021 där Sverige förväntas att ha den starkaste tillväxten om 4 procent. Den kumulativa tillväxten under 2020 och 2021 i Norden är bland de starkaste i världen, till följd av att de nordiska länderna var motståndskraftiga under 2020.

Coronaviruset har fortsatt att prägla året, där restriktioner har kommit och gått beroende på aktuell smittspridningsnivå. Dessa har haft viss inverkan på återhämtningen och resulterat i en mindre linjär makroekonomisk återhämtningskurva. Även den ökande inflationen har varit mycket omdiskuterad under året. I Europa har inflationsnivån noterats på 5 procent (på årsbasis), i USA är samma siffra 6,2 procent - den högsta nivån sedan 1990. Den kraftiga ökningen i inflation världen över kan härledas till bland annat stigande energipriser, flaskhalsar i leveranskedjor, samt stora stimulanser. Utöver inflationen så har även mer långsiktiga hot, som klimatförändringen, legat högt på agendan under året. COP 26 mötet i Glasgow resulterade i en rad nya målsättningar, där ett långsiktigt mål bland annat är omställningen till förnybar energi.

Fastighetsmarknaden i Sverige – Rekordår med stor marginal
Den svenska fastighetsmarknaden har varit mycket stark under 2021 och ett nytt transaktionsrekord sattes under året. Den totala transaktionsvolymen för 2021 landade på hela 402 mdkr, vilket var nästan dubbelt så starkt som det tidigare rekordåret 2019, då transaktionsvolymen var 218 mdkr. Varje enskilt kvartal under 2021 noterades för den starka transaktionsvolymen någonsin under just det kvartalet. Volymerna summerades till 52 mdkr under det första kvartalet, 108 mdkr under det andra kvartalet, 85 mdkr under det tredje kvartalet och 154 mdkr under det fjärde kvartalet. Volymen som noterades under endast det fjärde kvartalet 2021 var i linje med helårsvolymerna som noterades under 2017 och 2018 (150 respektive 157 mdkr). Volymen

1) Källa: Newsec



under 2021 drevs bland annat av ett stort antal strukturaffärer, som stod för 39 procent av den totala volymen, vilket var den största andelen någonsin. Transaktionsintensiteten på marknaden var dock också väldigt hög och 799 transaktioner genomfördes – också det rekord. Således drevs marknaden av både strukturaffärer, men också en stark efterfrågan på enskilda fastigheter och fastighetsportföljer.

Arbetslösheten i Sverige har sjunkit under året. Detta då året generellt har präglats av något färre restriktioner och rekommendationer än föregående år. Den 29e september togs i princip alla restriktioner och rekommendationer bort, vilket innebar en stark återhämtning för svensk ekonomi under hösten, där även benägenheten att arbeta från kontoret ökade starkt. Kontorsmarknaden har återhämtat sig starkt under 2021, och inom vissa områden har hyresökningar noterats. Vakansnivån har inte ökat avsevärt och ligger fortsatt på historiskt låga nivåer och direktavkastningskraven har sjunkit under året. Direktavkastningskraven har också sjunkit för i princip samtliga övriga segment. Samhällsfastigheter, logistik/industri och bostäder ses som de tryggaste investeringarna på marknaden och det är också där direktavkastningskravskompressionen har varit som störst. Segmentet som har haft det svårast under året är fortsatt handelssegmentet, där vissa delar av segmentet förblir mycket utsatta. Däremot har stora skillnader inom handelssegmentet noterats, med stark efterfrågan för bland annat matvarubutiker, externhandel och köpcentrum belägna i bostadsområden.

De internationella investerarna stod för cirka 17 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är något lägre än under tidigare år. Sett till den totala investerade volymen så har internationella investerare däremot investerat närmare 66 mdkr, vilket är den starkaste investerade volymen sedan 2007.

Stockholmsområdet var det största geografiska segmentet och motsvarade cirka 47 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är något högre i jämförelse med 2020 då Stockholm stod för 37 procent. Näst största segmentet var Regionstäderna som stod för 22 procent av volymen och tredje största segment var Övriga Sverige som stod för 11 procent. Malmö och Göteborg svarade för 11 procent respektive 9 procent av årets totala investeringar inom kommersiella fastigheter.

Det mest attraktiva fastighetssegmentet på den svenska transaktionsmarknaden förblev för fjärde året i rad bostäder. Bostäder stod under året för 35 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Det näst mest omsatta fastighetssegmentet var Kontor som stod för 21 procent av den totala transaktionsvolymen. Logistik/Industri var det tredje mest omsatta segmentet med 15 procent. Samhällsfastigheter var det fjärde starkaste segmentet och uppgick till 12 procent av den totala transaktionsvolymen.

Fastighetsmarknaden i Norge – Starkaste året någonsin

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Norge uppvisade en mycket stark utveckling under 2021. Helåret 2021 blev det starkaste året någonsin för fastighetsmarknaden, där den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka NOK 165 md, fördelat på 398 transaktioner. Tidigare rekordår var 2015, då volymen uppgick till cirka NOK 120 md. Norges Bank har under året höjt styrräntan två gånger om, där den senare höjningen i december 2021 innebar en höjning till 0,50 procent. Detta är dock inget som har påverkat fastighetsmarknaden ännu, utan stark efterfrågan har drivit ned direktavkastningskraven under året för de flesta fastighetssegmenten. Vakansnivåer har sjunkit eller förblivit oförändrade för de flesta fastighetssegmenten, medan hyresökningar har noterats i framförallt starka lägen.

Internationella investerare fortsätter att visa starkt intresse för Norge och stod under 2021 för 18 procent av den totala transaktionsvolymen. Detta är första gången som andelen internationella investerare i Norge är högre än i Sverige och även starkare än under många tidigare år. Internationella investerare fortsätter således att vara nettoköpare under året, vilket är ett resultat av fortsatt relativt låga hedgingkostnader och en svag norsk krona. Generellt så är det utmanande för internationella investerare att komma in på den norska marknaden, just på grund av hedgingkostnader och även stark efterfrågan och köpkraft bland norska investerare.

Kontorssegmentet fortsätter ligga kvar som det mest investerade segmentet i Norge, med en andel om 30 procent av årets totala transaktionsvolym. Näst starkaste segmentet under året var Logistik/Industri, som stod för 23 procent av den totala transaktionsvolymen.

> ”Under året har tydliga trender noterats som har påvisat samhällsfastighetssegmentets attraktivitet på fastighetsmarknaden.”

Även samhällsfastigheter hade ett starkt år och stod för 13 procent av volymen.

Under året har Oslo fallit tillbaka något, då många investerare istället har tittat på regionstäder såsom Bergen och Stavanger. Dock så förblir Oslo den starkaste marknaden i Norge, där huvudstaden stod för 37 procent av den totala transaktionsvolymen under 2021. Detta kan jämföras med 53 procent under 2020 och 35 procent under 2019. Östra Norge (exkl. Oslo) var det näst största geografiska segmentet under 2021 och stod för 22 procent av den totala transaktionsvolymen. Även Bergen stod för en stor andel av transaktionsvolymen under 2021 med 12 procent. Den stora andelen fastigheter som har köpts inom framförallt logistiksegmentet, men även inom samhällsfastigheter och handel har bidragit till starka volymer utanför de stora städerna.

Fastighetsmarknaden i Finland – Inget rekord, men starkaste året på länge

Den finska transaktionsmarknaden var relativt stark under 2021 och den totala transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden uppgick för helåret till Euro 7,0 md, vilket kan jämföras med Euro 6,0 md under 2020. Detta är svagare än rekordåret 2017, då transaktionsvolymen uppgick till Euro 9,9 md, men innebär ändå att 2021 utgjorde ett av de starkaste åren på transaktionsmarknaden på länge. Intresset för fastigheter i Finland bland utländska inves-

1): Avser områden utanför stor- och regionstäder
Källa: Newsec

terare förblir väldigt stort och under året stod utländska köpare för 56 procent av den totala transaktionsvolymen. Marknaden dras fortsatt med problem kopplade till utbudsbrist, till följd av relativt högre avkastningskrav gentemot övriga Norden vilket innebär att det finns fler köpare än säljare. En del portföljaffärer har genomförts under året, men större strukturaffärer har för det mesta uteblivit, vilket också fortsätter att trycka ner transaktionsvolymen i Finland.

Bostadssegmentet ökade sin andel av transaktionsvolymen under 2021 till 37 procent. Under 2021 var bostäder det mest omsatta fastighetssegmentet för andra året i rad. Kontor var det näst mest omsatta fastighetssegmentet och stod för 29 procent av den totala transaktionsvolymen. Logistik/industrifastigheter stärktes något under året. Segmentet utgjorde det tredje starkaste fastighetssegmentet och stod för 13 procent av den totala volymen, medan handel fortsatte att falla tillbaka och landade på endast 9 procent. Samhällsfastigheter hade ett relativt starkt år och stod för 11 procent.

Under året har investeringsintresset ökat för områden utanför de större städerna i Finland, vilket innebär en förstärkning av en trend som påbörjade redan 2020. Helsingfors föll tillbaka och stod för endast 51 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är den lägsta andelen sedan 2016. Istället så ökade bland annat Jyväskylä från 1 procent 2020 till 9procent 2021.

Fastighetsmarknaden i Danmark – Även i Danmark ett rekordår

Den danska transaktionsmarknaden upplevde ett starkt år under 2020 och den positiva utvecklingen fortsatte under 2021. 2021 blev det starkaste året någonsin på transaktionsmarknaden, med en helårstransaktionsvolym på cirka DK 99md. Detta var DK 15md starkare än rekordåret 2017, då volymen var DK 84md. Utländska investerare stod för den största andelen av den totala transaktionsvolymen sedan finanskrisen och 59 procent av volymen kunde härledas till dessa under året.

Köpenhamn stod för 48 procent av den totala transaktionsvolymen under 2021. Detta var starkare än 2020, då huvudstaden stod för 42 procent av volymen, men svagare än 2019, då Köpenhamn stod för 61 procent. Århus stod för 9 procent, Odense för 6 procent, Triangelområdet för 3 procent och Ålborg för 2 procent av volymen, medan övriga Danmark stod för 33 procent. Volymen utanför Köpenhamn drevs bland annat av större portföljaffärer inom bostads- och logistik/industrisegmenten.

Bostäder stod under 2021 för den största andelen av den totala transaktionsvolymen i Danmark, med 55 procent av den totala transaktionsvolymen, motsvarande DK 54md. Kontor förblev relativt svagt under 2021 och stod för 16 procent av den totala volymen. Logistik/industri växte och stod för 13 procent av den totala volymen, den starkaste andelen som segmentet någonsin har stått för. Handel stod för 8 procent av den totala volymen. Samhällsfastigheter fortsätter att stå för en mycket mindre andel av marknaden i Danmark än i övriga nordiska länder, med cirka 1 procent av den totala transaktionsvolymen.

Den nordiska marknaden för samhällsfastigheter

Under året har tydliga trender noterats som har påvisat samhällsfastighetssegmentets attraktivitet på fastighetsmarknaden. Allt fler aktörer söker sig till segmentet, och det är framförallt utbudsbrist som håller ned volymerna i många länder. Omsättningsgraden för samhällsfastigheter runtom i Norden bland beståndet som ägs av privata aktörer har ökat något, men förblir relativt låg. Majoriteten av fastigheterna som omsätts inom samhällsfastighetssegmentet ägs dock redan av privata aktörer. Marknadens långsiktiga tillväxt är däremot beroende av ytterligare kommunala försäljningar.

Underhållsbehovet bland många kommunägda fastigheter runtom i Norden är stort och har fortsatt att öka under året. En fortsatt stark befolkningstillväxt till följd av ett växande antal unga personer, immigration och åldrande befolkning ställer många nya krav på samhället. Detta medför bland annat ett behov av nya bostäder, omsorg och utbildning, samt även investering i befintliga fastigheter. Utöver detta så står många kommuner inför stora utmaningar när det kommer till bland annat infrastruktursatsningar. Sammantaget innebär dessa faktorer att många kommuner har ett starkt kapitalbehov, vilket medför att kommuner ofta är positivt inställda till investeringar samt nybyggnation av samhällsfastigheter av privata aktörer. I viss utsträckning är många kommuner också positiva till försäljningar av det befintliga beståndet, då detta frigör nytt kapital för att genomföra nödvändiga investeringar.

Den svenska fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter är fortsatt den mest mogna av de nordiska länderna. 2021 stod samhällsfastigheter för cirka 12 prcent av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Detta var en något lägre andel än 2020, men den omsatta volymen uppgick till 52 mdkr, vilket är den högsta volymen någonsin. Tidigare rekordår var 2019, då 38 mdkr omsattes. Detta kan jämföras med 2007, då segmentet stod för enbart 2 procent av den totala transaktionsvolymen och en omsättning på cirka 3 mdkr. Över tid har segmentet således varit ett kraftigt expanderande segment.

Samhällsfastigheter utgör ett unikt segment på fastighetsmarknaden då fastigheterna inte är särskilt konjunkturkänsliga. Hyresgästerna skriver ofta långa hyresavtal och kreditrisken är obefintlig. Därför ses det vara en naturlig utveckling att allt fler investerare får upp ögonen för segmentet och då även att segmentet börjar locka icke-nordiska investerare. Covid-19 har på många sätt förstärkt en existerande trend, då allt fler investerare har sökt säkra kassaflöden. Till följd av detta starka intresse så har direktavkastningskraven för bland annat äldreboenden, skolor och sjukhus fallit starkt under året. För de mest attraktiva samhällsfastigheterna i Sverige understiger nu direktavkastningskraven 3 procent. En liknande trend kan också ses i Sveriges grannländer, där direktavkastningskraven också sjunkit starkt inom många huvudstäder och även på mindre orter.

I Norge stod samhällsfastigheter för 13 procent av totala transaktionsvolymen under 2021, jämfört med 8 procent 2015. Andelen under 2021 var något lägre än andelen 2020, men den omsatta volymen var starkare än 2021. Staten och kommunerna förblir de huvudsakliga ägarna till dessa typer av fastigheter men inställningen gentemot avyttringar håller på att ändras. Intresset bland privata aktörer för att förvärva samhällsfastigheter har ökat under året, men utbudsbrist försvårar större försäljningar. En del portföljaffärer har skett inom olika samhällsfastighetssegment, men det är fortsatt så att det är offentliga kontor som står för merparten av volymen inom segmentet.

Intresset för samhällsfastigheter i Finland fortsätter att öka starkt, där framförallt många svenska investerare är nyfikna på marknaden. Segmentet stod för 11 procent av den totala transaktionsvolymen under helåret 2021, vilket är något svagare än 2020, men ungefär i linje med volymen som omsattes under det året. Finland är en marknad med starkt utomnordiskt intresse, och även om många av dessa köpare inte har lyckats komma till avslut ännu så observeras ett starkt intresse för marknaden. Även inhemska och svenska köpare fortsätter att vara aktiva inom samhällsfastighetssegmentet. Det är framförallt äldreboenden, skolor och offentliga kontor som har sålts i landet under året.

Den danska marknaden för samhällsfastigheter har länge varit den minst mogna i Norden, och även om 2021 visat några tecken på mognad så förblir marknaden relativt liten jämfört med de nordiska grannländerna. Under 2021 stod samhällsfastigheter för endast 1 procent av den totala transaktionsvolymen. Statliga aktörer fortsätter att dominera på ägarsidan och viljan att sälja är begränsad och ofta driven av politiska beslut. Intresset för marknaden är dock starkt bland inhemska, nordiska och utländska aktörer. Marknaden domineras just nu av offentliga kontor, men framgent är det troligt att även andra undersegment inom samhällsfastighetssegmentet kommer att växa fram.

Ovan faktorer innebär att både investerarintresset för, och efterfrågan på, samhällsfastigheter i Norden förblir starkt och troligen kommer fortsätta att vara starkt framöver.

Affärsmodell

Affärsmodellen bygger på fastighetsförvaltning med trygga kassaflöden från social infrastruktur som kompletteras av tre intäktsgenererande value-add-strategier: Projekt- och fastighetsutveckling, renovering, om- och tillbyggnad samt fastighetstransaktioner. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning.

SBB

Value-add-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 lägenhetsrenoveringar och hyresgästanpassningar i samhällsfastigheter

Årligt resultatmål
1 000 mkr

Värdeskapande transaktioner

Värdeskapande kapitalåtervinning

Årligt resultatmål
400 mkr

s.24

Hållbarhet

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.37

Fastighetsförvaltning
– med hyresintäkter om 7 mdkr varav 99 procent kommer från social infrastruktur i form av nordiska samhällsfastigheter och svenska reglerade hyresrätter

s.18

Globala megatrender understödjer affärsmodellen

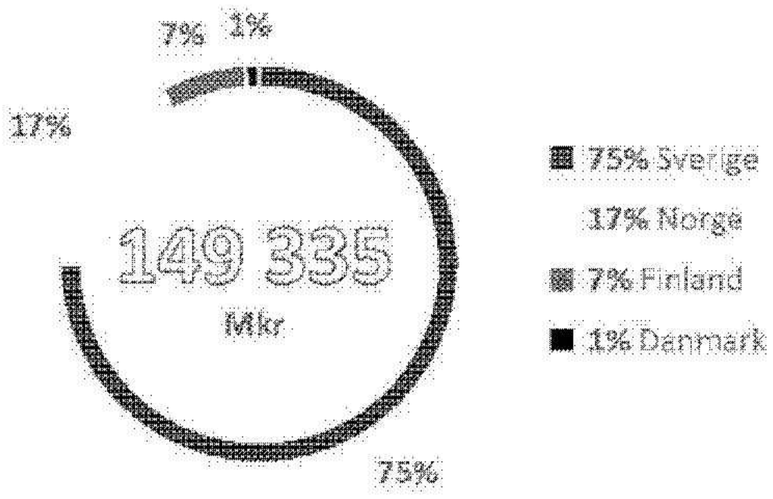
⇨ Urbanisering ⇨ Hållbarhetsfokus ⇨ Förändrad demografi

Fastighetsförvaltning

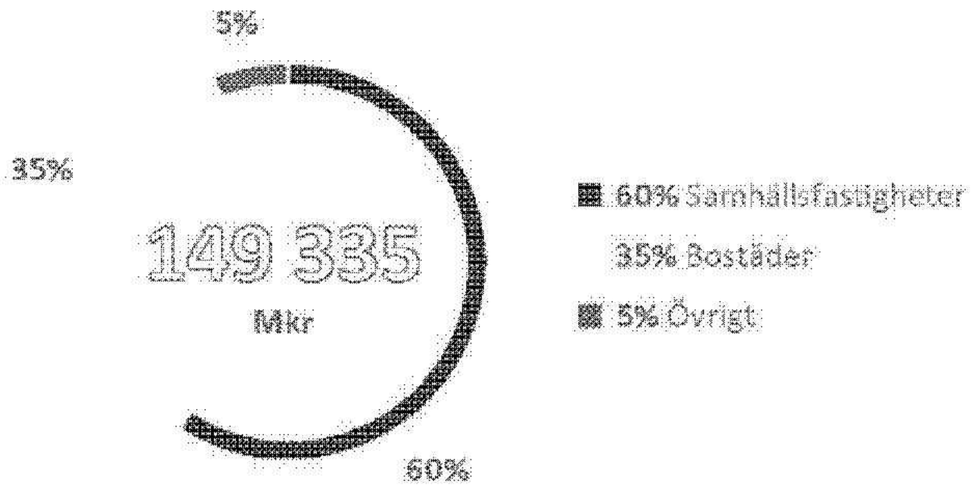
Förvaltningen inom SBB har som fokus att utöver löpande underhåll även aktivt arbeta med värdeskapande utveckling i det befintliga beståndet. En hög överskottsgrad är ett av bolagets hållbarhetsmål och bolaget styr förvaltningsverksamheten med fokus på driftnetto. Det sker bland annat genom energibesparande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

SBB är verksamt på en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter (ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt). Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög uthyrningsgrad och långa hyreskontrakt. Hyresintäkter utgörs av långa och säkra kontrakterade intäkter från framförallt nordiska stater/kommuner/regioner och från svenska reglerade hyresrätter. 99 procent av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter – social infrastruktur. Kassaflödena är unikt stabila då tre av de nordiska staterna som endast tre av tio stater i världen innehar AAA-rating från de tre ledande kreditvärderingsinstituten. Fastighetsbeståndet som helhet ger exponering mot Nordens starka demografiska utveckling, med kraftig befolkningsökning jämfört med övriga EU.

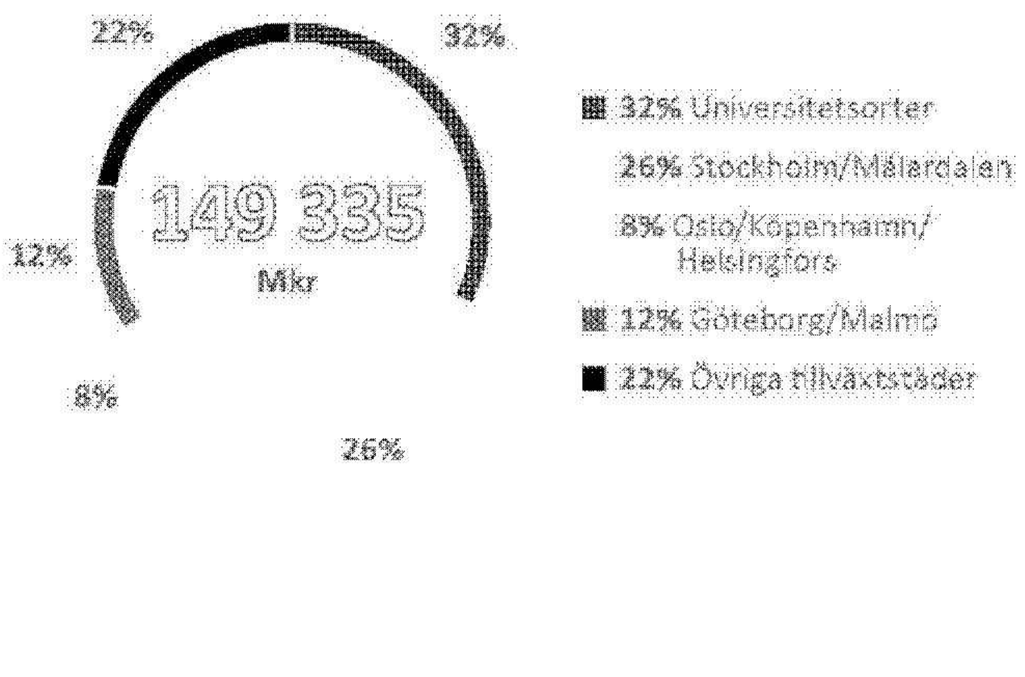
Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per region



Fastighetsportföljen

Känslighetsanalys

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	6 925 /-6 924 mkrr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-6 215 / 7 026 mk
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-6 215 / 7 159 mkr

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.

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2021-01-01	**90 185**
Förvärv	52 474
Investeringar	3 910
Försäljningar	-19 381
Omräkningsdifferens	1 527
Orealiserade värdeförändringar	20 620
Verkligt värde vid periodens slut	**149 335**

99% av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter.

Fastighetsvärde per land

= storstadsregion

78%
Beläget i storstadsregioner

99%
Social infrastruktur

25,8 MDKR
Fastighetsvärde
NORGE

9,9 MDKR
Fastighetsvärde
FINLAND

112,1 MDKR
Fastighetsvärde
SVERIGE

1,5 MDKR
Fastighetsvärde
DANMARK

Samhällsfastigheter

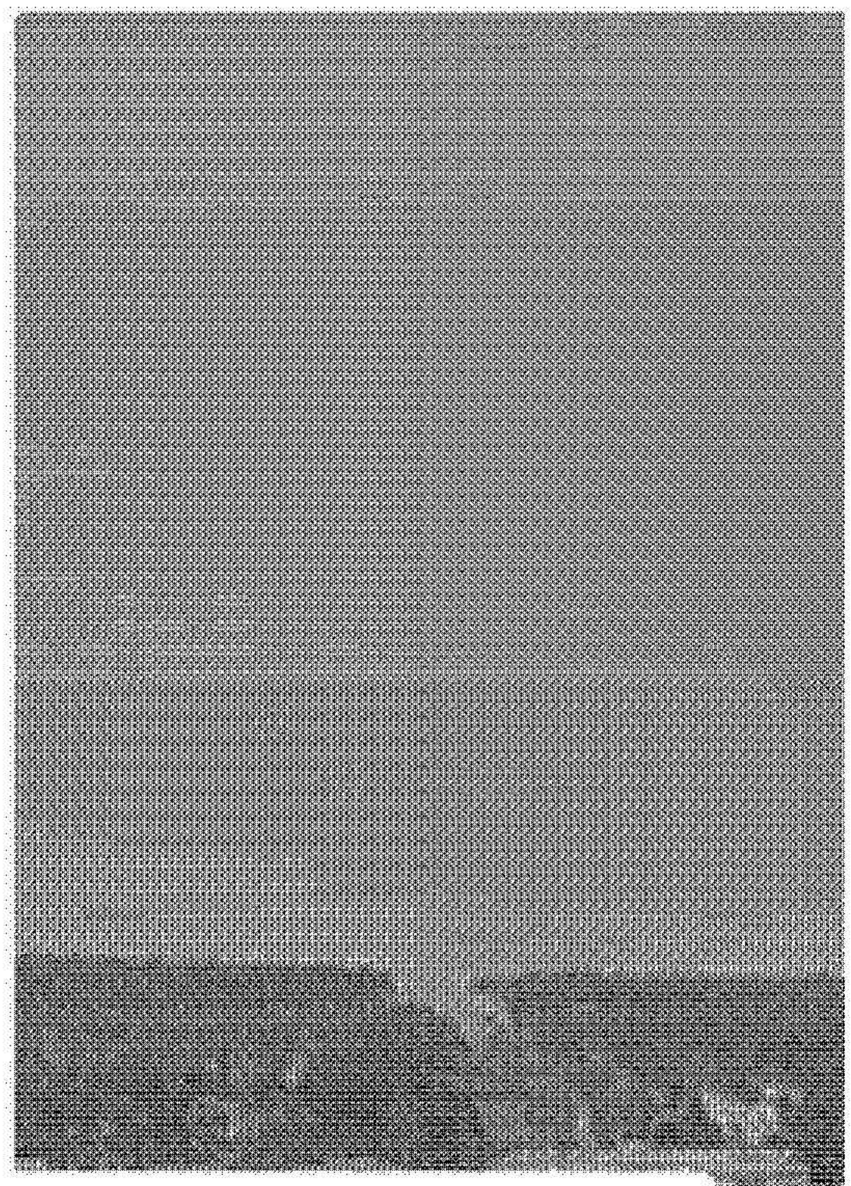
Samhällsbyggnadsbolagets samhällsfastigheter innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska välfärdsstaterna. Hyresgästerna bedriver verksamhet inom bland annat utbildning, äldreomsorg, LSS- och annan verksamhet för vård, kommunal och statlig förvaltning. Exempelvis äger Samhällsbyggnadsbolaget flera kommunhus, departement, ett stort antal äldreboenden, förskolor och skolor och är Nordens största aktör inom LSS-fastigheter.

Detta är tillgångar med minimal risk 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. SBB har bland de längsta genomsnittliga kontraktstiderna på marknaden för samhällsfastigheter, cirka 11 år, kombinerat med en mycket låg omflyttningsgrad vilket innebär att den faktiska löptiden är klart längre än 11 år. Fastighetsrådgivaren Newsec har nyligen genomfört en analys av flyttbenägenheten för äldreboenden och skolor och konstaterade att av de fastigheter Newsec har i sin databas har hyresgästens frekvens att förlänga hyresavtal vid hyrestidens slut varit 99 procent för äldreboenden och 97 procent för skolor sedan mitten av 2000-talet.

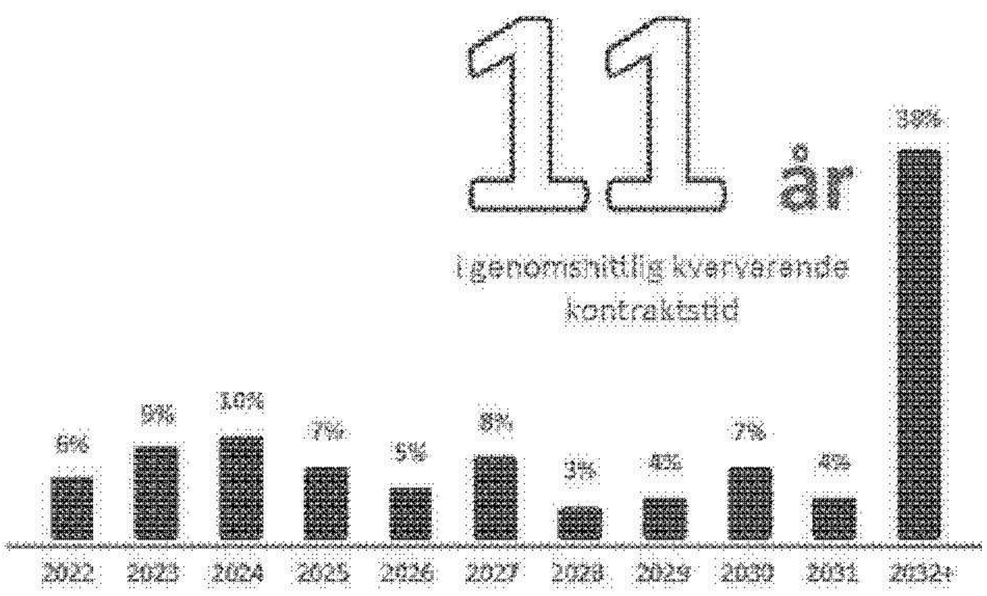
Hyrespotential

Den ledande fastighetsrådgivaren Newsec analyserade hösten 2021 hyresnivåer för nyproducerade samhällsfastigheter i Sverige.

Nedan graf visar hyror i nyproduktionanalysen i relation till genomsnittliga hyror för SBB:s bestånd.



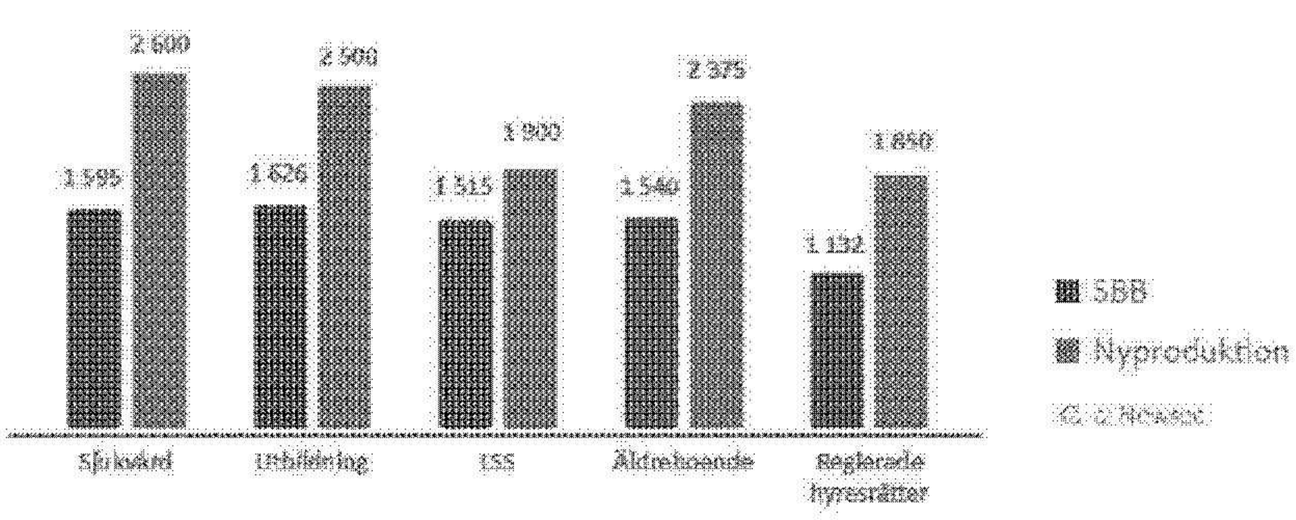
Förfallostruktur



Största hyresgäster för samhällsfastigheter

Hyresgäst	Hyresintäkt	% av total
Svenska staten	293	6,3
Læringsverkstedet AS	279	6,0
Trygge Barnehager AS	259	5,6
Norska staten	218	4,7
Academedia	153	3,3
Attendo	142	3,1
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	133	2,9
Härnösands Kommun	126	2,7
Finska staten	119	2,6
Ambea	96	2,1
Summa 10 största	**1 818**	**39,3**
Övriga	2 802	60,7
Total hyresintäkt	**4 620**	**100,0**

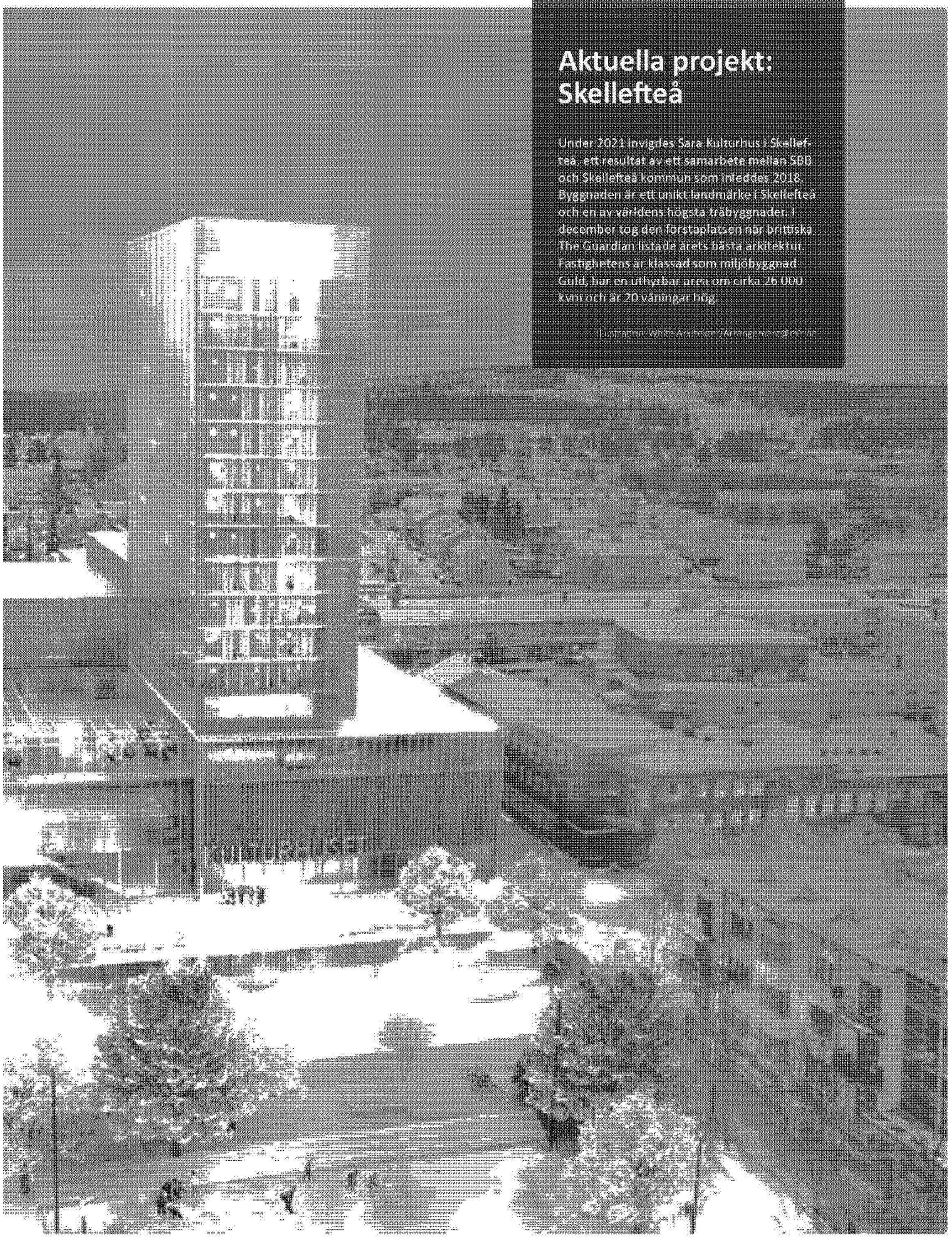
Hyra per kvm för nyproduktion jämfört med SBB:s befintliga bestånd av samhällsfastigheter



Aktuella projekt: Skellefteå

Under 2021 invigdes Sara Kulturhus i Skellefteå, ett resultat av ett samarbete mellan SBB och Skellefteå kommun som inleddes 2018. Byggnaden är ett unikt landmärke i Skellefteå och en av världens högsta träbyggnader. I december tog den förstaplatsen när brittiska The Guardian listade årets bästa arkitektur. Fastighetens är klassad som miljöbyggnad Guld, har en uthyrbar area om cirka 26 000 kvm och är 20 våningar hög.

Illustration: White Arkitekter/Arrangemang



Hyresreglerade bostadsfastigheter

Samhällsbyggnadsbolaget 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 25 300 hyresreglerade bostadslägenheter värderades till 52,4 mdkr, eller 35 procent av marknadsvärdet för koncernens totala fastighetsbestånd per den 31 december 2021.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för SBB:s portfölj av hyresreglerade svenska bostadsfastigheter var närmare 100 procent per den 31 december 2021. 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.

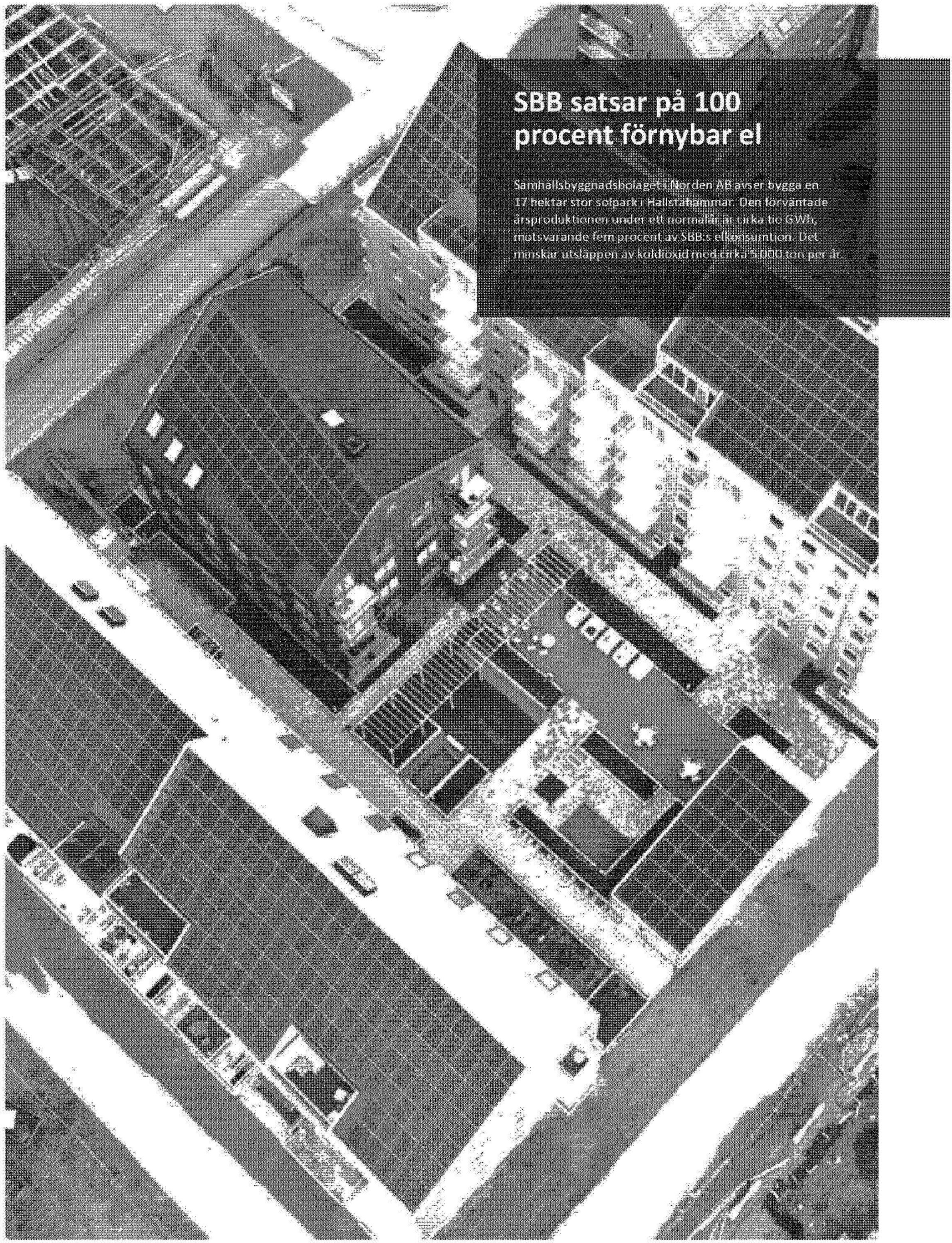
Värde per kvm vs nyproduktion inkl. mark

Källa: SBB

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

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB avser bygga en 17 hektar stor solpark 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.

VALUE-ADD-STRATEGIER

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

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 levererar ytterligare intäkter och tillväxt

1. Byggrättsutveckling och nyproduktion
Resultatmål om 2 000 – 2 500 mkr per år
Utfall 2021: 6 612 mkr

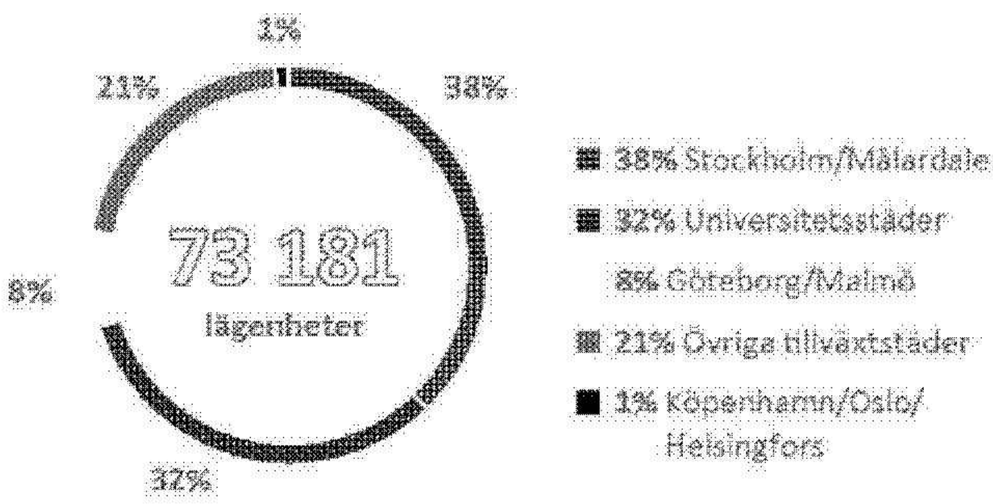
2. Investeringar i befintligt bestånd
Resultatmål om 1 000 mkr per år
Utfall 2021: 564 mkr

3. Värdeskapande transaktioner
Resultatmål om 400 mkr per år
Utfall transaktionsvolym 2021: 7 533 mkr i transaktionsvolym under året

Europas största fastighetsutvecklare

1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

Projektportfölj per geografi



Resultatpotential byggrättsutveckling

	mkr
Värde @ 8 000 kr/kvm BTA	26 078
Aktuellt värde @ 1 450 kr/kvm BTA	4 725
Resultatpotential	**21 353**

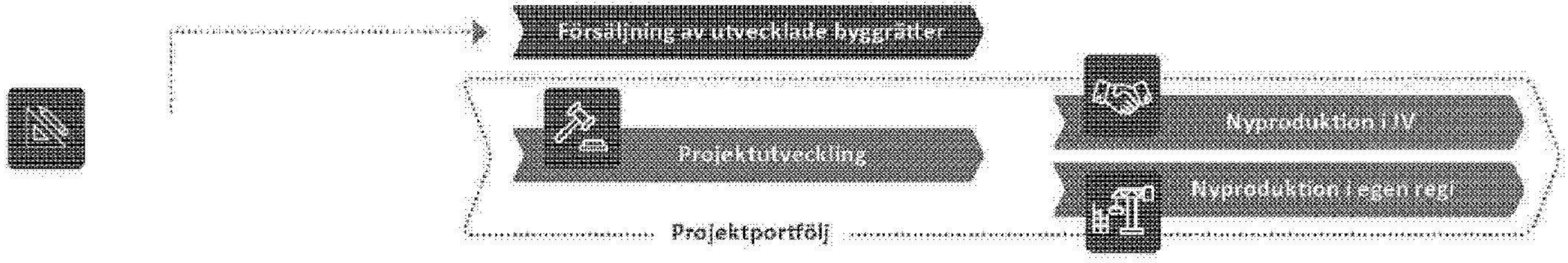
Operativa mål – Byggrättsutveckling och nyproduktion

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

Läs mer om byggrättsutveckling, projektportföljer och Värdeförfattan på sid 28 och 29.

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 2021

Byggrättsutveckling	Antal kvm BTA
Nya planbesked	237 973
Lagakraftvunna byggrätter	463 987

Nyproduktion	Antal lägenheter
Byggstarter	2 364
Färdigställda	381
Markanvisning	763
Option	450

Portföljen i korthet (inklusive JV-samarbeten)

4 471 lägenheter i pågående produktion

95 869 kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

18 465 lägenheter under projektutveckling

463 987 Tillskapade detaljplaner under året (kvm BTA)

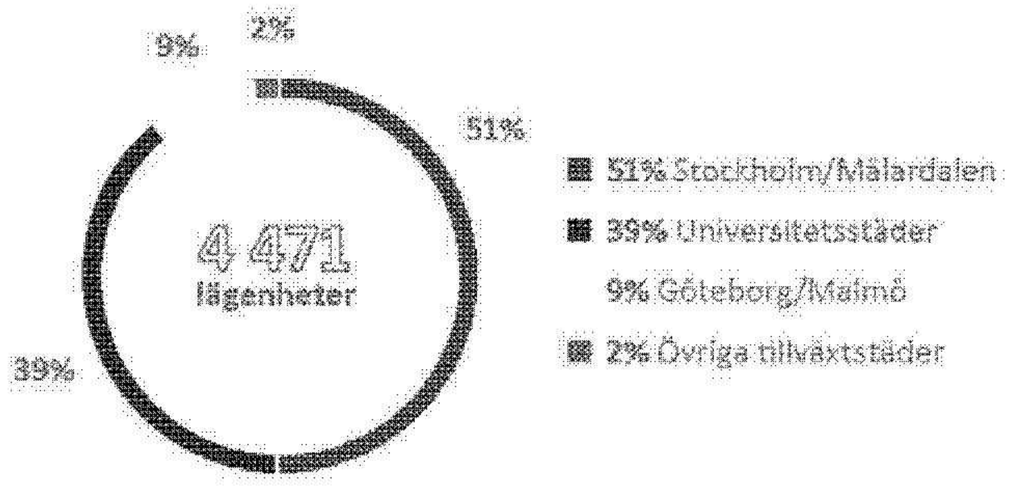
1) Resultat från byggrättsutveckling och nyproduktion beräknas som summan av resultat från nyproduktion (beräknas som förändring av marknadsvärde för projektfastigheter med avdrag för periodens investering) och resultat från byggrättsutveckling (förändring av byggrättsportföljens värde med justering för investeringar och försäljningar av byggrätter)
2) Antal lägenheter och kvadratmeter samhällsfastigheter i JV framgår på sid 28

Nyproduktionsportfölj

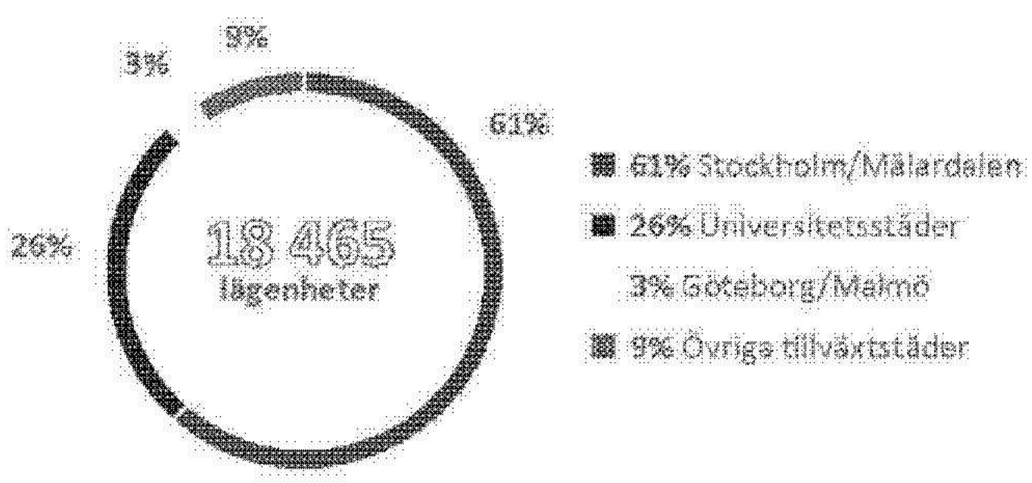
Pågående produktion
Nybyggnationsprojekt där bygglov beviljats och entreprenadavtal tecknats.

Pågående projektutveckling
Projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats avseende ej egenägd mark, projekt där projektering initierats för egenägd mark.

Geografisk fördelning pågående projekt



Geografisk fördelning projektutveckling



Pågående produktion

	SBB:s andel[1]	Lgh	kvm	DN (mkr)	Andel HR[2] (%)	Andel CS[2] (%)	Yield on cost[2] (%)
Egenutvecklade projekt	100%	1 743	121 485	187	68%	32%	5,2%
Förvärvade projekt[3]	100%	800	80 952	146	46%	54%	4,6%
JV-projekt (HR/CS)	49%	1 807	110 572	199	96%	4%	4,9%
JV-projekt (BR)	29%	121	7 246	-	-	-	-
Totalt	**80%**	**4 471**	**320 255**	**532**	**72%**	**28%**	**4,9%**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**3 458**	**258 516**	**431**	**66%**	**34%**	**4,9%**

Pågående projektutveckling

	SBB:s andel[1]	Lgh	kvm	Andel HR[2] (%)	Andel CS[2] (%)
Egenutvecklade projekt	100%	9 160	539 495	86%	14%
Förvärvade projekt[3]	100%	200	8 542	100%	0%
JV-projekt (HR/CS)	49%	7 404	470 787	82%	18%
JV-projekt (BR)	49%	1 701	102 026	-	-
Totalt	**73%**	**18 465**	**1 120 850**	**84%**	**16%**
SBB:s andel av totalt	**100%**	**13 724**	**823 073**	**85%**	**15%**

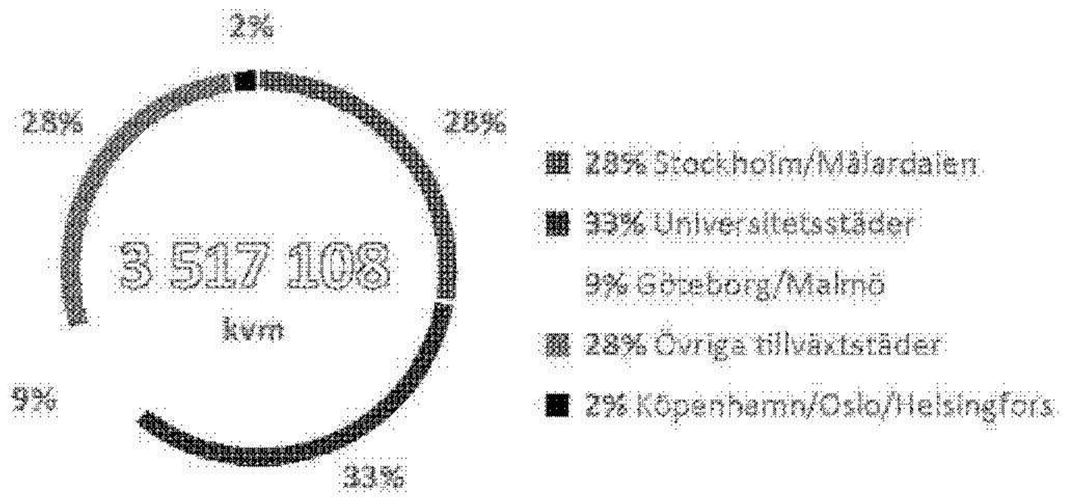
1) SBB:s andel beräknas utifrån bedömd investering
2) Andel hyresrätter och andel samhällsfastigheter beräknas utifrån bedömd investering
3) Avser projekt där SBB ej ansvarar för projektgenomförandet

Byggrättsutveckling

SBB delar in byggrättsutvecklingsprocessen i fyra faser:

- Projektidéer (fas 1)
- Inför beslut om planbesked (fas 2)
- Med planbesked (fas 3)
- Lagakraftvunnen detaljplan (fas 4)

Byggrättsportföljens geografiska fördelning



Planeringsfas	Ägarandel (%)	Ansökan om planbesked	Planbesked	Antagande	Lagakraft	Antal BTA	Bokfört värde (mkr)	per kvm (kr)
Fas 1 - Projektidéer	100					956 114	818	856
Fas 2 - Inför beslut om planbesked	100	✓				151 845	218	1 435
Fas 3 - Med planbesked	100	✓	✓			1 053 426	1 897	1 800
Fas 4 - Lagakraftvunnen detaljplan	100	✓	✓	✓	✓	830 621	1018	1 225
Totalt	**100**					**2 992 006**	**3 951**	**1 320**
Byggrätter i JV	51					525 102	1 519	2 892
Totalt	**93**					**3 517 108**	**5 469**	**1 555**
SBB:s andel av totalt	**100**					**3 259 808**	**4 725**	**1 450**

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.

Exempel på byggstartade projekt 2021

Sågklingan, Västerås – Äldreboende

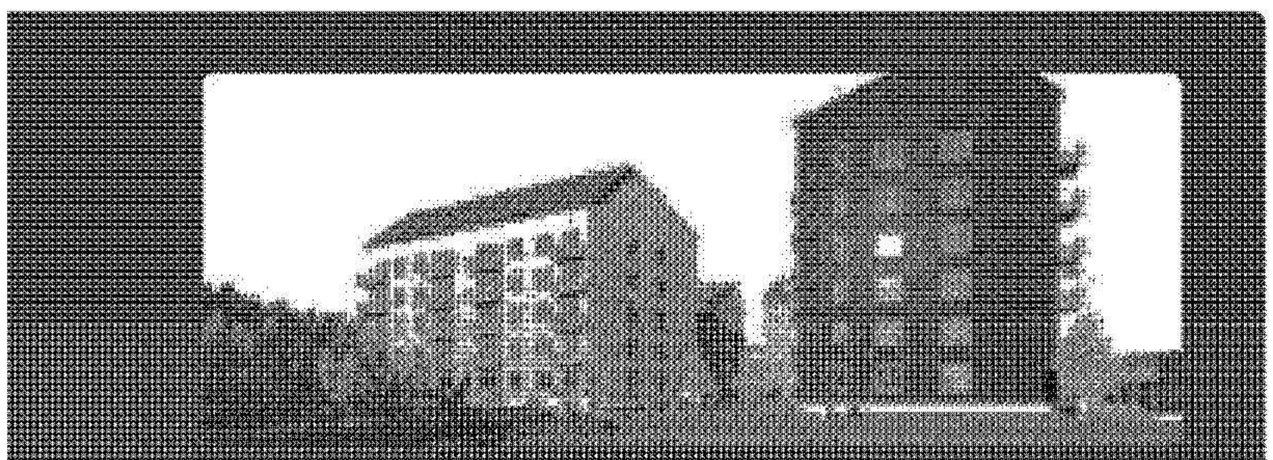
Hyresavtal: 25 år
Antal kvm: 7 530

Ett äldreboende med 80 boendeplatser beläget i Ängsgärdet, ett centralt industriområde som nu omvandlas till ett nytt bostadsområde. I samma kvarter uppför även SBB 171 lägenheter. Byggnaderna uppfyller kraven för Miljöbyggnad Silver och värms upp med bergvärme.

Näckrosen etapp 1, Haninge – Bostäder

Antal lgh: 206
Antal kvm: 11 880

I Jordbro centrum möts nya handelslokaler och attraktiva bostäder med fokus på social hållbarhet och nytänkande klimatlösningar som ger ett minskat koldioxidutsläpp med minst 40 procent jämfört med traditionella lösningar. Byggnaderna uppfyller kraven för Miljöbyggnad Silver.



Dubbelkrut, Skellefteå – Bostäder

Antal lgh: 161
Antal kvm: 7 360

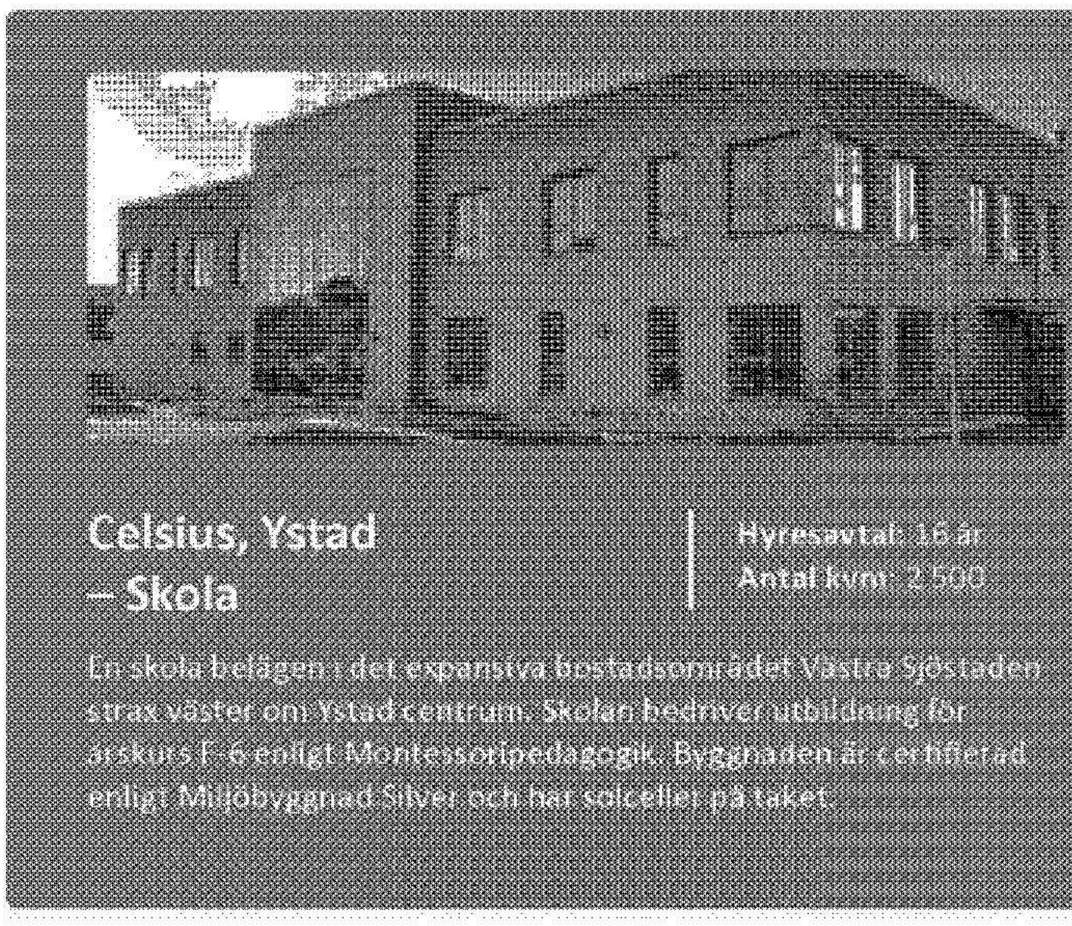
I Västra Erikslid, ett nytt bostadsområde cirka 1 km norr om Skellefteå centrum, uppförs lyra huskroppar med trästomme och innovativa tekniska lösningar som ger en energianvändning på cirka hälften av kravet i BBR.

Exempel på avslutade projekt 2021

Vejbystrand, Ängelholm – Äldreboende

Hyresavtal: 15 år
Antal kvm: 4 630

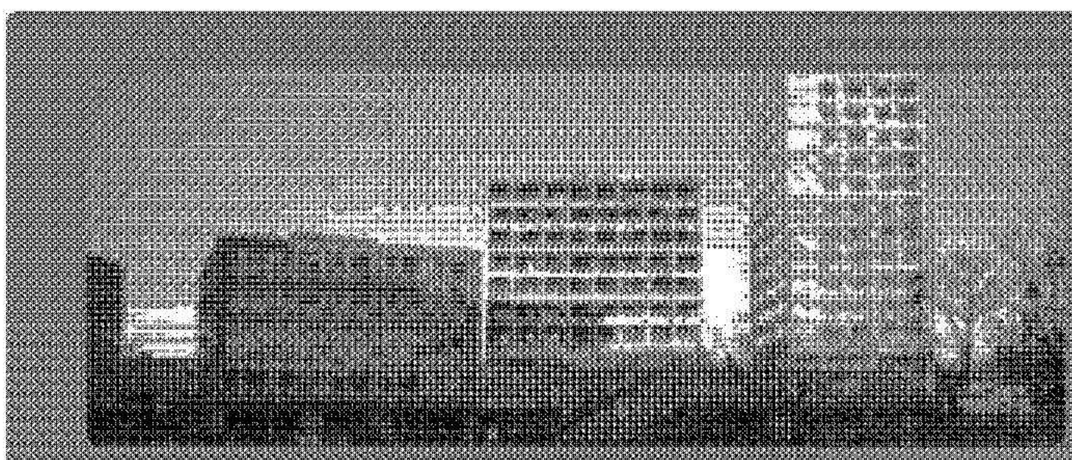
Ett äldreboende med 60 boendeplatser beläget i Vejbystrand och endast några hundra meter från vackra sandstränder och hav. En fastighet av högsta kvalitet och bland vackra omgivande miljöer återfinns här ett boende med hög komfort och med stark hemkänsla för de äldre.



Celsius, Ystad – Skola

Hyresavtal: 16 år
Antal kvm: 2 500

En skola belägen i det expansiva bostadsområdet Västra Sjöstaden strax väster om Ystad centrum. Skolan bedriver utbildning för årskurs F-6 enligt Montessoripedagogik. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och har solcellspanel på taket.



Drabanten, Upplands Väsby – Bostäder

Antal lgh: 75
Antal kvm: 6 300

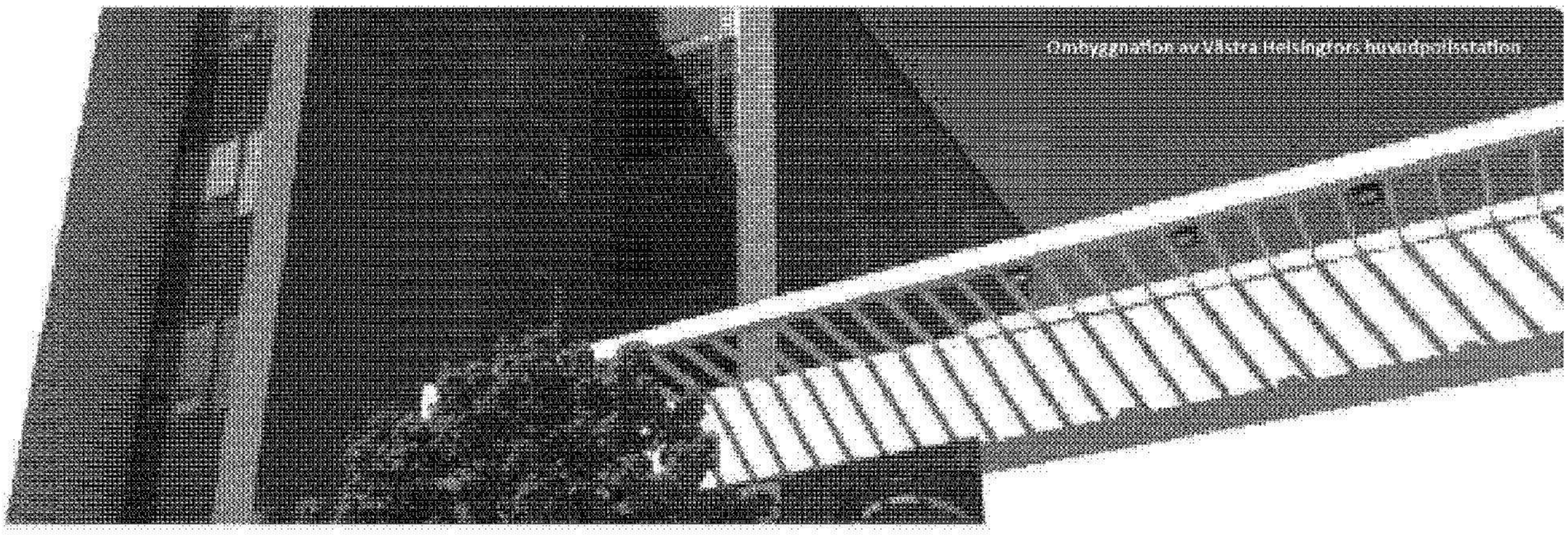
Guldskimrande huskroppar som vävs samman av gröna och sociala ytor. Boendet erbjuder en gemensam takterrass på 17:e våningen, restaurang, reception och gym. Drabanten är byggt för gemenskap, trivsel och guldkant på livet. Byggnaden uppfyller kraven för Miljöbyggnad Silver.

2. 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 2021 har totalt 635 lägenheter renoverats. Utöver renoveringar av lägenheter standardhöjer SBB kontinuerligt bolagets bestånd av samhällsfastigheter. Total investeringsvolym av dessa projekt är cirka 2 948 mkr vilket illustreras i tabell nedan.

Resultat för perioden har varit 564 mkr vilken har beräknats som skillnaden mellan värdeförändring för aktuella projekt med avdrag för investeringar under perioden.

	WAULT (år)	Investering (mkr)	Uthyrbar area (kvm)	Driftnetto (mkr)	Yield on cost (%)
Pågående investeringar i befintligt bestånd	15	2 948	202 530	159	5,4



Ombyggnation av Västra Hamnens huvudgatsstation

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 successivt höjs. Givet den starka lokala närvaron kan SBB vara en effektiv köpare och säljare av både enstaka fastigheter och portföljer. Inga affärer är för små eller för stora för SBB.

Bolagets historik av fastighetstransaktioner har gjort att bolaget blivit 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. Under 2021 genomförde bolaget fastighetstransaktioner för totalt 73,3 mdkr.

Transaktioner 2021

Januari

Juni

SBB förvärvar 70 procent av Riksbyggens hyresrättsbolag Unobo innehållandes 5 308 lägenheter i storstäder och universitetsregioner

November

SBB och Kåpan Tjänstepensionsförening etablerar Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB (50/50) som förvärvar en portfölj med fastigheter för cirka 10 mdkr från SBB med fokus på statlig infrastruktur

December

SBB förvärvar en portfölj med över 140 förskolor från operatören Frygge Barnehager i Norge

December

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som beaktar koncernens fastighetsbestånd per 2021-12-31. 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 2021-12-31.
- Drifts- och underhållskostnader baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 2021-12-31.
- 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	Samhällsfastigheter	Bostäder	Övrigt	Totalt
Hyresintäkter	4 462	2 225	330	7 017
Driftkostnader	-541	-543	-83	-1 168
Underhåll	-160	-147	-20	-327
Förvaltningsadministration	-143	-96	-19	-258
Fastighetsskatt	-66	-46	-22	-134
Driftnetto	**3 551**	**1 393**	**187**	**5 130**
Centraladministration				-200
Resultat från JV/intressebolag[1)]				1 100
Finansiella intäkter				129
Finansiella kostnader				-946
Förvaltningsresultat innan utdelning				**5 213**
per stamaktie A och B				3,59
Resultat från synergier med Amasten				50
Utdelning hybridobligationer				-487
Utdelning D-aktier				-388
Resultat hänförligt till minoritetsandelar				-93
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare				**4 295**
per stamaktie A och B				2,96

1) Se tabell nedan.

JV och intressebolags bidrag till intjäningsförmåga

	JV-bolag				Intressebolag						Finansiella placeringar
	SBB Kåpan Bostad AB	Svenska Myndighets-byggnader Holding AB	Public Property Invest AS	Övriga JV-bolag	Solon Eiendom Holding AS	Origa Care AB	One Publicus Fastig-hetsak-tiebolag	JM AB	Arlanda-stad Group AB	Preser-vium Property AB	Övrigt
Ägarandel SBB	50,0%	50,0%	48,4%	50,0%	49,5%	34,7%	31,9%	28,1%	20,1%	35,4%	-
Förvaltningsresultat	75	206	232	16	293	25	19	2 158	12	30	-
Förvaltningsresultat hänförligt till SBB:s ägarandel	37	163	112	8	145	9	6	607	2	11	-

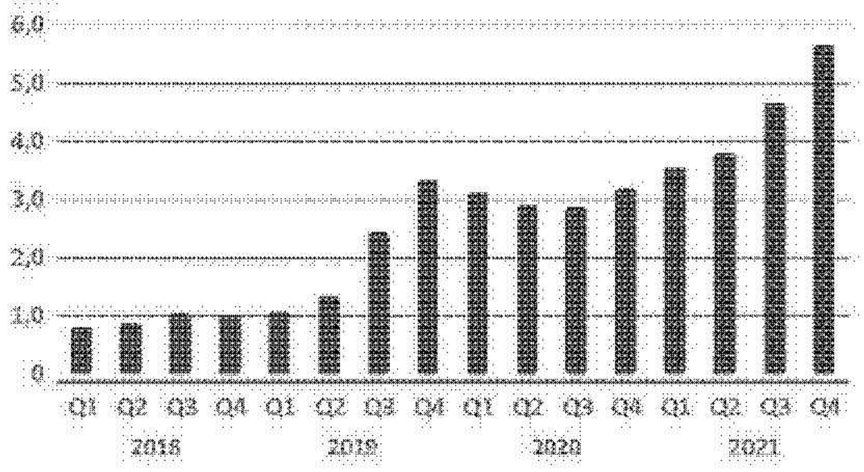
Under helåret 2022 beräknas SBB:s andel av resultatet före värdeförändringar från JV- samt intressebolagen vara 1 229 mkr. Kontanta utdelningar av detta resultat beräknas uppgå till 481 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga inklusive value-add-strategier

Koncernens intjäningsförmåga inkluderat value-add-strategier

Belopp i mkr	Totalt
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare	**4 295**
per stamaktie A och B	2,96
Resultat från byggrättsutveckling och nyproduktion	2 500
Resultat från värdeskapande transaktioner	400
Resultat från investeringar i befintligt bestånd	1 000
Justerat förvaltningsresultat till stamaktieägare inkluderat value-add-strategier	**8 195**
per stamaktie A och B	5,65

Justerat förvaltningsresultat per stamaktie A och B - rullande 12 mån



Se vidare information om våra value-add-strategier på sid. 25.

Strategiska innehav i Joint Ventures och intressebolag

SBB investerar som en del i bolagets aktiva potföljförvaltning 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.

Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB

SMB äger och förvaltar fastigheter för rättsväsende, försvar och Myndighetssverige. Resterande del av bolaget ägs av Kåpan Tjänstepensionsförening. I portföljen finns ett flertal polishus under produktion.

Fastighetsvärde: 10,4 mdkr
Driftnetto: 393 mkr
Ägarandel: 50 %

Public Property Invest AS

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

Fastighetsvärde: 8,7 mdkr
Driftnetto: 405 mkr
Ägarandel: 48,4 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 85 mkr

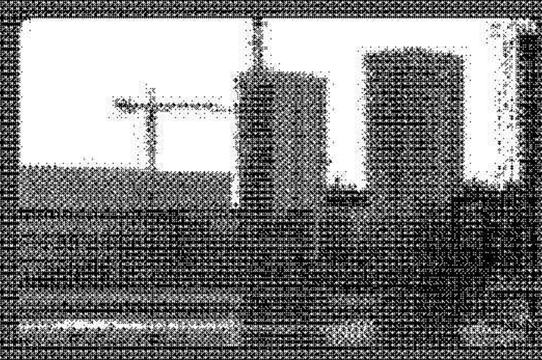
SBB Kåpan Bostad AB

SBB Kåpan Bostad AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholm och Mälardalen. SBB Kåpan har som uttalat mål att fortsätta expandera i Mälardalsregionen. Bolaget hade per 31 december 2021 en fastighetsportfölj om 2 692 lägenheter varav 1 567 lägenheter är under produktion. Resterande del av bolaget ägs av Kåpan Tjänstepensionsförening.

Fastighetsvärde: 5,7 mdkr
Fastighetsvärde färdigställt (uppskattat): 8,2 mdkr
Driftnetto: 117 mkr
Driftnetto färdigställt (uppskattat): 244 mkr
Ägarandel: 50 %

JM AB

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har disponibla byggrätter för cirka 35 600 lägenheter och cirka 8 094 bostäder i pågående produktion.



Bolagsvärde[2]: 37,1 mdkr
Resultat före skatt 2021: 2 158 mkr
Ägarandel: 28,1 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 260 mkr

[2] Avser marknadsvärde

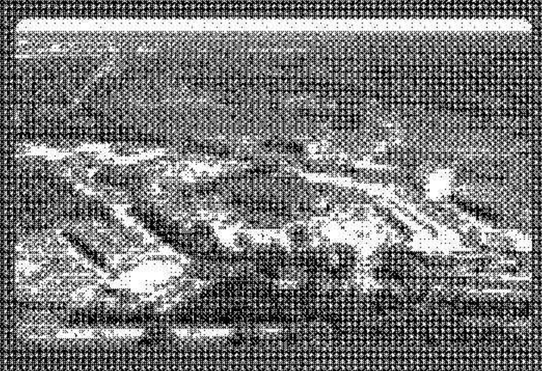
Heba Fastighets AB

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Storstockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen. Klassificeras ej som ett intressebolag då SBB ej kontrollerar tillräckligt många röster. Dock kontrollerar SBB 22 procent av kapitalet.

Fastighetsvärde: 13,5 mdkr
Driftnetto: 274 mkr
Ägarandel: 22 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 29 mkr

Arlandastad Group AB

I den befintliga projektportföljen som har ett potentiellt värde om cirka 30 mdkr, beräknar bolaget att skapa omkring 5–7 mdkr i förädlingsvinster över tid, genom organisk tillväxt.



Fastighetsvärde: 5,5 mdkr
Driftnetto: 64 mkr
Ägarandel: 20,1 %

Solon Eiendom Holding AS

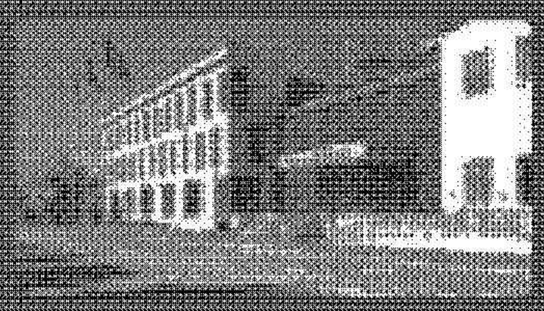
Solon är en av Norges ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Bolaget har disponibla byggrätter för cirka 8 300 lägenheter och cirka 820 bostäder i pågående produktion. Resterande del av bolaget ägs av OBOS.

Bolagsvärde[1]**:** 8,6 mdkr
Resultat före skatt 2021: 293 mkr
Ägarandel: 49,5 %

1) Marknadsvärdering

Preservium Property AB

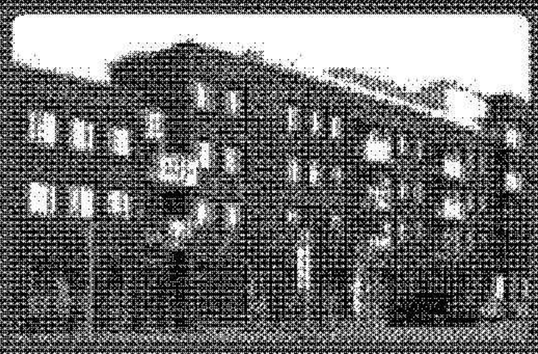
Preservium äger och förvaltar två fastigheter med enbart offentliga hyresgäster i Stor-Stockholm med en genomsnittlig kvarvarande kontraktslängd om 19 år.



Fastighetsvärde: 1,5 mdkr
Driftnetto: 56 mkr
Ägarandel: 35,4 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 11 mkr

One Publicus Fastighets AB

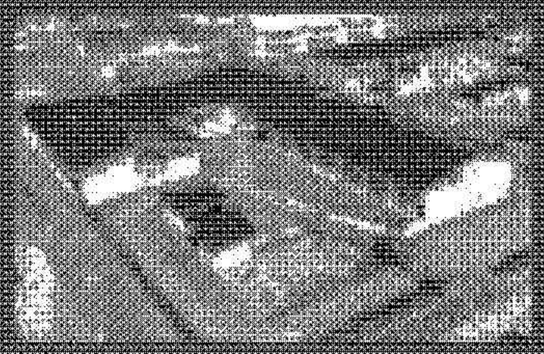
Bolaget äger tre förvaltningsfastigheter där Solna Stad, Malmö Stad och Orust kommun tillsammans svarar för cirka 81 procent av hyresintäkterna.



Fastighetsvärde: 711 mkr
Driftnetto: 24 mkr
Ägarandel: 31,9 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 5 mkr

Origa Care AB

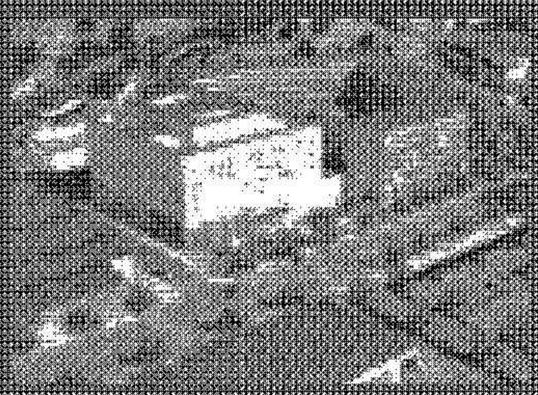
Origa Care äger 13 vårdfastigheter i tillväxtregioner i framför allt södra Finland. Fastigheterna är fullt uthyrda med genomsnittlig kvarvarande kontraktslängd om 8,4 år.



Fastighetsvärde: 571 mkr
Driftnetto: 31 mkr
Ägarandel: 34,7 %
Förväntad utdelning SBB 2022: 7 mkr

Övriga JV- och intressebolag

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



Fastighetsvärde: 1,0 mdkr
Driftnetto: 19 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 %

Oscar Properties – utveckling av bostäder i Karlskrona.
Antal kvm BTA – 17 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Fastighetsutvecklingssamarbeten med icke-noterade bolag

Magnolla - 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 %

Odalen – ett flertal samägda projekt för utveckling av fastigheter för social infrastruktur i Sverige.
Antal kvm BTA – 53 250 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 % (Odalen har efter 2021-12-31 förvärvats av SBB)

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 %)

Bokoop – utveckling av kooperativa hyresrätter i hela Sverige.
Antal kvm BTA – 36 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

Kålltorp Projektutveckling – utveckling av bostäder och samhällsfastigheter 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)

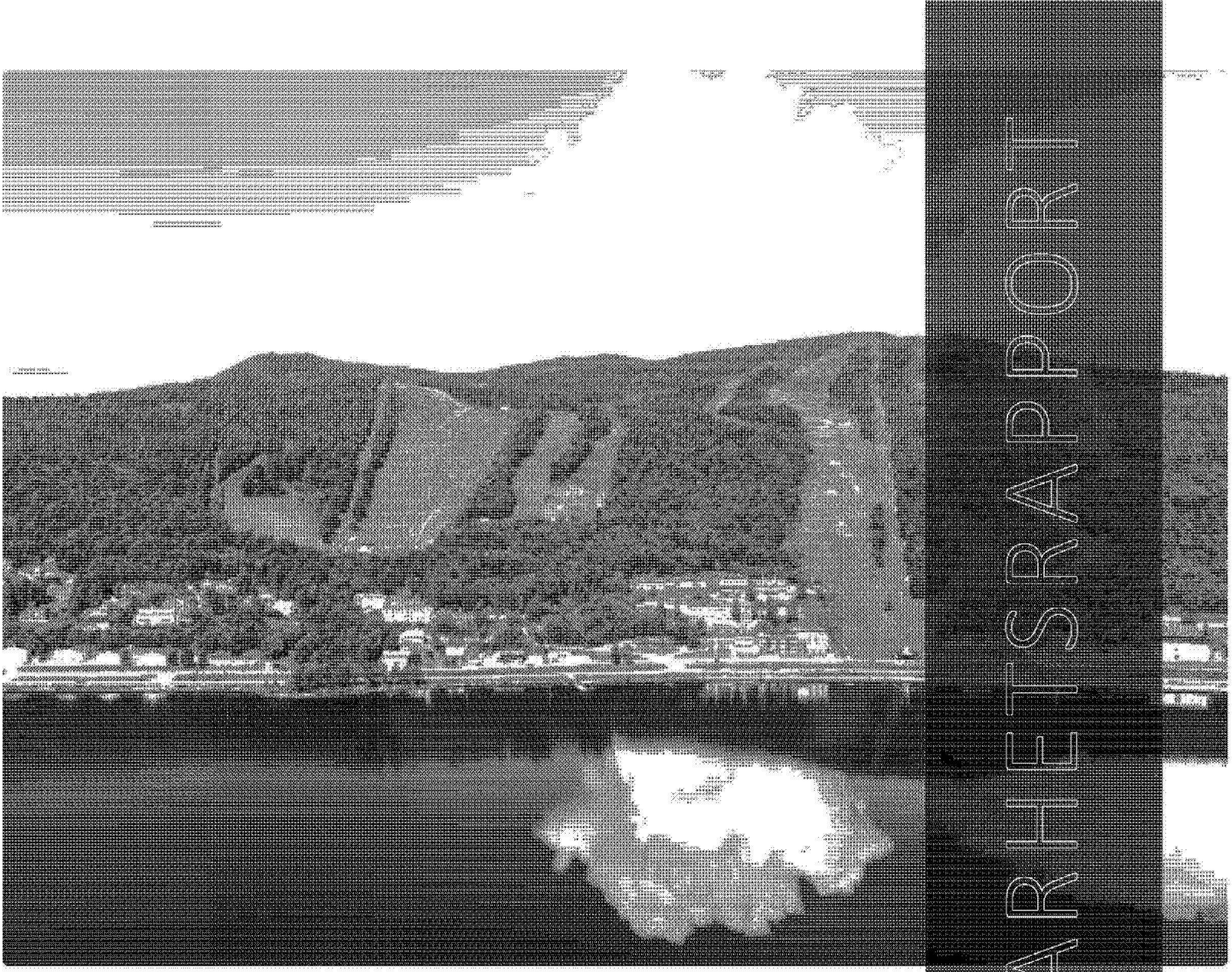
Aspelin Ramm (Göteborg) – utveckling av SKFs tidigare huvudkontor i centrala Göteborg.
Antal kvm BTA – 25 000 kvm. *Ägarandel SBB* – 50 %

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 %

Hållbarhetsarbete



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 dess verksamhet. För att ligga i linje med Parisavtalet och Sveriges nationella mål om klimatneutralitet har SBB höjt målen 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. I september 2021 uppdaterade SBB:s styrelse Vision 2030 som innebär en tydligt förhöjd kravställning avseende bolagets egna målsättningar inom hållbarhetsområdet.

- 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 2022

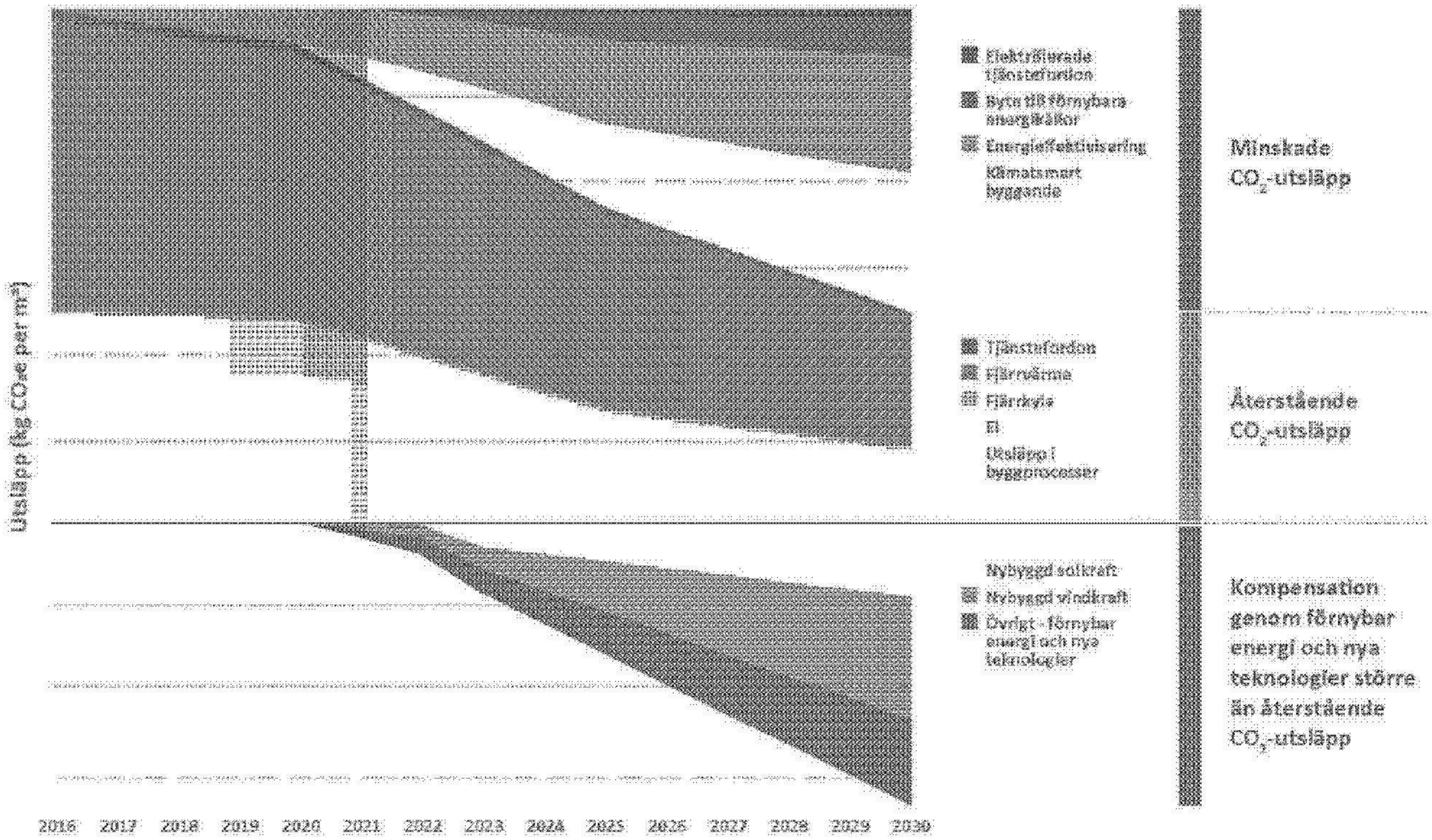
- Öka andel hållbar finansiering.
- Utveckling av hållbara städer och samhällen.
- Omfattande certifiering av befintligt bestånd.
- Minskad miljöpåverkan: el, vatten och värmeanvändning, avfallshantering, miljöfarliga ämnen, energieffektivisering, klimatpåverkan med CO2-utsläpp och miljöförbättringar vid fastighetsrenoveringar.
- 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 2021. 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. Den senaste redovisningen publicerades den 7 april 2021 och avsåg räkenskapsåret 2020. Rapporten är översiktligt granskad av EY. Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 34, har godkänts för utfärdande av styrelsen. Rapporten har utformats i enlighet med GRI:s grundläggande standard, nivå Core. 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. [GRI 102-45,46] [GRI 102-48,49,50,51,52,53,54]

Färdplan klimat

SBB:s Vision 2030 uppdaterades under 2021. Målet om klimatneutralitet uppgraderades till klimatpositivitet och en konkret färdplan togs fram. Bilden nedan illustrerar schematiskt SBBs väg till klimatpsitivitet.



Interna rutiner och regelverk

SBB arbetar strukturerat med hållbarhetsfrågorna. 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.

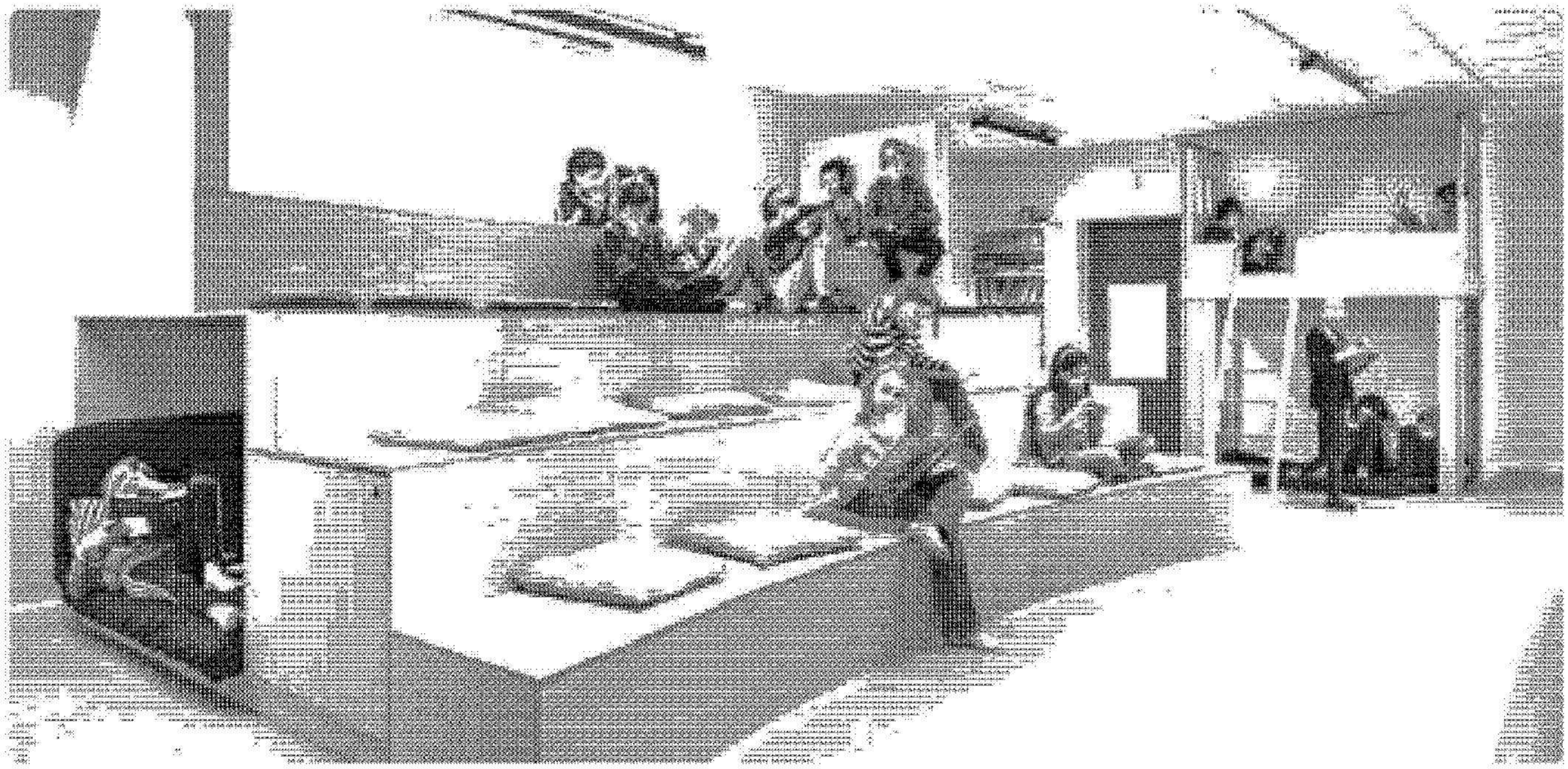
Styrning och ansvar [GRI 102-18] [GRI 103-2] [TCFD-GOVERNANCE]
SBB:s styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna. SBB:s ledningsgrupp ansvarar för att ta fram förslag på policyer, mål och strategier inom hållbarhet som styrelsen fastställer.

Hållbarhetsutskott
Hållbarhetsutskottet har till uppgift att bereda och följa upp bolagets hållbarhetsagenda. Hållbarhetsagendan omfattar 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.

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. Våra 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 har en grundlig riskanalys färdigställts avseende klimatrelaterade risker på fastighetsnivå, både fysiska och regulatoriska risker har bedömts. Riskanalysen beskrivs i detalj i avsnittet klimat och miljö. Under 2021 har även en fristående rapport som redovisar klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer tagits fram. Rapporten kommer att revideras årligen och den mest aktuella versionen finns tillgänglig på SBB:s hemsida.



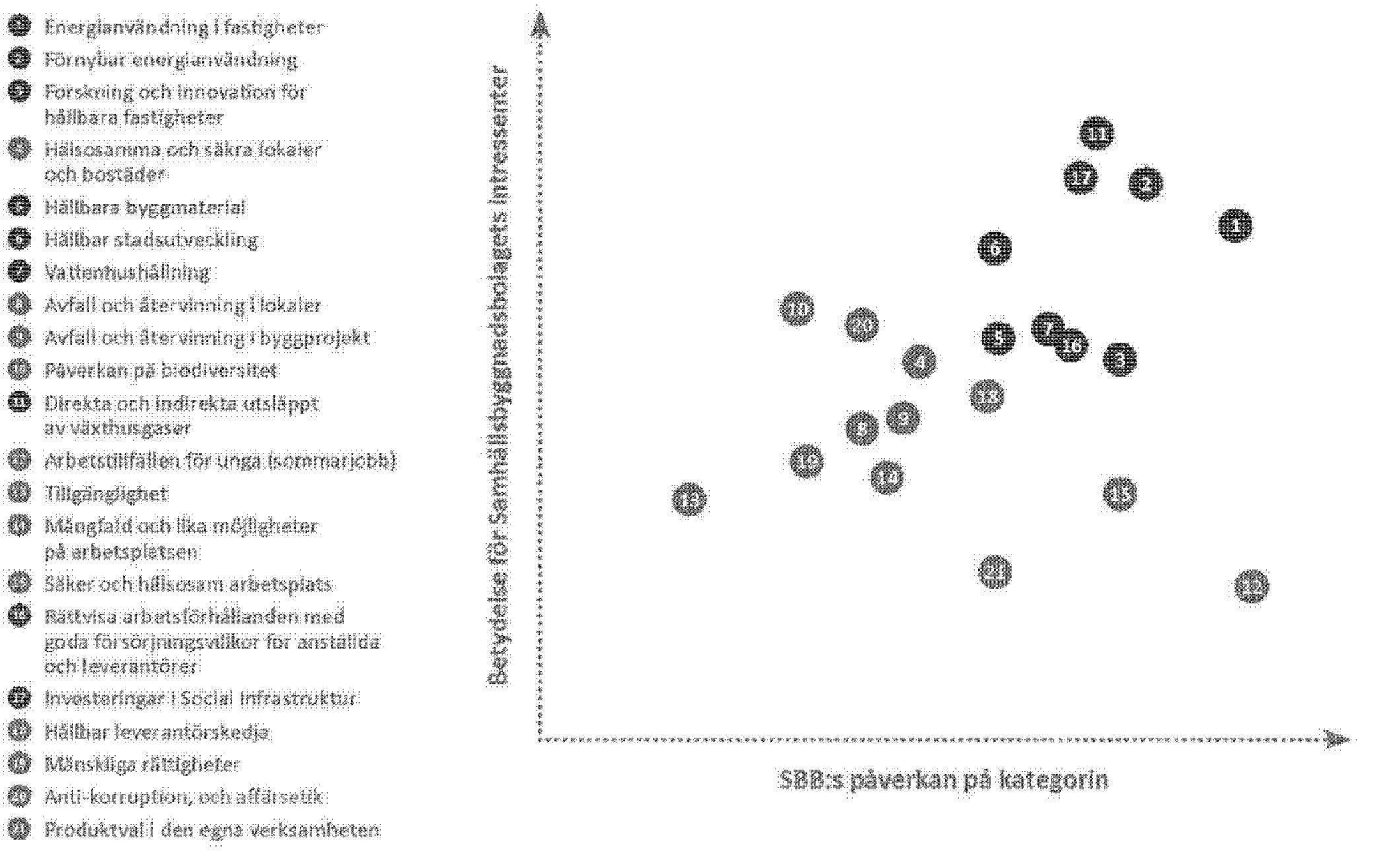
Hållbarhetsbilagan
I nyproduktion tillämpas SBB:s hållbarhetsbilaga som säkerställer ett strukturerat arbete med ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet i alla större projekt. Hållbarhetsbilagan fungerar både som ett arbetssätt för projekten och ett kontraktsmässigt bindande dokument. Hållbarhetsbilagan 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.

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. Nytt för i år är att SBB har tagit fram ett bedömningsverktyg för att identifiera status avseende en mängd hållbarhetsdimensioner för att kunna få en översikt och prioritera rätt insatser. Tester av verktyget kommer att inledas under 2022 och verktyget inkluderar bedömning av bland annat: energianvändning, effektbehov, klimatpåverkan, vattenanvändning, avfall, ekosystemtjänster och biologisk mångfald, brukarsamverkan, mötesplatser, trygghet, kulturmiljö, innemiljö och övriga risker. SBB har även 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 certifieringar.

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. Under 2021 var över 63 procent av SBB:s nyemitterade obligationer hållbara, en majoritet av dessa var sociala obligationer. Samhällsnyttan av SBBs tillgångar beskrivs i ett ramverk som är linjerat med Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines samt Green Loan Principles och 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 [GRI 102–40]. 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 [GRI 102–42]. Dialog sker i många olika forum, till exempel genom öppna samråd i

Intressentanalys



detaljplaneprocessen, kontinuerlig kundkontakt i förvaltningsorganisationen, finansmarknadsdagar, medarbetarsamtal och frågeformulär [GRI 102–43]. Under 2020 genomfördes ett arbete för att identifiera väsentliga hållbarhetsområden för SBB:s intressenter. Analysen uppdaterades under 2021 för att ta hänsyn till nya intressentgrupper. 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 [GRI 102–47, 103–1] [TCFD-Risk Management] 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 [102–44].

SBB har under 2021 utökat sina fokusområden med tre nya kategorier: rättvisa arbetsförhållanden med goda försörjningsvillkor för anställda och leverantörer, investeringar i social infrastruktur samt hållbar leverantörskedja. Valet av nya fokusområden utgår från 2021 års väsentlighetsanalys och lägger ännu högre vikt vid SBB:s intressenters prioriterade områden.

De principer och värderingar som är grundläggande för SBB:s verksamhet och hållbarhetsarbete beskrivs i Policys som är antagna av styrelsen [GRI 102–16, 103–2 & 205–2]. 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 [102-11]

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. Under 2021 har utbildning inom uppförandekod, hållbarhetspolicy, antikorruption och visselblåsarpolicy genomförts, där samtliga medarbetare har fått genomföra ett test och godkänna att de läst och förstått innebörden av dessa policys. Dessutom har samtliga centrala leverantörer deltagit i en uppföljning av hållbarhet i leverantörsled, i denna uppföljning har även förståelsen för uppförandekod och hållbarhetskod testats. Genomgång av SBB:s regelverk är obligatoriskt vid projektstart i alla projekt över 10 miljoner kronor. 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 inleds under 2022 med en inventering och nulägesanalys där närvaroliggare inventeras och oanmälda besök görs för att kontrollera att lagar och förordningar följs. Därefter kommer rutiner och kontrollplaner utvecklas för att strukturerat och långsiktigt motarbeta arbetslivskriminalitet och svartarbete.

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 [GRI 102-12] [GRI 102-13]

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:

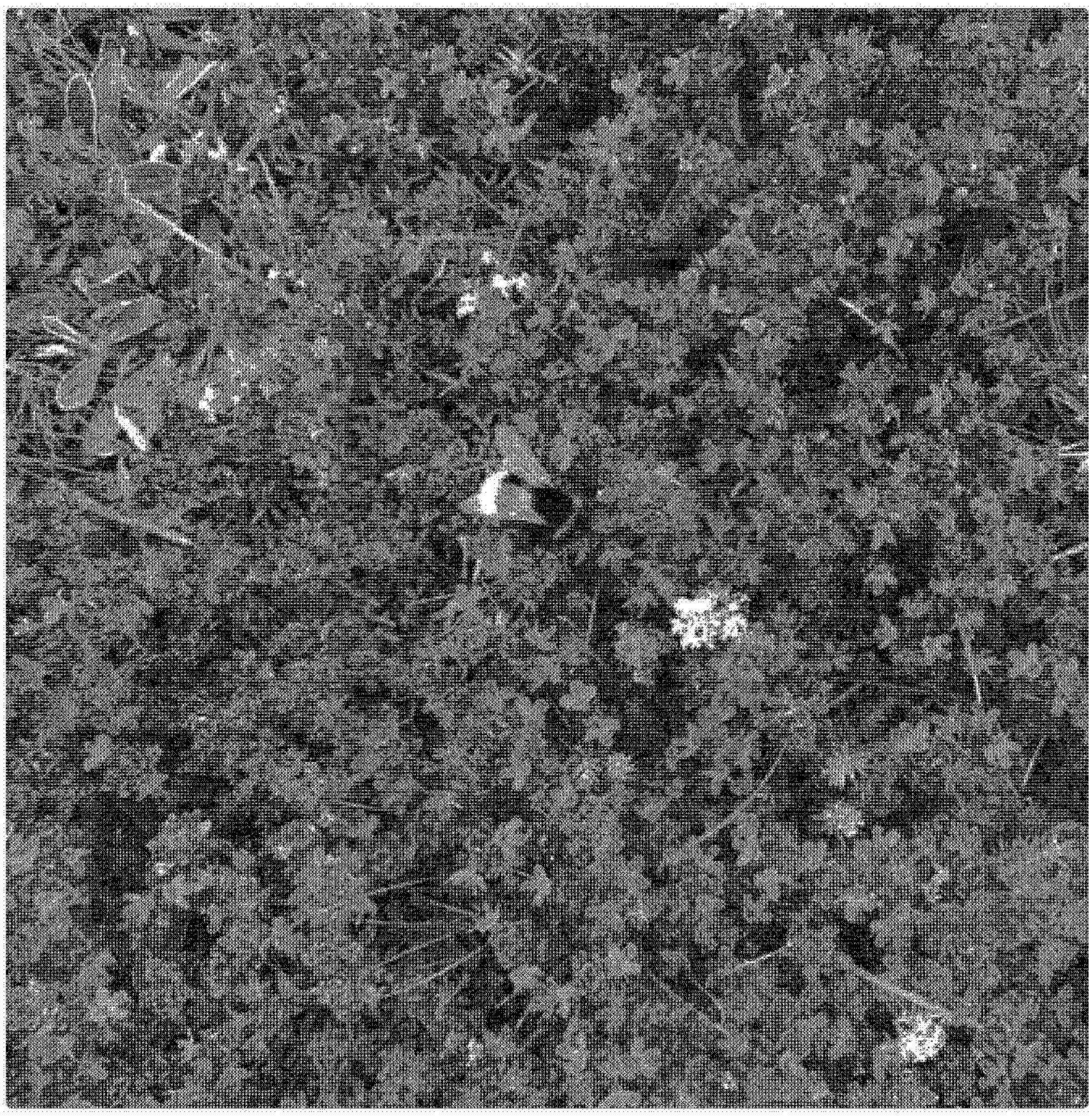
* FN:s Global Compact
* OECD:s riktlinjer för grundläggande sociala skyddsåtgärder
* UN Guiding Principles on Business and Human Rights
* ILO:s kärnkonventioner gällande rättigheter i arbetslivet
* UNHCR
* Mentor, Läxhjälpen, Barncancerfonden m.fl.
* Parisavtalet
* De Globala Målen
* GRI
* EPRAs riktlinjer för hållbarhetsrapportering
* CDP
* TCFD:s recommendationer
* 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 gränser som är mest akut hotad. 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 i november 2021 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.

Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska sin egen 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. Och 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 5 procent per år vilket avser hela värdekedjan, från materialproduktion till förvaltning. I förvaltningsskedet finns ett mål om minskad energianvändning med 5 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 när det är inbyggt. Målsättningen om minst 50 procent träbyggnad följs upp årligen. Utöver SBB:s långsiktiga visioner och mål ställer SBB även minimikrav inom klimat och miljö vid all nybyggnation genom en hållbarhetsbilaga. Målen finns beskrivna i detalj i tabellen "Framsteg och initiativ inom Klimat och Miljö 2021".

SBB har ingått i avtal med SGBC om certifiering av 500 fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift med option på ytterligare 500. Arbetet är påbörjat och en plan har tagits fram för certifiering av de första 210 fastigheterna. Dessa motsvarar 15 procent av SBB:s bestånd mätt i fastighetsvärde.

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". Andra miljörisker till exempel radon, asbest, PCB, legionella mm hanteras genom provtagning och utredningar vid fastighetsförvärv och i förvaltningsprocessen genom regelbundna kontroller. Rivning och sanering görs alltid utifrån gällande lagkrav i samarbete med certifierade saneringsentreprenörer. Vid renoveringar och nyproduktion strävar SBB efter att aldrig använda material med miljörisker,

material bedöms och dokumenteras enligt godkända bedömningssystem till exempel Byggvarubedömningen. Som långsiktig fastighetsägare är det viktigt att planera fastighetsutvecklingen och portföljen för att minimera alla dessa risker. VD ansvarar ytterst för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. SBB har i flera år genomfört översiktliga inventerar av klimatrelaterade risker i fastighetsbeståndet. Under 2021 har ytterligare åtaganden inletts för att grundligt analysera hållbarhetsrisker för varje enskild fastighet i samarbete med experter på området från MSCI. Den omfattande dialog 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 investerades cirka 400 mkr under 2021 i 110 energirelaterade projekt, dessa bidrar till energibesparingar och energiproduktion om cirka 29 GWh per år och har en genomsnittlig ROI om 6,6 procent. Några exempel på uppgraderingar som genomförts eller initierats under 2021:

- Borrhålslager och värmepump i anslutning till en fastighet i Stockholm, beräknad energibesparing 5,6 GWh per år.
- Återvinning av frånluft och spillvattenvärmeväxlare samt uppgradering med styr- och reglerteknik i en fastighet i Sundsvall, beräknad energibesparing cirka 2 GWh per år.
- Installation av frånluftsvärmepumpar i en fastighet i Borlänge, beräknad energibesparing cirkaa 1 GWh per år.
- Installation av solceller tillsammans med byte av tätskikt i en fastighet i Uddevalla, beräknad energiproduktion 300 MWh per år.
- Fönsterbyten, LED-belysning, tilläggsisolering, uppgradering av ventilationssytem samt installation av styr- och reglerteknik i flertalet fastigheter, totalt cirka 60 st. Beräknad besparing cirka 7,8 GWh per år.

Kvartalsvis uppföljning och rapportering av energiprojekt har inletts under 2021. En sammanställning av alla pågående energiprojekt vid årsskiftet, samt de projekt som avslutats under året, visar på en beräknad minskning av SBB:s totala energianvändning om cirka 5,6 procent.

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. Arbetet med livscykelanalyser finns reglerat i SBB:s hållbarhetsbilaga som används i alla ny- och ombyggnadsprojekt över 10 miljoner kronor. 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 klimerpåverkan, 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.

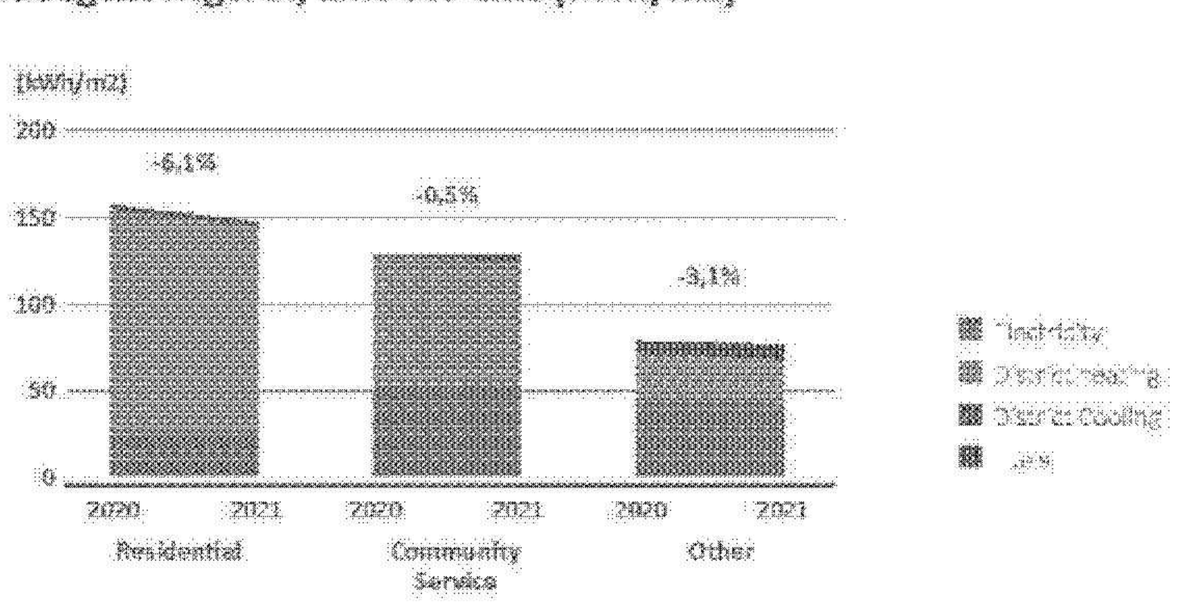
SBB har som mål att minska utsläppen av koldioxid med 5 procent per år mellan 2018 - 2023.

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 noggrannt innan det återförs till det naturliga kretsloppet. Avloppsvattnet renas noggrannt 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 befinner sig i områden med upp till låg-medelbelastning på vattenreserverna enligt WRI (Gotland, Skåne, Sörmland, Östergötland och Danmark).

Snålspolande toaletter, duschar och blandare installeras i samband med renovering. SBB:s mål är att minska vattenanvändningen med 1 procent per år. I bostadsfastigheter som inte kan uppnå gränsvärden avseende primärenergiprestanda, 180 kWh/m2 respektive 200 kWh/m2 beroende på region, kommer individuell mätning och debitering av tappvarmvatten att införas.

Energianändning per affärsområde, graddagskorrigerat, Like-for-Like (kWh/m2)



Sammanfattning av SBB:s arbete inom Klimat och Miljö 2021

Netto noll klimatutsläpp och minskad miljöpåverkan	
Energianvändning	100 procent förnybar el från vatten, vind och sol genom avtal med Skellefteå Kraft. SBB följer upp energianvändning för hela fastighetsbeståndet. Energianvändning för nytillträdda fastigheter är schablonberäknade. SBB har som mål att minska energianvändningen med 5 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 2021: -3,3 procent energianvändning (Like-for-Like och graddagskorrigerat)
Förnybar energi	Från och med Q2 2021 rapporterar SBB pågående och avslutade projekt som bidrar med nyutbyggd förnybar energi, både antal projekt och antal kWh per år redovisas. SBB har under 2021 initierat arbetet mned en solelspark som väntas bidra med 10 GWh förnybar el per år, parken beräknas vara klar under andra halvan av 2022. Utfall 2021: Pågående och avslutade energiprojekt (besparing + nyproduktion) motsvarande 29 GWh, motsvarar cirka 5,6 procent av total energianvändning Utfall 2021: 78 procent förnybar energi (andel av total energianvändning)
Koldioxidutsläpp	SBB har som mål att minska koldioxidutsläppen med 5 procent per år. Uppföljning och rapportering av koldioxidutsläpp har utökats till att omfatta hela beståndet från och med år 2020. Klimatpåverkan för nytillträdda fastigheter är schablonberäknade. Många initiativ för att minska utsläppen har genomförts. 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.
Hållbar förvaltning	SBB satsar på vidareutveckling av befintliga fastigheter istället för att riva och bygga nytt. 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 Miljobyggnad även för de fastigheter som inte är certifierade. SBB har under 2021 avtalat om certifiering av 500 befintliga byggnader enligt certifieringen Miljöbyggnad iDrift, i avtalet finns en option om certifiering av ytterligare 500 fastigheten. Certifiering av de första fastigheterna som omfattas av initiativet påbörjades under december 2021.
Certifierade byggnader [Cert-Tot]	SBB initierade Sveriges största certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift under 2021. Totalt ska 500 fastigheter certifieras i ett första skede, därefter finns en option om ytterligare 500 certifieringar. Av dessa har ett tjugotal certifieringar påbörjats under 2021 och ytterligare cirka 210 planlagts för certifiering. Med dessa påbörjade och planlagda certifieringar inräknade kommer SBB ha motsvarande 23 procent av den totala portföljen certifierad mätt som andel av marknadsvärde. Exklusive ej påbörjade certifieringar är 12,1 procent av fastighetsbeståndet certifierat. En mer detaljerad redovisning av alla certifieringar finns på sida 60 i hållbarhetsrapporten.
Antal gröna hyresavtal	Flera nya gröna hyresavtal har tecknats under 2021, de gröna hyresavtalen följer fastighetsägarnas mall för gröna avtal. Ett formellt system för att följa upp antal gröna hyresavtal är under utveckling.
Miljö- och klimatrisker	SBB har under 2021 gjort en grundlig genomgång av fastighetsbeståndet för att bedöma klimatrelaterade risker avseende bland annat energieffektivitet, översvämningar, extremväder, naturkatastrofer och regulatoriska risker på fastighetsnivå. Analysen ligger till grund för ledningens riskhanteringsarbete. Analysen visar att mindre än en procent av fastighetsbeståndet har en hög eller mycket hög fysisk risk samt att endast en procent har en hög eller mycket hög regulatorisk risk. Totalt sju fastigheter ligger i riskzon för coastal flooding. 18 fastigheter ligger högt i energianvändning och/eller koldioxidutsläpp. Totalt 94 procent av beståndet klassas som väldigt låg risk eller bättre avseende fysiska risker, 97 procent av beståndet klassas som låg risk eller bättre avseende regulatoriska risker. 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.
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 miljobyggnad 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 fokuserar på vidareutveckling av redan exploaterade områden och höjer samtidigt den biologiska mångfalden i dessa områden i dialog med lokalsamhällen. Alla nya exploateringar inkluderar en dialogprocess där platsens förutsättningar och behov beaktas och integreras i utvecklingen. Där det föreligger osäkerheter i effekterna på biologisk mångfald genomförs miljökonsekvensanalyser. 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 2021: 100 procent av alla egenutvecklade projekt använder trä från certifierad skog.
Vattenanvändning [Water-Abs] [Water-Int]	Mål: minska vattenanvändningen med 1 procent per år Utfall 2021: 392 000 kubikmeter eller cirka 0,07 m3/m2.
Hållbara byggmaterial [102-9]	36 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 2021 inlett ett arbete med att inventera avfall på fastighetsnivå.

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. Ett bra sätt att nå långt i hållbarhetsarbetet är genom samverkan mellan hyresgäst och hyresvärd. 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 boendeappen.
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. > 98 procent av SBB:s fastigheter är 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), flexibelt och modulbaserat byggande med massivträ (Sizes), IoT-uppkoppling av fastigheter (Netmore), återvinning och lagring av termisk energi (Ecoclime) samt automatiserad uppföljning av ESG-data på fastighetsnivå (Mestro).

SBB:s satsningar på innovation och teknikutveckling för en hållbar fastighetssektor

En del av SBB:s hållbarhetsvision är att vara pionjär inom innovation och teknikutveckling som kan hjälpa branschen att bli mer hållbar. Som Europas ledande aktör inom social infrastruktur har SBB stora möjligheter att investera i teknikutveckling och testa nya lösningar som har potential att bidra till kärnverksamheten och ett hållbart samhälle. SBB har därför investerat i ett flertal startup-företag. Till exempel har SBB tidigt investerat i bolag som Amido, Avy, Ecoclime, Mestro, Netmore och Watts2U. Nedan ges en kort introduktion av bolagen:

Netmore
IoT-aktör som utvecklar sensorer och teknik för uppkoppling av fastigheter. Genom att koppla upp fastigheter och därmed få tillgång till data i realtid kan förvaltare och fastighetstekniker optimera driften och snabbt upptäcka och åtgärda fel. Där finns en stor potential till minskad energi- och resursanvändning.

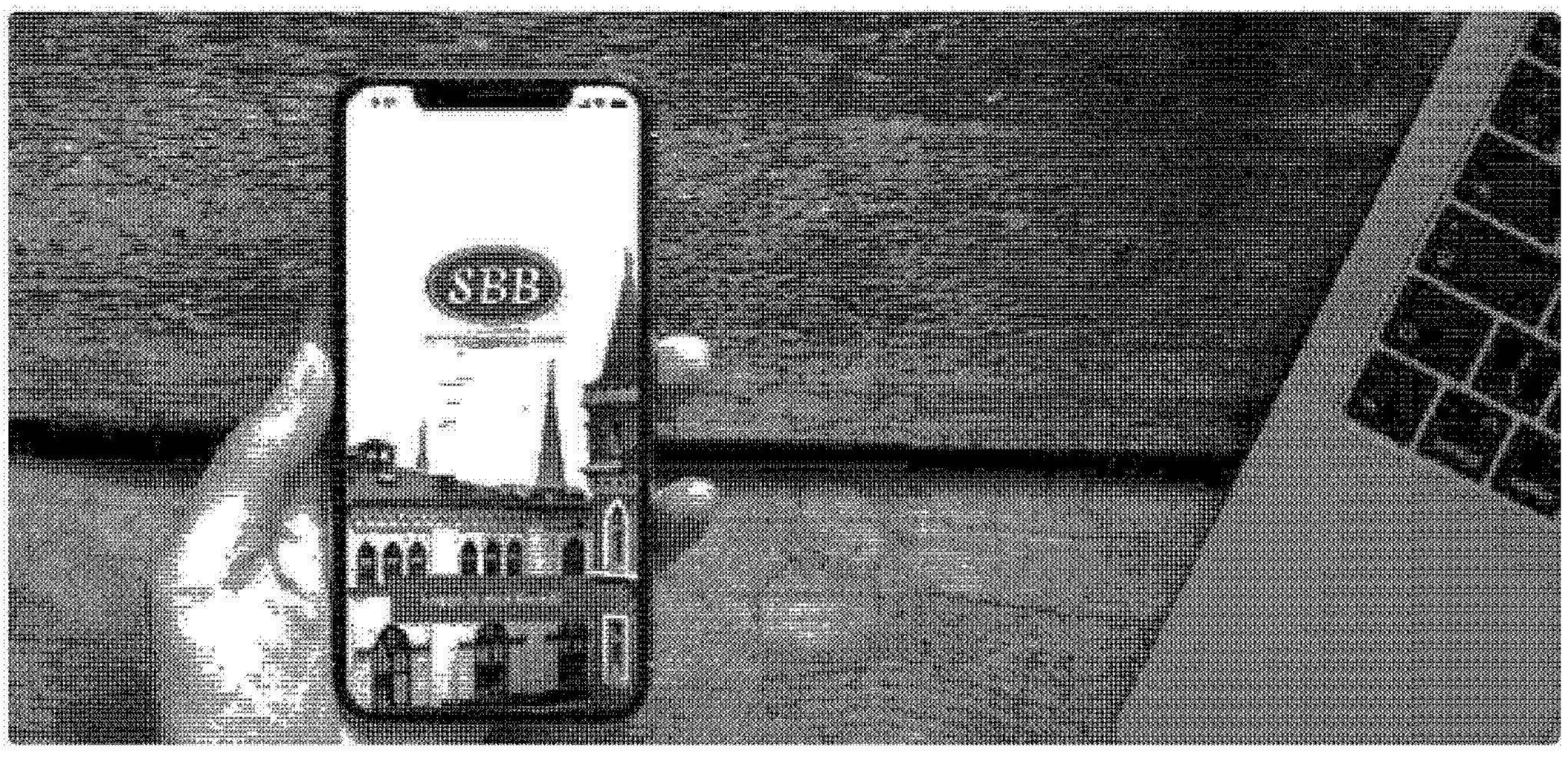
Ecoclime
System för återvinning, laddning, lagring, utvinning och distribution av återvunnen och förnybar termisk energi. Det finns stora mängder energi i bland annat spillvatten, denna energi kan återvinnas med hjälp av smart teknologi.

Mestro
Utvecklar och säljer en molnbaserade plattform som hjälper fastighetsägare att hålla koll på sin energianvändning. Genom att tillgängliggöra bland annat energidata i realtid kan fastighetsägare upptäcka och åtgärda fel samt analysera hela sitt fastighetsbestånd och upptäcka förbättringspotential.

Avy
Ett verktyg som underlättar bl a hyresaviseringar, tillval, grannsamverkan och kommunikation för både fastighetsägare och boende.

Amido
Hantering av digitala nycklar oberoende av vilket passagefabrikat som används.

Watts2U
Innovativ teknik för att lösa solenergins problem med energigenerering och efterfrågan genom integrerad energilagringslösning.



Social hållbarhet

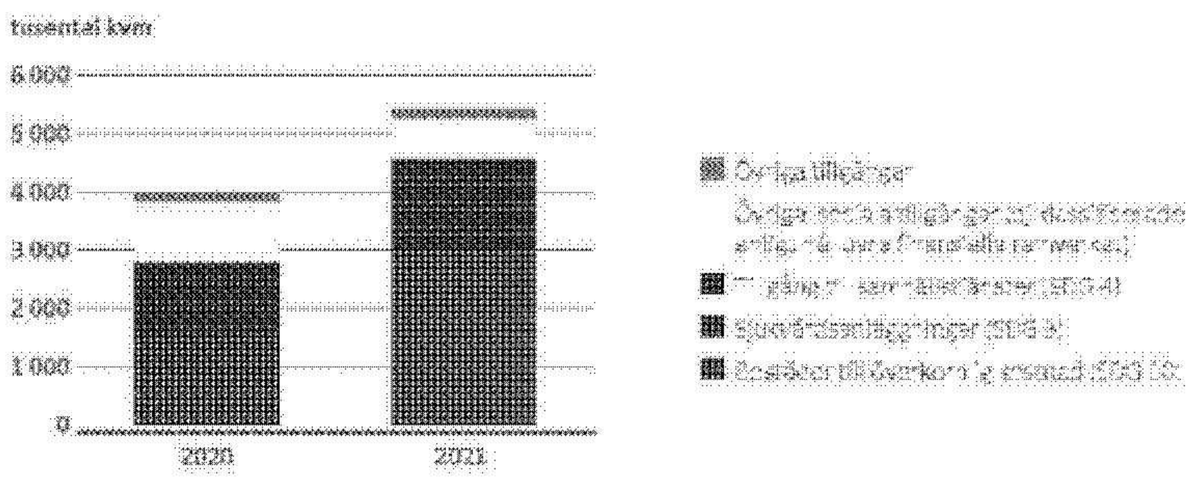
Social hållbarhet är en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en av de stora utmaningarna i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar för ökad sammanhållning, framtidstro, hälsa och trivsel.

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 i form av 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.

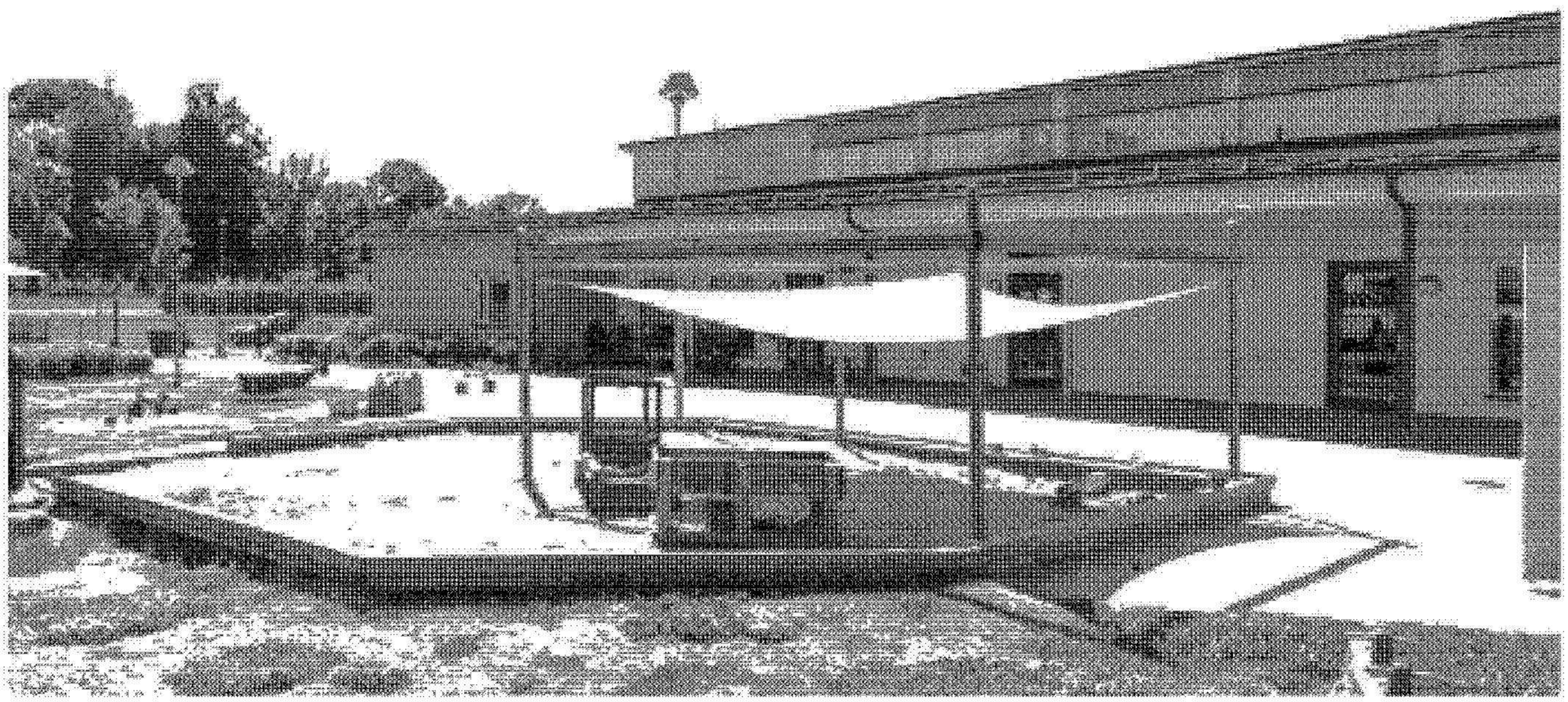
Risker och möjligheter relaterade till social hållbarhet, till exempel arbetsförhållanden i leverantörskedjan, trygghet i lokalsamhället mm, hanteras av ledningsgruppen. VD ansvarar ytterst för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. Den omfattande dialog med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering.

Sammanställning social infrastruktur, tusental kvm



Sammanfattning av SBB:s arbete inom Social Hållbarhet 2021

Ledande inom social infrastruktur	
Sociala värden i kärnan av vår 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. Sedan lanseringen av SBB:s uppdaterade hållbara finansiella ramverk i Q4 2020 har den sociala finansieringen ökat markant, målet är 100 procent hållbar finansiering 2030. Grön och Social finansiering rapporteras sedan Q2 2021 på kvartalsbasis. Vid årsskiftet stod social finansiering för 21,8 procent av SBB:s totala lånefinansiering, 63,6 procent av all ny obligationsfinansiering under året var sociala obligationer.
Ansvarsfullt företagande	
Hälsa och säkerhet i SBB:s tillgångar [H&S-Asset] [H&S-Comp] [GRI-416-1]	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 bostäder. 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 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 2021: 150 sommarjobbare Utfall 2021: 175 sommarjobbare Mål 2022: 200 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 2021: Bidra med minst 110 boenden för människor på flykt Utfall 2021: 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.
Stöd Läxhjälpen och Mentor Sverige	SBB sponsrar Läxhjälpen med 15 platser i årskurs 7–9 på Guldhedsskolan i Göteborg. 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.



Medarbetare [GRI 102-8]

Under de senaste åren har SBB vuxit genom ett antal 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 lång sikt utan att behöva riskera sin privatekonomi. Dessutom omfattas samtliga medarbetare av ett kortsiktigt incitamentsprogram som är utformat med lika villkor för alla. 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 vi ser på begreppen jämställdhet, mångfald och likabehandling, som för oss 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. Under 2021 har utbildning inom uppförandekod, hållbarhetspolicy, antikorruption och visselblåsarpolicy genomförts, där samtliga medarbetare har fått genomföra ett test och samtidigt godkänna att de läst och förstått innebörden av dessa policys. Dessutom har samtliga centrala leverantörer deltagit i en uppföljning av hållbarhet i leverantörsled, i denna uppföljning har även förståelsen för uppförandekod och hållbarhetskod testats.

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.

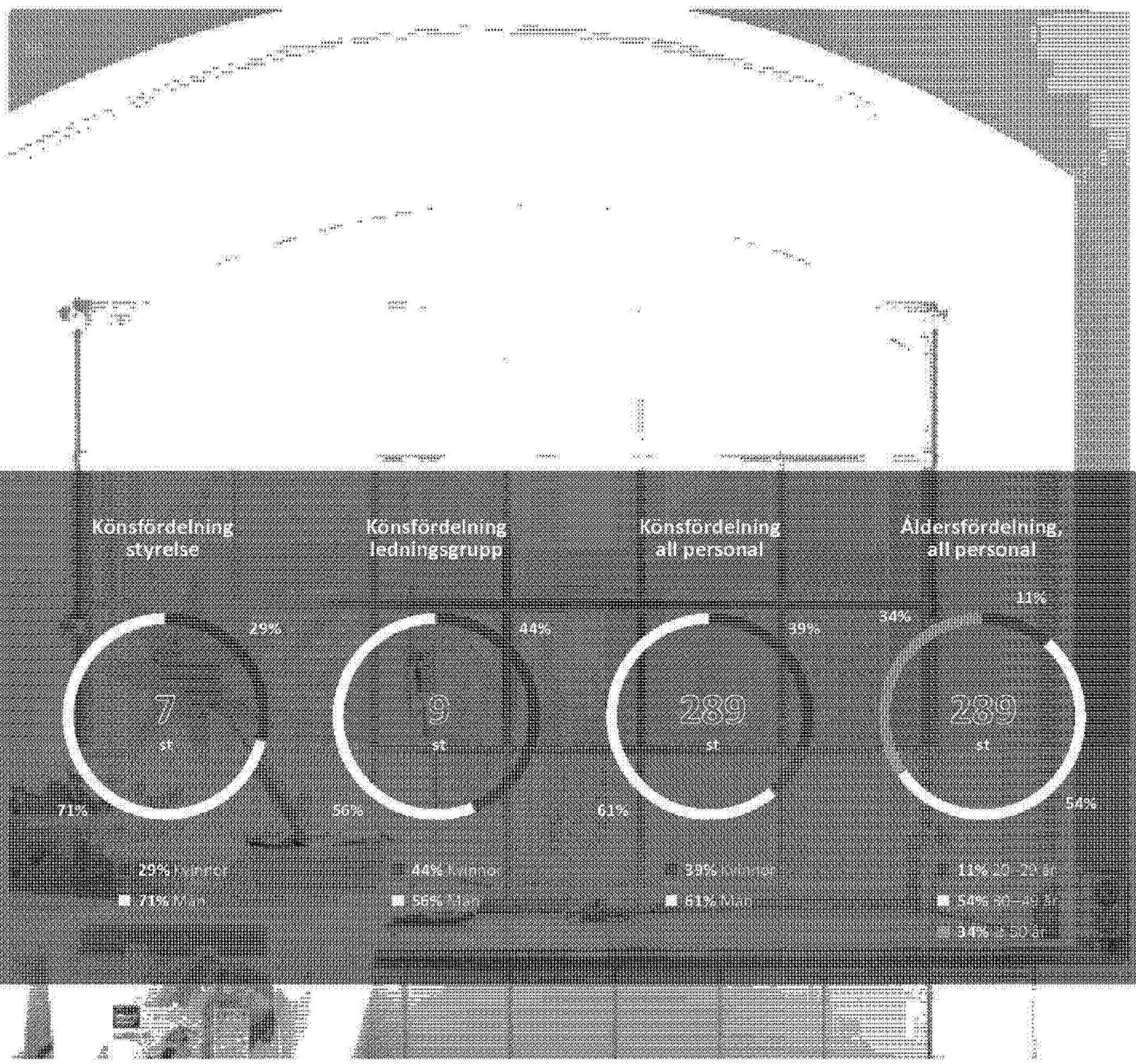
Hälsa och säkerhet är centrala frågor för SBB, SBB genomför regelbundet skyddsronder på sina kontor, i sina fastigheter och på sina byggarbetsplatser. SBB:s ansvar omfattar anställda, inhyrd personal, driftspersonal, hyresgäster och entreprenörer. Det är en självklar del av SBB:s löfte om att vara världens mest hållbara fastighetsbolag men även en följd av de väl utvecklade 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 kommer att 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 möjlighet till delägarskap i form av optionsprogram, det är ett långsiktigt incitamentsprogram som bidrar till engagemang i bolaget. Alla anställda erbjuds dessutom friskvårdsbidrag om 2 500 kr per år som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa. Friskvårdsbidraget höjs år 2022 till 5 000 kr per år.

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.



Område	Sammanfattning av SBB:s arbete inom personalfrågor 2021
Bästa medarbetarna	
Attrahera och behålla talanger	Marknadsmässiga anställningsvillkor Kollektivavtal Kompetensutveckling God arbetsmiljö Flextid och val av arbetsort med anpassning för våra medarbetares livssituation Föräldraledighet och föräldraersättning SBB har ett kortsiktigt incitamentsprogram som omfattar samtliga anställda på samma villkor. SBB:s måluppfyllnad samt den enskilda medarbetarens prestation Långsiktigt incitamentsprogram där alla anställda erbjuds delägarskap genom teckninga av optioner med en löptid om tre år. Årliga utvecklingssamtal, personlig utveckling och kompetenslyft Medarbetarna omfattas av sjukförsäkring och tjänstepension Medlemsskap i MERC Talangnätverk som syftar till utöka medlemmarnas nätverk samt ge unga talanger insyn i potentiella karriärvägar framåt.
Långsiktigt incitamentsprogram	100 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) utan att behöva riskera sin privatekonomi.
Kortsiktigt incitamentsprogram	100 procent av SBB:s medarbetare omfattas av ett kortsiktigt incitamentsprogram som är utformat med lika villkor för alla inklusive ledningsgrupp och VD. Bonusmålet har tre komponenter, ett individuellt mål anpassat efter medarbetarens möjlighet att bidra till SBB:s mål och två gemensamma mål för hela bolaget.
Andel av anställda som omfattas av kollektivavtal [GRI 102-41]	70 procent av alla anställda omfattas av kollektivavtal, medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om dom är fackligt anslutna eller inte.
Förmåner för anställda	Friskvårdsbidrag, glasögon, 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.
Förbättra välmående i arbetet och skapa balans mellan arbete och fritid [H&S-Emp] [GRI 403-2]	Möjligheter till distansarbete, flexibel arbetstid och hänsyn till personlig situation. Alla anställda erbjud friskvårdsbidrag om 2 500 kr per år som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa. Från och med 2022 höjs friskvårdsbidraget till 5 000 kr per år och anställd.
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.
Utbildning inom antikorruption, motverkande av diskriminering, uppförandekod, hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktion [GRI 205-2]	Samtliga medarbetare (med untantag av föräldralediga, långtidssjukskrivna, praktikanter och timanställda) har genomgått en utbildning inom antikorruption, motverkande av diskriminering, uppförandekod, hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktionen. Medarbetarnas färdigheter och förståelse för koderna testades online där medarbetaren samtidigt godkände att de kommer att efterleva SBB:s koder. 271 (av 289) medarbetare har genomfört testet och är godkända per 2021-12-31.
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.

Område	Sammanfattning av SBB:s arbete inom personalfrågor 2021
Utbilda chefer i arbetsmiljö och affärsmannaskap	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 och affärsmannaskap är obligatoriskt för alla chefer i förvaltningen, utbildningstillfällen anordnas löpande för att hålla kunskapen uppdaterad.
Karrlärsvägar 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 kommer att anordnas under 2022 för att hålla kunskapen uppdaterad.
Internrekryteringar	Antal medarbetare som har rekryterats till en ny roll internt under 2021: 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 hälsa och säkerhet. Hälsa och säkerhet ingår dessutom i utbildningsplanen för samtliga medarbetare med relevant innehåll anpassat för respektive roll. Utfall 2021: korttidssjukfrånvaro: 0,9 procent (2,7), långtidssjukfrånvaron 1,9 procent (4,8). 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 huvudkontoret omfattas av kollektivavtal (70 procent). Medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om dom är fackligt anslutna eller inte. Fackliga representanter involveras i förhandlingar vid omorganisaitoner eller vid riskfyllda arbetsmoment.
Antal olycksfall på arbetsplatsen	Mål: noll allvarliga olycksfall på arbetsplatsen (enligt arbetsmiljöverkets definition av allvarlig olycka), avser både anställda och entreprenörer. Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2021: 0 Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.
Sjukfrånvaro	Mål: 0 procent sjukfrånvaro orsakad av bristfällig arbetsmiljö eller säkerhet. Under 2021 uppgick korttidssjukfrånvaron till 0,9 (2,7) procent och långtidssjukfrånvaron till 1,9 (4,8) procent.
Lost Time Injuries Frequency (LTIR)	Antalet skador som har resulterat i frånvaro per miljon arbetade timmar. SBB:s anställda: 0
Nyanställda och personalomsättning	
Nyanställda under året [GRI 401-1]	64 nyanställda under 2021 Cirka 60 procent av dessa är nyanställda i förvaltningen.
Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]	16,3 (20,3) procent SBB har under 2021 haft en fortsatt kraftig tillväxt, majoriteten av personalomsättningen är kopplad till förvärv.

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 lönsamma 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 elva 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. En av SBB:s främsta samarbetspartners i byggproduktion, där SBB även har en ägarandel om 14 procent, har sitt säte i Oskarshamn.

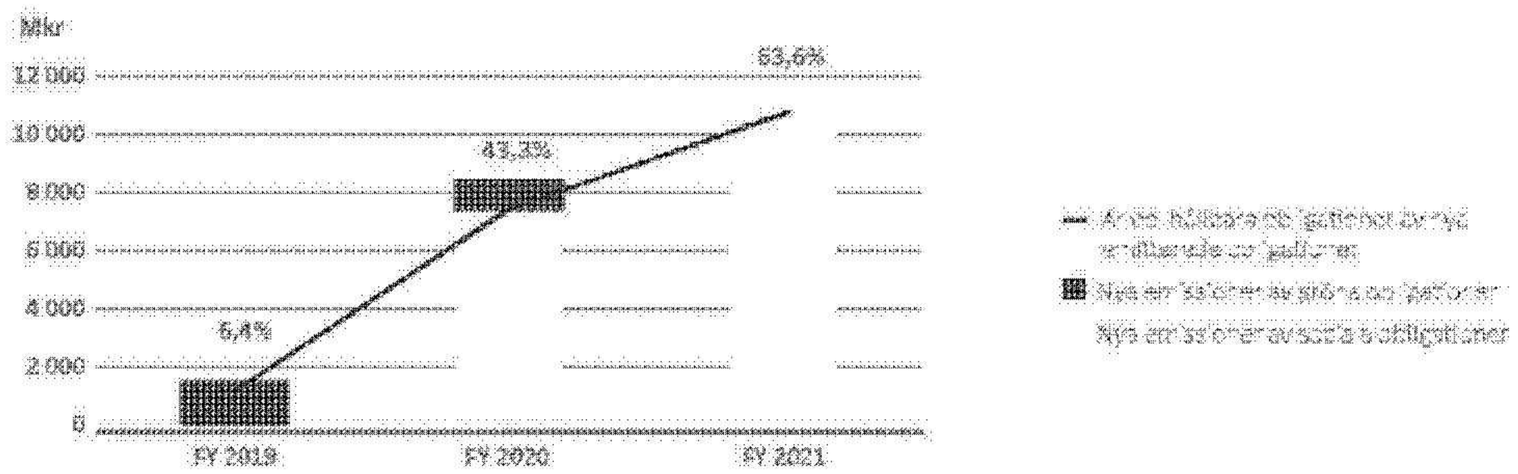
SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Arbetet inleds under 2022 med en inventering och nulägesanalys där närvaroliggare inventeras och oanmälda besök gör för att kontrollera att lagar och förordningar följs. Därefter kommer rutiner och kontrollplaner utvecklas för att strukturerat och långsiktigt motarbeta arbetslivskriminalitet och svartarbete.

Sammanfattning av SBB:s arbete inom Governance och ekonomisk hållbarhet 2021

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. Delaktighet sker också genom incitamentsprogram som alla anställda kan delta i.
Effektiv Governance	
Styrelse med branschens bredaste och djupaste kompetens och erfarenhet [GRI 103-2]	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, utskottet har sedan i år en extern ledamot med särskild kompetens och erfarenhet inom ESG. Årlig utvärdering av styrelsen sker i samband med revision.
Sammansättning av styrelse [Gov-Board] [GRI 102-22]	Se bolagsstyrningsrapport samt information om styrelseledamöter på sidorna 76-79.
Process för nominering och val av styrelse [Gov-Selec] [GRI 102-24]	Årsstämman 2021 beslutade att valberedningen ska bestå av representanter för upp till tre större aktieägare samt styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande gavs i uppdrag att kontakta de tre röstmässigt största registrerade aktieägarna per den 30 september 2021 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. SBB följer svensk kod för bolagsstyrning.
Process för att hantera intressekonflikter [Gov-Col] [GRI 102-25]	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 [GRI 103-3]	Styrelsen utvärderar bolagets VD årligen.
Kundnöjdhet	Hyresgästundersökningar genomförs årligen. Under 2021 bjöds 683 hyresgäster in i undersökningen för samhällsfastigheter (CS) och 8 102 hyresgäster i undersökningen för bostadshyresgäster (RE). 229 svar erhölls i undersökningen för samhällsfastigheter, 2 144 svar erhölls i undersökningen för bostadshyresgäster. Några av de lärdomar som har dragits är att en majoritet av hyresgästerna skulle rekommendera SBB som hyresvärd och är nöjda med bostaden som helhet och en majoritet är nöjda med den information som SBB ger (78 procent av bostadshyresgästerna) och hur enkelt det är att få tag på hyresvärden (69 procent av hyresgästerna inom samhällsfastigheter). Ett förbättringsområde var hyresgästernas kännedom om SBB:s hållbarhetsvision (32 procent av hyresgästerna inom samhällsfastigheter, 37 procent av bostadshyresgästerna uppger att de känner till visionen) samtidigt uppger en majoritet att hållbarhet är viktigt (82 procent av hyresgästerna inom samhällsfastigheter och 90 procent av bostadshyresgästerna). De fokusområden som har identifierats är fortsatt arbete med energianvändning, standardhöjande lägenhetsrenoveringar samt information och tillgänglighet för hyresgäster.
Hållbar leverantörskedja [GRI 102-9][GRI 308-1] [GRI 414-1]	Alla leverantörer måste förstå, underteckna och följa SBB:s uppförandekod och hållbarhetskod för leverantörer. 770 leverantörer har undertecknat koderna digitalt per 2021-12-31. 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 har genomgått en fördjupad granskning och kontroll av förståelse för uppförandekod och hållbarhetskod samt en screening avseende väsentliga hållbarhetsparametrar och fokusområden. Mål: 100 procent av de centralt upphandlade leverantörerna ska genomgå en fördjupad granskning minst var tredje år Utfall 2021: 93 procent av de centralt upphandlade leverantörerna granskades
Mänskliga rättigheter	SBB kommer alltid att respektera mänskliga rättigheter och ILO:s deklaration för fundamentala principer för rättigheter i arbetet. Vi 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 [GRI 205-2]	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. Under 2021 togs detta upp på 100 procent av alla utbildningar.
Antal incidenter rapporterade till visselblåsarfunktion [GRI 205-3]	Antal fall rapporterade: Diskriminiering: 0 Trakasserier: 0 Korruption: 0 Övrigt: 1 Ärendet har utretts och rapporterats till styrelsen. Styrelsen har fattat beslut om att lämna ärendet utan åtgärd.

Noll korruption	SBB tolererar inte någon form av korruption, mutor, bedrägeri, penningtvätt, skatteflykt, utpressning, bestickning eller olaglig finansiering av politiska organisationer och agerar kraftfullt för att förebygga och motverka detta. SBB:s insiderpolicy syftar till att reducera risken för att insiderhandel och andra förbjudna handlingar sker. Insiderreglerna berör olika befattningar i olika grad, men alla medarbetare ska känna till och iaktta de bestämmelser som finns intagna i insiderpolicyn. Antikorruption ingår i samtliga utbildningar som genomförs för SBB:s anställda. Mer information finns i antikorruptionspolicyn samt uppförandekoden. Samtliga SBBs marknader rankas högst (top 10) i Transparenscy Internationas antokorruptionsindex CPI. Inga fall av korruption har upptäckts under 2021.
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 inlett ett samarbete med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Se sida 52 för mer information.
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 2021: 0 kr
Antal leverantörer som har signerat uppförandekod och hållbarhetskod digitalt	Totalt 770 leverantörer har godkänt SBB:s hållbarhetskod och uppförandekod digitalt per 2021-12-31. Av dessa har 508 signerat koderna under 2021, 262 signerade under 2020.
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 sätta 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, Netmore, Ecoclime, Watts2U, 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 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	Nå en investement 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 måluppfyllnad enligt SBB:s hållbara finansiella ramverk. Mål: 100 procent hållbar finansiering på sikt Utfall 2020: 26,3 procent av alla obligationslån var hållbara, 43,3 procent av alla nya obligationslån under 2020 var hållbara (gröna eller sociala enligt vårt hållbara finansiella ramverk) 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 vårt hållbara finansiella ramverk)
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

	Beskrivning	Sida
	Organisation	
102-1	Organisationens namn	1
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	4
102-3	Huvudkontor	86
102-4	Geografiskt verksamhetsområde	19
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	11
102-6	Marknader	19
102-7	Organisationens storlek	2-3, 7, 58, 92
102-8	Personal	50-51
102-9	Leverantörskedja	47, 55
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	68
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	42
102-12	Externa initiativ	42
102-13	Medlemskap	42
	Strategi	
102-14	Uttalande från VD	6
	Etik och integritet	
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	42
	Styrning	
102-18	Styrningsstruktur	40
102-22	Sammansättning av det högsta styrande organet	55, 76
102-24	Process för nominering och val av det högsta styrande organet	55, 76
102-25	Process för hantering av intressekonflikter	55
	Intressentengagemang	
102-40	Intressentgrupper	41
102-41	Andel av anställda som omfattas av kollektivavtal	52
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	41
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	42
102-44	Nyckelfrågor som lyfts av intressenter	42
	Rapportering	
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	39
102-46	Rapportens innehåll och avgränsningar	39
102-47	Lista på väsentliga områden	42
102-48	Reviderad information	39

	Beskrivning	Sida
102-49	Förändringar i rapportering	39
102-50	Redovisningsperiod	39
102-51	Datum för senaste redovisning	39
102-52	Redovisningscykel	39
102-53	Kontaktperson för frågor om redovisningen och dess innehåll	39
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI:s standarder	39
102-55	GRI-Index	57
102-56	Externt bestyrkande	39, 116
	Hållbarhetsstyrning	
103-1	Förklaring av väsentliga områden	42
103-2	Styrningsmodell	40, 55
103-3	Utvärdering av styrningsmodell	55
	Ekonomiska värden	
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	59
205-2	Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicies och processer	42, 52, 55
205-3	Bekräftade fall av korruption	55
	Energi	
302-1	Energianvändning inom organisationen	60-61
	Utsläpp	
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	61-62
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från energianvändning (Scope 2)	61-62
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	61-62
	Leverantörer	
308-1	Nya leverantörer som utvärderas med miljökriterier	55
414-1	Nya leverantörer som utvärderas med sociala kriterier	55
	Anställda	
401-1	Nyanställda och personalomsättning	53, 58
405-1	Diversitet i företaget	58
	Hälsa och säkerhet för kunder	
416-1	Utvärdering av hälsa och säkerhet för våra produkter	49

Hållbarhetstabeller

Personal - tabeller

Antal anställda [Diversity-Emp] [GRI 405-1]

	Antal (st)	Andel, %	20 – 29 år	30 – 49 år	50 – år
Alla anställda	**289**		**33**	**157**	**99**
Andel, %			11	54	34
Kvinnor	113	39	19	68	26
Män	176	61	14	89	73
Chefer	**52**		**1**	**25**	**26**
Andel, %			2	48	50
Kvinnor	17	33	0	7	10
Män	35	67	1	19	16
Ledningsgrupp	**9**		**0**	**5**	**4**
Andel, %				56	44
Kvinnor	4	44	0	2	2
Män	5	56	0	3	2
Styrelse	**7**		**0**	**0**	**7**
Andel, %			0	0	100
Kvinnor	2	29	0	0	2
Män	5	71	0	0	5

Personalstatistik, sammanfattning

	2020	2021	kommentar
Antal anställda	227	289	
Antal konsulter	38	31	
Antal tidsbegränsade anställningar	11	6	
Provanställningar	10	7	
Sommarjobbare	134	175	
Antal deltidsanställda	13	8	
Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]	20,3%	16,3%	Huvudsakligen hänförligt till avgångar i samband med bolagsförvärv
Korttidssjukfrånvaro	2,7%	0,9%	
Långtidssjukfrånvaro	4,8%	1,9%	

Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]

	Antal nyanställda (st)	Andel av total (%)	Antal som slutat under året (st)	Andel av total (%)
Totalt	**64**		**47**	
Män	46	72	30	64
Kvinnor	18	28	17	36
Per region				
Sverige	59	92	42	89
Norge	4	6	5	11
Finland	1	2	0	0
Per ålderskategori				
20 – 29 år	11	17	4	9
30 – 49 år	42	66	20	43
50 – år	11	17	23	49

Social hållbarhet - tabeller

Sammanställning av sociala tillgångar

Klassificering	Area, tkvm	Area, %	Hyres-intäkt, mSEK	Hyres-intäkt, %	Social klassificering enligt gällande ramverk
Hyresbostäder	1 966	36	2 225	32	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
Projektfastigheter för kommande hyresbostäder	111	2	81	1	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
S:a Bostäder	**2 077**	**38**	**2 306**	**33**	
Äldreboende	572	11	822	12	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
LSS	276	5	405	6	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder	0	0	0	0	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
S:a Bostäder	**848**	**16**	**1 227**	**17**	
Utbildning	1 317	24	1 999	28	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Förskola	*355*	*7*	*766*	*11*	*Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)*
Grundskola/Gymnasium	*698*	*13*	*847*	*12*	*Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)*
Universitet	*264*	*5*	*386*	*6*	*Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)*
Sjukhus & vårdcentral	326	6	443	6	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
Statlig infrastruktur & kommunhus	306	6	456	6	Planerad klassificering enligt SDG
Offentliga kontor	258	5	337	5	Planerad klassificering enligt SDG
Övrigt	0	0	0	0	Planerad klassificering enligt SDG
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	119	2	158	2	Planerad klassificering enligt SDG
S:a Samhällsfastigheter	**2 326**	**43**	**3 392**	**48**	
S:a Social infrastruktur	**5 251**	**97**	**6 926**	**99**	
Övrigt	174	3	91	1	Ej sociala tillgångar
Total	**5 425**	**100**	**7 017**	**100**	

Sociala tillgångar, utveckling över tid

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

Skapat och fördelat ekonomisk värde (GRI 201-1)

Mkr	2021	2020
Direkt skapat ekonomiskt värde	**5 930**	**5 121**
Intäkter	5 930	5 121
Fördelat ekonomiskt värde	**4 849**	**3 834**
Driftkostnader exkl. personalkostnader	1 665	1 514
Utdelning aktieägare	1 807	1 121
Löner och ersättningar till medarbetare	392	226
Ränta till finansiärer	737	807
Skatt till staten	247	165
Bidrag till lokalsamhället	1	1
Behållet ekonomiskt värde	**1 081**	**1 287**

Klimat och miljö - tabeller

Energy - all amounts refer to MWh unless otherwise stated

	SBB Total			Sweden		Norway		Finland	
EPRA Code	**2020**	**2021**	**% change**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**
Like-for-Like energy use									
Total landlord obtained electricity [Elec-LfL]	60 643	62 383	2,9%	57 785	59 213	2 853	3 164	4	6
*Disclosure coverage (number of properties)**	350	350		343	343	6	6	1	1
Total landlord obtained district heating [DH&C-LfL]	112 190	125 321	11,7%	110 489	123 020	1 036	1 431	665	870
*Disclosure coverage (number of properties)**	198	198		194	194	2	2	2	2
Total landlord obtained district cooling [DH&C-LfL]	1 031	1 179	14,3%	1 031	1 179	-	-	-	-
*Disclosure coverage (number of properties)**	6	6		6	6	-	-	-	-
Total landlord obtained fuels [Fuels-LfL]	3 521	4 730	34,3%	3 500	4 716	21	15	-	-
*Disclosure coverage (number of properties)**	7	7		6	6	1	1	-	-
Total energy use [LfL]	**177 385**	**193 613**	**9,1%**	**172 805**	**188 127**	**3 910**	**4 610**	**669**	**876**
Energy intensity (kWh per lettable sqm) [Energy-Int-LfL]	117,4	128,2	9,1%	117,8	128,2	102,3	120,6	135,5	177,3
Total energy use - degree day corrected [LfL]	**200 615**	**193 968**	**-3,3%**	**195 582**	**188 327**	**4 257**	**4 776**	**777**	**864**
Energy intensity - degree day corrected (kWh per lettable sqm) [LfL]	132,8	128,4	-3,3%	133,3	128,3	111,4	125,0	157,4	175,1
Absolute energy use									
Total landlord obtained electricity [Elec-Abs]**	157 568	169 835	7,8%	144 977	151 818	2 853	4 787	9 738	13 230
Proportion of electricity from renewable sources	100%	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Total landlord obtained district heating [DH&C-Abs]**	292 681	338 749	15,7%	277 205	315 414	1 036	1 431	14 441	21 903
Proportion of DH&C from renewable sources***	68%	68%		70%	70%	31%	31%	42%	42%
Total landlord obtained district cooling [DH&C-Abs]**	2 695	3 202	18,8%	2 587	3 023	-	-	108	179
Proportion of DH&C from renewable sources***	69%	68%		70%	70%	31%	31%	42%	42%
Total landlord obtained fuels [Fuels-Abs]	6 118	7 561	23,6%	6 097	7 546	21	15	-	-
Proportion from fuels from renewable sources	46%	37%		46%	37%	100%	100%	0%	0%
Total energy use [Abs]	**459 062**	**519 347**	**13,1%**	**430 866**	**477 801**	**3 910**	**6 233**	**24 287**	**35 313**
Proportion from fuels from renewable sources	79%	78%		80%	79%	81%	84%	65%	64%
Total energy use - degree day corrected [Abs]	**521 631**	**524 601**	**0,6%**	**490 693**	**482 858**	**4 257**	**6 399**	**26 682**	**35 345**

*Properties owned two consecutive years, data coverage > 95 %, operational control boundary i.e. triple-net properties are excluded

** Many properties are newly accesses and therefore lack complete data for past years. Total scope 2 carbon emissions in Sweden are therefore calculated based on average energy use for properties owned at least two years with sufficient data coverage.

*** Share of renewable district heating and cooling is based on national averages

Greenhouse Gas Emissions - all amounts refer to tonnes of CO_2e unless otherwise stated

Koldioxid, metan och lustgas ingår i redovisningen av koldioxidekvivalenter

	SBB Total			Sweden		Norway		Finland	
EPRA Code	**2020**	**2021**	**% change**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**
Scope 1, total [GHG-Dir-Abs]	**1 462**	**1 427**	**-2,4%**	**1 298**	**1 402**	**89**	**14**	**74**	**10,56**
Biofuels used for heating	80	97	20,3%	80	97	0,1	0,1	-	-
Fossil fuels used for heating	674	982	45,6%	674	982	-	-	-	-
Company vehicles	707	348	-50,8%	544	323	89***	14,4	74***	10,6
Scope 2 market based, total* [GHG-Indir-Abs]	**14 366**	**16 911**	**17,7%**	**11 238**	**12 166**	**19**	**26**	**3 109**	**4 719**
Electricity	797	834	4,7%	793	830	3,3	3,4	0,5	0,7
District heating	13 531	16 028	18,5%	10 414	11 300	15,5	22,1	3 100,9	4 706,0
District cooling	39	49	26,6%	31	36	-	-	7,7	12,7
Scope 2 location based, total* [GHG-Indir-Abs]	**22 075**	**25 507**	**15,5%**	**17 259**	**18 471**	**41**	**51**	**4 775**	**6 985**
Electricity	8 506	9 430	10,9%	6 814	7 135	25,7	28,5	1 666,3	2 266,1
District heating	13 531	16 028	18,5%	10 414	11 300	15,5	22,1	3 100,9	4 706,0
District cooling	39	49	26,6%	31	36	-	-	7,7	12,7
Scope 3, total [GHG-Indir-Abs]	**12 097**	**12 283**	**1,5%**	**11 951**	**12 092**	**35**	**42**	**110**	**149**
Water use	44	47	7,0%	38	40	3	3	3	4
Materials in construction projects	5 491	7 500	36,6%	5 491***	7 500	-	-	-	-
*whereof integrated net carbon storage***	*-24 746*	*-10 092*	*-59,2%*	*-24 746****	*-10 092*	-	-	-	-
Energy related activities not included in Scope 1 & 2****	1 093	1 178	7,7%	966***	1 011	26	28	102	138
Transportation in construction projects	3 079	2 294	-25,5%	3 079***	2 294	-	-	-	-
Waste in construction projects	2 318	1 169	-49,6%	2 318	1 169	-	-	-	-
Treatment of waste water	70	74	7,0%	60	63	5	5	5	6
Business trips (flight)	2	21	N/A	-	15	2	5	-	1
Business trips (rail)	-	-	N/A	-	-	-	-	-	-
Upstream leased assets	4	4	N/A	4	4	-	-	-	-

* Many properties are newly accesses and therefore lack complete data for past years. Total scope 2 carbon emissions in Sweden are therefore calculated based on average energy use for properties owned at least two years with sufficient data coverage.
**Net carbon storage integrated in owned and managed wooden structures built during the year
***Calculation methology for 2020 figures differs from 2021
****Includes infrastructure and transmission related emissions from landlord obtained electricity, does not include tenant energy use

Like-for-like energy use (LfL) by property type

	Residential			Community Service			Other		
	2020	**2021**	**% change**	**2020**	**2021**	**% change**	**2020**	**2021**	**% change**
Total landlord obtained electricity	**14 901**	**15 430**	**3,5%**	**36 748**	**38 252**	**4,1%**	**8 993**	**8 700**	**-3,3%**
*Disclosure coverage (number of properties)**	*188*	*188*		*154*	*154*		*8*	*8*	
Total landlord obtained district heating	**63 750**	**68 830**	**8,0%**	**43 763**	**51 180**	**16,9%**	**4 677**	**5 311**	**13,6%**
*Disclosure coverage (number of properties)**	*125*	*125*		*65*	*65*		*8*	*8*	
Total landlord obtained district cooling	**-**	**-**		**1 031**	**1 179**	**14,3%**	**-**	**-**	
*Disclosure coverage (number of properties)**	-	-		*6*	*6*		-	-	
Total landlord obtained fuels	**1 481**	**1 749**	**18,1%**	**586**	**1 195**	**103,8%**	**1 454**	**1 786**	**22,9%**
*Disclosure coverage (number of properties)**	*2*	*2*		*4*	*4*		*1*	*1*	
Total energy use	**80 132**	**86 009**	**7,3%**	**82 129**	**91 806**	**11,8%**	**15 124**	**15 798**	**4,5%**
Energy intensity (kWh per lettable sqm)	*136,5*	*146,5*		*114,4*	*127,9*		*73,6*	*76,9*	
Total energy use (degree day corrected)	**92 205**	**86 543**	**-6,1%**	**92 275**	**91 785**	**-0,5%**	**16 135**	**15 640**	**-3,1%**
Energy intensity degree day corrected (kWh per lettable sqm)	157,0	147,4		128,5	127,8		78,6	76,2	

*Properties owned two consecutive years, data coverage > 95 %, operational control boundary i.e. triple net properties are excluded

Like-for-like emissions (LfL) by property type

	Residential			Community Service			Other		
	2020	2021	% change	2020	2021	% change	2020	2021	% change
Scope 1, total	**283**	**325**	**15%**	**40**	**55**	**38%**	**195**	**238**	**22%**
Biofuels used for heating	20	25	27%	9	20	125%	14	19	36%
Fossil fuels used for heating	263	300	14%	31	35	13%	181	220	21%
Scope 2 market based, total	**2 754**	**2 829**	**3%**	**1 692**	**1 928**	**14%**	**232**	**250**	**8%**
Electricity	82	84	4%	189	195	4%	49	48	-3%
District heating	2 673	2 744	3%	1 491	1 719	15%	183	202	10%
District cooling	-	-	0	12	14	14%	-	-	0
Scope 2 location based, total	**3 373**	**3 469**	**3%**	**3 123**	**3 411**	**9%**	**606**	**611**	**1%**
Electricity	700	725	4%	1 619	1 678	4%	423	409	-3%
District heating	2 673	2 744	3%	1 491	1 719	15%	183	202	10%
District cooling	-	-	0	12	14	14%	-	-	-
Scope 1+2 (market based) (kg CO_2e per lettable sqm) [GHG-LfL]	**5,2**	**5,4**	**4%**	**2,4**	**2,8**	**15%**	**2,1**	**2,4**	**14%**

Water - all amounts refer to m³ unless otherwise stated

	SBB Total			Sweden		Norway		Finland	
EPRA Code	**2020**	**2021**	**% change**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**
Municipal water [Water-LfL]	**152 348**	**158 847**	**4,3%**	**125 228**	**129 163**	**24 068**	**26 625**	**3 052**	**3 059**
*Disclosure coverage (number of properties)**	*72*	*72*	*0,0%*	*59*	*59*	*12*	*12*	*1*	*1*
Building water intensity (m³ per lettable sqm) [Watern-Int]	0,40	0,42	4,3%	0,42	0,44	0,29	0,32	0,71	0,71
Municipal water [Water-Abs]	**366 060**	**391 805**	**7,0%**	**314 182**	**331 164**	**24 068**	**28 922**	**27 810**	**31 719**

Eligible green assets [Cert-Tot]	**Andel av total MV %**	**MV 2021-12-31**	**Antal fastigheter**
Planerade Miljöbyggnad / Miljöbyggnad iDrift	10,9%	16 275	190
Pågående Miljöbyggnad iDrift	3,9%	5 867	17
Gröna Bostadsbeståndet	3,0%	4 525	24
Miljöbyggnad	2,8%	4 195	9
Breeam In-Use	2,7%	4 070	3
Green Building	2,3%	3 478	8
Passivhus	0,3%	520	9
Totalt	**26,1%**	**38 930**	**260**

Definitioner - hållbarhetsrapport

Hållbarhetsindikatorer - definitioner [EPRA Guidelines]	Rapporteringen följer riktlinjerna från Global Reporting Initiative (GRI), nivå core. 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 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.
Base year	The base year is 2020, when the first version of Vision 2030 was published. The 2020 data has been recalculated in conjunction with the 2021 annual report due to increased data quality.
Estimation of landlord-obtained utility consumption	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.
Third party assurance	SBB:s hållbarhetsredovisning granskas översiktligt av EY. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards.
Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption	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.
Normalisation	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).
Segmental analysis (by property type, geography)	SBB redovisar total energianvändning, energianvändning per land samt energianvändning per segment (bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter).
Disclosure on own offices	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.
Narrative on performance	Utveckling under år 2021 beskrivs på sida 44, 48, 50 respektive 54 för miljö, social hållbarhet, personalfrågor respektive governance.
Location of EPRA Sustainability Performance in companies' reports	EPRA-index redovisas på sida 64.
Reporting period	Rapporteringen avser kalenderår dvs 1 januari till och med 31 december.
Materiality	Väsentlighetsanalys redovisas på sida 41

EPRA-Index

Code	Performance Measure	GRI-Index	Sida
Environmental Sustainability Performance Measures			
Elec-Abs	Total electricity consumption	302-1	60
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	302-1	60
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	302-1	60
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	302-1	60
Fuels-Abs	Total fuel consumption	302-1	60
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	302-1	60
Energy-Int	Building energy intensity		60
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	305-1	61
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	305-2	61
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	305-4	61
Water-Abs	Total water consumption	303-1	62
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	303-1	62
Water-Int	Building water intensity		62
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route		-
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route		-
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets		62
Social Performance Measures			
Diversity-Emp	Employee gender diversity	405-1	58
Diversity- Pay	Gender pay ratio	405-2	52
Emp-Training	Training and development	404-1	52
Emp-Dev	Employee performance appraisals	404-3	52
Emp-Turnover	New hires and turnover	401-1	58
H&S-Emp	Employee health and safety	403-2	52
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	416-1	49
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	416-2	49
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	413-1	49
Governance Performance Measures			
Gov-Board	Composition of the highest governance body	102-22	55
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	102-24	55
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	102-25	55

Deklaration av avgränsning och underlag för beräkning av utsläpp enligt GHG protokollet [GRI 305-1,2,3]

Scope	Aktivitet	Datakällor	Omräkningsfaktor
1	Tjänsteresor med företagsbil	Data från avläsning av mätarställning genom partnerföretag för tjänstebilar. Utsläpp beräknas per fordon i förvaltningen baserat på antal km körning i tjänst samt uppmätt genomsnittlig bränsleförbrukning (data från partnerföretag).	Statistik från partnerföretag för tjänstebilar. Unik faktor per fordonstyp (Autoplan)
1	Förbrukning av bränslen för uppvärmning i fastigheter	Genomgång av fakturor konterade som träpellets, olja respektive gas	Pellets: 18 kg CO2e/MWh (Energiföretagen) Olja: 280 kg CO2e/MWh (IPCC 5AR) Gas: 203 kg CO2e/MWh (IPCC 5AR) Biogas: 45 kg CO2e/MWh (Energimyndigheten) Bioolja: 5 kg CO2e/MWh (Energiföretagen)
2	Användning av el	Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem. Avser den elanvändning där SBB står som avtalspart.	Market based - kärnprocess (Vattenfall EPD) Sverige: 5,47 g CO2e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi) Norge: 0,05 g CO2e / kWh (Vattenkraft) Finland: 0,05 g CO2e / kWh (Vattenkraft) Location based (Moro & Lonza (2018) Electricity carbon intensity in European Member States. Transport and Environment) Sverige: 47 g CO2e/kWh Norge: 9 g CO2e/kWh Finland: 171 g CO2e/kWh
2	Användning av fjärrvärme	Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem. Avser den fjärrvärmeanvändning där SBB står som avtalspart.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme (Mestro, Entro, Enerkey)
2	Användning av fjärrkyla	Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem. Avser den fjärkyleanvändning där SBB står som avtalspart.	Specifika utsläppsdata för respektive leverantör (Mestro, Entro, Enerkey)
3	Inköpta varor och tjänster	Vatten	0.12 kg CO2e/m3 inkl distribution (Wallen (1999) Livscykelanalys av dricksvatten. Chalmers University of Technology)
3	Kapitalvaror	Material i byggprojekt: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för matieral 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 matieral från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer
3	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 1 & 2	Indirekta utsläpp från elanvändning	Market based - infrastruktur och transmission (Vattenfall EPD): Sverige: 6,66 g CO2e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi) Norge: 10,45 g CO2e / kWh (Vattenkraft) Finland: 10,45 g CO2e / kWh (Vattenkraft)
3	Uppströms transport och distribution	Transporter i byggprojekt Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för transporter från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer. Fordonstyp och omräkningsfaktor varierar beroende på materialslag och transortavstånd (Boverket)
3	Avfall som genereras i drift	Hantering av avloppsvatten	0.19 kg CO2e/m3 (Statistiska Centralbyrån)
3	Affärsresor	Flyg: Data från resebyrå	Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. 88-160 g CO2e/km (Stureplansresor)
3	Affärsresor	Tåg: Data från resebyrå	Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. 0,0036-0,0074 g CO2e/km (Stureplansresor)
3	Uppströms hyrda tillgångar	Hyrda kontorslokaler	Schablonberäkning baserad på hyrd yta. 2,4 g CO2e/m2 (2020), 2,8 g CO2e/m2 (2021) (SBB, egen förvaltning)

Note

The methodology for energy and GHG reporting have been updated during 2021. Starting 2021, SBB reports energy use like-for-like for properties owned two consecutive years. The energy and GHG emissions for the whole portfolio are calculated based on intensity figures for properties owned two consectutive years and with a data coverage >95 percent. The criteria used in previous reports only concern the data coverage and not the ownership time. The new methodology also takes account of the total area when calcuclating the intensity for total energy use or ghg emissions as opposed to the previous methodology where triple-net properties were disregarded in the intensity figures. These criteria are introduced in order to make sure that the data-quality is sufficient and consistent. Due to the changes in methodoloy, the 2020 figures have been recalculated in this report.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 5 930 mkr (5 121).
- Driftsöverskottet ökade till 4 047 mkr (3 479).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 2 415 mkr (2 232).
- Resultat före skatt ökade till 29 294 mkr (9 824), varav:
  - Förvaltningsresultatet ingår med 5 690 mkr (2 434). I förvaltningsresultatet ingår kostnader för förtidslösen av lån och andra jämförelsestörande kostnader om 123 mkr (133).
  - Värdeförändringar fastigheter ingår med 21 360 mkr (8 065).
  - Värdeförändring avseende finansiella instrument ingår med 2 487 mkr (-207).
- Årets resultat uppgick till 25 601 mkr (8 672) efter avdrag för uppskjuten skatt om -3 446 mkr (-987) och aktuell skatt om -247 mkr (-165), motsvarande ett resultat per stamaktie A och B om 17,17 kr (6,09) före utspädning.
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 149,3 mdkr (90,2).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)[2)] var 64 516 mkr (37 176), motsvarande 44,46 kr (27,96) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,32 kr (1) per stamaktie A och B att delas ut månadsvis och en utdelning om 2 kr (2) per stamaktie D att delas ut kvartalsvis.

Viktiga händelser under året

- I januari reviderade S&P Global Rating SBB:s rating till BBB- med positiva utsikter.
- På den extra bolagstämman som hölls den 23 februari beslutades om inlösen av samtliga preferensaktier samt införande av ett långsiktigt incitamentsprogram genom emission av teckningsoptioner. Som avstämningsdag för inlösen av preferensaktierna fastställdes den 23 april 2021.
- I mars bildade SBB och Kåpan Tjänstepensionsförening ett joint venture och satsar på att växla upp bostadsbyggandet och fortsätta att verka för en hållbar bostadsutveckling. I samband med att bolaget bildades sålde SBB in fastigheter och pågående projekt till ett värde om 2 mdkr till bolaget. Efter affären har bolaget 988 lägenheter för förvaltning och 1 270 lägenheter under produktion. Se vidare information i not 14 och 16.
- Per 3 maj innehade SBB 98 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus efter genomförandet av det offentliga budpliktserbjudandet. SBB har påkallat tvångsinlösen i syfte att förvärva de aktier som inte lämnats in i erbjudandet. sista dag för handel i Offentliga Hus aktier var den 14 maj 2021. Beslut togs också om apportemission av aktier av serie D med anledning av fullföljandet av erbjudandet.
- I juni förvärvade SBB 13 975 000 aktier i JM AB (publ) till en kurs om 326,30 kronor per aktie från OBOS, motsvarande 4,56 mdkr. Transaktionen motsvarar 20,08 procent av aktier och röster i JM, som därmed blir ett intressebolag till SBB.
- I slutet av andra kvartalet förvärvades 70 procent av aktierna i Riksbyggens hyresrättsbolag Unobo för ett aktiepris 2 064 mkr. Unobo äger idag 5 368 lägenheter i storstadsregioner och/eller universitetsorter med en total uthyrbar area om 372 000 kvm och en årlig hyresintäkt om 482 mkr. Utöver SBB ägs bolaget till 30 procent av säljaren Riksbyggen.
- Under året genomfördes en konvertering av största delen av den tvingande konvertibeln om 2,75 mdkr som förfaller 2023 till stamaktier av serie B. Vid sista erbjudandedagen hade sammanlagt 2 672 000 000 kronor i sammanlagt nominellt belopp av konvertibler blivit giltigt inlämnade för konvertering till B-aktier enligt inbjudan. Genom konverteringen ökade antalet aktier i Bolaget med 91 093 723 B-aktier.
- Styrelsen i SBB fattade i september beslut om uppdaterade mål. Målet om storleken på SBB:s fastighetsbestånd har justerats till att uppgå till 300 mdkr år 2026. Målet avseende intjäning från fastighetsutveckling har höjts till i genomsnitt 2,0-2,5 mdkr per år över en femårsperiod.
- I september presenterade SBB en uppdaterad Vision 2030 som innebär en tydligt förhöjd kravställning avseende bolagets egna målsättningar inom hållbarhetsområdet. Till år 2030 ska SBB vara klimatpositiva i hela värdekedjan, samtidigt som fastighetsportföljen ska bestå av 90 procent sociala tillgångar och ska ha klimatanpassats för att bemöta klimatrisker.
- I november sålde SBB fastigheter för ett överenskommet fastighetsvärde om 10 mdkr inom statlig infrastruktur till Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB, ett joint venture med Kåpan Tjänstepensionsförening. Se vidare information i not 14 och 16.
- I december förvärvade SBB en större portfölj med förskolor från norska Trygge Barnehager för ett överenskommet fastighetsvärde om 4 580 MNOK. Trygge Barnehager har tecknat 25-års hyresavtal med möjlighet till förlängning upp till 45 år.
- Under året har SBB och OBOS bildat ett joint venture som förvärvat aktier i Solon Eiendom ASA (publ) och avnoterat bolaget i Norge. Förvärvet finansierades till hälften genom emission av B-aktier. Aktiepriset i transaktionen har satts till NOK 44, vilket ger SBB NOK 1,6 mdr NOK i nettokontantvederlag.

1) Bolagsstyrningsrapporten ingår inte i förvaltningsberättelsen.
2) Enligt ny definition, fg år omräknat.

- Under året har SBB, genom ett flertal transaktioner, förvärvat aktier i Amasten Fastighets AB (publ). Den 20 december lämnade SBB ett offentligt uppköpserbjudande i enlighet med bestämmelserna om budplikt i takeover-reglerna för vissa handelsplattformar. Erbjudandet innebär att SBB förvärvar samtliga stamaktier av serie A i Amasten för 13,30 kronor kontant per stamaktie och samtliga preferensaktier av serie B i Amasten för 350 kronor kontant per preferensaktie. Per årsskiftet kontrollerade SBB 83 procent av aktierna i Amasten.
- Nämnden för svensk redovisningstillsyn 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. Det slutliga utfallet av granskningen kan inte bedömas idag, utan kommer adresseras i den finansiella rapporteringen för 2022 eller senare, beroende på när processen slutförs.

Viktiga händelser efter årets slut

- Per den 7 februari kontrollerar SBB 97,8 procent av kapitalet och rösterna i Amasten AB (publ). SBB har påkallat tvångsinlösen av resterande aktierna i bolaget. Amasten har ansökt om avnotering av aktierna från Nasdaq First North Premier Growth Market. Sista dag för handel i Amasten var den 4 februari 2022.
- I början av året har SBB identifierats som ett topp ESG-presterande (ESG Regional Top Rated 2022) bolag av mer än 4 000 bolag som Sustainalytics täcker globalt.
- Omarbetning har gjorts av tidigare publicerade finansiella rapporter och nyckeltal för 2020 och 2021 i årsredovisningen 2021. En del av omarbetningen avser korrigering av redovisningen till följd av ändrad bedömning av redovisningsmässig hantering av tilläggsköpeskillingar vid förvärv och försäljningar. Utöver denna omarbetning har korrigering gjorts av felaktigheter i säkringsredovisningen och i redovisningen av uppskjuten skatt vilka bolaget noterade i samband med årsredovisningsarbetet. För ytterligare information se not 30.
- SBB har gjort bedömningen att bolaget inte har en direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerhet på finansmarknaden. Bolaget har lång ränte- och kapitalbindning och har tillgång till back up-faciliteter för att täcka förfall.

SBB nyckeltal

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Marknadsvärde fastigheter, mkr	149 335	90 185
Antal fastigheter	2 241	1 618
Antal kvm, tusental	5 425	3 958
Överskottsgrad, %	68	68
Direktavkastning, %	3,8	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	93,6
Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år	11	9
Finansiella nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	5 930	5 121
Driftnetto, mkr	4 047	3 479
Periodens resultat, mkr	25 601	8 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr[2)]	2 415	2 232
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, mkr	62 148	36 865
Avkastning på eget kapital, %	38	21
Belåningsgrad, %	40	35
Säkerställd belåningsgrad, %	12	10
Soliditet, %	43	43
Justerad soliditet, %	47	47
Ej pantsatt kvot, ggr[1)]	2,78	2,94
Räntetäckningsgrad, ggr[1)]	5,5	4,1
Aktierelaterade nyckeltal		
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mkr[1)]	57 354	30 665
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie[1)]	39,52	23,07
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) efter utspädning, kr/aktie[1)]	39,52	21,52
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr[1)]	64 516	37 176
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie[1)]	44,46	27,96
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie[1)]	44,45	26,09
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr[1)]	2 251	1 862
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie[1)]	1,63	1,47
EPRA Earnings efter utspädning (EPS diluted), kr/aktie[1)]	1,62	1,42
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	5,89	6,40
Resultat per stamaktie A och B, kr	17,17	6,09
Resultat per stamaktie D, kr	2,00	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 379 982 887	1 270 977 083
Genomsnittligt antal stamaktier D	191 331 014	130 778 598
Genomsnittligt antal preferensaktier	-	30 713
Antal stamaktier A och B	1 451 141 898	1 329 482 358
Antal stamaktier D	193 865 905	179 881 880
Antal preferensaktier	-	30 713

1) Enligt ny definition, fg år omräknat.
2) Före förändring av rörelsekapital.
Se alla definitioner och beräkningar på sidan 122-125.

Fastigheter

Samhällsbyggnadsbolaget hade vid utgången av 2021 totalt 2 241 registerfastigheter (1 618). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 149 335 mkr (90 185), den uthyrningsbara ytan var 5 425 tkvm (3 958) och hyresvärdet uppgick till 7 456 mkr (5 170). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 94,1 procent (93,6). Vid samma tidpunkt var den genomsnittliga direktavkastningen för fastighetsportföljen, exklusive byggrätter, 3,8 procent (4,3).

Ökningen av fastigheternas värde berodde på förvärv om 52 474 mkr (15 029), försäljningar om 19 381 mkr (13 522), investeringar om 3 910 mkr (2 088) samt orealiserade värdeförändringar uppgående till 20 620 mkr (8 683). Förvärven avsåg till 41 procent samhällsfastigheter, 55 procent bostäder och fyra procent övrigt. Fastighetsportföljen har främst utökats i Sverige, men även väsentligt i Norge och Finland. Avyttringarna avsåg främst offentliga kontor, statlig infrastruktur och projektfastigheter.

Ingående verkligt värde 2021-01-01	**90 185**
Förvärv	52 474
Investeringar	3 910
Försäljningar	-19 381
Omräkningsdifferens	1 527
Orealiserade värdeförändringar	20 620
Verkligt värde vid årets slut	**149 335**

SBB tecknade i juni ett avtal med Riksbyggen om att förvärva 70 procent av aktierna i hyresrättsbolaget Unobo. Unobo ägde vid tidpunkten 5 368 lägenheter i storstadsregioner och/eller universitetsorter med en total uthyrbar area om 372 tkvm och en årlig hyresintäkt om 432 mkr.

I mars bildade SBB och Kåpan Tjänstepensionsförening ett joint venture och satsar på att växla upp bostadsbyggandet och fortsätta att verka för en hållbar bostadsutveckling. Bolaget har 988 lägenheter för förvaltning, med en årlig hyresintäkt om 421 mkr och 1 270 lägenheter under produktion.

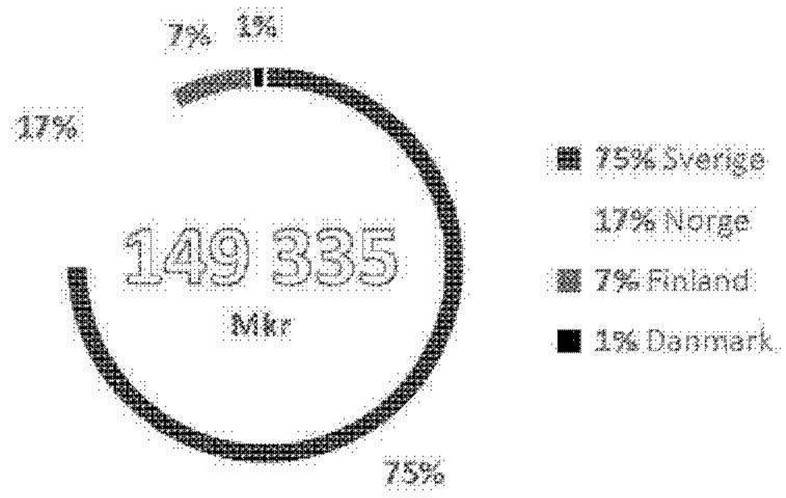
I november ingick SBB avtal med Kåpan Tjänstepensionsförening om att etablera Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB (ägt 50/50) med fokus på statlig infrastruktur. Fastigheterna som SBB sålde till Svenska Myndighetsbyggnader har en årlig hyresintäkt på cirka 584 mkr.

I december förvärvade SBB en större portfölj med 142 förskolor från norska Trygge Barnehager för ett överenskommet fastighetsvärde om 4 580 MNOK. Den årliga hyresintäkten är 262 MNOK.

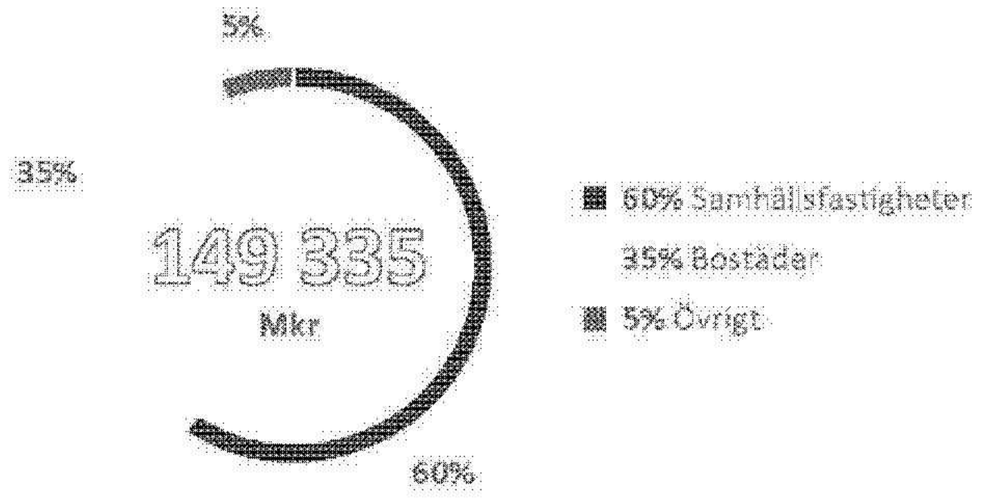
Värderingsmodell

Samhällsbyggnadsbolaget redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Enligt värderingspolicyn värderas 100 procent av fastigheterna av externa värderare varje hel- och halvår medan resterande kvartal värderas de internt. Under 2021 värderades 100 procent av fastigheterna varje kvartal av externa värderare. Värdet för fastigheterna uppgick till 149,3 mdkr per 2021-12-31. 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. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,10 procent till 17,00 procent med ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,34 procent (5,05). I värdet för fastigheterna ingår 3 951 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 2021-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 16 373 mkr (2 867) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 3 885 mkr (827). De största innehaven utgörs av aktier i JM AB, Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB, Public Property Invet AS, Solon Eiendom Holding AS och SBB Kåpan Bostad AB. Alla ovanstående innehav har förvärvats under 2021. Under året har aktier i bl.a KlaraBo Förvaltning AB sålts. Offentliga Hus AB har under året omklassificerats till dotterbolag.

Årets resultat från intressebolag/joint ventures uppgick under året till 2 814 mkr (144) och är hänförligt till största delen till bolagen SBB Kåpan Bostad AB och Public Property Invest AS som äger och förvaltar förvaltningsfastigheter, samt JM AB och Sveaviken Nordsten Holding AB, som bedriver fastighetsutvecklingsverksamhet. Se vidare information i not 14 och 16.

Finansiering

Finansiering
SBB har under året sänkt snitträntan från 1,31 procent till 1,11 procent. SBB har officiell kreditrating från kreditvärderingsinstituten Fitch Ratings och Standard & Poor's Global Ratings. Ratingbetyget är BBB- med positiva utsikter. SBB har även en kort rating och ratingbetyget är F3 med Fitch respektive A3 med Standard & Poor's, vilket motsvarar en investment grade rating. Anledning till att också ha en kort rating är för att emittera på företagscertifikatsmarknaden.

Finansiella marknadsutvecklingen
Viktiga händelser som har haft störst påverkan på finansmarknaden under 2021 har varit den fortsatta utvecklingen av Covid 19, den starka inflationen samt skiftet mot en mer restriktiv penningpolitik. Utsikterna om global återhämtning har varit osäkra och risk för sämre utveckling dominerade. Pandemin tog i slutet på 2021 ett nytt grepp om världen och omikron spreds till nya rekordnivåer och flera nationer återinförde restriktioner och nedstängning.

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 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 i styrelsen. Ett av finansavdelningens viktigaste mål är att leverera starkare nyckeltal för att uppnå en BBB+ rating på kort sikt och A- på lång sikt. Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell och finansfunktionen jobbar för att 100 procent av vår upplåning på kapitalmarknaden och lånemarknaden blir hållbar till år 2030. Detta görs genom att ingå gröna lån, emittera sociala och gröna obligationer.

Kapitalanskaffning
Att driva ett fastighetsbolag är kapitalintensivt. Bolaget finansieras med eget kapital inkl. hybridobligationer och skulder i form av banklån, obligationer samt företagscertifikat. Fördelningen mellan de olika finansieringsformerna beror på faktorer såsom kostnaden för de olika finansieringsformerna, fastighetsportföljens inriktning samt aktieägarnas, investerarnas och kreditgivarnas riskaversion.

Eget kapital
Den 31 december 2021 uppgick SBB:s egna kapital till 82 971 mkr (51 756). Soliditeten var 43 procent (43) medan den justerade soliditeten uppgick till 47 procent (47). Avkastningen på eget kapital var 38 procent (21). SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 2 337 mkr efter emissionskostnader, vilka bl.a. använts som vederlag för förvärv av aktier i Offentliga Hus AB (publ), Arlandastad Group (publ) och Solon Eiendom ASA. Under perioden löstes en tidigare emitterad hybridobligation om EUR 300m och en ny hybridobligation om EUR 500m emitterades. Då hybridobligationslånen är eviga och inlösen enbart kan påkallas av bolaget klassificeras de redovisningsmässigt enligt IFRS som ett eget kapitalinstrument. Hybridobligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin. Dessutom genomfördes emissioner av stamaktier av serie B som ett led i konverteringen av den tvingande konvertibeln. Tvångsinlösen av de resterande utestående aktierna i Hemfosa skedde under maj, vilket minskade minoritetsandelarna och eget kapital med 475 mkr. Resterande del av inlösta minoritetsandelar härrör till andelar i Offentliga Hus och Amasten.

Skulder
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. Belåningsgraden uppgick till 40 procent (35) och säkerställd belåningsgrad till 12 procent (10). Räntetäckningsgraden var 5,5 gånger (4,1).
Verkligt värde för de räntebärande skulderna och för övriga finansiella instrument bedöms, vid utgången av perioden, överensstämma med redovisat värde. De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 87 995 mkr (55 266), varav 23 732 mkr (12 064) avsåg skulder till kreditinstitut, 53 094 mkr (37 783) avsåg obligationslån och 11 169 mkr (5 418) avsåg företagscertifikat.

Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter. Emissioner av obligationer och företagscertifikat säkerställs normalt ej. SBB har fortsatt att arbeta aktivt för att sänka räntan för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 1,05 procent (1,31) exklusive Amastens lån. Inklusive Amastens skuldportfölj uppgick snitträntan till 1,11 procent. SBB har en exponering mot rörliga räntor om 26 procent (4) som täcks av befintlig kassa. Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 3,6 år (4,5) och genomsnittlig kapitalbindning var 4,1 år (4,8). Exklusive företagscertifikat förfaller 3 011 mkr inom ett år. För att hantera refinansieringsrisken har företagscertifikaten säkerställts genom back-up faciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående företagscertifikat.

Räntederivaten samt valutaderivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om 517 mkr (-138).

Per 2021-12-31 uppgick likvida medel till 9 837 mkr (13 606) och finansiella placeringar uppgick till 53 mkr (-). Utöver det hade SBB 11 875 mkr (29 309) i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Kapitalbindningsstruktur (inkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	14 180	16
< 2 år	11 880	13
< 3 år	4 430	5
< 4 år	13 439	15
< 5 år	7 877	9
> 5 år	36 627	41
Summa	**88 433**	**100**

Kapitalbindningsstruktur (exkl. företagscertifikat)

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel, %
< 1 år	3 011	4
< 2 år	11 880	15
< 3 år	4 430	6
< 4 år	13 439	17
< 5 år	7 877	10
> 5 år	36 627	47
Summa	**77 264**	**100**

Kreditgivare och säkerheter
Skulder till kreditinstitut var redovisade till 23 732 (12 064) mkr per 2021-12-31. Som säkerhet för merparten av skulder till kreditinstitut har fastighetsinteckningar ställts om 22 889 mkr. Belåningsgraden för merparten av skulder till kreditinstitut ligger kring 60 procent. Därutöver har SBB lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande bolag om 19 991 mkr. Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs av företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer som bolaget har emitterat.

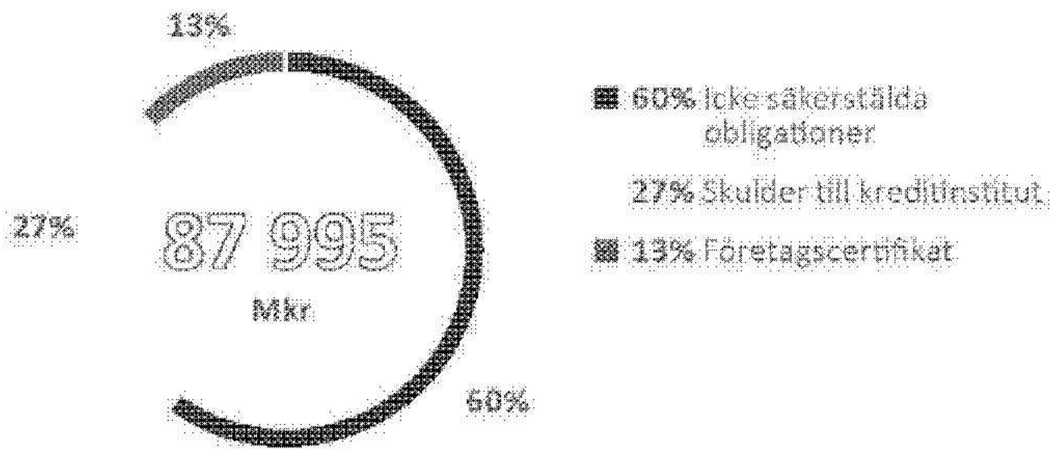
Alternativa finansieringsformer
För att optimera bolagets kapitalstruktur finns ett behov att kontinuerligt söka alternativa finansieringsformer som exempelvis företagscertifikat och obligationer. SBB har följt trenden i Sverige och i Europa genom att i stället för att refinansiera och låna upp nytt kapital på bankmarknaden emittera företagscertifikat och icke säkerställda obligationer. Efter SBB:s uppdaterade rating från S&P och Fitch har kreditmarginalen och därmed räntekostnaden fortsatt minska markant för bolaget.

Obligationer
Obligationslån hade ett redovisat värde om 53 094 (37 783) mkr per 2021-12-31. Under 2021 emitterade SBB icke-säkerställda obligationer exkl. hybrider om SEK 500m. SBB har under 2021 köpt tillbaka icke-säkerställda obligationer om SEK 270m som emitterats av Offentliga Hus samt obligationer om EUR 300m emitterade av SBB.

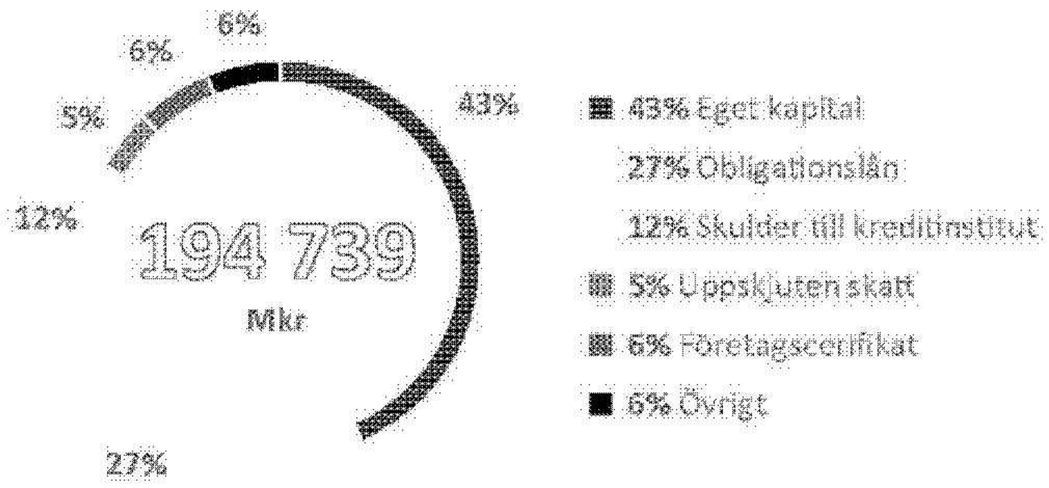
Genomsnittlig ränta och räntebindning
Vid årets slut uppgick SBB:s genomsnittliga ränta till 1,11 (1,31) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet var 3,6 (4,5) år och genomsnittlig kapitalbindning 4,1 (4,8) år.

Covenanter och risktagande
SBB:s 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 program men även på längre banklån och kreditfaciliteter. Att covenanter inte brutits kontrolleras på kvartalsbasis. Vid årsskiftet 2021 uppfyller bolaget bankernas covenantkrav i respektive kreditfacilitet samt de covenantkrav som finns i respektive obligation.

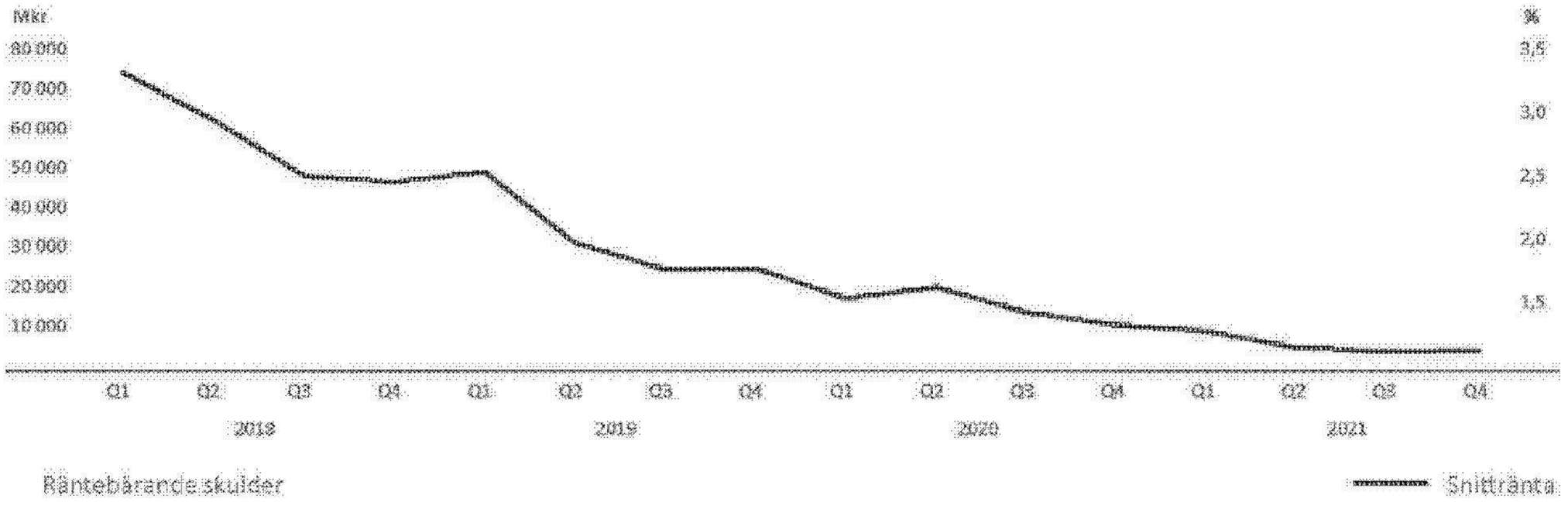
Fördelning räntebärande skulder



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 2021-12-31 uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 241 164 407 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 (31,49% av röster, 8,01% av kapital), Arvid Svensson Invest (12,66% respektive 3,99%) samt Dragfast AB (12,14% respektive 6,31%).

Aktiekapitalet uppgick per 2021-12-31 till 164 500 780 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 2021-12-31 uppgick den genomsnittliga återstoden löptiden på låneportföljen till 4,1 (4,8) 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 3,6 (4,5) år och andelen av låneportföljen med fast räntebindning genom räntederivat eller fasträntelån var 74 (96) 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 37-65.

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 11 (9) år per 2021-12-31. Uthyrningsgraden var 94,1 (93,6) 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 2021. 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 2022 äger rum den 27 april 2022 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 2021 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 samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier. Detta bemyndigande utnyttjades av styrelsen tre gånger under 2021 genom emission av sammanlagt 30 565 817 nya Stam B-aktier. Styrelsens utnyttjande av bemyndigandet innefattar främst investeringar i samband med fastighetsförvärv.

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 2021 till 1 645 007 803 fördelade på tre aktieslag, 209 977 491 stam A-aktier, 1 241 164 407 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 164 500 780,30 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,1 krona. Största aktieägare är Ilija Batljan.

Bolagsordning
SBB:s bolagsordning som fastställdes vid extra bolagsstämma den 23 februari 2021 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 5 maj 2021 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 2021, 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 2022 består av Mia Batljan (Ilija Batljan och Ilija Batljan Invest AB), Sven-Olof Johansson (Compactor Fastigheter AB), Rikard Svensson (AB Arvid Svensson) samt Lennart Schuss (styrelseordförande). Mia Batljan är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2022 haft ett protokollfört möte.

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 5 maj 2021 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

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 5 maj 2021 omvaldes Lennart Schuss till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2021

Bolagets styrelse har under 2021 haft 56 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 2021 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har dessutom beslutat om utgivande av stam B-aktier och stam D-aktier i enlighet med bemyndigande från bolagsstämman.

Namn	Invald år	Född år	Oberoende av bolag och ledning	Oberoende av större aktieägare	Närvaro styrelsemöte
Lennart Schuss	2017	1952	Ja	Ja	56/56
Ilija Batljan	2017	1967	Nej	Nej	56/56
Sven-Olof Johansson	2017	1945	Ja	Ja	56/56
Hans Runesten	2014	1956	Ja	Ja	56/56
Fredrik Svensson	2018	1961	Ja	Nej	56/56
Eva Swartz Grimaldi	2017	1956	Ja	Ja	55/56
Anne-Grete Strøm-Erichsen	2017	1949	Ja	Ja	54/56

Utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2021 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 2021 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 koncern-ledningsgruppen. 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 2021 godkändes styrelsens ersättningsrapport avseende räkenskapsåret 2020. Storleken på ersättningar som utgått för 2021 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, Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga uppdrag: Rådgivare till Genesta Fastighetsfonder samt ordförande för Swedish Society of Friends of the Weizmann Institute of Science. Lennart är medgrundare av Gimmel Fastigheter, Catella Corporate Finance, ESWÖ & Partner Fondkommission och Stockholm Fondkommission.
Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 20 253 334 B- stamaktier och 380 000 D- stamaktier. 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- stamaktier och 31 081 315 B- stamaktier. Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Oberoende i förhållande till 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- stamaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Eva Swartz Grimaldi, född 1956
Styrelseledamot
Styrelseledamot i bolaget sedan 2017. Ordförande i ersättningsutskottet.
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- stamaktier. 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- stamaktier och 23 144 429 B- stamaktier. Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Beroende i förhållande till bolagets större ägare. Uppgift om bolagets större ägare framgår på sidan 73.

Ersättning
Vid årsstämman 2021 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 1 950 000 kr, varav ordföranden erhåller 450 000 kr och övriga av stämman valda ledamöter som inte är anställda i Bolaget erhåller 300 000 kr vardera. För utskottsarbete i ersättningsutskottet utgår ett totalt arvode om 40 000 kronor att fördelas med 20 000 kronor per ledamot. För utskottsarbete i hållbarhetsutskottet utgår ett totalt arvode om 60 000 kronor att fördelas med 20 000 kronor per ledamot. För revisionsutskottet, som består av styrelsens ledamöter förutom VD, 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 åtta personer: Krister Karlsson (Vice VD, fastighetsutvecklingschef), Eva-Lotta Stridh (CFO och vice VD), Rosel Ragnarsson (Finanschef), Oscar Lekander (COO och Vice VD), Annika Ekström (Förvaltningschef), 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 5 maj 2021 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor för perioden fram till årsstämman 2022. 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 2021 anlitats för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor men även frågor relaterade till emission av aktier. 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, firmateckнings- 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.

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.

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 2021 Koden utan avvikelser.

Vinstdisposition
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

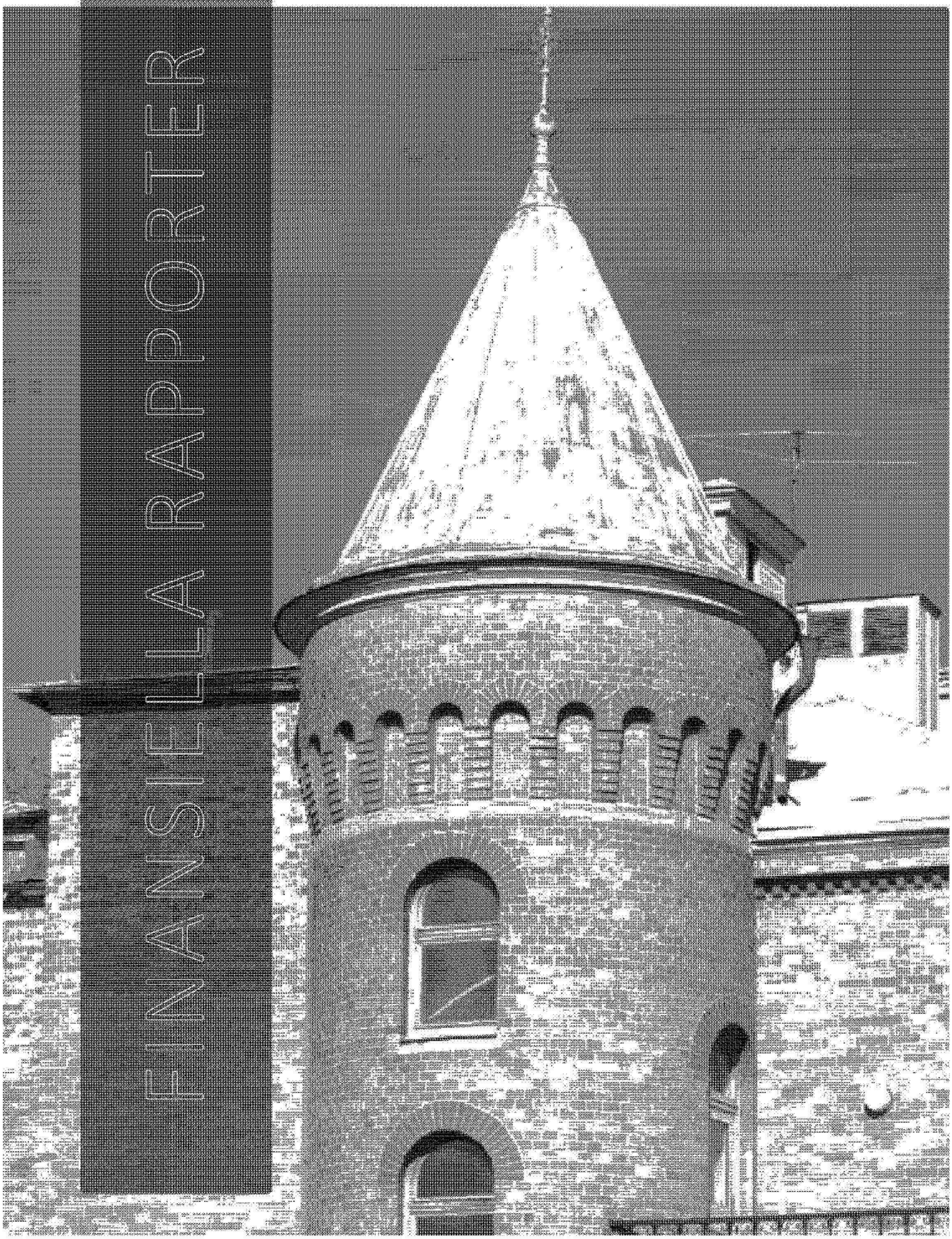
Överkursfond	43 510 234 623
Balanserat resultat	-3 552 882 497
Årets resultat	823 589 320
	40 780 941 447
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (1,32 kr per stamaktie A + B)	1 919 467 305
Till aktieägare utdelas (2,00 kr per stamaktie D)	387 731 810
I ny räkning överföres	38 473 742 331
	40 780 941 447

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 2021-12-31 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 1,32 kronor per stamaktie A och B, motsvarande 1 919 467 305 kr, 2,00 kr per stamaktie D, motsvarande 387 731 810 kr. Sammanlagt motsvarar föreslagen utdelning 2 307 199 115 kr, vilket utgör 5,6 procent av moderbolagets egna kapital och 2,8 procent av koncernens egna kapital. Koncernens soliditet var 43 procent per 2021-12-31. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick per 2021-12-31 till 40 780 941 447 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 aktiebo¬lagslagen 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.


BERN
BAHNHOF
SBB

Koncernens resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2021	2020 (omarbetad)
Hyresintäkter	4,5	5 930	5 121
Driftskostnader	4,6	-1 114	-987
Underhåll	4,6	-322	-323
Förvaltningsadministration	4,6	-317	-217
Fastighetsskatt	4,6	-130	-115
Driftnetto	**4**	**4 047**	**3 479**
Centraladministration	6,7,8	-290	-224
Förvärvs- och omstruktureringskostnader		-86	-52
Resultat från intresseföretag/JV	16	2 814	144
Resultat före finansiella poster		**6 485**	**3 347**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	274	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 011	-973
Kostnader förtidslösen lån	10	-155	-199
Valutakursdifferenser	10	118	118
Leasingkostnader	11	-21	-25
Förvaltningsresultat		**5 690**	**2 434**
Värdeförändringar fastigheter	14	21 360	8 065
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning		-252	-468
Resultat bostadsproduktion		9	-
Värdeförändringar finansiella instrument	17	2 487	207
Resultat före skatt		**29 294**	**9 824**
Aktuell skatt	12	-247	-165
Uppskjuten skatt	12	-3 698	-1 431
Upplösning uppskjuten skatt hänförlig till goodwill	12	252	444
ÅRETS RESULTAT		**25 601**	**8 672**
Årets resultat hänförlig till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl hybridobligation)		24 583	8 598
Innehav utan bestämmande inflytande		1 018	74
ÅRETS RESULTAT		**25 601**	**8 672**
Resultat per stamaktie A och B före utspädning	22	17,17	6,09
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	23	17,03	6,09
Resultat per stamaktie D	23	2,00	2,00

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2021	2020 (omarbetad)
Årets resultat		**25 601**	**8 672**
Andel av totalresultat i intresseföretag/JV		6	-
Omräkningsdifferenser		1 120	-884
ÅRETS TOTALRESULTAT		**26 727**	**7 788**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare (inkl hybridobligation)		25 709	7 714
Innehav utan bestämmande inflytande		1 018	74
ÅRETS TOTALRESULTAT		**26 727**	**7 788**

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 930 mkr (5 121). Av hyresintäkterna avsåg 4 467 mkr samhällsfastigheter, 1 128 mkr bostäder och 335 mkr övriga fastigheter. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,8 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Intäktsökningen är framförallt driven av investeringar och nytecknade hyresavtal. Vid utgången av perioden hade Samhällsbyggnadsbolaget hyresintäkter om 7 017 mkr (4 839) per rullande 12 månaders intjäningsförmåga. Av dessa utgjorde samhällsfastigheter 4 462 mkr, motsvarande 64 procent av total hyresintäkt, bostäder utgjorde 2 225 mkr, motsvarande 32 procent av total hyresintäkt. Övrig del utgörs av övriga fastigheter. Genomsnittshyran för bostadsfastigheter uppgår till 1 132 kr/kvm och samhällsfastigheter 1 475 kr/kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 94,1 procent (93,6). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 11 år (9).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 883 mkr (-1 642). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. I jämförbart bestånd sjönk kostnaderna med 3,8 procent jämfört med motsvarande period föregående år och minskningen avser till absolut största del underhåll. Jämförbart bestånd hade därmed ett ökat driftnetto om 4,7 procent. Driftsöverskott uppgick till 4 047 mkr (3 479). SBB:s överskottsgrad uppgick till 68 procent (68).

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -290 mkr (-224). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Ökningen av central administration förklaras väsentligen av kostnader för incitamentsprogram till anställda samt tillkommande kostnader för Offentliga Hus organisation. Resultat från intresseföretag och joint ventures var 2 814 mkr (144) för året. Resultatet är till största del hänförligt till SBB Kåpan Bostad AB och JM AB (publ), som bidrar med 501 mkr respektive 307 mkr till koncernens resultat före perioden. Se ytterligare information i not 16.

Finansnettot för perioden uppgick till -795 mkr (-913). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter och valutakursdifferenser.

Till följd av förvärven av Offentliga Hus och Hemfosa har bolaget haft jämförelsestörande kostnader relaterade till omstruktureringar som uppgick till -86 mkr (-52) för perioden. De finansiella kostnaderna inkluderar jämförelsestörande utgifter i form av kostnad för förtidslösen av dyra lån om -155 mkr (-199) för perioden. Under perioden redovisades valutakursdifferenser om 118 mkr (118) som är hänförliga till omräkning av lån upptagna i euro till den del lånen inte är matchade mot säkringar i form av nettotillgångar i euro och valutaderivat.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 21 360 mkr (8 065) varav 740 mkr (-573) var realiserade värdeförändringar och 20 620 mkr (8 638) var orealiserade värdeförändringar. Under året har fastigheter till ett värde om 15,6 mkr sålts till joint venture. Försäljningarna har resulterat i en realisationsvinst om 579 mkr efter eliminiering av internvinst. Se vidare not 14.

Våra value-add-strategier har tillsammans bidragit med cirka hälften av värdeförändringen. Detta inkluderar Projekt- och fastighetsutveckling tillsammans med successionsrenoveringar där SBB har successionsrenoverat 635 lägenheter under perioden, gjort projektinvesteringar i befintligt bestånd samt nyproduktion av bostäder i bland annat Höganäs, Skellefteå och Uppsala, nybyggnation av äldreboende i Västerås och Östersund samt ny- och ombyggnation av skola i Haninge. Allmän hyresutveckling och omförhandlingar som ger högre driftnetton bidrar med cirka en femtedel. Resterande del beror av sänkta avkastningskrav. Genomsnittligt avkastningskrav i de externa värderingarna är 4,34 procent (5,05). Se vidare information i not 14.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till 2 487 mkr (-207). Posten består av orealiserade och realiserade värdeförändringar för finansiella placeringar i aktier och övriga värdepapper samt derivat.

Årets resultat efter skatt uppgick till 25 601 mkr (8 672). Skatt på periodens resultat uppgick till -3 693 mkr (-1 152) varav -247 mkr (-165) avsåg aktuell skatt och -3 446 mkr (-987) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag. Den låga skatten förklaras främst av försäljning av fastigheter i bolagsform. Se vidare information i not 12.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2021	2020 (omarbetad)
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	13	6 066	6 319
Summa immateriella anläggningstillgångar		**6 066**	**6 319**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	149 335	90 185
Nyttjanderätt tomträtt	11	639	614
Inventarier	15	48	22
Summa materiella anläggningstillgångar		**150 022**	**90 821**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	16	16 373	2 867
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	17,29	3 885	827
Derivat	10,17	547	129
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	4 530	2 931
Andra långfristiga fordringar	17	207	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**25 542**	**6 753**
Summa anläggningstillgångar		**181 630**	**103 893**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter		279	-
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar	17,23	219	91
Övriga fordringar	17,18	1 959	2 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	540	243
Summa kortfristiga fordringar		**2 718**	**2 732**
Likviditetsplaceringar	17,20	53	-
Likvida medel	17,20	9 837	13 606
Summa likviditetsplaceringar och likvida medel		**9 890**	**13 606**
Summa omsättningstillgångar		**12 887**	**16 338**
SUMMA TILLGÅNGAR		**194 517**	**120 231**

Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter
Värdet för fastigheterna uppgick till 149,3 mdkr per 2021-12-31. 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. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,10 procent till 17,00 procent med ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,34 procent (5,05). I värdet för fastigheterna ingår 3 951 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 joint ventures
SBB:s engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2021-12-31 SBB:s engagemang i intressebolag och joint ventures består dels av en ägarandel samt i vissa fall finansiering till bolagen. Per 2021-12-31 uppgick andelar i intressebolag och joint ventures till 16 373 mkr (2 867) och fordringar på intressebolag och joint ventures till 3 885 mkr (827). En del av bolagen bedriver fastighetsutvecklingsprojekt medan andra bolag äger förvaltningsfastigheter. De största innehaven utgörs av bolagen: Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB, SBB Kåpan Bostad AB, Public Property Invest AS och JM AB (publ). Se ytterligare information i not 16.

Goodwill
Till största del är goodwillposten om 6 066 mkr (6 319) hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs främst av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill 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 förvärven av Hemfosa och Sveafastigheter anses vara. För denna redovisningsmässiga goodwill om 1 781 mkr (2 044) finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Till följd av försäljning av fastigheter har denna del minskat under perioden.

Koncernens balansräkning

Belopp i MKR	Not	2021	2020 (omarbetad)
EGET KAPITAL OCH SKULDER	21,30		
Aktiekapital		165	150
Övrigt tillskjutet kapital		26 371	24 102
Reserver		834	-213
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		34 778	12 826
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**62 148**	**36 865**
Hybridobligation		17 295	15 096
Övriga reserver		-543	-616
Innehav utan bestämmande inflytande		4 071	412
Summa eget kapital		**82 971**	**51 756**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,23	21 974	11 995
Obligationslån	17,23	51 919	34 663
Derivat	10,17	30	267
Uppskjutna skatteskulder	12	10 428	7 075
Skuld leasing	11	639	614
Övriga långfristiga skulder	17,23	292	1 259
Summa långfristiga skulder		**85 282**	**55 873**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,23	1 758	69
Företagscertifikat	23	11 169	5 418
Obligationslån	17,23	1 175	3 121
Leverantörsskulder	17,23	181	117
Aktuella skatteskulder	12	418	166
Skuld cash collateral	17	5 607	-
Övriga skulder	17,23,24	3 923	2 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17,25	2 033	1 375
Summa kortfristiga skulder		**26 264**	**12 602**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**194 517**	**120 231**

Kommentarer balansräkning

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick per 2021-12-31 till 82 971 mkr (51 756). I det egna kapitalet ingår emitterade hybridobligationer till ett bokfört värde om 17 295 mkr och innehav utan bestämande inflytande i Amasten Fastighets AB (publ), Unobo AB samt bolag inom Sveafastigheter-koncernen då SBB inte äger samtliga aktier i bolagen. Under året genomfördes en konvertering av största delen av tvingande konvertibeln till stamaktier av serie B. Effekten av konverteringen påverkade eget kapital med -125 mkr. Den negativa effekten beror på att viss kompenastion utgick i samband med konverteringen.

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 2 337 mkr efter emissionskostnader, vilka bl.a. använts som vederlag för förvärv av aktier i Offentliga Hus AB (publ), Arlandastad Group (publ) och Solon Eiendom ASA . Under perioden löstes delar av en tidigare-emitterad hybridobligation om EUR 300m och en ny hybridobligation om EUR 500m emitterades. Dessutom genomfördes emissioner av stamaktier av serie B som ett led i konverteringen av den tvingande konvertiblen. Tvångsinlösen av de resterande utestående aktierna i Hemfosa skedde under maj, vilket minskade minoritetsandelarna och eget kapital med 475 mkr. Resterande del av inlösta minoritetsandelar hänför sig till andelar i Offentliga Hus och Amasten.

Omräkningsdifferenser vid omräkning av nettotillgångar i dotterbolag i Norge, Finland och Danmark från lokal valuta till SEK utgjorde 1 047 mkr av förändringen i eget kapital under perioden. Effekten förklaras främst av den positiva utvecklingen av den norska kronan och Euro mot svenska kronan under perioden.

Soliditeten uppgick till 43 procent (43), den justerade soliditeten till 47 procent (47).

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 på underskottsavdrag. Motsvarande skattesatser i Norge och Danmark är 22,0 procent och i Finland 20,0 procent. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2021-12-31 till 10 428 mkr (7 075) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Underskottsavdragen uppgick till 3 mdkr per 2021-12-31.

Skulder, likviditetsplaceringar och likvida medel
De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 87 995 mkr (55 266), varav 23 732 mkr (12 064) avsåg skulder till kreditinstitut, 53 094 mkr (37 783) avsåg obligationslån och 11 169 mkr (5 418) avsåg företagscertifikat. Belåningsgraden uppgick till till 40 procent (35) Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 71 .

Likvida medel uppgick till 9 837 mkr (13 606) och likviditetsplaceringar, som utgörs av aktier i börsnoterade bolag, uppgick till 53 mkr (-). Likviditetsplaceringarna har tidigare rapporterats i i posten Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Då syftet med innehavet har förändrats sker omklassificeringen endast för innevarande år.

Koncernens förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare								
Belopp i MKR	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Reserver[1]**	**Balanserade vinstmedel**	**Totalt**	**Hybrid-obligation**	**Övriga reserver[2]**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**134**	**17 658**	**100**	**6 412**	**24 304**	**4 676**	**45**	**1 961**	**30 896**
Årets resultat	-	-	-	8 266	8 266	332	-	74	8 672
Övrigt totalresultat	-	-	-313	-	-313	-	-571[3]	-	-884
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-313**	**8 266**	**7 953**	**332**	**-571**	**74**	**7 788**
Nyemission	16	4 341	-	-	4 357	-	-	-	4 357
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	10 427	-	-	10 427
Emission tvingande konvertibel	-	2 220	-	-	2 220	-	-	-	2 220
Emissionskostnader	-	-147	-	-	-147	-94	-	-	-240
Skatt emissionskostnader	-	30	-	-	30	88	-	-	118
Utdelning	-	-	-	-1 121	-1 121	-332	-	-	-1 453
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-732	-732	-	-	-1 640	-2 372
Utgående eget kapital 2020-12-31 (omarbetad) [4]	**150**	**24 102**	**213**	**12 826**	**36 865**	**15 096**	**616**	**412**	**51 756**
Ingående eget kapital 2021-01-01 (omarbetad)	**150**	**24 102**	**-213**	**12 826**	**36 865**	**15 096**	**-616**	**412**	**51 756**
Årets resultat	-	-	-	24 087	24 087	496	-	1 018	25 601
Övrigt totalresultat	-	-	1 047	6	1 053	-	73[3]	-	1 126
Årets totalresultat	**-**	**-**	**1 047**	**24 093**	**25 140**	**496**	**73**	**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	-	-	-	-154	-154	-3 110	-	-	-3 263
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	-496	-	-	-2 303
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**

1) Reserver består av säkringsredovisning och omräkningsdifferenser.
2) Beloppet avser omräkningsdifferenser avseende hybridlån om 73 mkr (-616) varav innehav utan bestämmande inflytande om -1 mkr (1).
3) Se information i not 30.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MKR	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		5 690	2 434
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Avskrivningar		5	2
Resultat från intressebolag/joint ventures		-2 814	-144
Räntenetto		795	913
Erlagd ränta		-1 285	-958
Erhållen ränta		271	150
Betald skatt		-247	-165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 415**	**2 232**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		21	-1 720
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 184	-7 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 620**	**-6 763**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	14	-55 899	-14 493
Försäljning av fastigheter	14	20 241	12 903
Investeringar/försäljning inventarier	15	-31	-3
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	16	-9 234	-1 611
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	13	-	-84
Investering i fordringar hos intresseföretag/joint ventures	17	-4 382	-1 258
Avgående fordringar hos intresseföretag/joint ventures	17	1 333	1 565
Investering i finansiella tillgångar	17	-4 965	-2 649
Försäljning av finansiella tillgångar	17	5 145	1 326
Förändring av andra långfristiga fordringar	17	-169	44
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-47 962**	**-4 259**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	665
Emission hybridobligation		4 975	10 333
Emission tvingande konvertibel		-	2 148
Inlösta preferensaktier		-20	-
Inlösen hybridobligationer		-3 263	-
Inlösen tvingande konvertibel		-125	-
Emission teckningsoptioner		58	-
Utbetald utdelning		-1 846	-853
Förvärvade hybridobligationer		305	-
Förvärvade minoritetsandelar		4 140	16
Inlösta minoritetsandelar		-1 612	-1 623
Upptagna lån		75 773	34 693
Amortering av lån		-43 418	-34 878
Förändring cash collaterals		5 607	-
Upptagna övriga långfristiga skulder		1 772	2 676
Amortering övriga långfristiga skulder		-2 800	-1 385
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**26**	**39 546**	**11 793**
Periodens kassaflöde		**-3 796**	**770**
Likvida medel vid periodens början		**13 606**	**12 858**
Valutakursändring i likvida medel		27	-22
Likvida medel vid periodens slut	**20**	**9 837**	**13 606**

Koncernens noter (1-30)

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 25 mars 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 27 april 2022.

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.

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.

Intressebolag och joint ventures
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. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang.

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.

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. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden" i resultaträkningen.

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.

Förvärv
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.

Omvänt förvärv
Ett omvänt förvärv sker när det företag som emitterar värdepapper (den legala förvärvaren) identifieras som det förvärvade företaget i redovisningssyfte. Det företag vars eget kapitalandelar förvärvas (det legala förvärvade företaget) måste vara förvärvaren i redovisningssyfte för att transaktionen ska betraktas som ett omvänt förvärv. Koncernredovisningar som upprättas efter ett omvänt förvärv utfärdas i det legala moderföretagets namn (redovisande förvärvat företag) men beskrivs i noterna som en fortsättning av det legala dotterföretagets finansiella rapporter (redovisande förvärvare) med en justering, nämligen en retroaktiv justering av den redovisande förvärvarens aktiekapital så att det återspeglar det redovisande förvärvade företagets aktiekapital. Jämförande information som presenteras i koncernredovisningen justeras också retroaktivt för att återspegla det legala moderföretagets aktiekapital (redovisande förvärvat företag). Bolagets förvärv av SBB i Norden AB (publ), org. nr 559053–5174, per 2017-01-16 har klassificerats som ett s.k. omvänt förvärv. Det betyder att koncernen redovisas som en fortsättning av SBB i Norden AB-koncernen och jämförelsetalen innan förvärvet, dvs. 2016, utgörs av SBB i Norden AB-koncernen.

RESULTATRÄKNING
Resultaträkningens intäkter
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. 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.

Leasingavtal
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. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

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, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. 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.

Ersättning till anställda
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.

Finansiella intäkter och kostnader
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. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

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 inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar. Vid försäljning till intressebolag/joint ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande koncernens kvarstående ägoandel.

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.

Segmentsredovisning
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. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.

Resultat per aktie
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.

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

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.

Inventarier
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.

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

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

Klassificering och värdering av finansiella instrument
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 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) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 17 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 17 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 17 Finansiella instrument.

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 nedan 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.

Säkringsredovisning
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.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

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.

Tvingande konvertibel
SBB emitterade under perioden en tvingande konvertibel uppgående till 2,75 mdkr som förfaller 2023. Konvertibeln har en årlig ränta om 7 % som betalas halvårsvis med förbehåll för bolagets möjlighet att skjuta upp räntebetalningar under vissa omständigheter. Konvertibeln kommer obligatoriskt att konverteras till bolagets B-aktier senast vid förfall. Vid första redovisningstillfället har en uppdelning gjorts på eget kapital respektive skuld enligt IAS 32. Redovisad skuld motsvarar nuvärdet av de framtida räntebetalningarna. Eget kapital utgör resterade del av emitterat kapital. Emissionskostnaderna har fördelats mellan de två delarna.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. 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.

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
Referensräntereformen – Fas 2: Ändringar av IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 och IFRS 16
Ändringarna ger tillfälliga lättnader som hanterar effekterna av den finansiella rapporteringen när IBOR (interbank offered rate) ersätts med en alternativ nästan riskfri ränta, RFR (risk-free interest rate). Ändringarna innefattar följande lättnader:

- Ett praktiskt sätt att kräva att kontraktsändringar, eller förändringar av kassaflöden som är direkt nödvändiga på grund av reformen, ska behandlas som förändringar av en rörlig ränta, motsvarande en förändring i en marknadsränta
- Tillåta ändringar som krävs av IBOR-reformen att göras av säkringsbeteckningar och säkringsdokumentation utan att säkringsrelationen avbryts.
- Tillhandahålla tillfällig befrielse till enheter från att behöva uppfylla det separat identifierbara kravet när ett RFR-instrument är designat som en säkring av en riskkomponent.

Dessa ändringar har ingen påverkan på koncernens koncernredovisning. Koncernen avser att använda ovan lättnader i kommande perioder om de blir tillämpliga.

Ändringar av IAS 1: Klassificering av skulder
Ändringarna till IAS 1 klargör och specificerar kraven för att klassificera skulder som kortfristiga eller långfristiga. Ändringarna klargör innebörden av vad som avses med en rätt att senarelägga skuldens reglering och att en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering ska föreligga vid redovisningsperiodens slut. Vidare förtydligas att klassificeringen är opåverkad av sannolikheten att ett företag kommer utnyttja sin rättighet att senarelägga regleringen och likaså för konvertibla skuldebrev där konverteringsrätten klassificerats som eget kapital. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. IASB publicerade dock ett utkast innehållandes ett förslag om att skjuta upp ikraftträdandet till 1 januari 2024. SBB följer utvecklingen av ändringarna och bedömer vilken inverkan de kommer att få på dess nuvarande redovisningsprinciper.

Ändringar av IAS 37: Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar
Ändringarna klargör vilka kostnader som ska betraktas som oundvikliga vid identifiering och redovisning av förlustkontrakt. Dessa omfattar dels utgifter som har ett direkt samband med avtalet och dels indirekta hänförbara utgifter. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022.

Ändringar i IFRS 3: Rörelseförvärv
IASB har implementerat tre ändringar i IFRS 3 till följd av tidigare ändringar i det konceptuella ramverket. Samtidigt införs ett nytt tillägg som innebär att skulder och eventualförpliktelser inom tilllämpningsområdet för IAS 37 och IFRIC 21 ska redovisas i enlighet med dessa istället för det

konceptuella ramverket. I ändringen förtydligas även att IFRS 3 inte att eventualtillgångar tas med i en förvärvsanalys. Ändringarna trader i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och får tillämpas tidigare.

IFRS 9 Finansiella instrument
IASB har utfärdat ändringar i IFRS 9 som förtydligar vilka avgifter som ska inkluderas i 10 procentstestet för att avgöra om det skett en utsläckning av ett skuldinstrument. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och får förtidstillämpas. SBB har inte förtidstillämpat ändringen och ändringen bedöms inte få en väsentlig påverkan på koncernen.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft
Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

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.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar 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 men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

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.

I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. 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, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

I samband med fastighetstransaktioner förekommer det ibland att del av den överenskomna köpeskillingen är villkorad av framtida händelser. 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. Om å andra skyldigheten att betala tillkommande köpeskilling är beroende av SBBs framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger. Historiskt har tilläggsköpeskillingar endast förekommit i begränsad utsträckning, men vid en översyn av tillämpningen av dessa principer har det framkommit att tre tilläggsköpeskillingar som borde ha skuldförts under 2020 respektive 2021. Se not 30 för mer information.

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.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige, 22 procent i Norge och Danmark samt 20 procent i Finland. Beräkningar av uppskjuten skatt i Norge, Danmark och Finland har gjorts utifrån samma nominella skattesats som för aktuell skatt. För Sverige beräknas uppskjuten skatt med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

SBB har emitterat hybridobligationer om 17,2 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 sätillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

Uppskattningar och bedömningar görs också avseende goodwill i form av en nedskrivningsprövning som görs löpande. 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 Rörelsesegment

Koncernen har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Segmenten utgörs av Bostäder, Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter. 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.

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 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%		

Räkenskapsår 2020-01-01 – 2020-12-31	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	4 012	843	266	5 121	-	5 121
Fastighetskostnader	-1 086	-432	-124	-1 642	-	-1 642
Driftnetto	**2 926**	**411**	**142**	**3 479**	**-**	**3 479**
Centraladministration	-	-	-	-	-224	-224
Förärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-52	-52
Resultat från intresseföretag/joint venture	-	-	-	-	144	144
Resultat före finansiella poster	**-**	**-**	**-**	**-**	**-132**	**3 347**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	166	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-1 079	-1 079
Förvaltningsresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-1 045**	**2 434**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5 804	2 026	235	8 065	-	8 065
Upplösning goodwill vid fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-468	-468
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-207	-207
Resultat före skatt	**8 730**	**2 437**	**377**	**11 544**	**-1 720**	**9 824**
Skatt	-	-	-	-	-1 152	-1 152
Årets resultat	**8 730**	**2 437**	**377**	**11 544**	**-2 872**	**8 672**
Förvaltningsfastigheter	67 109	18 102	4 973	90 185		
Investeringar	1 238	582	268	2 088		
Värde per kvm (kr)	23 402	23 380	15 722	22 784		
Överskottsgrad	73%	49%	53%	68%		

Intäkter från svenska kunder utgör 73 procent (73) av koncernens totala intäkter. Intäkter från norska kunder utgör 14 procent (16) 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 75 procent (81) fördelade till Sverige, 17 procent (19) 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 5 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 5 930 (5 121) mkr. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. 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	2021	2020
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	5 145	4 165
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	4 408	3 698
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	3 913	3 154
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	3 429	2 649
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	3 089	2 268
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	28 084	19 583
Summa	**48 068**	**35 516**

NOT 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	1 114	987
Underhåll	322	323
Förvaltningsadministration	317	217
Fastighetsskatt	130	115
- varav personalkostnader inom fastighetskostnader	*218*	*128*
Centraladministration		
Övriga externa kostnader	112	124
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	86	52
Avskrivningar	5	2
Personalkostnader	174	98
Summa	**2 259**	**1 918**

NOT 7 Arvode till revisor

Ernst & Young AB, Ernst & Young AS, Ernst & Young Oy, Ernst & Young A/S	2021	2020
Revisionsuppdraget	36	17
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	2	1
Övriga tjänster	0	3
Summa	**38**	**21**

PwC AB	2021	2020
Revisionsuppdraget	1	-
Summa arvode till revisor	**39**	**-**

NOT 8 Anställda och personalkostnader

	2021		2020	
Medelantalet anställda	**Medel-antal anställda**	**Varav män, %**	**Medel-antal anställda**	**Varav män, %**
Dotterbolag i Sverige	360	62	220	62
Dotterbolag i Norge	24	33	19	68
Dotterbolag i Finland	6	50	6	50
Totalt dotterbolag	**390**	**60**	**245**	**62**
Moderbolag	28	39	19	45
Totalt i koncernen	**418**	**59**	**264**	**61**

	2021		2020	
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	**Antal på balans-dagen**	**Varav män, %**	**Antal på balans-dagen**	**Varav män, %**
Styrelseledamöter	7	71	6	67
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	9	44	8	63
Totalt i koncernen	**16**	**56**	**14**	**64**

Personalkostnader	2021	2020
Moderbolaget		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	21	16
Sociala avgifter	7	5
Pensionskostnader	5	3
Summa	**33**	**24**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	21	7
Sociala avgifter	7	2
Pensionskostnader	4	3
Summa	**32**	**12**
Dotterbolag		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	5	2
Sociala avgifter	2	1
Pensionskostnader	1	0
Summa	**8**	**3**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	223	148
Sociala avgifter	63	40
Pensionskostnader	32	18
Övriga personalkostnader	9	3
Summa	**327**	**209**
Summa personalkostnader	**400**	**248**

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

Bolaget har ett bonussystem som omfattar åren 2019–2021 och samtliga anställda. Bonussystemet består av tre delar som vardera ska ge rätt till en tredjedel av det maximala bonusbeloppet. Två av delarna bestäms av att vissa mål på företagsnivå uppnås enligt bolagets fastställda årsredovisning medan en del är kopplad till individuella mål. För att bonus överhuvudtaget ska utgå krävs att den del som är kopplad till individuella mål uppnås samt att ytterligare en av bonusdelarna som är kopplade till mål på företagsnivå uppnås. Utbetalning av bonus sker i samband med den löneutbetalning som infaller närmast efter den bolagsstämma varpå bolagets årsredovisning fastställts.

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. 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.

2021 (belopp i tkr)	Grundlön, styrelse-arvode	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 Grimald	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 befattningshavare (3 st)	6 397	720	362	131	7 610
Summa	**22 594**	**5 400**	**5 466**	**1 050**	**34 510**

* Vice verkställande direktörer utnämndes den 8 december 2021, dock redovisas hela årets ersättningar för dessa i tabellen ovan.

2020 (belopp i tkr)	Grundlön, styrelse-arvode	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 Grimald	340	-	-	-	340
Anne-Grete Strøm-Erichsen	300	-	-	-	300
Verkställande direktör					
Ilija Batljan	3 624	600	1 203	144	5 571
Vice verkställande direktörer					
Krister Karlsson	1 587	260	412	-	2 259
Lars Thagesson	2 614	430	735	-	3 779
Övriga ledande befattningshavare (5 st)	5 397	1 216	1 288	186	8 087
Summa	**15 817**	**2 506**	**3 638**	**329**	**21 725**

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.

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

Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2021	2020
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	129	84
Ränteintäkter från joint ventures	28	36
Resultat från övriga andelar	95	-
Övrigt	22	46
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**274**	**166**

NOT 10 Finansiella kostnader

Skulder värderade till verkligt värde i resultatet	2021	2020
Räntekostnader, räntederivat	-19	-55
Valutakursdifferenser, räntederivat	18	-14
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	**2**	**-69**

Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2021	2020
Räntekostnader övriga finansiella skulder	- 817	-763
Avskrivning balanserade upplåggningsavgifter	- 256	-199
Överkurs återköpta obligationer	- 2	-1
Övriga finansiella kostnader	-72	-139
Valutakursdifferenser, finansiella poster*	100	117
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-1 046**	**-985**
Summa räntekostnader och tillhörande resultatposten	**- 1 048**	**-1 054**

* Ej beräkning enligt effektivräntemetoden

Under året har 87 mkr (31) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där en räntenivå om 3 procent (3) använts.

NOT 11 Leasingavtal

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.

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

2020-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	**445**	**445**
Tillkommande avtal	169	169
Utgående balans	**614**	**614**

Utöver tomträttsavtalen finns några mindre leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att 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.

	2021	2020
Räntekostnad på leasingskulder	21	18
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	-	7
Redovisad leasing	**21**	**25**

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 21 mkr (18). 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.

NOT 12 Skatt

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige med undantag för uppskjuten skatt som beräknas utifrån ny skattesats på 20,6 procent, 22 procent i Norge och Danmark samt 20 procent i Finland.

	2021	2020
Aktuell skatt	-247	-164
Uppskjuten skatt fastigheter	-3 328	-1 076
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	73	-9
Uppskjuten skatt finansiella instrument	-169	58
Uppskjuten skatt övrigt	-21	39
Redovisad skatt	**-3 693**	**-1 152**

Avstämning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat före skatt	29 294	9 824
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%/21,4%)	6 035	2 102
Skatteeffekt av:		
Andra skattesatser inom koncernen	60	-18
Skatt hänförlig till tidigare år	16	-7
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterbolag	-1 629	-532
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-804	-119
Ej bokförda intäkter som ska tas upp	-567	174
Ej avdragsgilla kostnader	40	191
Ej bokförda kostnader som ska dras av	-13	0
Utnyttjade av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	-111	-62
Övriga skatemässiga justeringar	-151	57
Skattemässiga avskrivningar	-43	28
Temporära skillnader avseende fastigheter	940	-662
Redovisad skatt	**3 693**	**1 152**
Effektiv skattesats	13%	12%

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 2021-12-31.

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

Uppskjuten skatt	2021	2020
Uppskjuten skatt fastigheter	11 421	8 113
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	86	47
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-1 179	-1 009
Uppskjuten skatt derivat	125	-23
Uppskjuten skatt övrigt	-25	-53
Redovisad uppskjuten skatteskuld	**10 428**	**7 075**

NOT 13 Goodwill

Goodwill	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	**6 319**	**6 687**
Förvärv	-	100
Försäljning	-253	-468
Utgående balans	**6 066**	**6 319**

Goodwillposten är till största del hänförlig till förvärvet av Hemfosa. Förvärvet av Hemfosa har redovisningsmässigt klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och det verkliga värdet för de förvärvade nettotillgångarna redovisas som goodwill.

I samband med förvärvet uppstod goodwill om 6 666 mkr i form av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och nettotillgångarna. Goodwillposten utgörs av två delar. Till största del utgörs den av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Denna del uppgår till 4 275 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 rörelseförvärv. För denna redovisningsmässiga goodwill finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Till följd av försäljning av fastigheter har denna del minskat med 253 mkr under året. I samband med förvärvet av Sveafastigheter uppstod en goodwill om 97 mkr med motsvarande belopp redovisat som uppskjuten skatt.

Nedskrivningsprövning

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

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 diskonteringsfaktor på 4,4 procent före skatt.
- En prognos av kassaflöden under de närmaste 5 åren.

Den diskonterade kassaflödesmodellen innefattar prognostisering av framtida kassaflöden från rörelsen inkluderande uppskattningar av hyresintäkter och rörelseresultat (EBIT). De viktiga antaganden som driver förväntade kassaflöden under de närmaste fem åren utgörs utöver kassaflöden av kostnad för finansiering och skatt. Värdena har skattats på dessa variabler i huvudsak baserat på och i enlighet med historiska erfarenheter. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov och de indikerar inte att några rimligt möjliga förändringar i viktiga antaganden skulle leda till ett nedskrivningsbehov. Goodwill har fördelats på följande kassagenererande enheter:

	2021-12-31	2020-12-31
Samhällsfastigheter	5 462	5 741
Övrigt	599	578
Summa	**6 066**	**6 319**

NOT 14 Förvaltningsfastigheter

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

2021-12-31 Verkligt värde	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Ingående redovisat värde	**67 109**	**18 102**	**4 973**	**90 185**
Förvärv	21 704	28 685	2 084	52 474
Investeringar	2 079	1 652	179	3 910
Försäljningar	-13 071	-5 562	-748	-19 381
Orealiserade värdeförändringar	10 364	9 575	515	20 620
Omklassificeringar	187	-42	-145	-
Omräkningsdifferens	1 518	-	10	1 527
Utgående redovisat värde	**90 056**	**52 410**	**6 868**	**149 335**

2021 Värdeförändringar	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Orealiserade värdeförändringar	10 364	9 575	515	20 620
Realiserade värdeförändringar	433	172	135	740
Summa	**10 797**	**9 747**	**650**	**21 360**

2020-12-31 Verkligt värde	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Ingående redovisat värde	**61 547**	**13 230**	**4 765**	**79 542**
Förvärv	8 923	5 146	459	15 029
Investeringar	1 239	581	268	2 088
Försäljningar	-9 647	-2 866	-1 009	-13 522
Orealiserade värdeförändringar	6 376	2 010	252	8 638
Omklassificeringar	-274	-	274	-
Omräkningsdifferens	-1 555	0	-35	-1 590
Utgående redovisat värde	**67 109**	**18 102**	**4 973**	**90 185**

2020 Värdeförändringar	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övriga fastigheter	Totalt
Orealiserade värdeförändringar	6 376	2 010	252	8 638
Realiserade värdeförändringar	-572	16	-17	-573
Summa	**5 804**	**2 026**	**235**	**8 065**

Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield och Colliers. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,10 procent till 17,0 procent med ett medelvärde om 4,34 procent (5,05). I värdet för fastigheterna ingår ca 3 951 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. För beskrivning av nivåer i verkligt värdehierarkin, se not 1.

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar fastigheter". De utgjordes till del av värdeskapande från byggrättsutveckling och nyproduktion om 6 612 mkr (2 224). Resterande del förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

SBB har påbörjade nyproduktionsprojektprojekt där total investeringsvolym uppgår till knappt 9 mdkr.

Försäljningar till joint ventures i kronor	2021	2020
Verkligt värde fastigheter	15 607 006 356	-
SBB koncernens vinst efter eliminering av internvinst (50% av realisationsresultatet)	579 216 308	-
Tidigare redovisat orealiserad värdeförändring på sålda fastigheter	378 321 406	-
Totalt resultat från försäljningar av fastigheter till joint ventures (exkl. skatt)	**957 537 714**	**-**

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen på nästa sida 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.

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

2020-12-31	Förändring	Värdepåverkan			
		Bostäder	Samhällsfastigheter	Övriga fastigheter	Totalt
Hyresvärde	+/- 5 %	899/-899 mkr	2 671/-2 677 mkr	241/-241 mkr	3 811/-3 817 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-706/800 mkr	-1 897/1 948 mkr	-113/119 mkr	-2 716/2 867 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-757/864 mkr	-1 968/2 152 mkr	-102/123 mkr	-2 827/3 139mkr

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.

Kategori	Fastighets-värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Vakansgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkast-ningskrav, %	Andel av fast värde inom +/- 1,5 procent-enheter, %	Långsiktigt direktavkast-ningskrav, genomsnitt, %
Bostäder	52 410	724	2 370	1 393	93,9	1 966	2,10 - 7,16	81,9	3,33
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
Övrigt	6 868	74	431	187	76,6	404	2,35 - 8,50	91,0	5,49
Totalt	**149 335**	**2 241**	**7 456**	**5 130**	**94,1**	**5 425**	**2,10 - 17,00**	**70,9**	**4,34**

NOT 15 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**44**	**50**
Årets anskaffningar	52	9
Försäljningar och utrangeringar	-7	-15
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**89**	**44**
Ingående avskrivningar	**-22**	**-29**
Försäljningar och utrangeringar	2	5
Ackumulerade avskrivningar vid förvärv	-3	-19
Årets avskrivningar	-20	-4
Omklassificeringar	0	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-41**	**-22**
Utgående redovisat värde	**48**	**22**

NOT 16 Andelar i intressebolag/joint ventures

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**2 867**	**909**
Årets anskaffningar	9 835	1 913
Andel av resultatet	2 814	144
Aktieägartillskott	4 107	126
Omräkningsdifferens	41	-41
Omklassificering	-1 503	-
Årets avyttringar	-1 787	-183
Utgående redovisat värde, kapitalandel	**16 373**	**2 867**

Innehav	Klassificering	Huvudsaklig verksamhet	Kapitalandel		Redovisat värde		Resultatandel	
			2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SBB Kåpan Bostad AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%	-	1 526	-	501	-
Public Property Invest AS	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	48%	50%	1 736	-	427	-
JM AB (Publ)	Intressebolag	Fastighetsutveckling	28%	-	6 566	-	301	-
Sveaviken Nordsten Holding AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	38%	38%	214	1	192	-
Offentlig Eiendom AS	Intressebolag	Fastighetsutveckling	-	34%	-	319	184	-
Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%	-	1 739	-	156	-
Slaggborn Utvecklings AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	190	47	142	11
Idun Domum AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	125	-	124	-
Husbacc Utv Hold AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	194	78	116	-
Fastighets AB Stenbäckens Idhar	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%	-	127	-	94	-
Magsam Holding AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	119	9	83	-2
Samfitania Fastighetsutveckling AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	76	-	76	-
Odalen SBB Projekt 1 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	86	31	54	-5
Odalen Stensta Utveckling AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	63	-	39	-
Kuststaden Projektutveckling AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	0%	21%	-	143	37	-
PPE Holding AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	38%	38%	127	95	35	86
SBB Genova Nackahusen AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	63	30	33	-
Klarsam Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	40%	40%	40	8	32	-
Solon Eiendom AS	Intressebolag	Fastighetsutveckling	-	-	-	-	23	-
Mölnlycke Haga Utveckling AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%	-	22	-	21	-
Trummedalen Fastigheter AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	45	-	20	-
Odalen Upphandling 1 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	24	-	20	-
BCAC-Hus förv. AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	10%	10%	2	-	18	-
Bokoop Fastighet AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	16	1	15	-
Publicus one Publicus	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	32%	-	102	-	14	-
Tillbringaren 2 Hold AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	49%	49%	32	19	14	6
Bryggkaffe Fast AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%	50%	31	21	10	-
Offentliga Hus AB (publ)	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	-	37%	-	1 444	10	-4
Varpslagg Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	40%	40%	11	2	9	-
Kuttervägen Holding AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	20	10	9	-
Origa Care AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	35%	-	101	-	6	-
Sommarsol Exploatering AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	5	1	5	-
Cronsjö Fast Utv AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	-	30%	-	1	4	-
Preservium Property AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	35%	-	168	-	4	-
Samterna Holding 1 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	4	-	4	-
Arlandastad Group AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	20%	-	856	-	3	-
Gullbern Fast Utv AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	40%	40%	5	1	3	-
Samhäll 102 AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	4	2	3	-
KlaraBo Förv AB	Intressebolag	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	-	49%	-	399	2	83
Bolivo	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%	-	152	-	1	-
Nöthagen Utv AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	1	-	1	-
SBB Genova Gåshaga Holding AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	113	112	1	-
Solon Eiendom Holding AS	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	-	1 587	-	-	-
Solhemmet Samhällsfastigheter AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	50%	-	-1	-3	-1
Fastighetsutveckling IB 117 AB	Joint Venture	Äga, förvalta, utveckla fastigheter	50%	-	-6	-	-8	-
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	Intressebolag	Postboxar	35%	35%	7	3	-10	-
Gardermoen Campus Utvikling AS	Joint Venture	Fastighetsutveckling	65%	65%	50	57	-11	-
Mindre innehav (19 bolag)					29	35	-2	-30
Totalt					**16 373**	**2 867**	**2 814**	**144**

Upplysning om väsentliga innehav

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

2021 (Mkr)	JM AB	SBB Kåpan Bostad AB	Svenska Myndighets-byggnader Holding AB	Public Property Invest AS	Solon Eiendom Holding AS	KlaraBo förvaltning AB	Offentliga hus AB (publ)
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	-	-	-	-	-	815	3 902
Året anskaffning	22 650	1 850	-	3	-	-	-
Årets tillskott	-	200	3 398	2 746	3 202	-	-
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-3 902
Årets avyttringar	-	-	-	-	-	-815	-
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**	**-**	**-**

2020 (Mkr)	JM AB	SBB Kåpan Bostad AB	Svenska Myndighets-byggnader Holding AB	Public Property Invest AS	Solon Eiendom Holding AS	KlaraBo förvaltning AB	Offentliga hus AB (publ)
Anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	1 824	9 391
Likvida medel	-	-	-	-	-	79	523
Övriga omsättningstillgångar	-	-	-	-	-	3	94
Långfristiga finansiella skulder	-	-	-	-	-	-925	-5 387
Övriga långsiktiga skulder	-	-	-	-	-	-63	-377
Kortfristiga finansiella skulder	-	-	-	-	-	-75	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-	-44	-631
Nettotillgångar	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**799**	**3 613**
Nettoomsättning	-	-	-	-	-	128	535
Drifts- och underhållskostnader	-	-	-	-	-	-66	-185
Central administration	-	-	-	-	-	-9	-76
Avskrivningar	-	-	-	-	-	0	0
Resultat från intresseföretag/JV	-	-	-	-	-	0	1
Finansnetto	-	-	-	-	-	-19	-232
Värdeförändring fastigheter	-	-	-	-	-	177	-20
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-14
Skatt	-	-	-	-	-	-41	-7
Årets resultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**170**	**2**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**170**	**2**
varav koncernens andel	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**83**	**-4**
Avstämning mot redovisade värden							
Ingående nettotillgångar	-	-	-	-	-	644	-
Året anskaffning	-	-	-	-	-	-	3 912
Årets resultat	-	-	-	-	-	170	-10
Årets övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Utgående nettotillgångar	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**815**	**3 902**
	-	-	-	-	-		
Koncernens andel i %	-	-	-	-	-	49%	37%
Koncernens andel i mkr	-	-	-	-	-	399	1 444
Redovisat värde	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**399**	**1 444**

Upplysning om övriga innehav

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Sammanlagt redovisat värde för oväsentliga intressebolag/joint ventures	3 219	1 024
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	1 164	94
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	259	-30
Övrigt totalresultat	6	-
Summa totalresultat	**1 428**	**64**

NOT 17 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori
I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Mkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	-	-	3 885	827
Derivatinstrument	547	129	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	4 530	2 931	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-	207	-
Hyresfordringar	-	-	219	91
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	1 959	2 398
Likviditetsplaceringar	53	-	-	-
Likvida medel	-	-	9 837	13 606
Summa	**5 130**	**3 060**	**16 107**	**16 922**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	23 732	12 064
Obligationslån	-	-	53 094	37 784
Företagscertifikat	-	-	11 169	5 418
Övriga långfristiga skulder	-	-	292	1 259
Derivatinstrument	30	267	-	-
Leverantörsskulder	-	-	181	117
Skuld cash collaterals	-	-	5 607	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	3 923	2 336
Summa	**30**	**267**	**97 998**	**58 978**

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.

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.

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	**-138**	**48**
Nyanskaffningar	326	114
Avyttringar	-82	-93
Värdeförändringar i resultatet	360	-207
Utgående redovisat värde	**517**	**-138**

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag.

Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och fordringar 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 är densamma som när lånen ingicks.

Skuld cash collaterals
SBB tecknade i slutet på september en Total return swap (TRS) avseende likviditetsplaceringar i aktier. Till följd av att SBB från ett redovisningsmässigt perspektiv behåller de huvudsakliga risker/fördelar med ägandet av aktierna blev den redovisningsmässiga konsekvensen av TRS:en att SBB erhöll likvida medel och samtidigt fick en skuld med motsvarande belopp som redovisas på raden "Skuld cash collateral".

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.

Värdering till verkligt värde
Tabellen på nästa sida visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

Mkr	2021-12-31 Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	2021-12-31 Andra observerbara indata (Nivå 2)	2021-12-31 Ej observerbar indata (Nivå 3)	2020-12-31 Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	2020-12-31 Andra observerbara indata (Nivå 2)	2020-12-31 Ej observerbar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	4 479	-	51	2 890	-	41
Derivatinstrument	-	547	-	-	129	-
Likviditetsplaceringar	53	-	-	-	-	-
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas						
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	-	-	3 885	-	-	827
Skulder värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument	-	30	-	-	267	-
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas						
Skulder till kreditinstitut	-	-	23 732	-	-	12 064
Obligationslån	-	-	53 094	-	-	37 784
Företagscertifikat	-	-	11 169	-	-	5 418
Övriga långfristiga skulder	-	-	292	-	-	1 259

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2021 eller 2020.

Obligationslån per 2021-12-31

Löptid	ISIN	Mkr	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Typ
2019-2023	XS2066041661	1 000	-	2023-02-01	1,01% + STIBOR	
2019-2022	XS2078676322	300	-	2022-03-11	0,85%	
2020-2025	XS2275409824	200	-	2025-12-18	1,17% + STIBOR	Social
2019-2022	XS2021634675	500	-50	2022-07-04	1,20% + STIBOR	Green
2019-2024	SE0012256741	500	-313	2024-02-14	3,30% + STIBOR	Green
2019-2023	XS2050862262	800	-80	2023-09-06	1,15% + STIBOR	Green
2020-2027	XS2111589219	600	-	2027-01-30	1,50% + STIBOR	Green
2019-2023	XS2000538699	200	-75	2023-05-22	1,40% + STIBOR	
2019-2023	XS2078737306	700	-25	2023-05-11	1,07%	
2019-2024	SE0012313245	200	-148	2024-02-19	3,25% + STIBOR	
2019-2025	XS1997252975	1 100	-359	2025-01-14	1,90% + STIBOR	
2021-2023	XS2290558282	1 000	-20	2023-07-26	0,80% + STIBOR	Social
2019-2022	XS2059787049	600	-110	2022-10-03	0,95% + STIBOR	
2019-2023	SE0013042611	700	-379	2023-03-27	4,40% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2020-2024	SE0014965919	550	-223	2024-04-12	3,15% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2020-2023	XS2208267596	2 750	-2 738	2023-07-24	7%	Tvingande konvertibel

Löptid	ISIN	M EUR	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Typ
2020-2027	XS2114871945	750	-	2027-08-12	1,00%	
2020-2040	XS2151934978	50	-	2040-04-03	2,75%	
2019-2026	XS2049823680	500	-	2026-09-04	1,13%	
2019-2025	XS1993969515	550	-3	2025-01-14	1,75%	
2020-2028	XS2271332285	700	-	2028-12-14	0,75%	Social
2021-2023	XS2293906199	600	-	2023-02-01	0,65% + EURIBOR	
2021-2029	XS2346224806	950	-	2029-11-26	1,13%	Social

Löptid	ISIN	M NOK	Återköpt av SBB	Förfallodatum	Räntesats	Typ
2020-2023	XS2124186508	400	-	2023-02-24	0,72% + NIBOR	
2020-2025	XS2194790429	800	-	2025-06-26	1,99% + NIBOR	
2019-2024	XS2085870728	1 000	-	2024-11-28	3,12%	
2020-2023	XS2203994517	200	-	2023-07-14	0,15% + NIBOR	
2020-2025	XS2223676201	700	-	2025-08-27	1,65% + NIBOR	

NOT 18 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar fastighetstransaktioner	1 662	2 081
Skattekonto	282	208
Övrigt	15	109
Redovisat värde	**1 959**	**2 398**

NOT 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen intäkt	108	84
Förutbetald förvärvskostnad	19	28
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	15	20
Förutbetalda projektkostnader	165	0
Förutbetalda driftskostnader	13	0
Förbetald försäkring	11	11
Förbetald fastighetsskatt	0	18
Förutbetald hyra	69	74
Övrigt	140	8
Redovisat värde	**540**	**243**

NOT 20 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	9 837	13 606
Redovisat värde	**9 837**	**13 606**

NOT 21 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	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**	**-**	**164 500 778**

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Antal preferensaktier	Aktiekapital
Ingående värden 2020-01-01	**209 977 491**	**1 030 549 096**	**104 425 359**	**30 713**	**134 498 266**
Apport/kvittningsemission 2020-01-14	-	9 782 909	773 778	-	1 055 669
Apport/kvittningsemission 2020-01-20	-	6 910 394	953 874	-	786 427
Apport/kvittningsemission 2020-01-30	-	647 364	-	-	64 736
Apport/kvittningsemission 2020-02-04	-	3 650 061	366 940	-	401 700
Apport/kvittningsemission 2020-02-26	-	6 575 281	-	-	657 528
Nyemission 2020-07-17	-	-	21 303 990	-	2 130 399
Apport/kvittningsemission 2020-09-01	-	-	44 197 779	-	4 419 778
Nyemission 2020-10-13	-	14 108 000	-	-	1 410 800
Nyemission 2020-11-03	-	2 748 000	-	-	274 800
Apport/kvittningsemission 2020-12-18	-	44 533 762	-	-	4 453 376
Apport/kvittningsemission 2020-12-29	-	-	7 860 160	-	786 016
Utgående värden 2020-12-31	**209 977 491**	**1 119 504 867**	**179 881 880**	**30 713**	**150 939 495**

Aktiekapital
Per den 31 december 2021 uppgick aktiekapitalet till 164 500 780,30 kr och kvotvärdet var 0,1 kr, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 241 164 407 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.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)s ägare i form av aktieägartillskott samt överkurs vid emissioner av stamaktier och preferensaktier.

Hybridobligation
SBB har emitterat icke-säkerställda hybridobligationer uppgående till totalt 17,2 mdkr. 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.

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 utt ycklig 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.

Nedan är en sammanställning över utestående hybridobligationer.

Emitterade hybridobligationer	SE0013359148	SE0013234531	XS2272358024	XS2010032618	XS2010028186
Emittent	SBB	SBB	SBB	SBB	Offentliga Hus
Emitterat nominellt belopp	1 500	575	500	500	500
Utestående belopp	1 500	305	500	500	500
Valuta	SEKm	SEKm	EURm	EURm	EURm
Ränta	3,50% + STIBOR 3M	6,850% + STIBOR 3M	2,625%	2,624%	2,875%
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%

Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande består till största del av en minoritet i Unobo om 30 procent och den minoritet av stamaktier och preferensaktier i Amasten Fastigheter AB (publ) som SBB inte kontrollerade per 2021-12-31, dvs. 17 procent av aktierna. Dessutom finns några mindre minoritetsposter i Sveafastigheter-koncernen. Bland minoritetsandelarna finns preferensaktier i norska dotterbolaget Nye Barcode 121 Bidco AS som utgör en mindre del.

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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	-829	55
Årets förändring	1 120	-884
Utgående redovisat värde	**291**	**-829**

NOT 22 Resultat per aktie

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 1 379 982 887 st (1 312 784 970).

Resultat per aktie före utspädning	2021	2020
Årets resultat	25 601	8 672
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	-2	-3
Avgår resultat hänförligt till innehavare av stamaktier av serie D	-388	-262
Avgår resultat hänförligt till hybridlån	-496	-332
Avgår resultat hänförligt till minoritetsandel	-1 018	-74
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	**23 697**	**8 001**
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	1 379 982 887	1 312 784 970
Resultat per aktie före utspädning	17,17	6,09
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie D	191 331 014	130 778 598
Resultat per aktie (stamaktie D har ingen utspädning)	2,00	2,00

Resultat per aktie efter utspädning	2021	2020
Årets resultat	25 601	8 672
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	-2	-3
Avgår resultat hänförligt till innehavare av stamaktier av serie D	-388	-262
Avgår resultat hänförligt till hybridlån	-496	-332
Avgår resultat hänförligt till minoritetsandel	-1 018	-74
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	**23 697**	**8 001**
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	1 391 161 963	1 312 784 970
Effekt av potentiella stamaktier avseende optioner	11 179 076	41 807 887
Resultat per aktie efter utspädning	17,03	6,09

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Dessa potentiella stamaktier är hänförliga till de teckningsoptioner som bolagets anställda har tecknat. De potentiella stamaktierna avser stamaktier av serie B. För stamaktier av av serie D finns ingen utspädning då det inte finns några potentiella stamaktier.

NOT 23 Finansiella risker

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 och ränterisk.

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
- 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

Ytterligare information om finansiering och kapitalstruktur finns på sidan 71.

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 SBB:s 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 2021 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 4,1 år (4,8). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 9 837 Mkr (13 606). Total disponibel likviditet (inkl. likvida medel, likviditetsplaceringar och outnyttjade krediter) uppgår till 21 765 Mkr (45 846). Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

	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
Leverantörsskulder	181	-	-	-	181
Skuld cash collaterals	-	5 607	-	-	5 607
Övriga kortfristiga skulder	3 923	-	-	-	3 923
Summa	**18 206**	**41 404**	**25 535**	**12 883**	**98 028**

	2020-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	130	4 154	3 361	4 424	12 169
Obligationslån	3 160	4 333	9 922	20 675	38 090
Företagscertifikat	5 418	-	-	-	5 418
Övriga långfristiga skulder	-	1 238	19	3	1 259
Derivatskulder	97	18	124	27	267
Leverantörsskulder	117	-	-	-	117
Övriga kortfristiga skulder	2 336	-	-	-	2 336
Summa	**11 258**	**9 743**	**13 425**	**25 128**	**59 656**

*) Exklusive upplåggningsavgifter

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.

	2021-12-31	2020-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	126	30
Förfallna hyresfordringar 1–30 dagar	38	17
Förfallna hyresfordringar 31–90 dagar	16	19
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	52	42
Summa hyresfordringar	**232**	**108**

Reservering hyresfordringar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	**-17**	**-20**
Nedskrivningar	-1	2
Bortskrivna belopp (konstaterade kreditförluster)	5	1
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	0
Summa	**-13**	**-17**
Utgående redovisat värde	**219**	**91**

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. 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 3,6 år (4,5). Nedan framgår ränteförfallostrukturen.

Ränteförfallostruktur (nominella belopp)

Förfalloår	Ränteförfall	Andel %
Rörligt	32 955	37
2022	1 475	2
2023	2 809	3
2024	10 452	12
2025	7 363	8
2026	12 970	15
efter 2026	20 480	23
Summa räntebärande skulder	**88 433**	**100**

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. Ett annat mål är att uppnå en BBB+ rating under första halvåret 2022 samt A- på lång sikt. För att uppnå dessa mål har SBB ett antal finansiella mål:

- Belåningsgraden ska vara lägre än 50 procent. Per 2021-12-31 var belåningsgraden 40 procent.
- 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 2021-12-31 var belåningsgraden 12 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 3,0 ggr. För 2021 var räntetäckningsgraden 5,5 ggr.

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 2021-12-31. 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

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelar sig per den 31 december 2021 på följande underliggande belopp och förfallotider.

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**

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2020

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	2 773	1 285	–	25 566	29 624
Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	–	–	–	2 959	2 959
Summa skuld, nominellt belopp (balansdagens värde)	**2 773**	**1 285**	**-**	**28 525**	**32 583**

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

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

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

Koncernen fastställer säkringskvoten mellan säkringsinstrument och säkrad post baserat på de säkringskvoter som föreligger i de faktiska säkringarna.

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 balans-räkningen	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

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2020			Säkrad post den 31 december 2020	Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balans-räkningen	Redovisat värde	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet						
Skuld i Euro	-29 624	-29 451	Obligationslån/ Företagscertifikat	9 671	582	-337
Skuld i NOK	-2 959	-2 959	Obligationslån	17 084	166	-782

En viss ineffektivitet har redovisats under perioden då säkringsförhållandet inte varit 1:1. Ineffektiviteten redovisas som valutakursdifferenser om -545 mkr (245) i resultatet.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat

Avstämning av valutaomräkningsreserv	2021 Valutaomräkningsreserv	2020 Valutaomräkningsreserv
Ingående bokfört värde	**-829**	**55**
Tillkommande poster under perioden		
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	1 525	-1 387
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	-405	503
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	**1 120**	**- 884**
Utgående bokfört värde	**291**	**-829**
varav fortlöpande säkringar	291	-829

NOT 24 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder fastighetstransaktioner	2 780	953
Latent stämpelskatt	2	320
Skulder personalkostnader	18	14
Kortfristiga skulder intressebolag	24	-
Entreprenadskuld	17	-
Utdelning	919	553
Övriga kortfristiga skulder	163	496
Redovisat värde	**3 923**	**2 336**

NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	49	21
Upplupna driftkostnader	508	95
Upplupna räntor	558	526
Upplupna nyproduktionskostnader	26	-
Ej betald stämpelskatt	109	-
Förutbetalda hyresintäkter	686	620
Övriga upplupna kostnader	97	113
Redovisat värde	**2 033**	**1 375**

NOT 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-01-01	Kassaflödespåverk-ande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner: Övertagen skuld vid förvärv	Ej kassaflödespåverkande transaktioner: Förändring i utländsk valuta	Ej kassaflödespåverkande transaktioner: Övrigt	2021-12-31
Obligationslån	37 783	13 364	1 230	717	-	53 094
Skulder till kreditinstitut	12 064	-1 350	12 982	37	-	23 732
Företagscertifikat	5 418	5 671	-	80	-	11 169
Uppskjuten skatt	2 417	-	-	-	-450	1 967
Övriga långfristiga skulder	1 259	-1 053	86	-	-	292
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**58 942**	**16 632**	**14 298**	**833**	**-450**	**90 255**

	2020-01-01	Kassaflödespåverk-ande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner: Övertagen skuld vid förvärv	Ej kassaflödespåverkande transaktioner: Förändring i utländsk valuta	Övrigt	2020-12-31
Obligationslån	25 162	11 674	-	947	-	37 783
Skulder till kreditinstitut	25 985	-14 918	513	484	-	12 064
Företagscertifikat	4 944	348	-	126	-	5 418
Uppskjuten skatt	3 095	-	-	-	-678	2 417
Övriga långfristiga skulder	22	737	500	-	-	1 259
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**59 208**	**-2 159**	**1 013**	**1 557**	**-678**	**58 942**

NOT 27 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	22 889	27 438
Andelar i koncernföretag	19 991	10 905
Summa	**42 880**	**38 319**

NOT 28 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser för åtaganden i joint ventures/ intressebolag	-	-
Garanti för åtaganden i joint ventures/intressebolag	-	-
Övriga åtaganden	710	710
Summa	**710**	**710**

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 följer närmast efter den 23 februari 2021, dvs. 34,125 kr. 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 Ilija Batljan Invest AB (publ), där Ilija Batljan är styrelseledamot och ägare, uppgående til 188 tkr (197).

SBB har 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 även köpt tjänster avseende transaktionsrådgivning till ett belopp om 8 mkr (6) 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 214 tkr (84).

Transaktioner med intressebolag /joint ventures 2021 (Belopp i SEK mkr)	JM AB	SBB Kåpan Bostad AB	Svenska Myndig-hetsbyggnader Holding AB	Public Property Invest AS	Solon Eiendom Holding AB	KlaraBo förvaltning AB	Offentliga hus AB (publ)	Övriga intressebolag / 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

Transaktioner med intressebolag /joint ventures 2020 (Belopp i SEK mkr)	JM AB	SBB Kåpan Bostad AB	Svenska Myndig-hetsbyggnader Holding AB	Public Property Invest AS	Solon Eiendom Holding AB	KlaraBo förvaltning AB	Offentliga hus AB (publ)	Övriga intressebolag / joint ventures	Totalt
Fordran/skuld per 2020-12-31	-	-	-	-	-	66	-	761	827
Ränta under 2020	-	-	-	-	-	4	-	35	39
Fakturerade förvaltningstjänster under 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkligt värde fastigheter, försäljningar till joint ventures under 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

NOT 30 Omarbetning av finansiella rapporter

Påverkan på eget kapital av omarbetning av ingående balans 2021-01-01

	2020-12-31
Uppskjutna skatteskulder	-97
Övriga långfristiga skulder	239
Övriga skulder	239
Nettoeffekt eget kapital	**-381**
Effekt på resultaträkning	
Valutakursdifferenser	-40
Värdeförändringar fastigheter	-477
Uppskjuten skatt	105
Effekt på periodens resultat	**-412**
Omräkningsdifferenser	32
Effekt på periodens totalresultat	**-381**

Omarbetningen av ingående balans 2021-01-01 avser korrigering av redovisningen för tilläggsköpeskillingar för fastigheter och säkringsredovisningen. En ändrad bedömning av redovisningsmässig hantering av tilläggsköpeskillingar har fått som följd att vissa tilläggsköpeskillingar skulle ha redovisats som anskaffningskostnad för förvärvade fastigheter 2020. Se not 3 för beskrivning. Omarbetningen har ökat anskaffningsvärdet på fastigheter med 477 mkr med effekten att den orealiserade värdeförändringen minskas med motsvarande belopp. Därutöver har uppskjuten skatt avseende värdeförändringen minskat med 105 mkr. Korrigering har gjorts av fel i säkringsredovisningen som avser hantering av valutakursdifferenser i NOK om 40 mkr som felaktigt redovisats i övrigt totalresultat istället för på raden valutakursdifferenser. Korrigeringen får effekten att en negativ valutakursdifferens om 40 mkr redovisas och övrigt totalresultat har ökat med motsvarande belopp. Skatteeffekten om 8 mkr har minskat totalresultatet och ökat uppskjutna skatteskulder. Total sett har resultat per aktie 2020 minskat från 6,41 kr/aktie till 6,09 kr/aktie som en följd av omarbetningen.

Påverkan på eget kapital av omarbetning av utgående balans 2021-12-31

	2021-12-31
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	-222
Uppskjutna skatteskulder	7
Övriga långfristiga skulder	-61
Övriga skulder	312
Nettoeffekt eget kapital	**-480**
Effekt på resultaträkning	
Valutakursdifferenser	293
Värdeförändringar fastigheter	-473
Uppskjuten skatt	-68
Effekt på periodens resultat	**-247**
Omräkningsdifferenser	-233
Effekt på periodens totalresultat	**-480**

Omarbetningen av utgående balans 2021-12-31 jämfört med publicerad bokslutskommuniké avser korrigering av redovisningen för tilläggsköpeskillingar för förvärv och försäljningar samt förvärvskostnader för fastigheter, säkringsredovisningen och redovisningen av uppskjuten skatt. En ändrad bedömning av redovisningsmässig hantering av tilläggsköpeskillingar har fått som följd att vissa tilläggsköpeskillingar skulle ha redovisats som anskaffningskostnad för förvärvade fastigheter 2021. Se not 3 för beskrivning. Omarbetningen har ökat anskaffningsvärdet på fastigheter med 488 mkr med effekten att den orealiserade värdeförändringen minskas med motsvarande belopp. Därutöver har uppskjuten skatt avseende värdeförändringen minskat med 107 mkr. För försäljningar har den realiserade värdeförändringen minskat med 222 mkr och fordran hos intresseföretag/joint ventures minskat med motsvarande belopp. Då försäljningen gjordes till JV har den reserv som bokats upp avseende försäljningsresultatet om 111 mkr lösts upp och justerat den realiserade värdeförändringen med 111 mkr. Utöver dessa omarbetningar har förvärvsvärdet på 3 fastigheter justerats med resultatet att anskaffningsvärdet för fastigheter har minskat med 126 mkr och den orealiserade värdeförändringen ökat med motsvarande belopp. Motsvarande skuldposter har också minskat och uppskjuten skatt avseende värdeförändringen har ökat med 26 mkr. Korrigering har gjorts av fel i säkringsredovisningen som avser hantering av valutakursdifferenser i NOK om 293 mkr som felaktigt redovisats i övrigt totalresultat istället för på raden valutakursdifferenser. Korrigeringen får effekten att en positiv valutakursdifferens om 293 mkr redovisas och övrigt totalresultat har minskat med motsvarande belopp. Skatteeffekten om 60 mkr har ökat övrigt totalresultat och minskat uppskjutna skatteskulder. Därutöver har korrigering gjorts av ett fel i redovisningen av uppskjuten skatt om 149 mkr som ökat kostnad för uppskjuten skatt i resultaträkningen och uppskjutna skatteskulder. Totalt sett har resultat per aktie 2021 minskat från 17,35 kr/aktie som angavs i publicerad bokslutskommuniké till 17,17 kr/aktie som en följd av omarbetningen.

NOT 31 Händelser efter balansdagen

- SBB har identifierats som ett topp ESG-presterande (ESG Regional Top Rated 2022) bolag av mer än 4 000 bolag som Sustainalytics täcker globalt.
- Den 25 januari genomförde SBB emission av icke säkerställda sociala obligationer om EUR 700 miljoner. Transaktionen prissattes med en rörlig ränta till förfallodagen om 3 månaders EURIBOR plus 49 bps, vilket markerar SBB:s första obligationsnotering med negativ ränta.
- Per den 7 februari kontrollerar SBB 97,8 procent av kapitalet och rösterna i Amasten AB (publ). SBB har påkallat tvångsinlösen av resterande aktierna i bolaget. Amasten har ansökt om avnotering av aktierna från Nasdaq First North Premier Growth Market. sista dagen för handel i Amasten var 4 februari.
- Den 8 februari 2022 förvärvade SBB resterande 50 procent av aktierna i HusBacc Utveckling AB och äger nu samtliga byggrätter i fastigheterna Falkenberg Bacchus 8 & 9

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2021	2020
Nettoomsättning		-	-
Personalkostnader	4	-66	-39
Övriga rörelsekostnader	3	-46	-83
Rörelseresultat		**-112**	**-122**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	166
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 254	927
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 069	-852
Valutakursdifferenser	7	-167	277
Värdeförändringar finansiella instrument	7	798	-265
Resultat efter finansiella poster		704	**132**
Bokslutsdispositioner	8	340	-62
Resultat före skatt		1 044	**69**
Skatt	9	-220	6
PERIODENS RESULTAT		**824**	**75**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2021	2020
Periodens resultat		824	75
Övrigt totalresultat		-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		**824**	**75**

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 -112 mkr (-122).

SBB genomförde under perioden emissioner av stamaktier av serie B och D om 2 337 mkr efter emissionskostnader. Under perioden löstes delar av en tidigare emitterad hybridobligation om 3,3 mdkr och en ny hybridobligation om EUR 500 m emitterades.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MKR	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	33 686	26 698
Andelar i intressebolag/joint venture	11	7 844	-
Fordringar hos koncernföretag	12,13	38 955	34 044
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	13	175	81
Uppskjutna skattefordringar	9	117	180
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	13	1 520	1 050
Derivat	13	533	129
Summa finansiella anläggningstillgångar		**82 830**	**62 181**
Summa anläggningstillgångar		**82 830**	**62 181**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	-
Övriga fordringar	13	43	806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42	29
Summa kortfristiga fordringar		**86**	**835**
Likviditetsplaceringar	13	254	-
Kassa och bank	13, 15	8 278	12 986
Summa omsättningstillgångar		**8 618**	**13 821**
SUMMA TILLGÅNGAR		**91 448**	**76 002**

Belopp i MKR	Not	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		165	150
Fritt eget kapital			
Överkursfond		43 510	39 375
Balanserat resultat		-3 553	-1 180
Årets resultat		824	75
Summa eget kapital		**40 946**	**38 421**
Obeskattade reserver	17	**85**	**14**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 497	-
Obligationslån	13	27 202	27 255
Derivat	13	30	225
Övriga långfristiga skulder	13	-	457
Summa långfristiga skulder		**30 729**	**27 937**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån		1 204	3 080
Företagscertifikat	13	11 169	5 418
Leverantörsskulder	13	2	5
Aktuella skatteskulder	9	138	9
Skuld cash collaterals	13	5 607	-
Övriga skulder	13	1 043	622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	525	496
Summa kortfristiga skulder		**19 688**	**9 630**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**91 448**	**76 002**

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Aktie-kapital	Överkurs-fond [1]	Balan-serat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**134**	**22 628**	**155**	**22 917**
Årets resultat	-	-	75	75
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat			75	75
Apport-/kvittnings-/nyemission	16	4 266	-	4 282
Emission hybridobligation	-	10 333	-	10 333
Emission tvingande konvertibel	-	2 148	-	2 148
Utdelning	-	-	-1 453	-1 453
Skatteeffekt eget kapital	-	-	118	118
Utgående eget kapital 2020-12-31	**150**	**39 375**	**-1 105**	**38 421**
Ingående eget kapital 2021-01-01	150	39 375	-1 105	38 421
Årets resultat	-	-	824	824
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	824	824
Nyemission	5	2 332	-	2 337
Emission hybridobligation	-	4 975	-	4 975
Emission teckningsoptioner	-	58	-	58
Inlösen preferensaktier	-	-15	-5	-20
Inlösen del av hybridobligation	-	-3 110	-154	-3 263
Inlösen/konvertering tvingande konvertibler	9	-105	-28	-125
Utdelning	-	-	-2 287	-2 287
Skatteeffekter eget kapital	-	-	24	24
Utgående eget kapital 2021-12-31	**165**	**43 510**	**-2 729**	**40 946**

[1] Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i MKR	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		704	132
Räntenetto		-816	-87
Erlagd ränta		-2 052	-568
Erhållen ränta		2 263	918
Skatt		-5	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**94**	**394**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		185	-236
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-22	-8 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**257**	**-7 893**
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag		-6 090	-1 717
Investeringar i intressebolag		-7 844	-
Uppkomna fordringar hos koncernföretag		-3 471	-12 354
Förändring av fordringar hos intresseföretag		473	-648
Förändring av finansiella tillgångar		-525	347
Förändring av andra långfristiga fordringar		-	-134
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-17 458**	**-14 505**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	665
Emission hybridobligation		4 975	10 333
Emission tvingande konvertibler		-125	2 148
Emission teckningsoptioner		58	-
Inlösen hybridobligationer		-3 263	-
Inlösen preferensaktier		-20	-
Erhållna koncernbidrag		411	-
Utbetald utdelning		-1 846	-853
Upptagna lån		13 178	14 922
Amortering lån		-6 026	-3 209
Förändring cash collaterals		5 607	-
Förändring av övriga långfristiga skulder		-457	-287
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**12 493**	**23 720**
Periodens kassaflöde		**-4 708**	**1 322**
Likvida medel vid periodens början		**12 986**	**11 664**
Likvida medel vid periodens slut	**14**	**8 278**	**12 986**

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.

Dotterbolag
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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
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.

Intäkter
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.

Finansiella instrument
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.

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

NOT 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen

NOT 3 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2021	2020
Revisionsuppdraget	13	10
Skatterådgivning	-	1
Summa	**13**	**11**

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

	2021	2020
Erhållna utdelningar	-	138
Resultat från andelar i koncernföretag	-	28
Summa	**-**	**166**

NOT 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2021	2020
Ränteintäkter från koncernbolag	2 125	825
Övriga ränteintäkter	129	102
Summa	**2 254**	**927**

NOT 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Skulder värderade till verkligt värde i resultatet	2021	2020
Räntekostnader, räntederivat	-16	-53
Valutakursdifferenser, räntederivat	18	-18
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	**2**	**-71**

Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2021	2020
Räntekostnader till koncernbolag	-1 412	-216
Övriga räntekostnader	-497	-437
Valutakursdifferenser, finanniella poster *	-185	277
Övriga finansiella kostnader	-145	-128
Summa	**-2 238**	**-504**
Summa räntekostnader och tillhörande resultatposter	**-2 236**	**-575**

* ej beräkning enligt effektivräntemetoden

NOT 8 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Erhållet koncernbidrag	411	-
Lämnat koncernbidrag	-	-48
Avsättning till periodiseringsfond	-71	-14
Summa	**340**	**-62**

NOT 9 Skatt

	2021	2020
Aktuell skatt	-45	-11
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-175	17
Redovisad skatt	**-220**	**6**

Avstämning av effektiv skattesats	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	1 044	69
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%/21,4%)	-215	-15
Skatteeffekt av:		
Andra skattesatser som tillämpats inom bolaget	-	1
Skatt hänförlig till tidigare år	-10	-2
Ej skattepliktiga intäkter	199	35
Ej avdragsgilla kostnader	-164	-31
Ej bokförda kostnader som ska dras av	145	-
Aktivering av underskott	-175	17
Redovisad skatt	**-220**	**6**
Effektiv skattesats	-21,1%	8,3%

Avstämning uppskjuten skattefordran	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående redovisat värde	180	45
Underskottsavdrag	-63	135
Utgående redovisat värde	**117**	**180**

Avstämning uppskjuten skattefordran	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående redovisat värde	180	45
Skatt redovisad i resultaträkningen	-175	17
Skatt redovisad mot eget kapital	112	118
Utgående redovisat värde	**117**	**180**

NOT 10 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 698	24 232
Förvärv/aktieägartillskott	6 988	2 466
Nedskrivningar	-	-
Försäljningar	-	-
Utgående redovisat värde	**33 686**	**26 698**

Direktägda dotterbolag	**Säte**	**Aktier**	**Kapitalandel**	**Redovisat värde 2021-12-31**	**Redovisat värde 2020-12-31**
SBB i Norden AB (publ) *Org.nr 559053-5174*	Stockholm	20 516 611	100%	2 281	2 281
Aktiebolaget Högkullen *Org.nr 559002-5465*	Stockholm	10 000 000	100%	334	334
SBB Option AB *Org.nr 559062-6262*	Stockholm	50 000	100%	65	7
Kuststaden Holding AB *Org.nr 556875-2173*	Oskarshamn	26 735 251	100%	623	623
Sörmlandsporten AB *Org.nr 556716-3034*	Stockholm	1 000	100%	203	203
Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) *Org.nr 559084-4352*	Stockholm	15 102 878	99%	191	191
Hemfosa Fastighets AB *Org.nr 556917-4377*	Stockholm	148 810 683	98%	23 354	23 058
SBB Treasury OY *Org.nr 3147399-4*	Helsingfors	1 000	100%	1	1
Amasten Fastighets AB *Org.nr 556580-2526*	Stockholm	475 639 196	63%	6 455	-
Redovisat värde i moderföretaget				**33 686**	**26 698**

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen ovan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

NOT 11 Andelar i intressebolag/joint ventures

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Årets anskaffningar	7 844	-
Utgående redovisat värde	**7 844**	**-**

För ytterligare detaljer se not 16 i koncernredovisningen.

NOT 12 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående bokfört värde	34 044	18 822
Tillkommande fordringar	152 109	76 764
Avgående fordringar	-147 198	-61 542
Utgående redovisat värde	**38 955**	**34 044**

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet 2021-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet 2020-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2021-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2020-12-31
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	-	-	38 955	34 044
Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	-	-	175	81
Derivatinstrument	533	129	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 520	1 050	-	-
Kundfordringar	-	-	1	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	43	806
Likviditetsplaceringar	-	-	254	-
Kassa och bank	-	-	8 278	12 968
Summa	**2 053**	**1 179**	**47 706**	**47 899**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	3 497	-
Obligationslån	-	-	28 406	30 335
Företagscertifikat	-	-	11 169	5 418
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	457
Derivatinstrument	30	225	-	-
Leverantörsskulder	-	-	2	5
Skuld cash collaterals	-	-	5 607	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	1 043	622
Summa	**30**	**225**	**49 724**	**36 837**

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Löptidsanalys	2021-12-31 <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**

Löptidsanalys	2020-12-31 <1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Obligationslån	3 080	4 349	9 425	13 482	30 335
Företagscertifikat	5 418	-	-	-	5 418
Övriga långfristiga skulder	-	457	-	-	457
Leverantörsskulder	5	-	-	-	5
Övriga kortfristiga skulder	622	-	-	-	622
Summa	**9 125**	**4 806**	**9 425**	**13 482**	**36 837**

Värdering till verkligt värde

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

Mkr	2021-12-31 Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbar indata (Nivå 3)	2020-12-31 Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 520	-	-	1 050	-	-
Derivatinstrument	-	533	-	-	129	-
Likviditetsplaceringar	254	-	-	-	-	-
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas						
Fordringar hos koncernföretag	-	-	38 955	-	-	34 044
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	-	-	175	-	-	81
Skulder värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument	-	30	-	-	225	-
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas						
Skulder till kreditinstitut	-	-	3 497	-	-	-
Obligationslån	-	-	28 406	-	-	30 335
Företagscertifikat	-	-	11 169	-	-	5 418
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-	457

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2021 eller 2020.

NOT 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald förvärvskostnad	9	10
Förbetald försäkring	9	7
Förutbetald ränta	14	10
Förutbetalda leverantörsfakturor	8	-
Övrigt	2	2
Redovisat värde	**42**	**29**

NOT 15 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	8 278	12 986
Redovisat värde	**8 278**	**12 986**

NOT 16 Eget kapital

Per den 31 december 2021 består aktiekapitalet av 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 241 164 407 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

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond	85	14
Redovisat värde	**85**	**14**

NOT 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	9	6
Upplupna räntor	515	488
Övriga poster	1	2
Redovisat värde	**525**	**496**

NOT 19 Ställda säkerheter

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

NOT 20 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	12 736	14 211
Redovisat värde	**12 736**	**14 211**

NOT 21 Transaktioner med närstående

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**	**-**

Transaktioner med närstående 2020

Finansiella tillgångar	Försäljning av varor/tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	-	609	34 044	-
Summa	**-**	**609**	**34 044**	**-**

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 31 för koncernen.

NOT 23 Förslag till vinstdisposition

	2021-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	43 510 234 623
Balanserat resultat	-3 552 882 497
Årets resultat	823 589 320
	40 780 941 447
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (1,32 kronor per stamaktie A + B)	1 919 467 305
Till aktieägare utdelas (2,00 kronor per stamaktie D)	387 731 810
I ny räkning överföres	38 473 742 331
	40 780 941 447

Styrelsens yttrande över utdelningen finns på sidan 79.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 37, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 25 mars 2022

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 1 april 2022.
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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 76-79 respektive 37-65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 66-115 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 de 31 december 2021 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 2021 av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrnings-rapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 76-79 respektive 37-65. 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 2021 till 149 335 Mkr och värdeförändringarna till 21 620 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2021 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 dels avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen och dels 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 och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna.

Vi har utvärderat de externt anlitade värderingsspecialisternas kompetens och objektivitet. Vi har även granskat de gällande uppdragsavtalen i vår utvärdering av deras objektivitet och uppdrag.

Vi har utfört substansanalytisk granskning där vi för olika kategorier av fastigheter satt förväntningar på värdeförändringar utifrån tillgänglig marknadsinformation. Där utfall avviker från satta förväntningar har uppföljning genomförts genom olika substansgranskningsåtgärder.

Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också substansgranskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval uppgående till 25 % av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har substansgranskat indata avseende hyror och driftkostnader i använda i värderingarna mot koncernens externa redovisning.

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

Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Goodwill

Beskrivning av området

Koncernen redovisar 6 066 Mkr i Goodwill per 31 december 2021 för 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. En beskrivning av redovisningsprinciper för goodwill framgår av avsnittet goodwill på sidan 87 och not 13 samt not 3 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.

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.

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 våra värderingsspecialister 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 2021 förvärvat förvaltningsfastigheter för ett belopp om 52 474 Mkr och sålt för ett belopp om -19 381 Mkr. Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av eventuella 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, not 14 avseende resultaträkningens intäkter samt not 3 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

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

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

Vi har också granskat protokoll från styrelsemöten för att verifiera att ändmånsenliga och erforderliga beslut tagits rörande förvärv och försäljningar.

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 1-65 och 121-128. 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.

Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisorssed 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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten # / sha256: [f9205c327631334c5a481a46959aed6cdea1aa7aefc324c25cce7589a712b9ab]. 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 närliggande 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 en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 76-79 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 5 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 28 mars 2017.

Stockholm den 1 april 2022
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (SBB) att översiktligt granska SBBs hållbarhetsredovisning för år 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 38 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 38.

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 38 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 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 1 april 2022

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

Definitionen har ändrats så att en justering görs för stämpelskatt för finska fastigheter, vilket är en justering som anges i EPRAS riktlinjer. Dessutom har avdraget för uppskjuten skatt ändrats från ett schablonmässigt avdrag på 5,5 procent till ett avdrag på 5,15 procent med undantag för bostäder som har ett avdrag på 0 procent för att bättre spegla fastighetsmarknaden. Enligt tidigare definition skulle EPRA NTA varit 56 956 mkr (29 247) motsvarande 39,25 kr per aktie (22,00) och 39,24 kr per aktie (20,52) efter utspädning.

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.

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.

Definitionen har ändrats så att kostnader för förtidsinlösen av lån återläggs, vilket är en justering som anges i EPRAs riktlinjer. Enligt tidigare definition skulle EPRA Earnings varit 2 096 mkr (1 663) motsvarande 1,52 kr (1,31) per aktie och 1,51 kr (1,27) per aktie efter utspädning.

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

Genomsnittligt antal preferensaktier
Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden.

Genomsnittligt antal stamaktier
Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

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.

Definitionen har ändrats så att en justering görs för stämpelskatt för finska fastigheter, vilket är en justering som anges i EPRAS riktlinjer. Enligt tidigare definition skulle EPRA NRV varit 64 314 mkr (37 028) motsvarande 44,32 kr per aktie (27,85) och 44,31 kr per aktie (25,98) efter utspädning.

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

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

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

Soliditet, %
Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Säkerställd belåningsgrad, %
Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter
Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm
Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång

BTA
Bruttoarea

Direktavkastning, %
Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter.
Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

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

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, 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	2021	2020
Periodens resultat	25 601	8 672
IB Eget kapital	51 756	30 896
UB Eget kapital	82 971	51 756
Genomsnittligt eget kapital	**67 364**	**41 326**
Avkastning på eget kapital	**38%**	**21%**

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2021	2020
Skulder till kreditinstitut	23 732	12 064
Obligationslån	53 094	37 783
Företagscertifikat	11 169	5 418
Likvida medel/likviditetsplaceringar	-9 890	-13 606
Nettoskuld	**78 105**	**41 659**
Balansomslutning	194 517	120 231
Belåningsgrad	**40%**	**35%**

Direktavkastning

Belopp i mkr	2021	2020
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	5 130	3 487
Förvaltningsfastigheter	149 335	90 185
Byggrätter och pågående projekt	-14 062	-9 056
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	**135 273**	**81 129**
Direktavkastning	**3,8%**	**4,3%**

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2021	2020
Immateriella anläggningstillgångar	6 066	6 319
Ej pantsatta fastigheter	115 644	66 534
Nyttjanderätt tomträtt	639	614
Inventarier	48	22
Uppskjutna skattefordringar	1 198	1 009
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat	24 995	6 625
Likviditetsplaceringar	53	1 793
Kundfordringar och övriga fordringar	2 178	2 489
Derivat	547	129
Ej pantsatta tillgångar	**151 368**	**85 533**
Ej säkerställda lån	64 263	42 736
Likvida medel	-9 837	-13 606
Netto icke säkerställd senior skuld	**54 426**	**29 130**
Ej pantsatt kvot	**2,78**	**2,94**

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2021	2020
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	7 017	4 839
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	7 456	5 170
Ekonomisk uthyrningsgrad	**94,1%**	**93,6%**

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2021	2020
Förvaltningsresultat	5 690	2 434
Resultat hänförligt till preferensaktier	-2	-3
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-262
Resultat hänförligt till hybridobligation	-496	-332
Förvaltningsresultat hänförligt till minoritetsandel	-18	-9
Justering för intresseföretag/joint ventures	-2 443	-
Kostnader för tidsinlösen lån	155	199
Betald skatt	-247	-165
Förvaltningsresultat efter betald skatt	**2 251**	**1 862**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 379 982 887	1 270 977 083
Resultat per stamaktie A och B	**1,63**	**1,47**
Genomsnittligt antal stamaktier A/B efter utspädning	1 391 161 963	1 312 784 970
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**1,62**	**1,42**

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2021	2020
Eget kapital	82 971	51 756
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	8 647	5 031
Summa	**91 618**	**56 787**
Balansomslutning	194 517	120 231
Justerad soliditet	**47%**	**47%**

Resultat per stamaktie A & B

Belopp i mkr	2021	2020
Periodens resultat	25 601	8 672
Resultat hänförligt till preferensaktier	-2	-3
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-262
Resultat hänförligt till hybridobligation	-496	-332
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-1 018	-74
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	**23 697**	**8 001**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 379 982 887	1 312 784 970
Resultat per stamaktie A och B	**17,17**	**6,09**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 391 161 963	1 312 784 970
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**17,03**	**6,09**

Räntetäckningsgrad

Belopp i mkr	2021	2020
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	5 690	2 434
Justering för intresseföretag/joint ventures	-2 443	-
Justerat förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	**3 247**	**2 434**
Återläggning finansnetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-274	-166
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	1 011	973
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 mån)	155	199
Valutakursdifferenser (rullande 12 mån)	-118	-118
Tomträttsavgälder (rullande 12 mån)	21	25
Summa återläggning finansnetto	**795**	**913**
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	**4 042**	**3 347**
Räntenetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	274	166
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-1 011	-973
Summa räntenetto	**-737**	**-807**
Räntetäckningsgrad (ggr)	**5,5**	**4,1**

Soliditet

Belopp i mkr	2021	2020
Eget kapital	82 971	51 756
Balansomslutning	194 517	120 231
Soliditet	**43%**	**43%**

Substansvärde

Belopp i mkr	2021	2020
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande		
Eget kapital	82 971	51 756
Hybridobligation	-16 750	-14 480
Innehav utan bestämmande inflytande	-4 073	-411
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	**62 148**	**36 865**
Preferensaktiekapital	-	-15
D-aktiekapital	-5 964	-5 531
Återläggning av derivat	517	138
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 781	-2 044
Övrig goodwill	-4 285	-4 275
Återläggning skuldel av tvingande konvertibel	-	541
Stämpelskatt finska fastigheter	202	148
Återläggning av uppskjuten skatt	10 428	7 075
Avdrag uppskjuten skatt	-2 877	-2 236
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	**57 354**	**30 665**
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	39,52	23,07
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	39,52	21,52
Återläggning av övrig goodwill	4 285	4 275
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	2 877	2 236
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**64 516**	**37 176**
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	44,46	27,96
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	44,45	26,09
Antal stamaktier A + B	1 451 141 898	1 329 482 358
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 451 410 953	1 425 117 900

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2021	2020
Skulder till kreditinstitut	23 732	12 064
Säkerställda obligationslån	-	465
Summa säkerställda lån	**23 732**	**12 529**
Balansomslutning	194 517	120 231
Säkerställd belåningsgrad	**12%**	**10%**

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2021	2020
Driftnetto	4 047	3 479
Hyresintäkter	5 930	5 121
Överskottsgrad	**68%**	**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

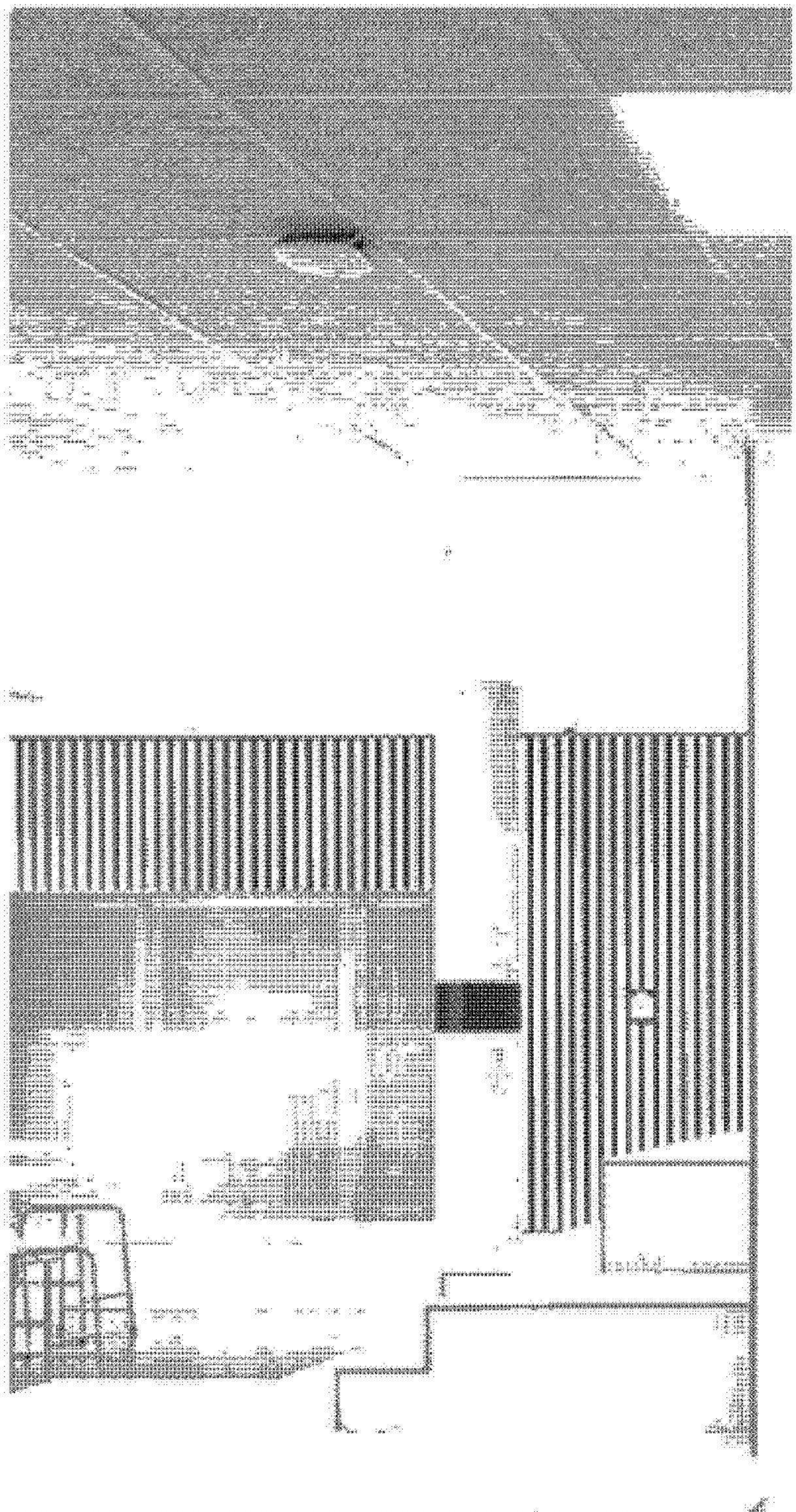
Bolag: J.P. Morgan
Analytiker: Neil Green
Email: neil.d.green@jpmorgan.com
Telefon: +44 20 7134 4478

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 Samhällsbyggnadsbolagen 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 2022	2022-04-27
Årsstämma	2022-04-27
Delårsrapport jan-juni 2022	2022-07-14
Delårsrapport jan-sept 2022	2022-10-27

SBB

Samhällsbyggnadsbolaget

Kontakt

ILIJA BATLJAN
VD
ilija@sbbnorden.se

MARIKA DIMMING
IR
marika@sbbnorden.se
+46 70 251 66 33

sbbnorden.se