20240724114680

Fastighetsutveckling IB 82 AB
Org nr 559160-9507

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsutveckling IB 82 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-06-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2024-06-27

Annika Ekström

Fastighetsutveckling IB 82 AB
Org nr 559160-9507

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

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

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 2 tkr.

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

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	tkr	228	130	127	126	241
Balansomslutning	tkr	6 803	6 601	6 471	6 342	6 216
Soliditet	%	13,3	10,2	8,4	6,6	4,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		625 334
Årets resultat		230 550
	kronor	855 884

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		855 884
	kronor	855 884

Resultaträkning	**Not**	**2023**	**2022**
Centraladministration		-11	-
Rörelseresultat	5	-11	0
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-10	-
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	264	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-14	-
Summa resultat från finansiella poster		250	130
Resultat efter finansiella poster		229	130
Skatt på årets resultat	9	2	-
Årets vinst		231	130

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

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andelar i koncernföretag	11	51	59
Fordringar hos koncernföretag	5, 12	6 702	6 447
Uppskjutna skattefordringar	13	3	-
		6 756	6 506
Summa anläggningstillgångar		6 756	6 506
Omsättningstillgångar	10		
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	5	47	95
Summa omsättningstillgångar		47	95
Summa tillgångar		6 803	6 601

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fritt eget kapital	14		
Balanserat resultat		625	495
Årets vinst		231	130
		856	625
Summa eget kapital		906	675
Långfristiga skulder	10		
Skulder till koncernföretag	5, 15	8	-
Summa långfristiga skulder		8	0
Kortfristiga skulder	10		
Skulder till koncernföretag	5	2 919	-
Övriga skulder		2 963	5 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7	-
Summa kortfristiga skulder		5 889	5 926
Summa eget kapital och skulder		6 803	6 601

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	**50**	**495**	**545**
Årets resultat		130	130
Eget kapital 2022-12-31	**50**	**625**	**675**
Årets resultat		231	231
Eget kapital 2023-12-31	**50**	**856**	**906**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

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

Årets resultat
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 154 tkr (154 tkr).

Kassaflödesanalys	**2023**	**2022**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12	-
Erhållen ränta	264	130
Erlagd ränta	-14	-
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	238	130
Förändring av kortfristiga fordringar	48	1
Förändring av kortfristiga skulder	-37	-
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital	249	131
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag	-255	-131
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-255	-131
Lämnade aktieägartillskott	-2	-
Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)	8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	0	0

Noter

Not 1 Allmän information

Fastighetsutveckling IB 82 AB med org nr 559160-9507 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till IB Nötknäpparen AB org nr 556176-2112 med säte i Stockholm.

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

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Fastighetsutveckling IB 82 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660, med säte i Stockholm. Fastighetsutveckling IB 82 AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

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

Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

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

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

RESULTATRÄKNING

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

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

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

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

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

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

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

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

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

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

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

BALANSRÄKNING

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Hyresgästanpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

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

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Marknadsrisk

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

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Värdering av finansiella instrument

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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

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

Not 5 Transaktioner med närstående

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

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

		23-12-31	22-12-31
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-	-
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-2 919	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	47	95
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-8	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	6 702	6 447

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Nedskrivningar	-10	-
Summa	-10	0

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter koncernföretag	264	130
Summa	264	130

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader koncernföretag	14	-
Summa	14	0

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skattekostnad	2	-
Total skattekostnad	2	0
Redovisat resultat före skatt	229	130
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	-47	-27
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	27
Ej avdragsgillt räntenetto	51	-
Minskat skattepliktigt resultat pga underskott	-2	-
Justering uppskjuten skatt underskott	2	-
Redovisad skattekostnad	2	0

Not 10 Finansiella instrument

tkr, 2023-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	47	0
Summa	**47**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga kortfristiga skulder	2 963	0
Summa	**2 963**	**0**

tkr, 2022-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	95	0
Summa	**95**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga kortfristiga skulder	5 926	0
Summa	**5 926**	**0**

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

tkr, 2023-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Summa	**0**	**0**	**0**

tkr, 2022-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Summa	**0**	**0**	**0**

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

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

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

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag.

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

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

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	59	59
Lämnade aktieägartillskott	2	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61	59
Årets nedskrivningar	-10	-
Utgående redovisat värde	51	59

	Org nr	Säte
Fastighetsutveckling IB 83 AB	559160-9499	Stockholm

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 23-12-31	Bokfört värde 22-12-31
Fastighetsutveckling IB 83 AB	100	100	50 000	51	59
Summa				51	59

Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 447	6 316
- Tillkommande fordringar	255	131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 702	6 447
Utgående redovisat värde	6 702	6 447

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	2	-
Fastigheter	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	2	0

Not 14 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	625
Årets resultat	231
	856

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	856
	856

Not 15 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
- Tillkommande skulder	8	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8	0
Utgående redovisat värde	8	0

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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

Stockholm 2024-06-27

Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Isabelle von Treskow
076 – 101 80 97

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

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (PUBL)



2023

ÅRSREDOVISNING

Samhällsbyggnadsbolaget I Norden AB (publ)
556981-7660

Fastställelseintyg

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

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

Stockholm den 11 juli 2024

Annika Ekström

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

Innehåll[1]

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

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

HÅLLBARHETSRAPPORT 33

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

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

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

1) Sida 61-132 avser den formella årsredovisningen.

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



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

73,2 MDKR

Fastighetsvärde
31 december 2023

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

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

s.16



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

s.15



Vision 2030

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

s.34

4 581 MKR

Hyresintäkter
Jan-dec 2023

1 222 MKR

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

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

Detta är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

73,2 MDKR
Fastighetsvärde
31 december 2023

4 581 MKR
Hyresintäkter
januari-december 2023

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

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

54 %
Belåningsgrad
31 december 2023

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

1,78 %
Snittränta
31 december 2023

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

Året i korthet

Viktiga händelser under året

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

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

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

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

  Den 28 november bytte EduCo namn till Nordiqus AB.

  Fastighetstransaktioner till Nordiqus uppgick till 40 841 mkr.
- Den 24 november beslutade SBB att återköpa obligationer för 404 meur. Obligationernas nominella värde var 417 meur.
- I december meddelade styrelseledamoten Eva Swartz Grimaldi att hon lämnar styrelsen på grund av hälsoskäl. Även Fredrik Svensson meddelade att han lämnar sitt uppdrag som styrelseledamot i bolaget.
- Den 18 december meddelades att SBB kommer samla bostadsbeståndet och bostadsutvecklingen i dotterbolaget Sveafastigheter, inför en kommande ägarspridning. Sveafastigheter kommer ledas av Erik Hävermark som vd samt Martina Lous-Christensen som CFO.
- Den 29 december beslutade SBB att, i enlighet med villkoren, senarelägga räntebetalningarna på samtliga hybridobligationer.
- SBB:s kreditrating ändrades under året av S&P, Scope Rating och Fitch Rating till sub investment grade.
- Under året genomförde SBB försäljning av fastigheter till övriga parter än SBB Residential Property AB och Nordiqus AB för ett värde uppgående till 4 975 mkr.
- Nämnden för svensk redovisningstillsyn (Nämnden) granskar på delegation från Finansinspektionen noterade bolags finansiella rapporter. Granskningen sker dels på systematisk basis så att alla större bolag granskas inom ett visst intervall, dels vid specifika transaktioner/ frågeställningar. Inom ramen för den systematiska granskningen har Nämnden granskat SBB:s årsredovisning för 2022. Nämnden har i april 2024 överlämnat granskningen till Finansinspektionen.

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

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

Viktiga händelser efter årets utgång

- Den 7 februari presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter AB, ledd av styrelseordförande Peter Wågström.
- Den 14 februari föreslogs Lennart Sten till ny styrelseordförande i SBB av valberedningen. Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten, Lars Rodert, Sven-Olof Johansson föreslås att väljas som ledamöter.
- Den 25 februari meddelade SBB etablering av ett joint venture-bolag för samhällsfastigheter tillsammans med Castlelake, med stöd från Atlas SP Partners. Transaktionen tillför SBB en likvid om cirka 5,2 mdkr, som avses används till att stärka bolagets finansiella ställning och amortera skulder.
- Den 24 mars beslutade SBB att återköpa obligationer och hybridinstrument för 163 meur. Obligationerna och hybridinstrumentens totala nominella värde var 408 meur motsvarande 4 525 mkr värderat till balansdagens valutakurs.
- SBB har den 19 april tecknat avtal med Riksbyggen avseende upplösning av det gemensamma ägandet av koncernen Unobo AB. Affären är villkorad sedvanliga fullföljandevillkor avseende upptagande av finansiering.
- SBB har under april 2024 deltagit i börsintroduktionen av Public Property Invest AS (PPI) genom försäljning av fastigheter till ett bokfört värde om 1,7 mdkr och övertagande av skulder om 0,4 mdr i utbyte mot 31,6 miljoner aktier i PPI. SBB har därtill tecknat 11,7 miljoner aktier till kursen 14,5kr. Vidare omfinansieras hela PPI:s bruttoskuld om 5 929 mkr till ny finansiering med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,2 år. Före transaktionen ägde SBB 44,8% av aktierna i PPI. Efter transaktionen bedöms SBB äga SBB 33,7% av aktierna i PPI beroende- på tilldelning i nyemissionen. Transaktionen bedöms preliminärt få en resultateffekt om -0,6 mdkr, efter upplösning av uppskjuten skatt om 0,1 mdkr, vid en marknadsvärdering av aktierna till 14,5 kr styck. Det slutliga resultatet av transaktionen förväntas först bli känt efter årsredovisningens offentliggörande och kommer att redovisas i delårsrapporten för det andra kvartalet.
- SBB har ändrat vissa resultatposter till årsredovisningen 2023 jämfört med bokslutskommunikén som publicerades den 27 februari 2024. Nedskrivning goodwill har justerats från -1 150mkr till 0. Årets resultat har justerats från -22 740 mkr till -21 590 mkr. Räntetäckningsgraden, kvarvarande och avvecklad verksamhet, har justerats från 2,3 till 2,1. Se not 36 för mer information.

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

VD har ordet

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

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

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

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

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

Decentraliseringen av SBB och renodlingen i våra tre affärsområden fortsätter

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

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

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



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

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

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

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

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

Likviditets- och balansräkningsstärkande åtgärder

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

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

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

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

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

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

Grundlöst krav från opportunistisk hedgefond

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

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

Värdeutveckling av fastigheter

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

Goda utsikter för 2024 och framåt

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

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

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

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

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

Leiv Synnes
Verkställande direktör

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

Aktien

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

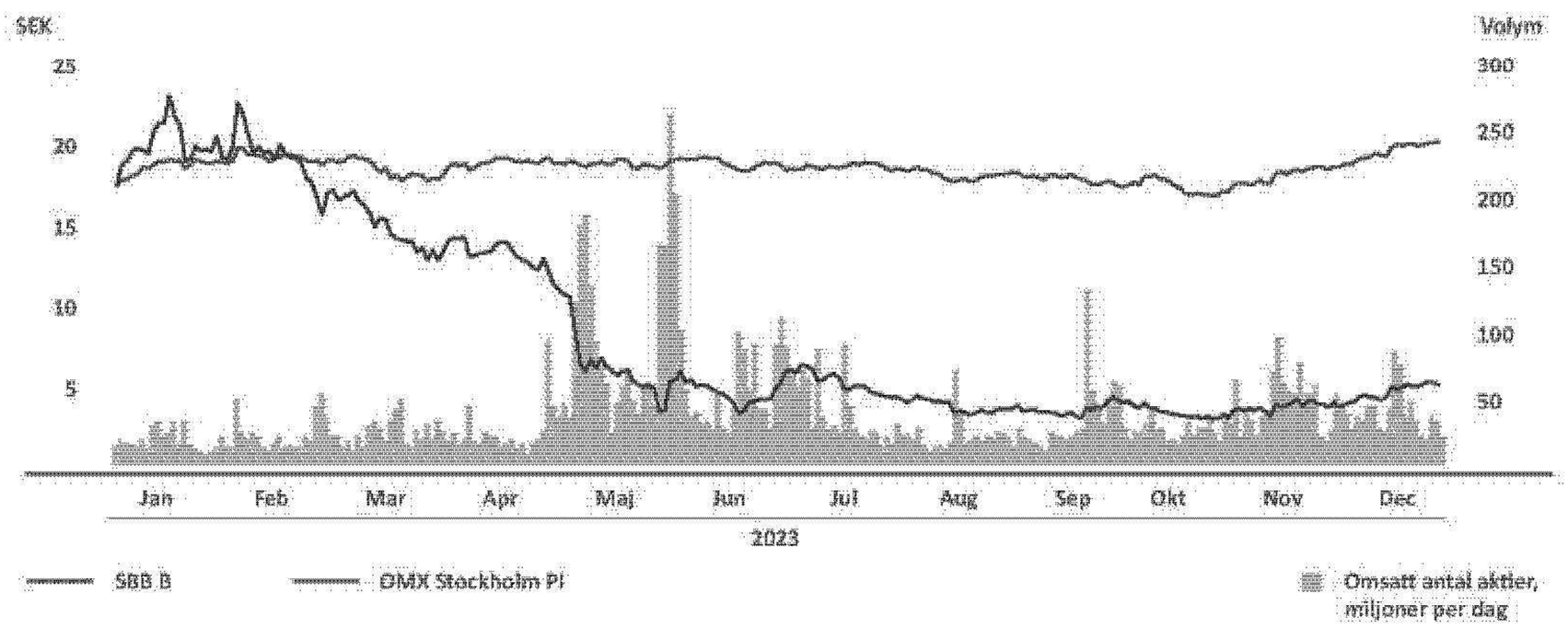
Per 31 december uppgick antalet stamaktier av serie B till 1 244 638 157 och serie D till 193 865 905. Bolaget har därutöver 209 977 491 stamaktier av serie A. Under augusti 2023 utnyttjade återstående konvertibelinnehavare i SBB sin konverteringsrätt avseende efterställda tvingande konvertibler. Till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

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

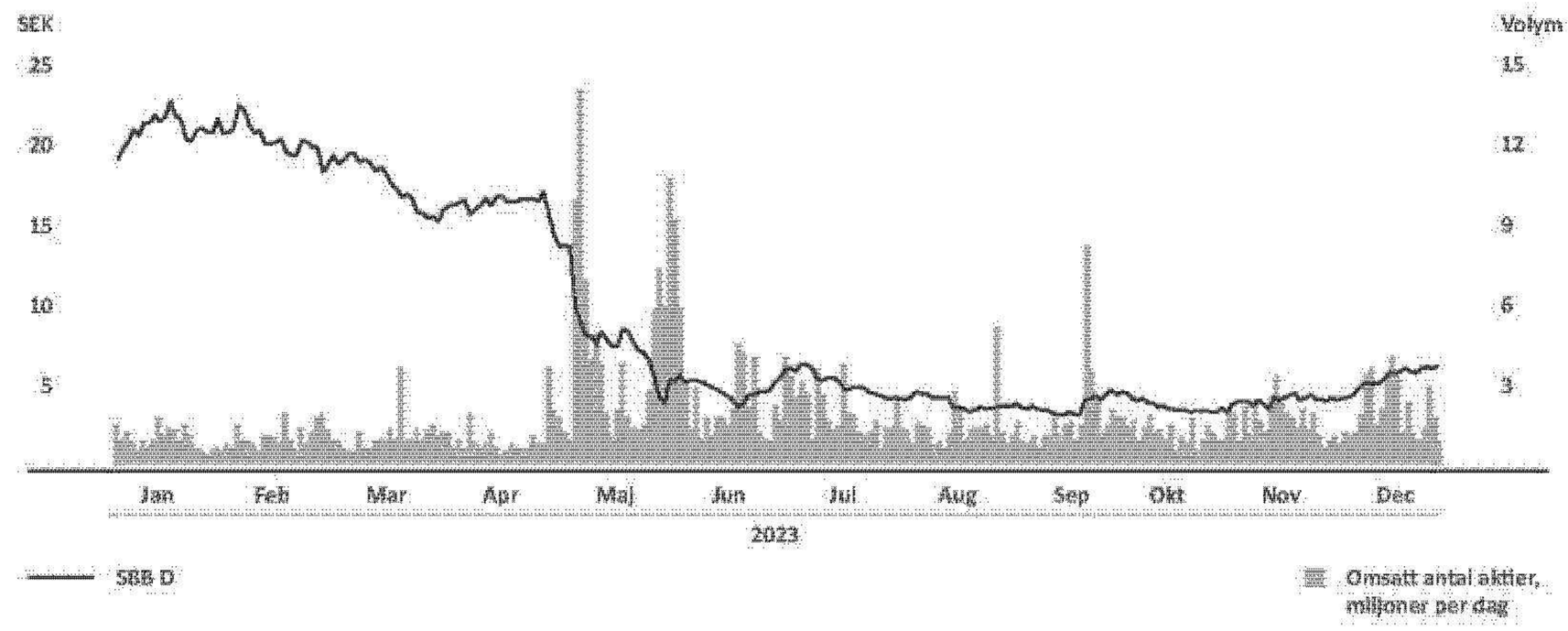
	Betalkurs, kr	
	2023-12-31	2022-12-31
B-aktier	5,06	17,38
D-aktier	6,05	18,90

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

B-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



D-aktiens kursutveckling senaste 12 mån



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

Ägarna

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

Ägarstrukturen per 2023-12-31

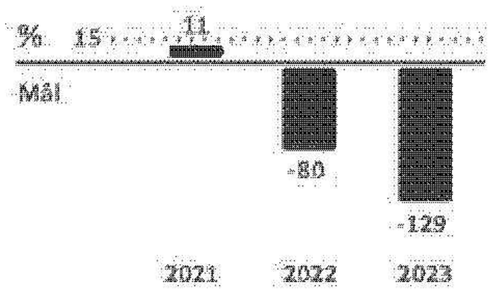
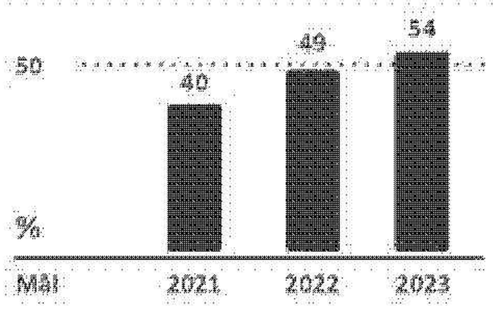
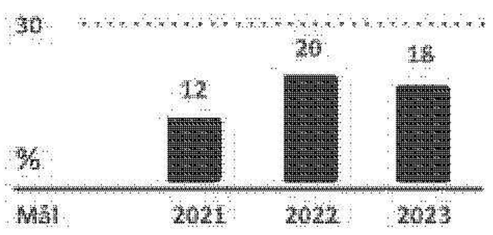
Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Ilija Batljan	109 053 868	26 691 920	1 030 000	8.30%	31.60%
Arvid Svensson Invest	42 444 700	24 199 429	-	4.04%	12.68%
Dragfast AB	36 163 467	15 500 000	1 700 000	3.24%	10.71%
Sven-Olof Johansson	22 315 456	32 684 544	-	3.34%	7.23%
BlackRock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

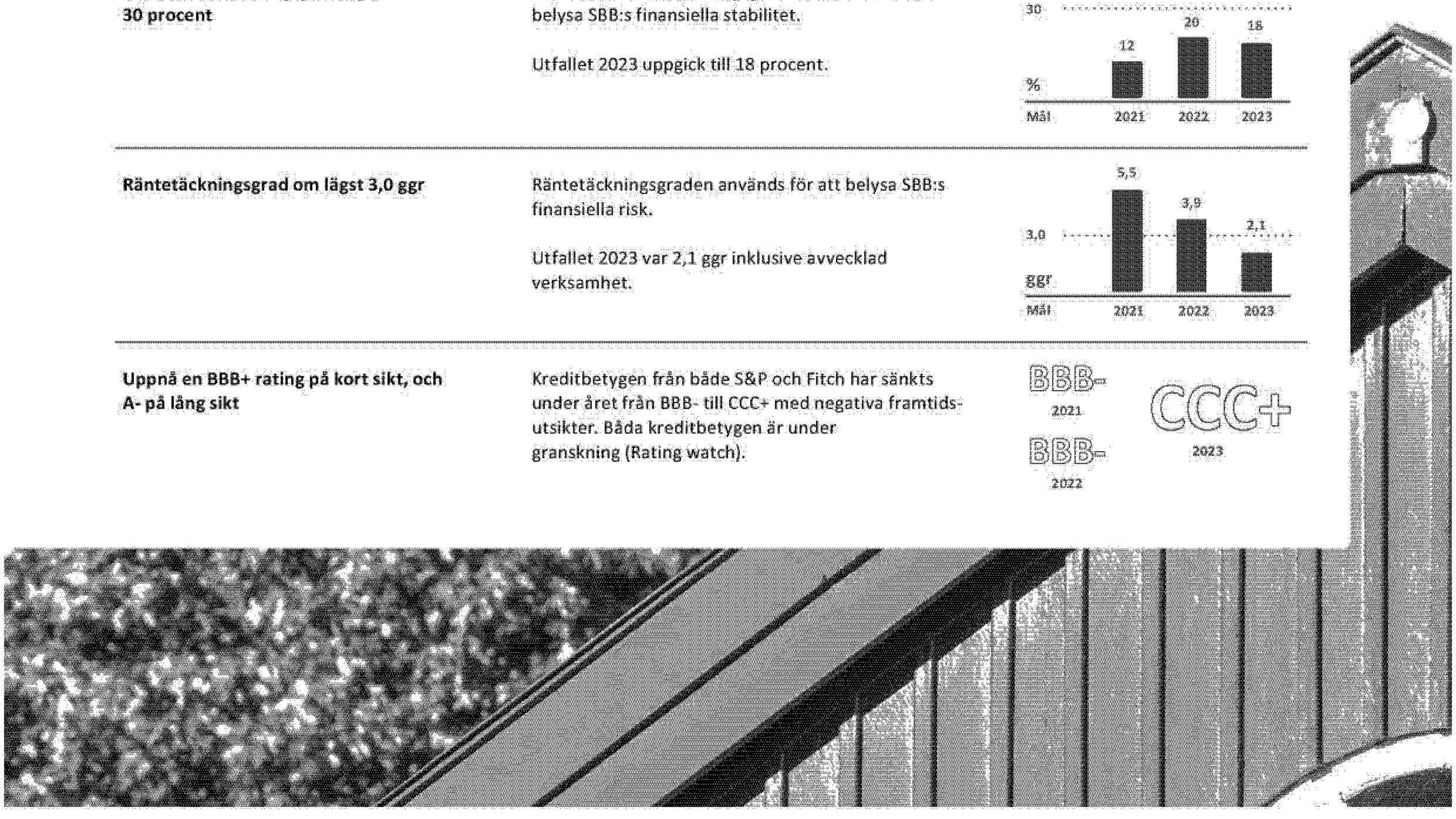
Aktieägarna har i enlighet med beslut från årsstämman 2023 utsett följande personer att utgöra valberedning inför årsstämman 2024; Leif West (ordförande), Ilija Batljan, Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson och Lennart Schuss.

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

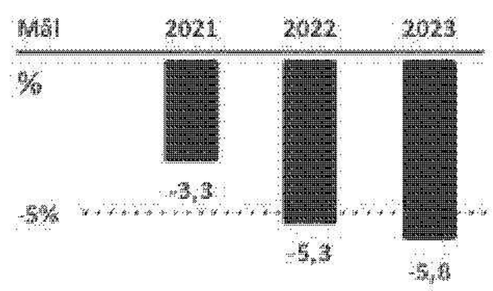
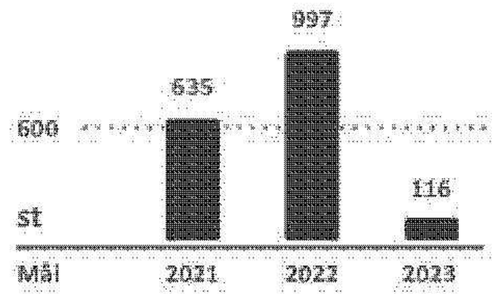
Måluppföljning

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

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



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

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

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

Utdelningspolicy

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

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

Ekonomi och fastighetsmarknad

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

Makroekonomi – Fortsatt försiktig syn på framtiden

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

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

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

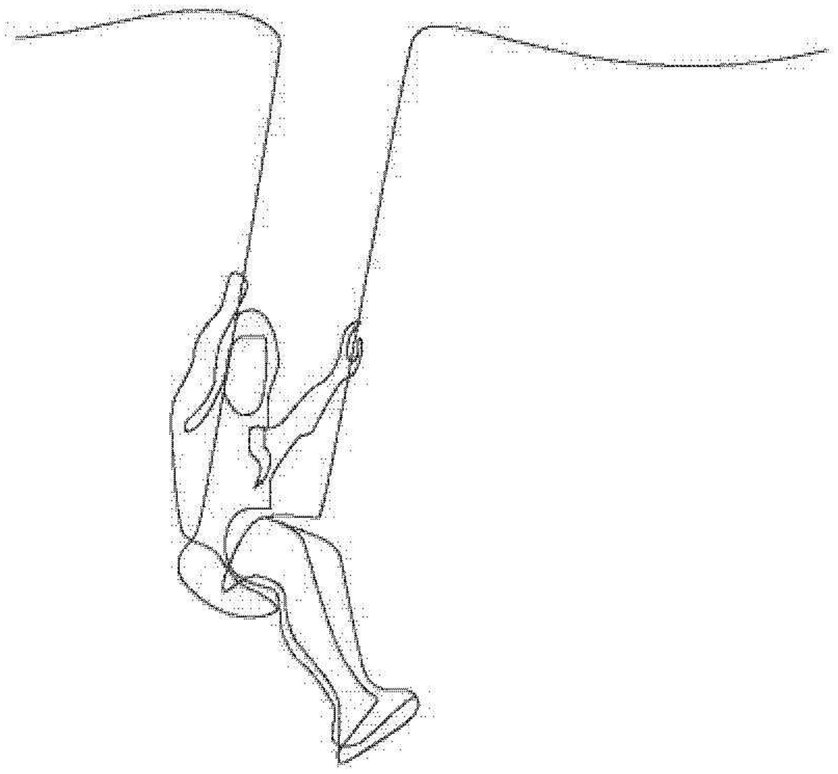
Fastighetsmarknaden i Sverige – Lägsta transaktionsvolymen på mer än 10 år

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

1) Källa: Newsec



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



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

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

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

Bostäder

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

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

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

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

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

Samhällsfastigheter

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

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

Utbildningsfastigheter

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

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

Norge

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

Samhällsfastigheter

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

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

Utbildningsfastigheter

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

Källa: Newsec

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

Finland

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

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

Samhällsfastigheter

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

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

Utbildningsfastigheter

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

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

Danmark

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

Samhällsfastigheter

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

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

Utbildningsfastigheter

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

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

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

Utblick 2024

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

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

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

SBB:s affärsområden

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

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

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

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

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

Samhälle

44,1 MDKR
Fastighetsvärde

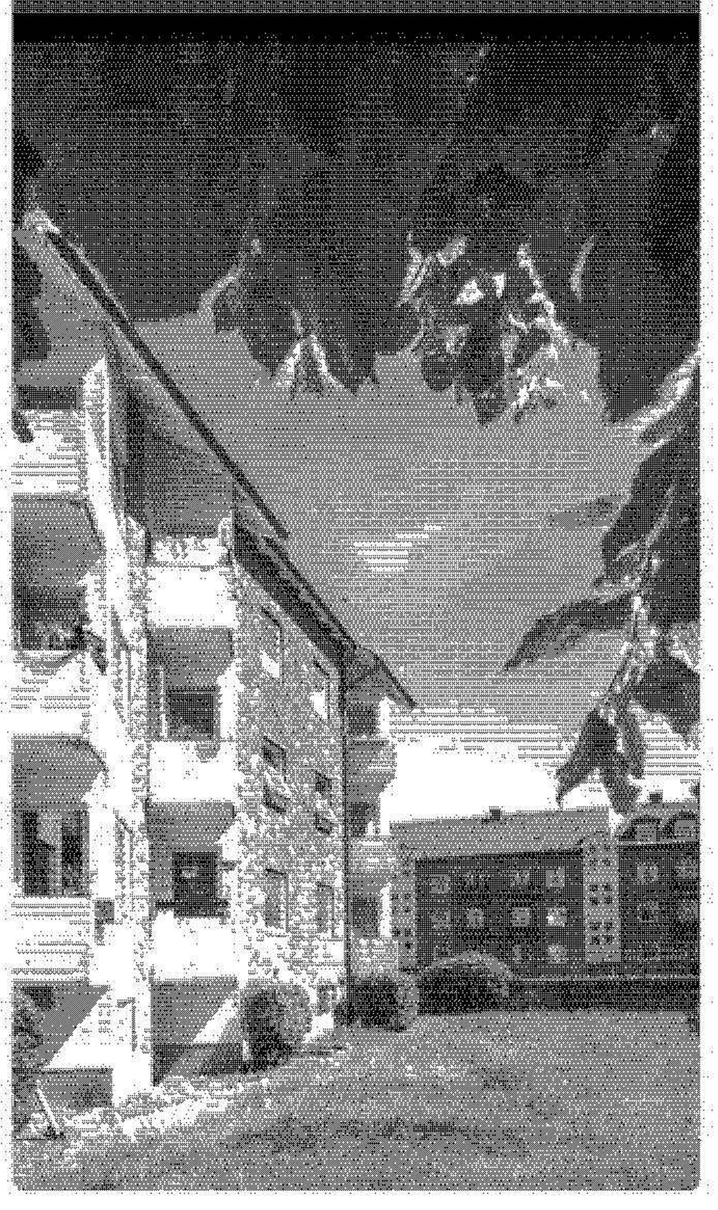
3,7 MDKR
SBB:s andel av fastighetsbestånd i väsentliga innehav



Bostad

28,5 MDKR
Fastighetsvärde

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



Utbildning

0,6 MDKR
Fastighetsvärde

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



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

Samhälle

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

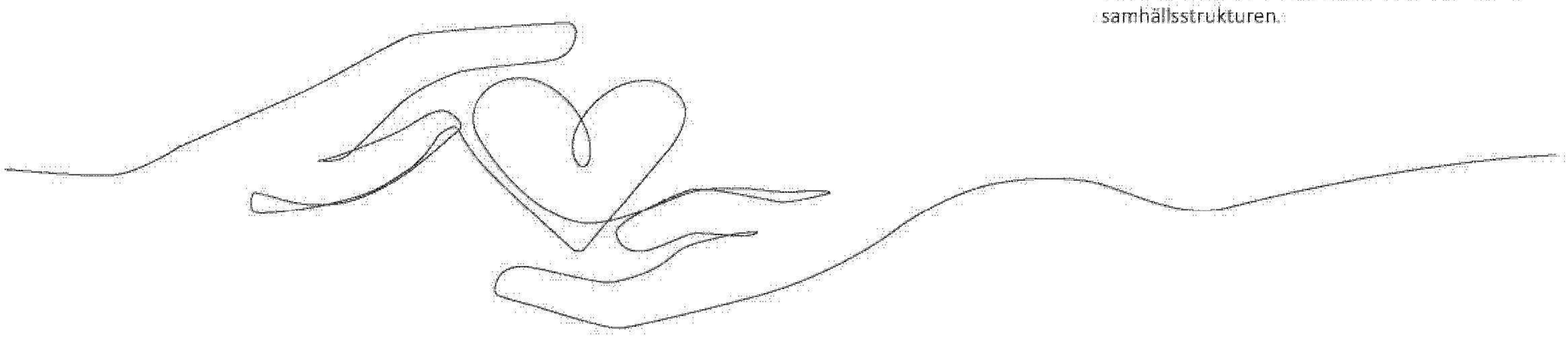
Inom SBB utgör vår djupa kompetens och långa erfarenhet inom samhällsverksamheter en grundpelare för vår framgång. Denna expertis ger oss en unik förståelse för de specifika krav och behov som präglar dessa verksamheter, vilket i sin tur ger oss förmågan att skapa skräddarsydda och framstående lösningar,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

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

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

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

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

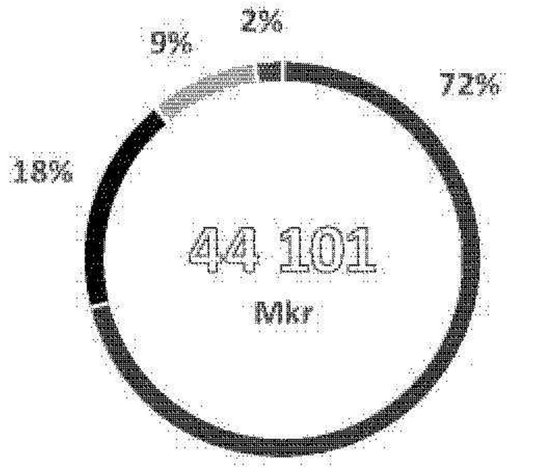


Konsoliderat innehav

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

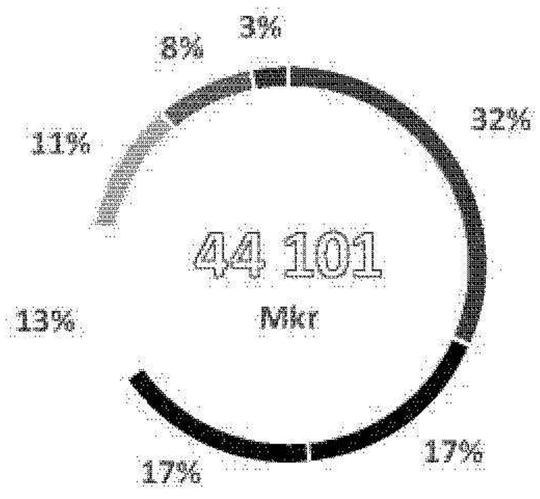
- Attraktiv demografi där SBB verkar, vilket skapar möjligheter till tillväxt samt minimerar risk för vikande efterfrågan.
- Fastigheterna har långa hyresavtal med offentliga och offentligt finansierade hyresgäster.
- Hyrorna stiger vanligtvis mer än inflationen tack vare nästintill full inflationsindexering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

Fastighetsvärde per land



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

Fastighetsvärde per kategori



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

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



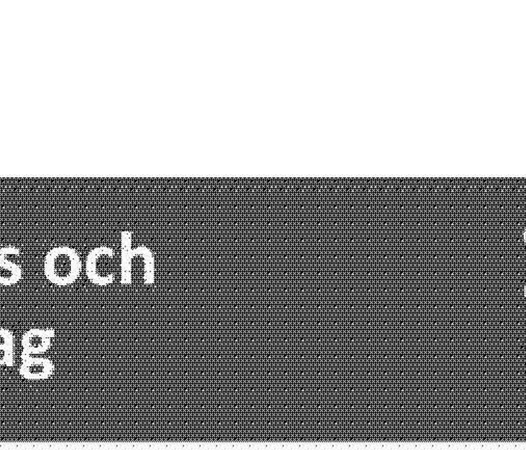
Joint ventures och intresseföretag

1 738 MKR
Utgående redovisat värde av innehav

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

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

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



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

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

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

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

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

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

Bostad

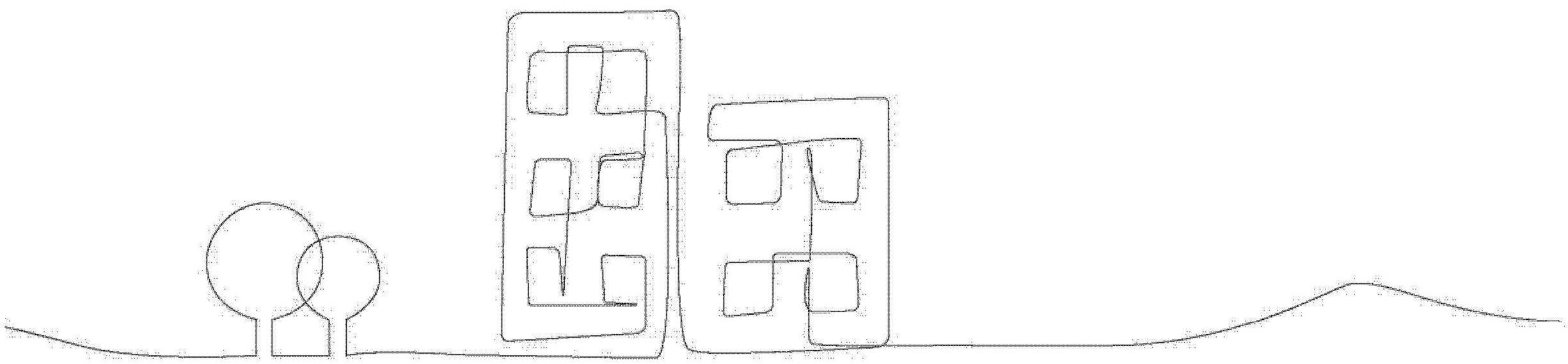
Genom vårt helägda dotterbolag, Sveafastigheter, äger och förvaltar SBB reglerade hyresrätter i svenska tillväxtområden. Kombinationen av hög efterfrågan och starka underliggande drivkrafter resulterar i en låg riskprofil och en förmåga att skapa ett stadigt växande driftsoverskott över tid.

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

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

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

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

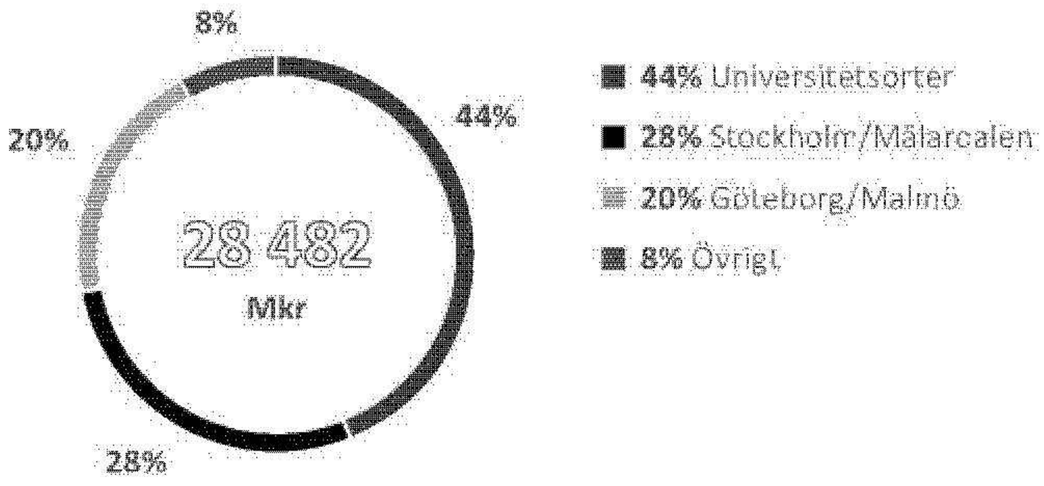


Konsoliderat innehav

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

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

Fastighetsvärde per region





Joint ventures och intresseföretag

5 961 MKR
Utgående redovisat värde av innehav

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

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

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

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

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

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

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

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

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

Utbildning

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

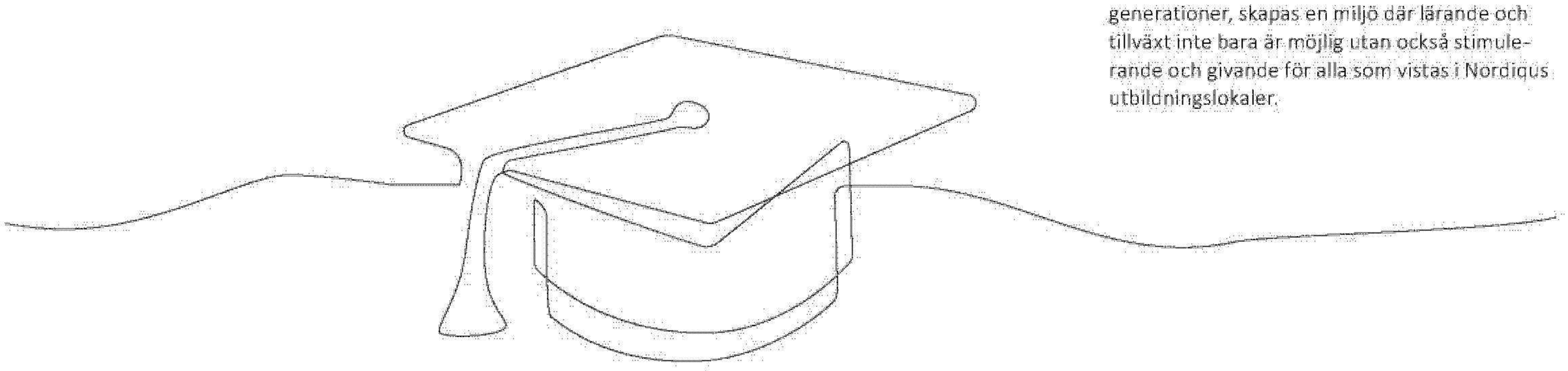
Nordiqus, en organisation bildad för att förvalta och utveckla utbildningsfastigheter, strävar efter att skapa och underhålla högkvalitativa lärandemiljöer. Nordiqus etablerades år 2022 och äger och förvaltar en portfölj bestående av över 600 utbildningsfastigheter spridda över Norden. Denna omfattande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

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

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

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

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



Konsoliderat innehav

0,6 MDKR
Fastighetsvärde

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

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

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

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



Joint ventures och intresseföretag

10 176 MKR
Utgående redovisat värde av innehav

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

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

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

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

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

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

Väsentliga innehav hänförliga till affärsområdet

Nordiqus

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

Nordiqus
UTBILDNINGSFASTIGHETER

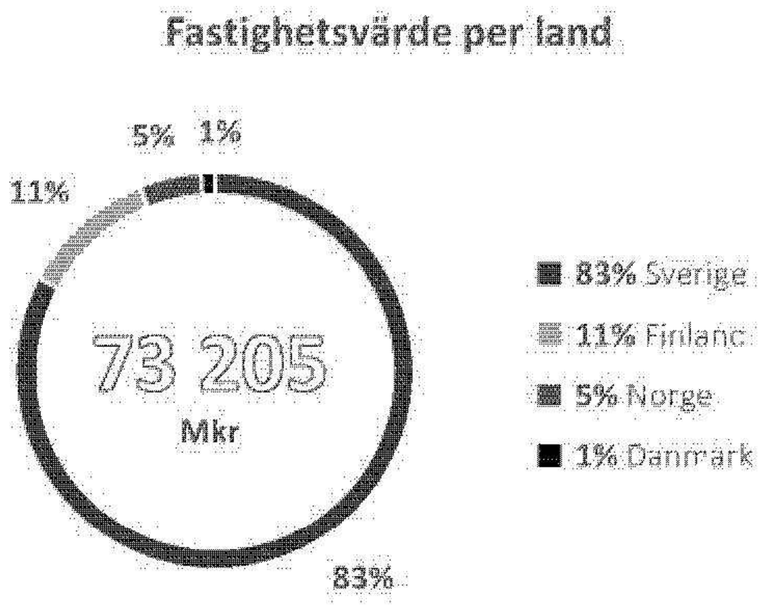


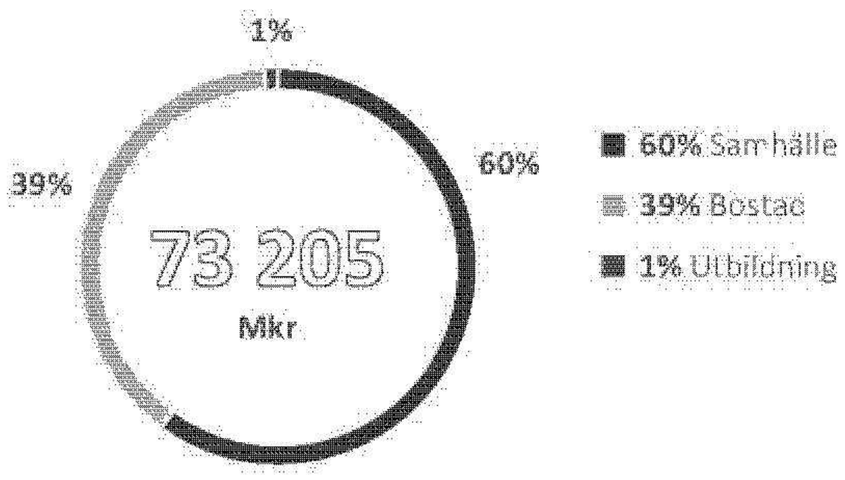
DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

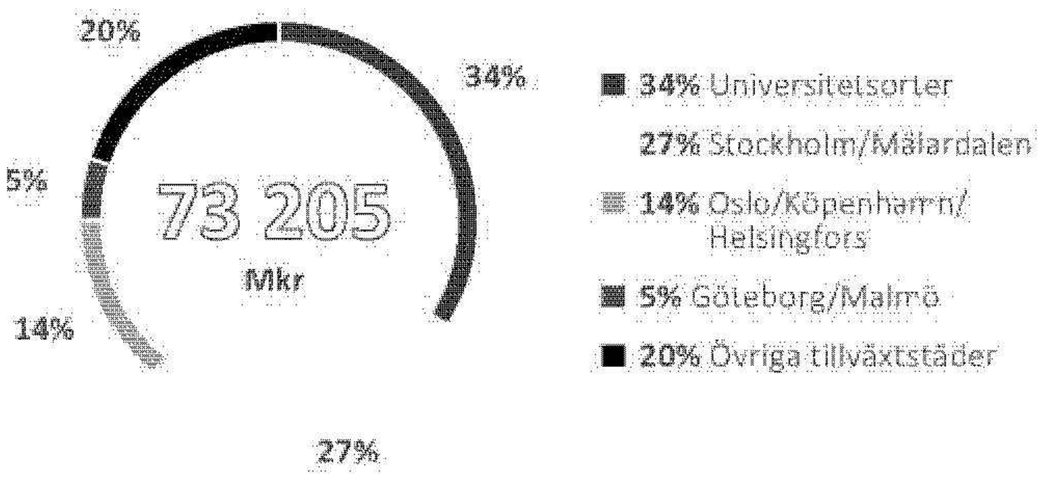
Fastighetsbeståndet

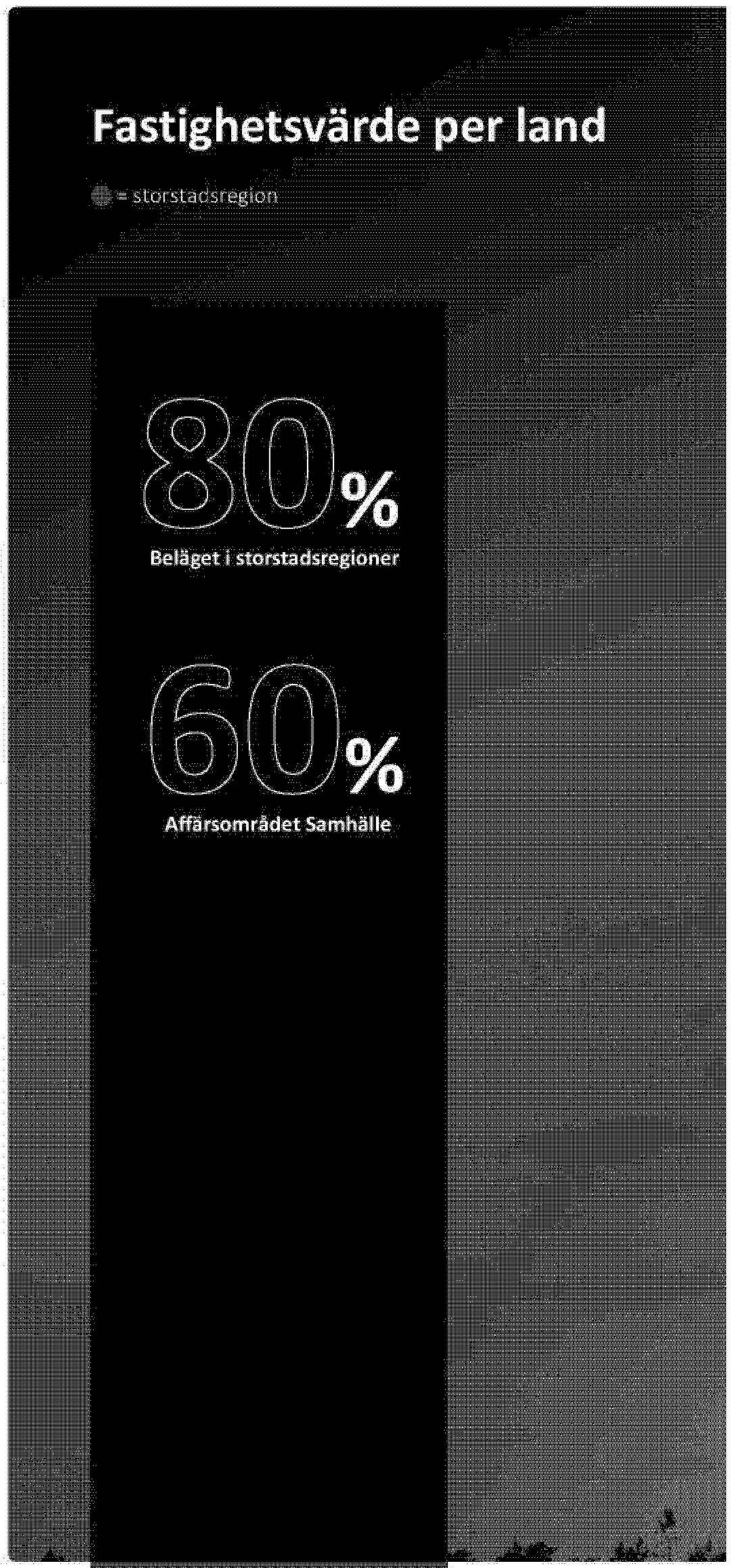
Förvaltningen inom SBB har som fokus att utöver löpande underhåll även aktivt arbeta med värdeskapande utveckling i det befintliga beståndet. En hög överskottsgrad är ett av bolagets hållbarhetsmål och bolaget styr förvaltningsverksamheten med fokus på driftnetto. Det sker bland annat genom energibesparande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

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



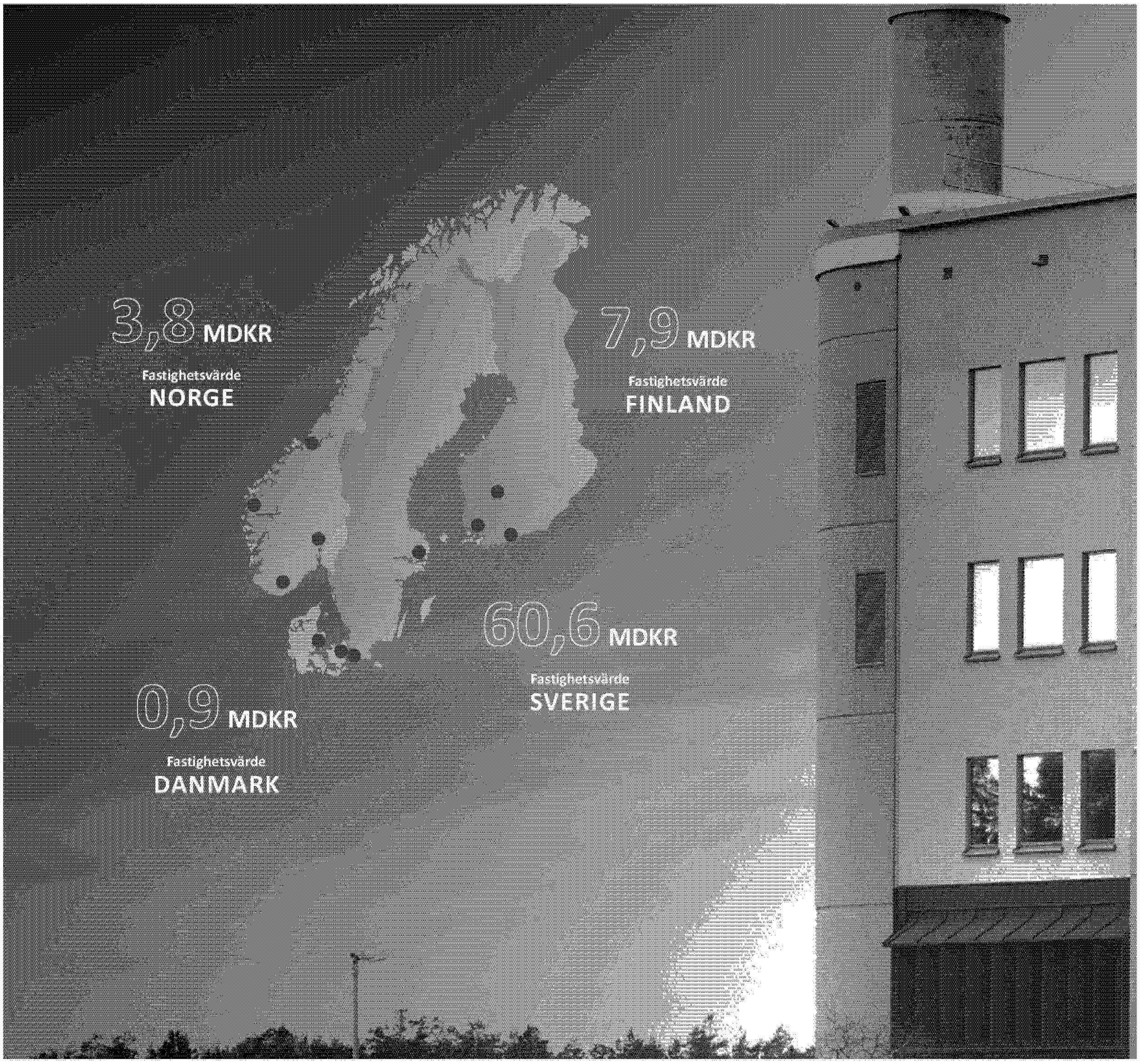






DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

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



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

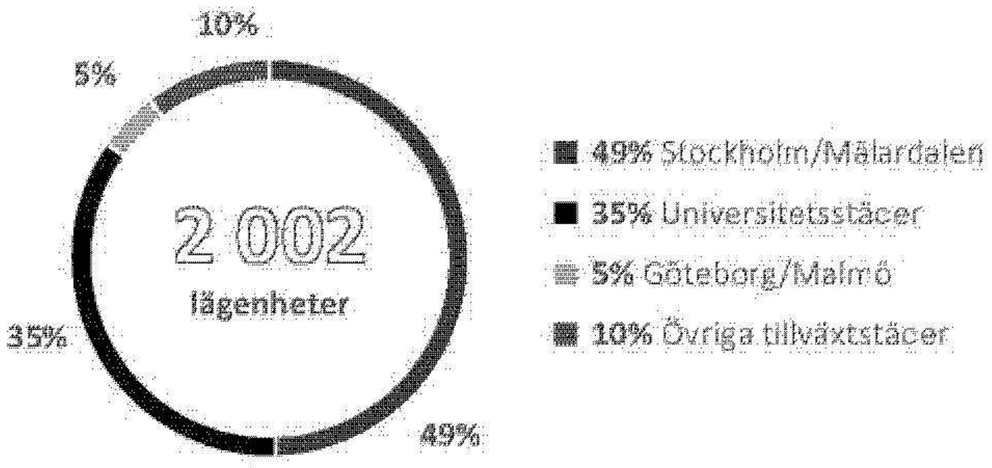
Pågående produktion

Pågående nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd

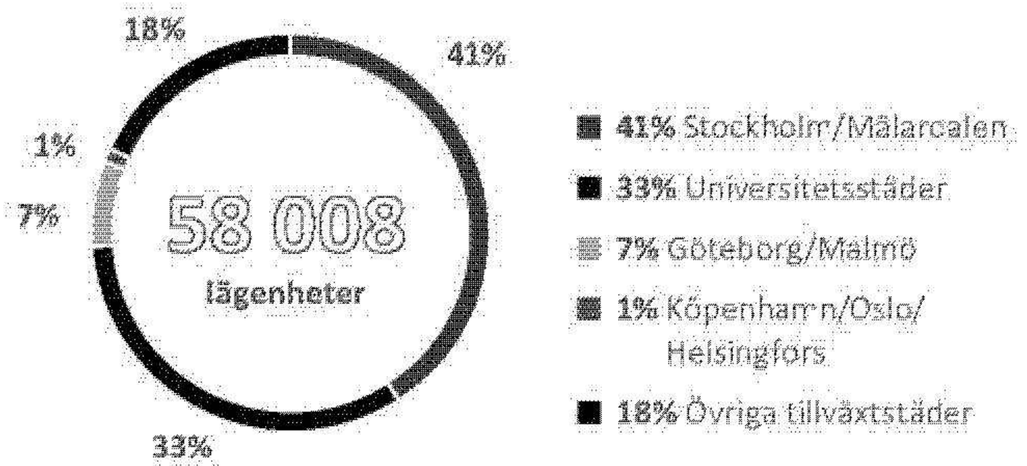
	2024-2025	2026-
Återstående investering inkl. SBB:s andel av joint ventures[1]	**1 365**	**-**
-varav Bostad	*991*	*-*
-varav Utbildning	*-*	*-*
-varav Samhälle	*374*	*-*
Kommande driftnetton	**219**	**-**
-varav Bostad	*150*	*-*
-varav Utbildning	*-*	*-*
-varav Samhälle	*69*	*-*
Avkastning kvarvarande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

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

Geografisk fördelning pågående produktion (inkl. joint ventures)



Projektportfölj per geografi



Nyproduktion

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

Investeringar i befintligt bestånd

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

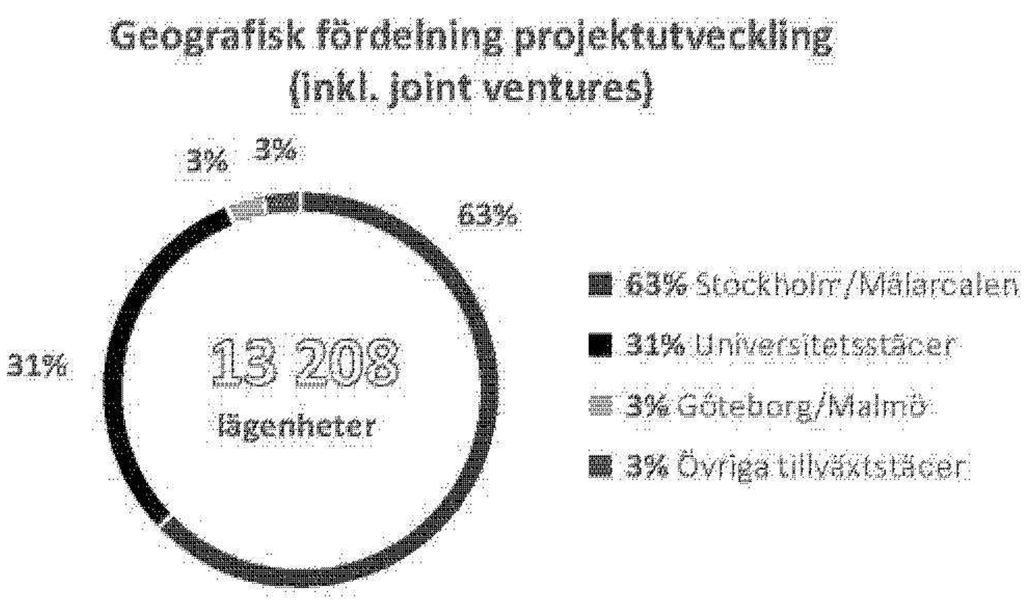
69%
upparbetningsgrad pågående produktion

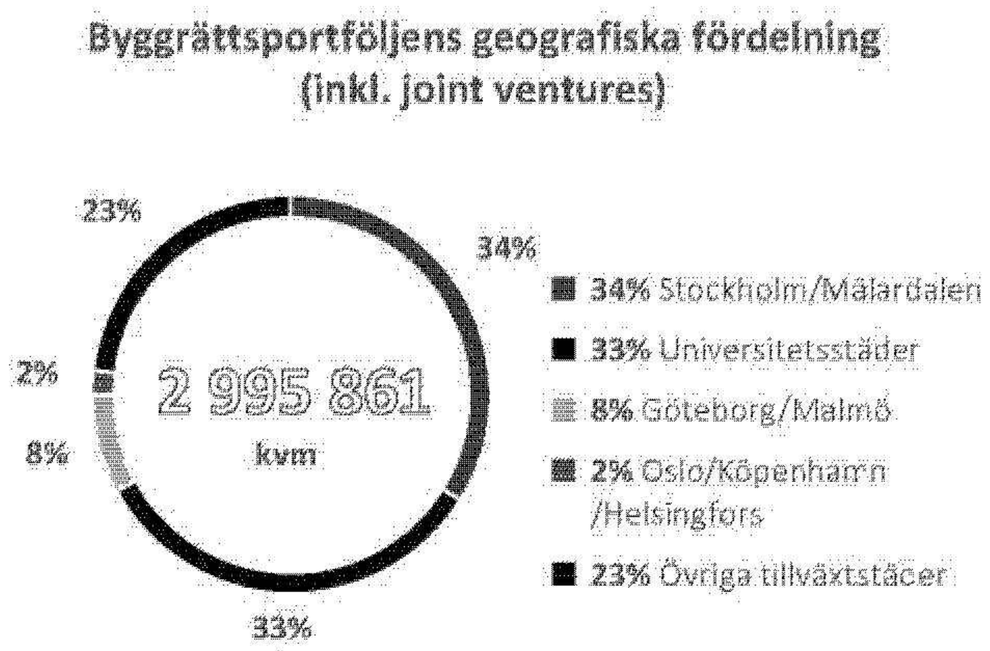
16,0%
avkastning kvarvarande investering

90%
av bostadsproduktion i Sveriges storstadsregioner och universitetsorter

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

Projekt- och byggrättsutveckling





Nyproduktion, pågående projektutveckling

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

Byggrättsutveckling

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

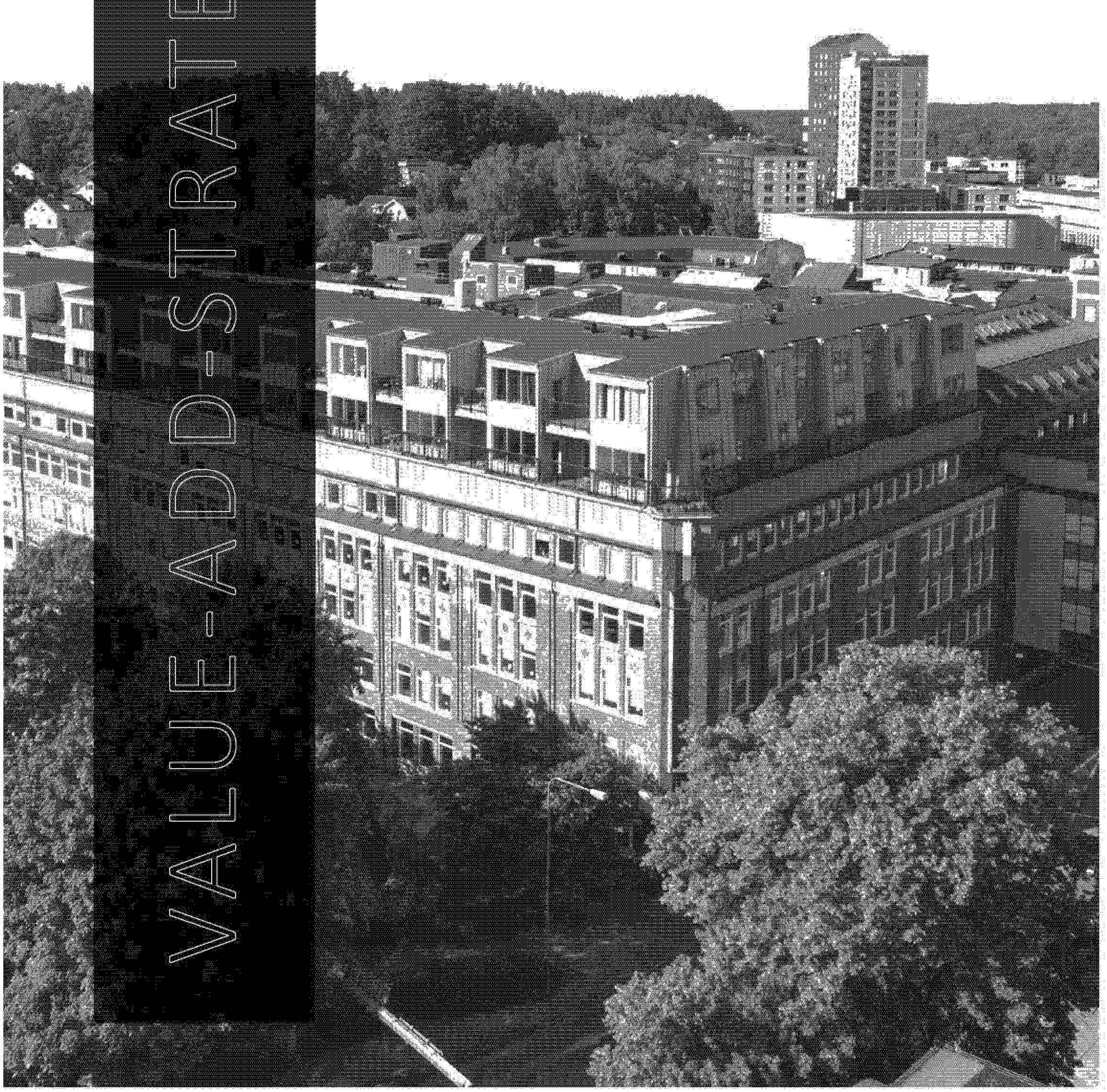
Information om projektportföljen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer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

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

GLER

DISTRIKT

STOCKHOLM



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

Affärsmodellens value-add-strategier maximerar aktieägarvärdet

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

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

Fastighets-transaktioner

Förvärv av enskilda fastigheter eller portföljer

Egenskaper och förmågor

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

Projekt- och fastighetsutveckling

Långsiktigt ägande av högkvalitetsfastigheter inom social infrastruktur

Egenskaper och förmågor

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

Renoveringar i befintligt bestånd

Långsiktigt ägande av högkvalitetsfastigheter inom social infrastruktur

Egenskaper och förmågor

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

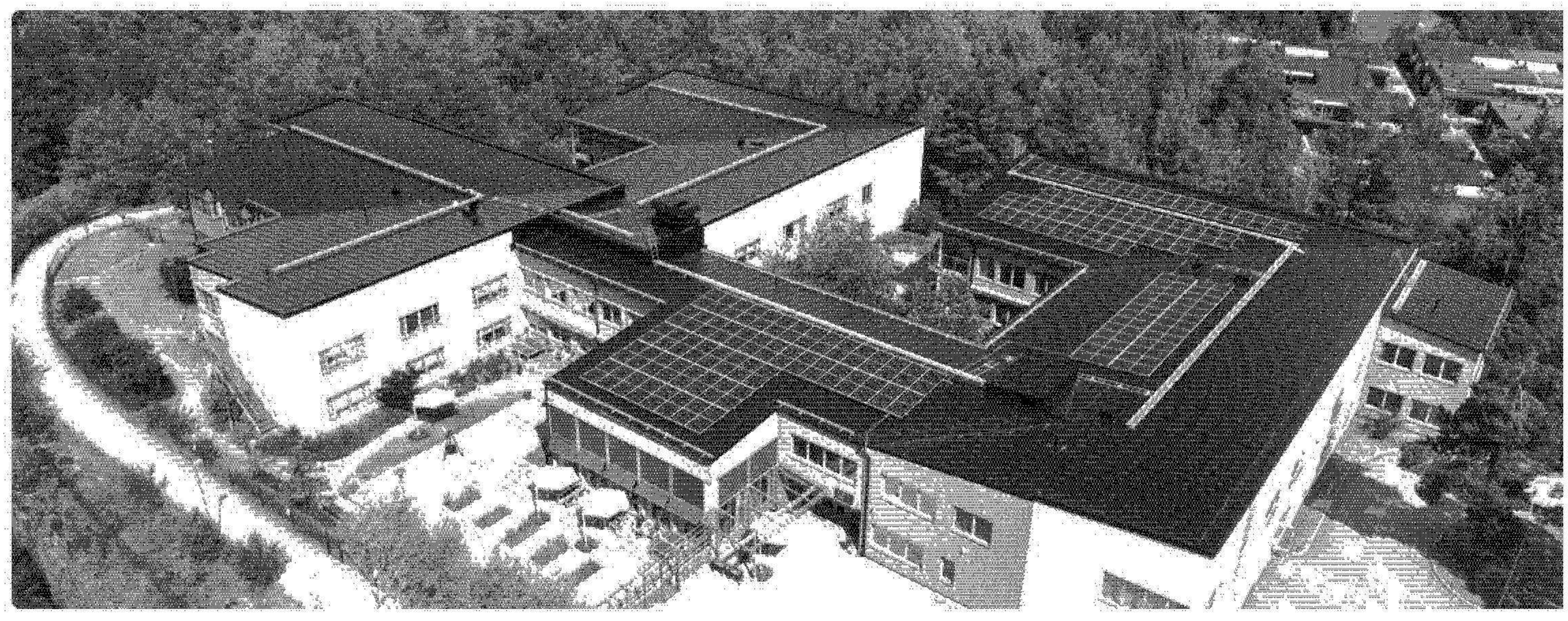
Omvandling till högkvalitetstillgång

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.



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

Tre value-add-strategier möter behovet av social infrastruktur

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

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

3. Värdeskapande transaktioner
Resultatmål om 400 mkr per år

SBB skapar värden i hela värdekedjan



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

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

- Produktionsstartade nybyggnationsprojekt där bygglov beviljats och entreprenadavtal tecknats.

Årligt resultatmål 2 0–2 5 mkr

Värdeskapande aktiviteter under 2023

Byggrättsutveckling	Antal kvm BTA
Progression byggrätter	361 600

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

Portföljen i korthet (inklusive JV-samarbeten)

4 410 Lägenheter i pågående produktion

12 857 Lägenheter under projektutveckling

16 869 kvm samhällsfastigheter i pågående produktion

361 600 Progression av byggrätter (kvm BTA)

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

1. Byggrättsutveckling och nyproduktion

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

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

2. Investeringar i befintligt bestånd

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



Hyresgästanpassning till vårdcentral i fastigheten Falun 9:22.

3. Värdeskapande transaktioner

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

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

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

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga från förvaltningsverksamheten

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

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

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

Koncernens intjäningsförmåga

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

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

Bidrar till intjäningsförmåga

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

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

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

Strategiska innehav i joint ventures och intresseföretag

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

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

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

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

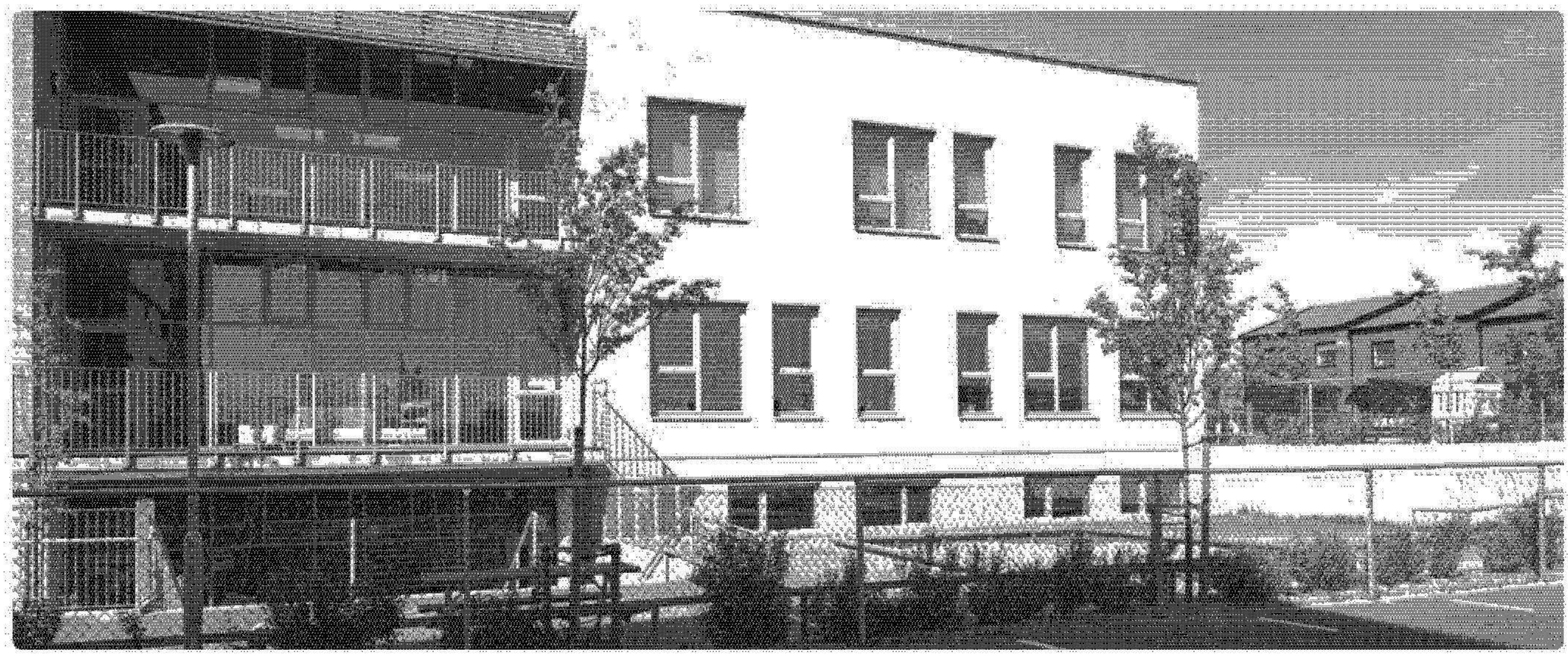
SBB Kåpan Bostad AB
SBB Kåpan Bostad AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholm och Mälardalen. SBB Kåpan Bostad AB hade per 31 december 2023 en fastighetsportfölj om 2 565 lägenheter där i stort sett alla är färdigställda. Resterande del av bolaget ägs av Kåpan Pensioner.

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

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

Redovisade andelar i joint ventures och intresseföretag

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



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

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

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

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

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



HÅLLBARHETSRAPPORT

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

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

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

Hållbarhetsstrategi och mål 2030

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

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

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

Fokusområden 2024

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

Om hållbarhetsredovisningen

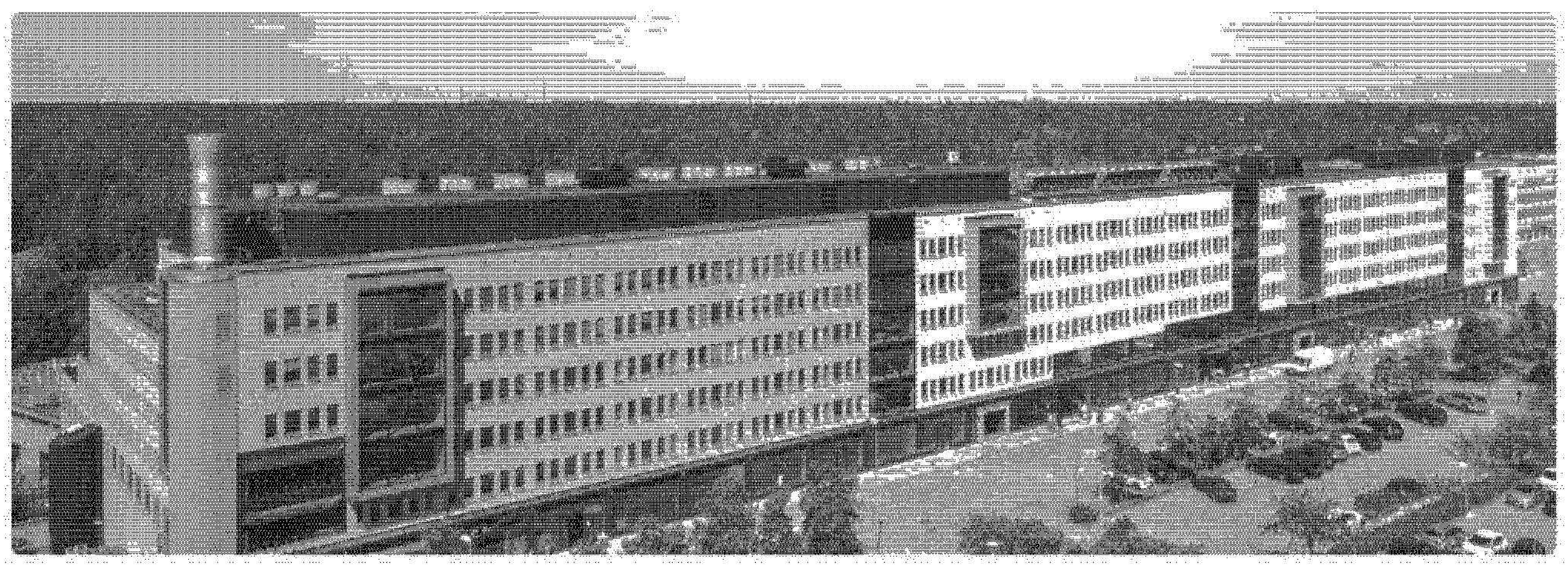
Detta utgör SBB:s lagstadgade hållbarhetsrapport och omfattar koncernens samtliga bolag. SBB redovisar hållbarhet per räkenskapsår som löper från januari till december. Rapporten beskriver SBB:s hållbarhetsarbete och uppföljning under 2023. I hållbarhetsredovisningen ingår SBB:s fastighetsutveckling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

Energiutbyte

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

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

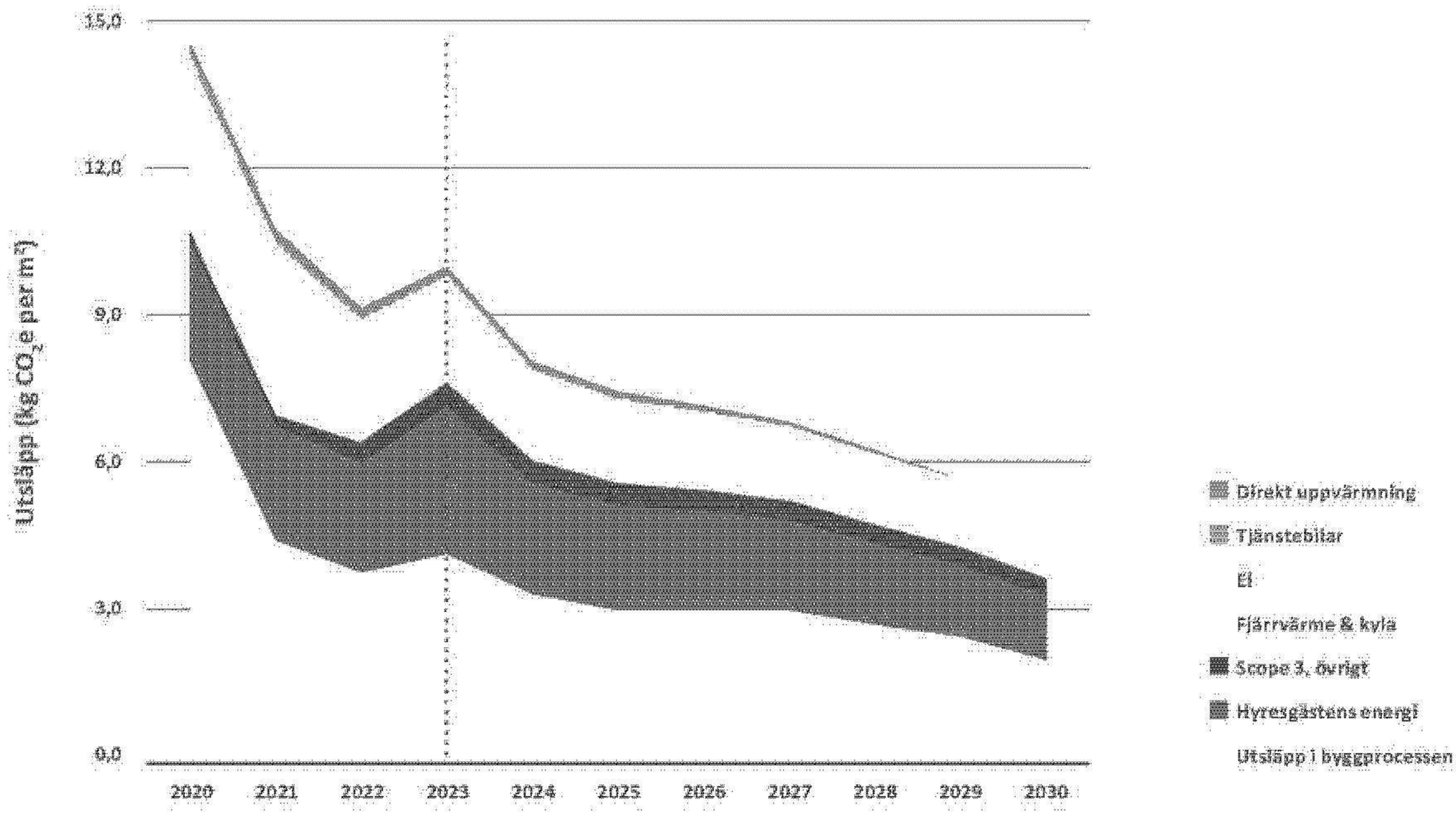
100 000 kvm samhällsfastigheter, motsvarande cirka 5 600 MWh per år eller cirka 2 procent av SBB:s totala energianvändning.



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

Färdplan klimat

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





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

Interna rutiner och regelverk

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

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

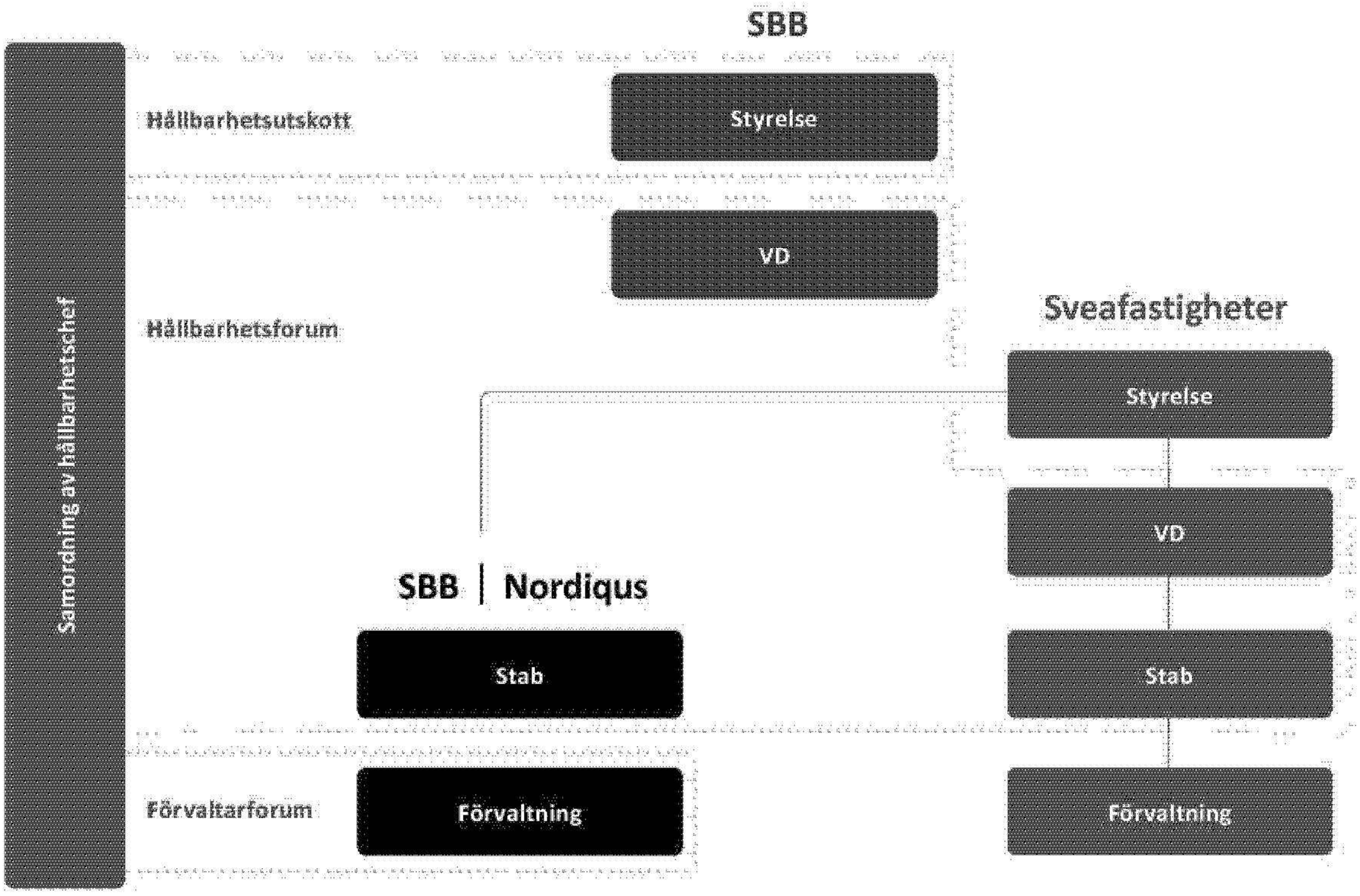
Hållbarhetsutskott
Hållbarhetsutskottet har till uppgift att bereda och följa upp bolagets hållbarhetsagenda. Hållbarhetsagendan omfattar vision, målsättningar, hantering av hållbarhetsrisker, samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod.

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

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

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

Organisering av SBB:s hållbarhetsarbete



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

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

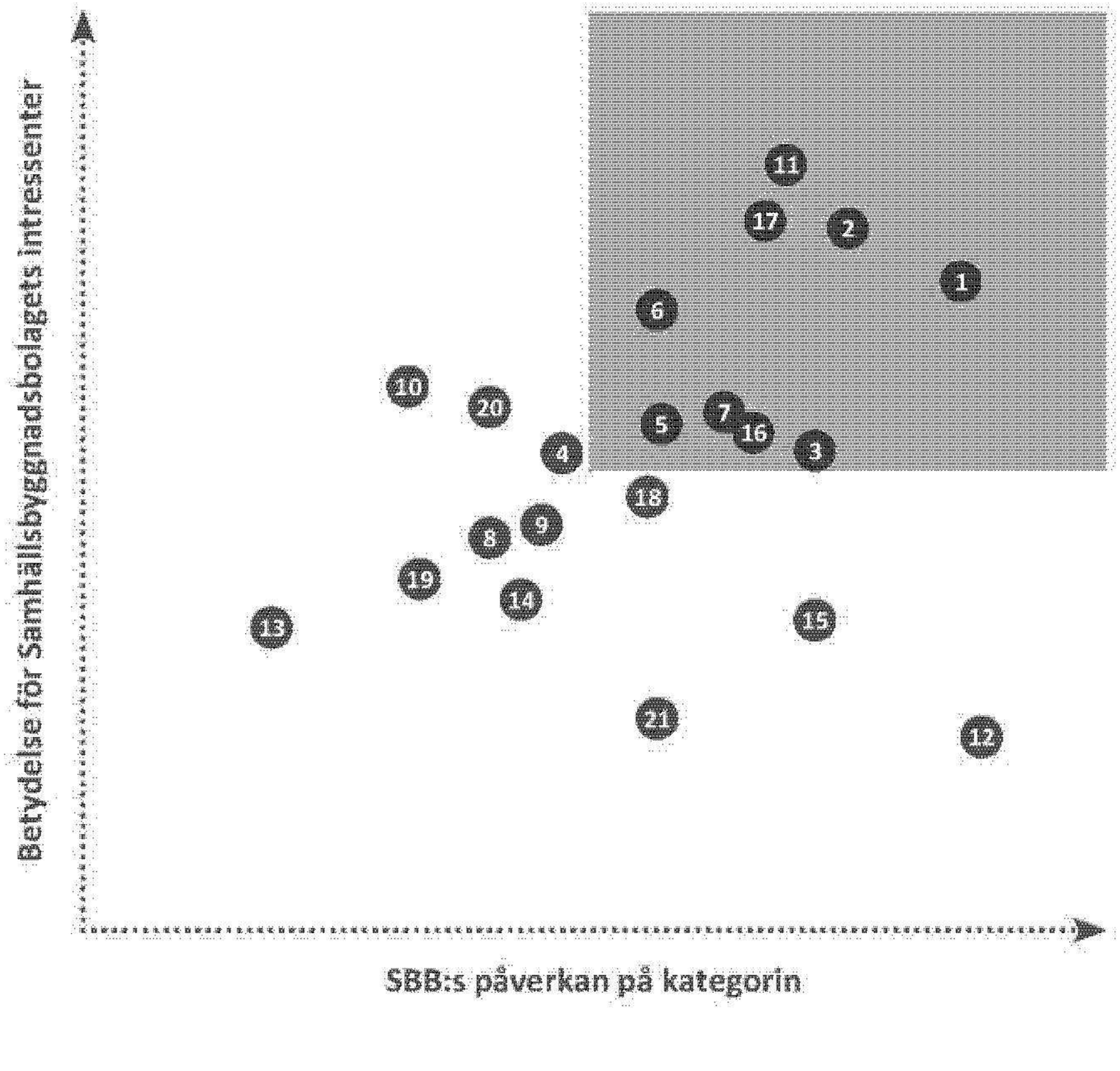
Riskhantering
Hållbarhetsrelaterade risker är en central del i SBB:s hållbarhetsarbete och integrerat i den ordinarie riskhanteringen som sköts av ledningsgruppen där VD är ytterst ansvarig. Hållbarhetsrisker avser t. ex. miljörisker, hälsorisker, säkerhetsrisker, regulatoriska risker, etiska risker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

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

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

Intressentanalys

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



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

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

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

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

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

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

SBB:s löfte är att alltid:

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

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

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

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

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

Mål, resultat och uppföljning

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



Klimat och miljö

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

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

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

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

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

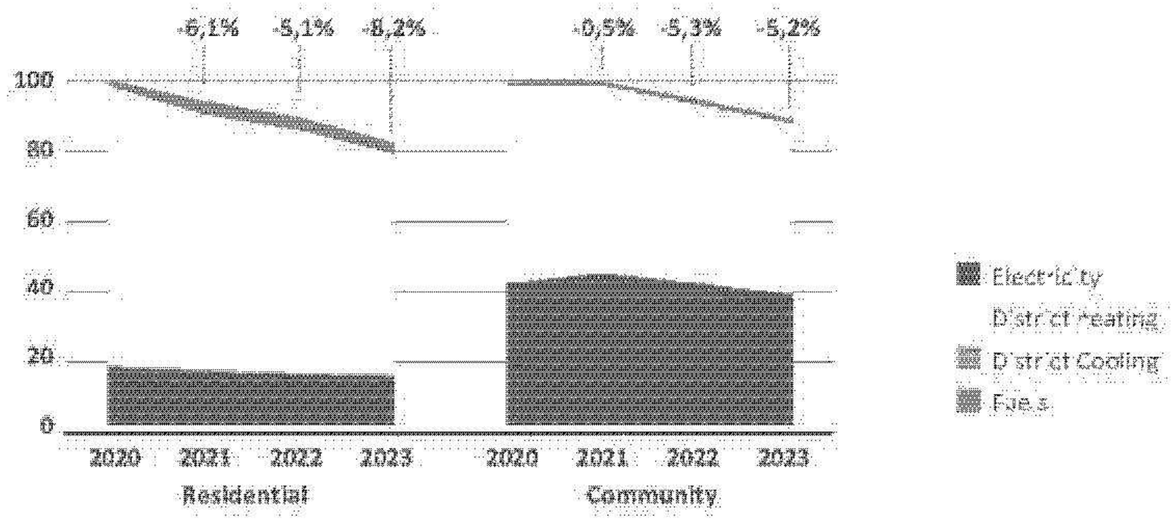
Totalt pågick cirka 95 energirelaterade projekt under 2023. Dessa bidrar till energibesparingar och energiproduktion om cirka 13 GWh per år och detta motsvarar cirka fyra procent av SBB:s totala energianvändning. Energiprojekt följs upp kvartalsvis, en sammanställning av pågående och avslutade projekt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

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

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

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

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



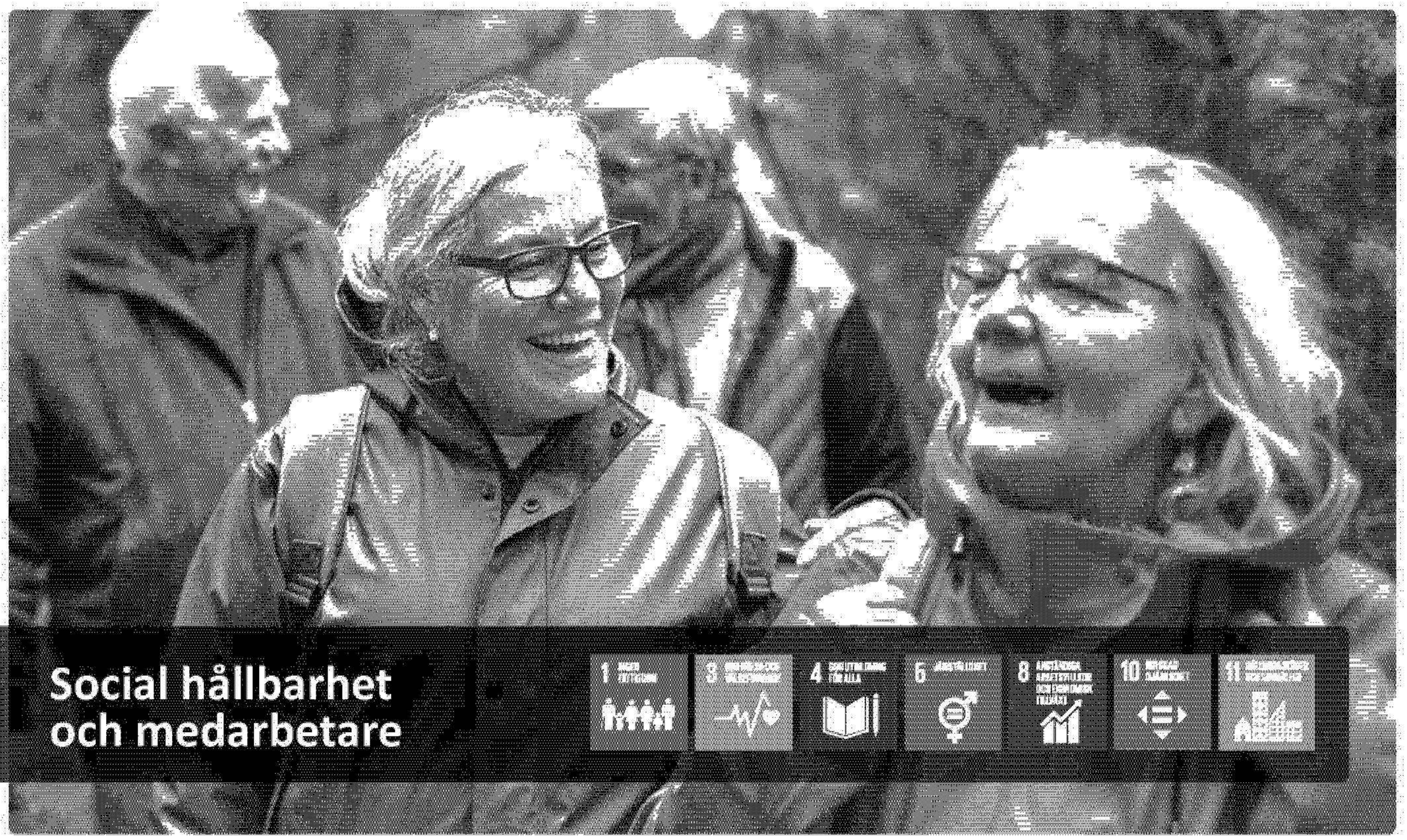
Like-for-like mäts genom att jämföra energianvändningen två år i rad för ett urval av fastigheter som har ägts och förvaltats under minst två efterföljande år. Om fastighetsbeståndet förändras, till exempel genom förvärv eller avyttring kommer också fastigheterna i urvalet att förändras. För att kunna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

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

Klimat och miljö 2023 - Sammanfattning

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

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



Social hållbarhet och medarbetare

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

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

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

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

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

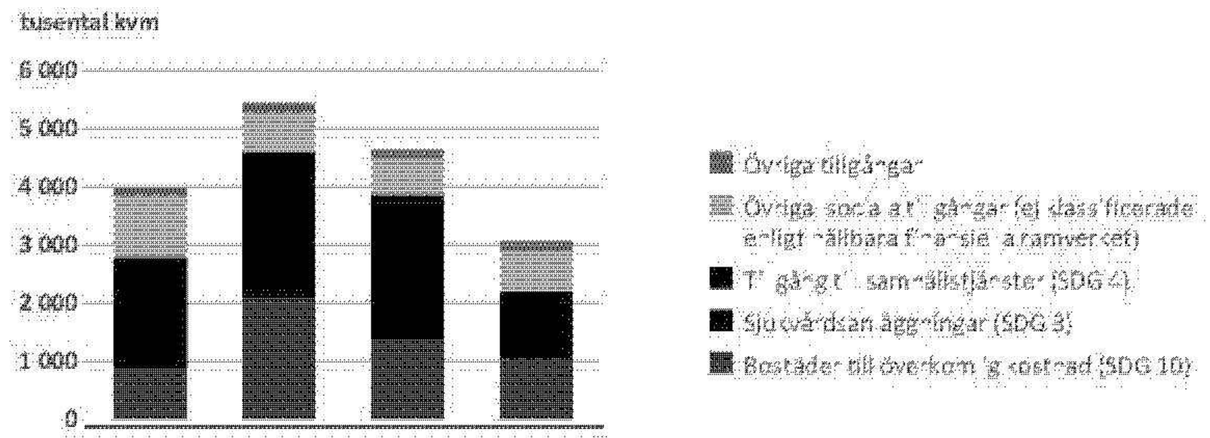
Hälsa och säkerhet är centrala frågor för SBB, SBB genomför regelbundet skyddsronder på sina kontor, i sina fastigheter och på sina byggarbetsplatser. SBB:s ansvar omfattar anställda, inhyrd personal, driftspersonal, hyresgäster och entreprenörer. Det är en självklar del av SBB:s löfte om att vara världens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

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

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

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

Sammanställning social infrastruktur, tusental kvm



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



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

Social hållbarhet och medarbetare 2023 - Sammanfattning

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

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

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

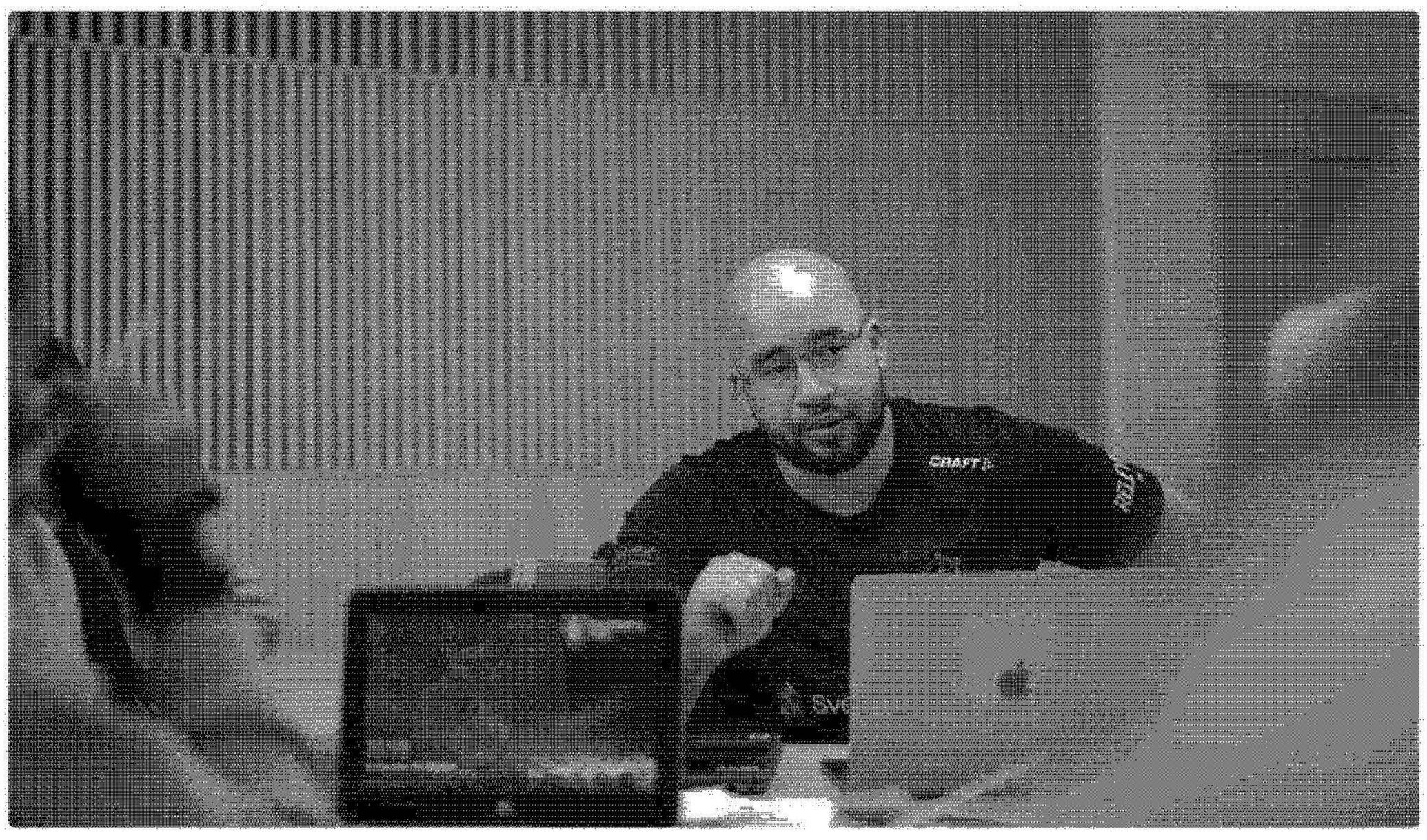
SBB:s dotterbolag, Sveafastigheter, samarbetar tidigt för tryggare områden

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

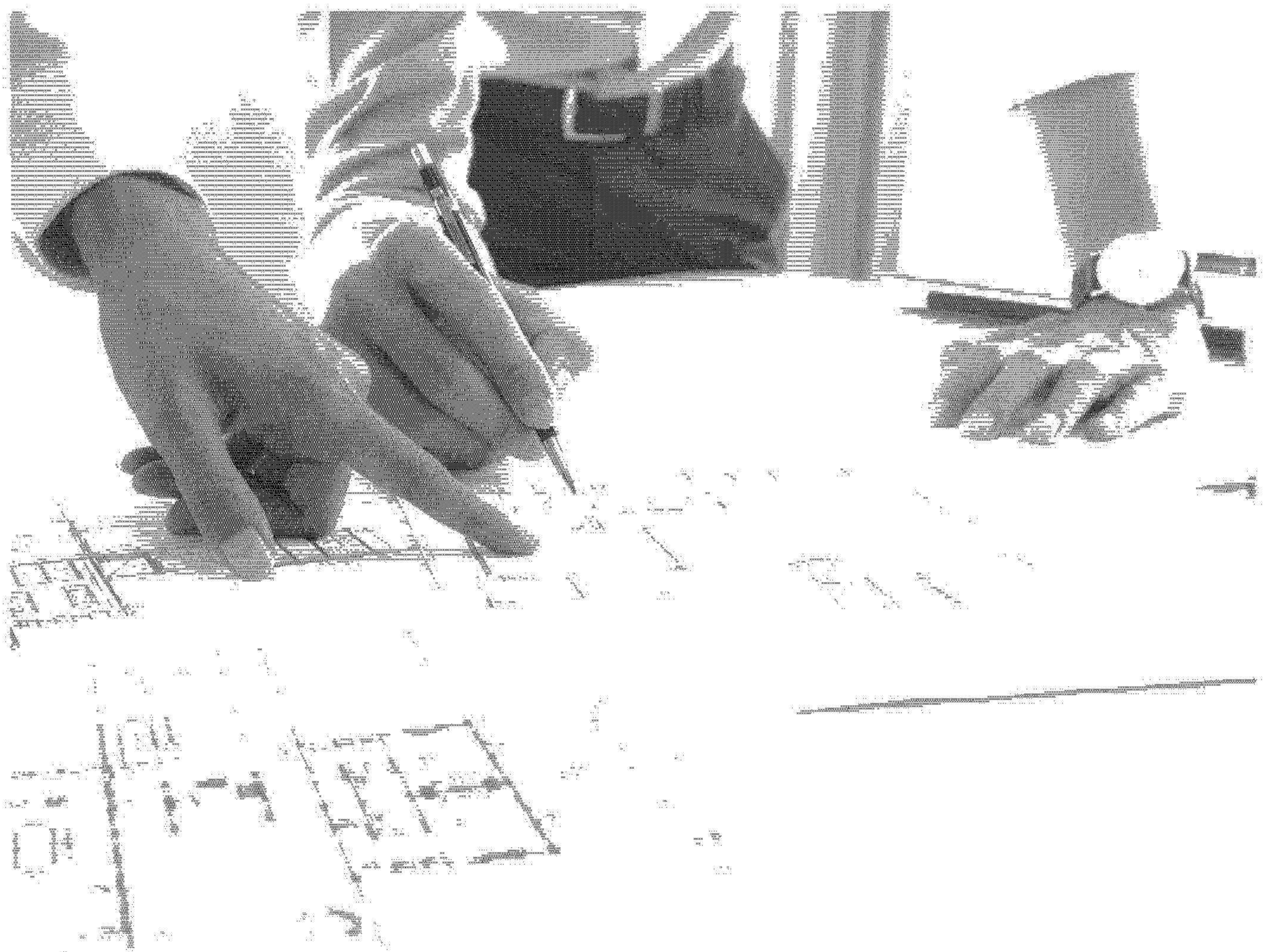
Från start har social hållbarhet präglat Sveafastigheters verksamhet. Redan i sökandet efter nya projekt är socialt värdeskapande en central parameter. Sveafastigheter gör insatser som de ser stärker lokalsamhället och som samtidigt gör att deras bostäder tas emot väl och att området i stort blir bättre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

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

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



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



Governance och ekonomisk hållbarhet

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

Arbetares rättigheter

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

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

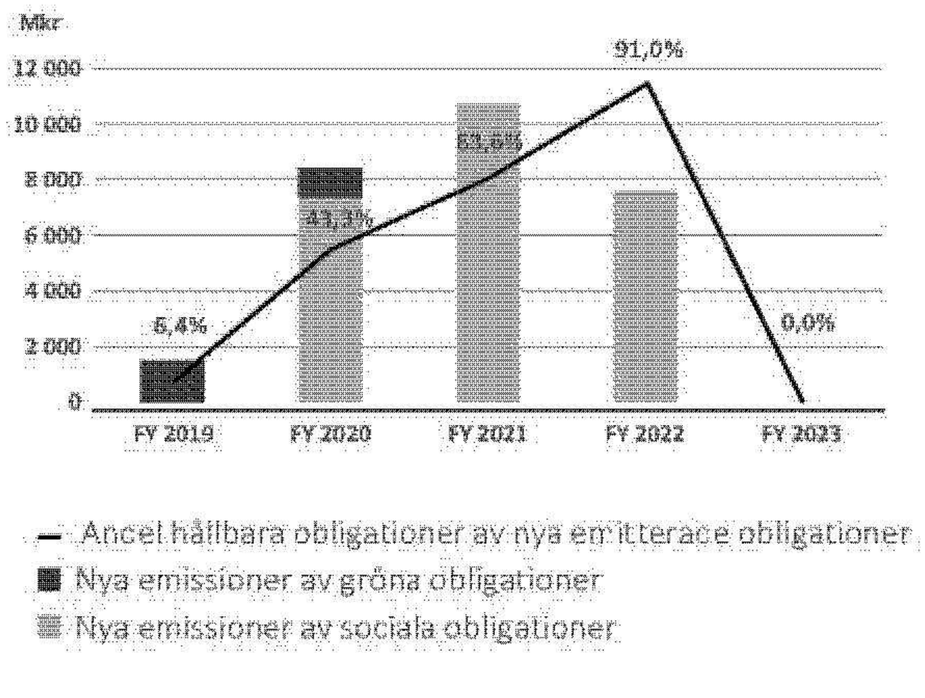
Governance och ekonomisk hållbarhet 2023 - Sammanfattning

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

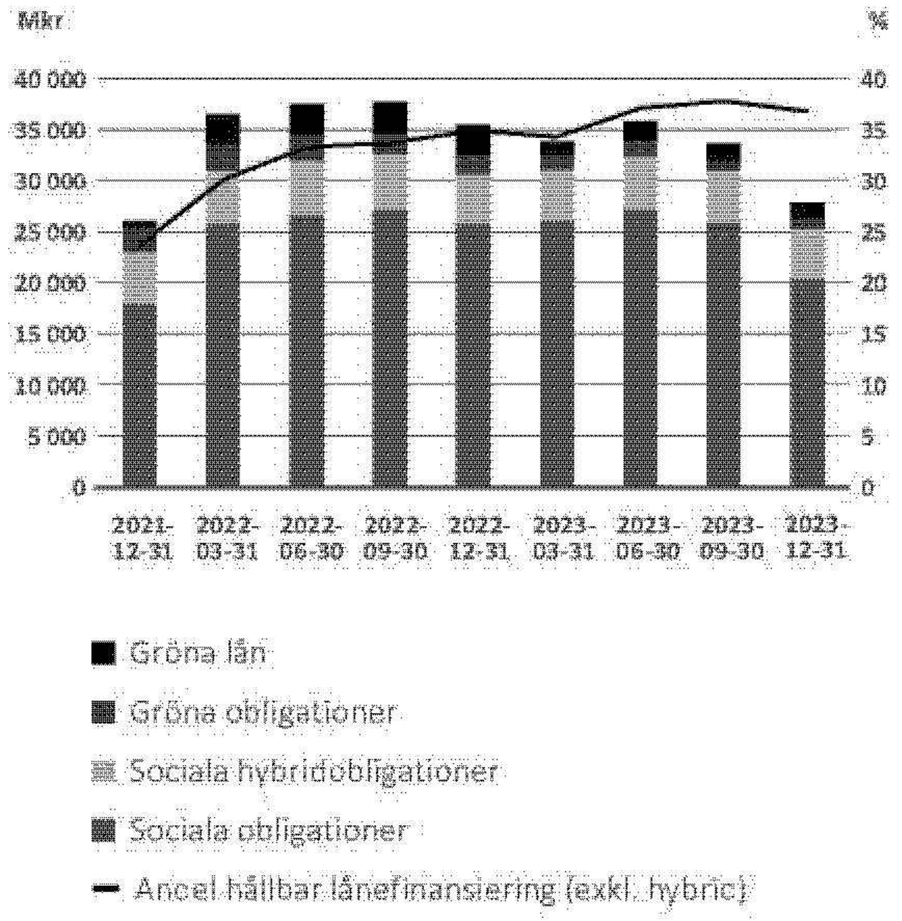
DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

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

Nyemitterade obligationer



Hållbar finansiering, nominella belopp



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

GRI-Index

GRI 2: Genral Disclosures

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

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

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

GRI 3: Material topics 2023

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

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

Hållbarhetstabeller

Personal - tabeller

Antal anställda [Diversity-Emp]

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

Personalomsättning [Emp-Turnover]

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

Personalstatistik, sammanfattning

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

*Uppskattat antal heltidsekvivalenter

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

Social hållbarhet - tabeller

Sammanställning av sociala tillgångar

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

Sociala tillgångar, utveckling över tid

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

Skapat och fördelat ekonomisk värde*

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

*Avser både kvarvarande och avvecklad verksamhet

Estimerad social impact

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

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

Klimat och miljö - tabeller

Energi - MWh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Växthusgasutsläpp - ton CO2e

Koldioxid, metan och lustgas ingår i redovisningen av koldioxidekvivalenter

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

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

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

Vattenanvändning - m3

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

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

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

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

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

*Green Building kommer att avvecklas som certifieringssystem under 2025

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

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

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

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

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

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

Definitioner - hållbarhetsrapport

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

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

EPRA-index

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

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

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

Scope	Aktivitet	Datakällor	Omräkningsfaktor
1	Tjänsteresor med företagsbil	Data från avläsning av mätarställning genom partnerföretag för tjänstebilar. Utsläpp beräknas per fordon i förvaltningen baserat på antal km körning i tjänst samt uppmätt genomsnittlig bränsleförbrukning (data från partnerföretag).	Statistik från partnerföretag för tjänstebilar. Unik faktor per fordonstyp (Autoplan)
1	Förbrukning av bränslen för uppvärmning i fastigheter	Genomgång av fakturor konterade som träpellets, olja respektive gas	Pellets: 18 kg CO2e/MWh (Energiföretagen) 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 samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den elanvändning där SBB står som avtalspart.	Market based - kärnprocess (Vattenfall EPD) Sverige: 0,85 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 samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den fjärrvärmeanvändning där SBB står som avtalspart.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme (Mestro, Entro, Enerkey)
2	Användning av fjärrkyla	Inhämtning av statistik från energiuppföljningssystem samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den fjärkyleanvändning där SBB står som avtalspart.	Specifika utsläppsdata för respektive leverantör (Mestro, Entro, Enerkey)
3	Inköpta varor och tjänster	Vatten, inhämtning av statistik genom digitala mätare som är kopplade till energiuppföljningssystem.	0.12 kg CO2e/m3 inkl distribution (Wallen (1999) Livscykelanalys av dricksvatten. Chalmers University of Technology)
3	Kapitalvaror	Material i byggprojekt: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för material från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer
3	Kapitalvaror	Byggavfall: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för material från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer
3	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 1 & 2	Indirekta utsläpp från elanvändning	Market based - infrastruktur och transmission (Vattenfall EPD): Sverige: 10,60 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. 88-165 g CO2e/km (Stureplansresor)
3	Affärsresor	Tåg: Data från resebyrå	Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. 0,0036-0,0070 g CO2e/km (Stureplansresor)
3	Uppströms hyrda tillgångar	Hyrda kontorslokaler	Schablonberäkning baserad på hyrd yta. 6,8 g CO2e/m2 (2022), 2,4 g CO2e/m2 (2023) (SBB, egen förvaltning)
3	Nedströms uthyrda tillgångar	Uthyrda lokaler, energianvändning uppskattad baserat på energideklarationer och uppmätta värden.	Fjärrvärme och kyla, Sverige: genomsnitt 35 g/kWh, Norge: specifika utsläppsdata per leverantör, Finland: specifika utsläppsdata per leverantör El, Sverige: 47 g/kWh, Norge: 9 g/kWh, Finland: 171 g/kWh

Kommentar

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

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

HÅLLBARHETSÅTAGANDE

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

Förvaltningsberättelse[1)]

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

Året i korthet

Kvarvarande verksamhet

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

Viktiga händelser under året

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

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

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

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

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

  Den 28 november bytte EduCo namn till Nordiqus AB.

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

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

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

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

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

Viktiga händelser efter årets utgång

- Den 7 februari presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter AB, ledd av styrelseordförande Peter Wågström.
- Den 14 februari föreslogs Lennart Sten till ny styrelseordförande i SBB av valberedningen. Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten, Lars Rodert, Sven-Olof Johansson föreslås att väljas som ledamöter.
- Den 25 februari meddelade SBB etablering av ett joint venture-bolag för samhällsfastigheter tillsammans med Castlelake, med stöd från Atlas SP Partners. Transaktionen tillför SBB en likvid om cirka 5,2 mdkr, som avses används till att stärka bolagets finansiella ställning och amortera skulder.
- Den 24 mars beslutade SBB att återköpa obligationer och hybridinstrument för 163 meur. Obligationerna och hybridinstrumentens totala nominella värde var 408 meur motsvarande 4 525 mkr värderat till balansdagens valutakurs.
- SBB har den 19 april tecknat avtal med Riksbyggen avseende upplösning av det gemensamma ägandet av koncernen Unobo AB. Affären är villkorad sedvanliga fullföljandevilkor avseende upptagande av finansiering.
- SBB har under april 2024 deltagit i börsintroduktionen av Public Property Invest AS (PPI) genom försäljning av fastigheter till ett bokfört värde om 1,7 mdkr och övertagande av skulder om 0,4 mdr i utbyte mot 31,6 miljoner aktier i PPI. SBB har därtill tecknat 11,7 miljoner aktier till kursen 14,5kr. Vidare omfinansieras hela PPI:s bruttoskuld om 5 929 mkr till ny finansiering med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,2 år. Före transaktionen ägde SBB 44,8% av aktierna i PPI. Efter transaktionen bedöms SBB äga SBB 33,7% av aktierna i PPI beroende- på tilldelning i nyemissionen. Transaktionen bedöms preliminärt få en resultateffekt om -0,6 mdkr, efter upplösning av uppskjuten skatt om 0,1 mdkr, vid en marknadsvärdering av aktierna till 14,5 kr styck. Det slutliga resultatet av transaktionen förväntas först bli känt efter årsredovisningens offentliggörande och kommer att redovisas i delårsrapporten för det andra kvartalet.
- SBB har ändrat vissa resultatposter till årsredovisningen 2023 jämfört med bokslutskommunikén som publicerades den 27 februari 2024. Nedskrivning goodwill har justerats från -1 150mkr till 0. Årets resultat har justerats från -22 740 mkr till -21 590 mkr. Räntetäckningsgraden, kvarvarande och avvecklad verksamhet, har justerats från 2,3 till 2,1. Se not 36 för mer information.

SBB nyckeltal

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

Se alla definitioner och beräkningar på sidan 139-143.

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

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

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

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

1) Bolagsstyrningsrapporten ingår inte i förvaltningsberättelsen.

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

Fastigheter

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

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

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

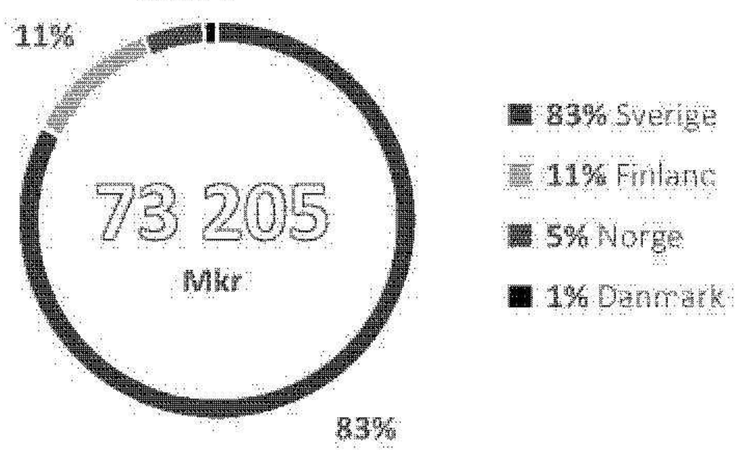
SBB genomförde samtliga deltillträden avseende affären med Brookfield för SBB:s utbildningsfastigheter under perioden januari till juli och erhöll cirka 9,1 mdkr i kontant betalning. I november frånträddes även cirka 1 procent av aktierna i det samägda bolaget till SBB för ett belopp om 242 mkr innebärandes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

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

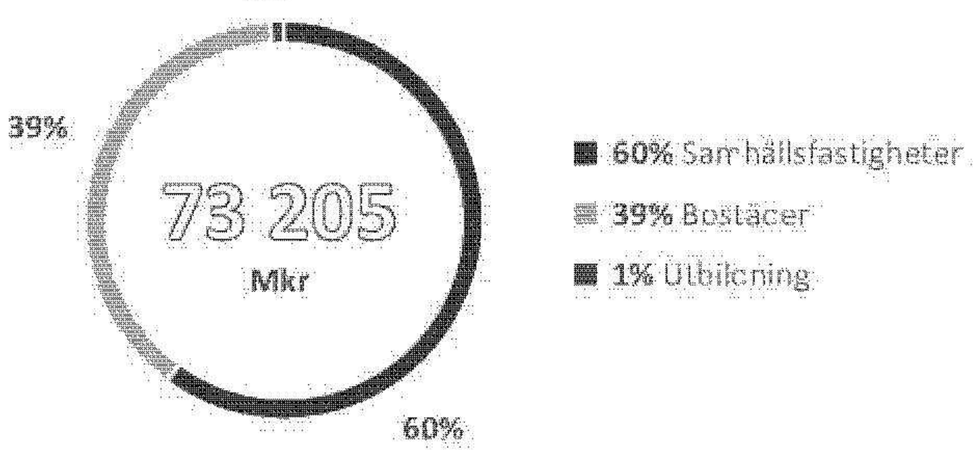
Värderingsmodell

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

Fastighetsvärde per land



Fastighetsvärde per segment



Intresseföretag och joint ventures

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

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

Finansiering

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

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

* Kapitalkällor/kapitalanvändning redovisas från och med 2023.

Finansfunktionen

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

Räntebärande skulder minskade med 24 992 mkr

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

Behov att höja kreditbetygen

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

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

Likviditet

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

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

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

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

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

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

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

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

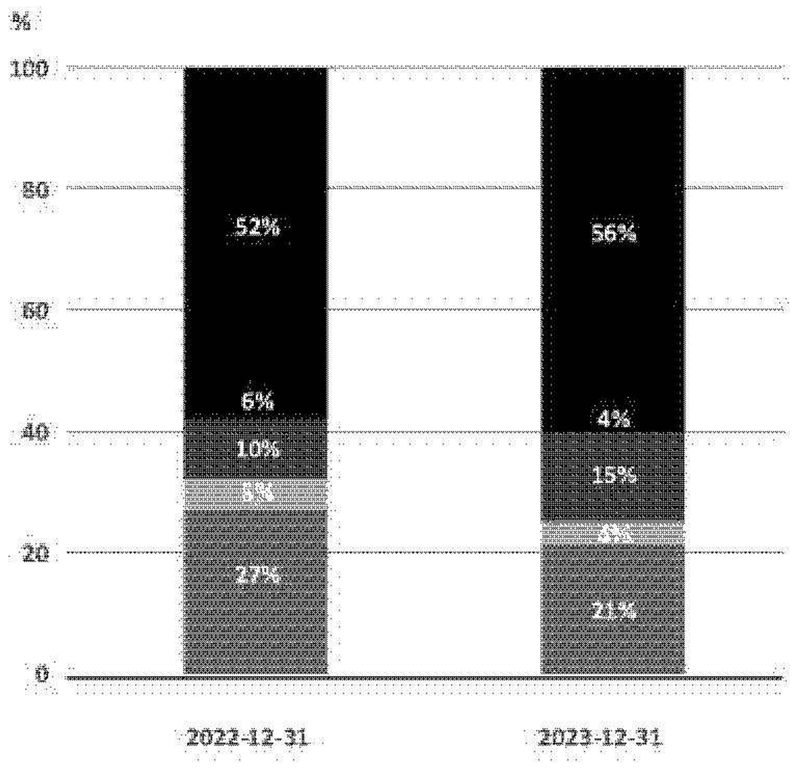
SBB har visat att bolaget trots en svår marknad under 2022 och 2023 kan attrahera såväl eget kapital som lånat kapital. SBB har inlett samarbeten med Brookfield och Morgan Stanley under 2023 samt Castlelake under 2024 och SBB för ett flertal diskussioner om nya eller utvidgade samarbeten med syfte att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

Ränte- och kapitalbindning

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

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

Kapitalstruktur



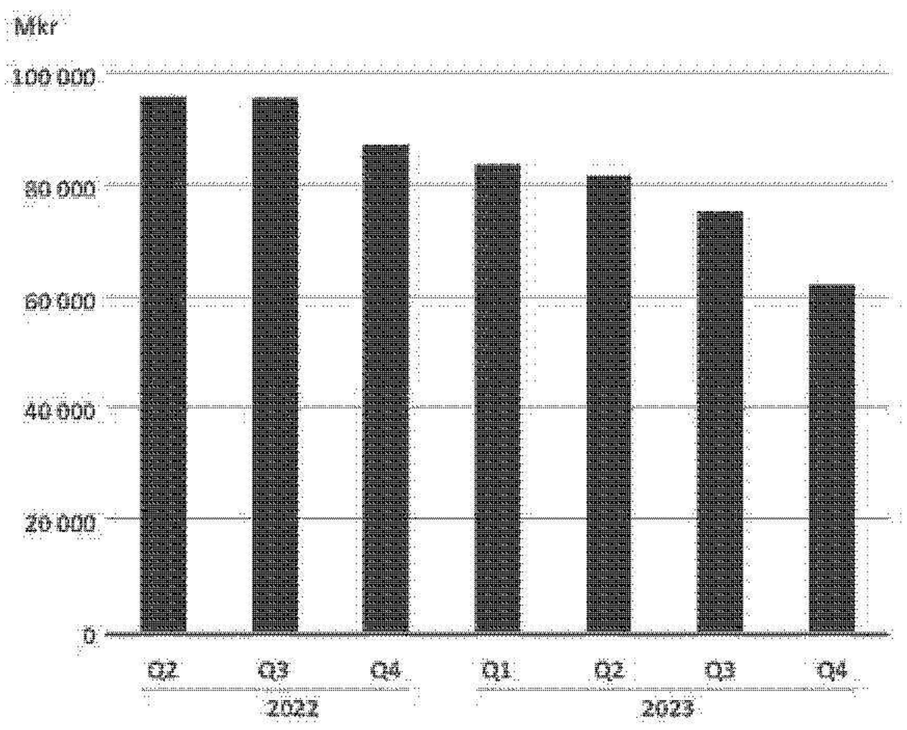
DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

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

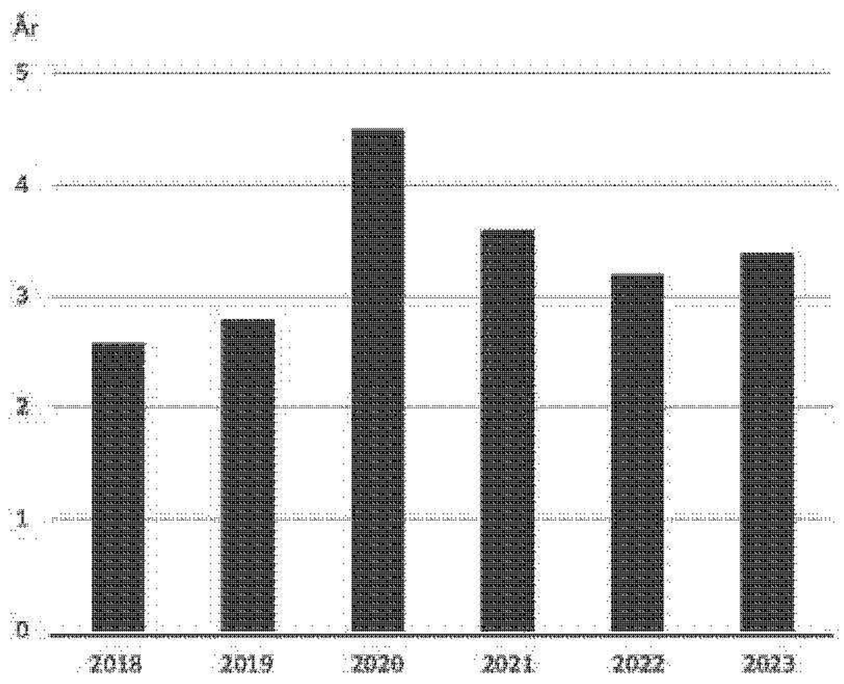
1) Behäftat med osäkerhet.

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

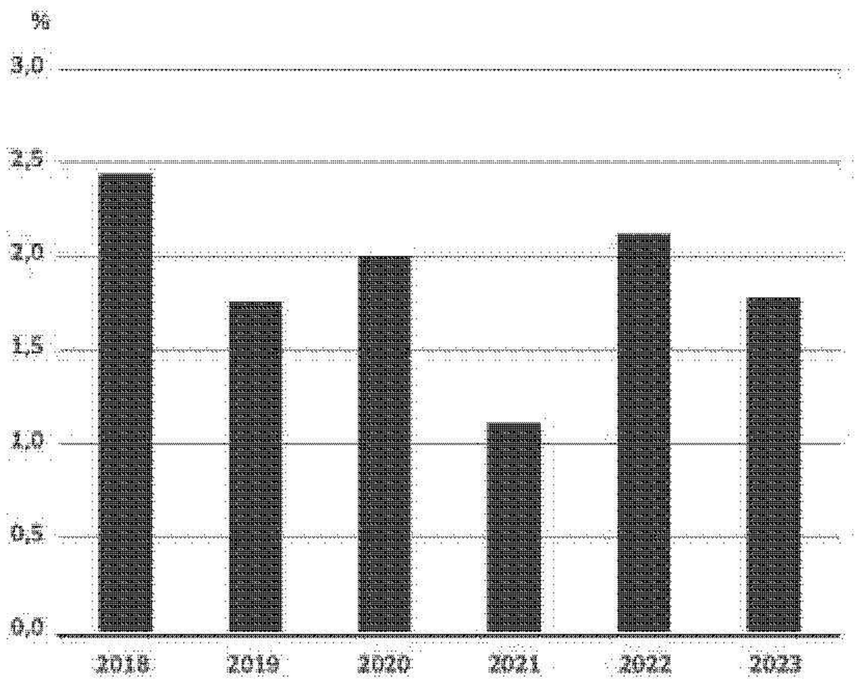
Skuld



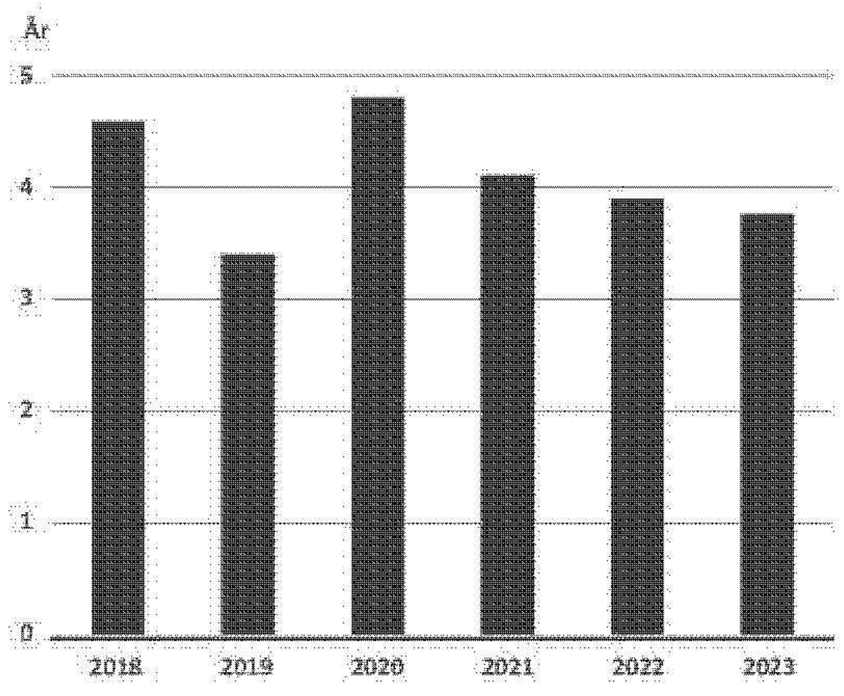
Räntebindning



Snittränta



Kapitalbindning



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

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

1) Inklusive cross currency basis swaps.

Avstämning nominell skuld

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

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

Aktier och aktiekapital

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

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

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

Risk och känslighet

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

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Risk

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

Hantering

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

FINANSIERING

Risk

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

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

Hantering

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

MILJÖ

Risk

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

Hantering

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

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

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

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

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Risk

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

Hantering

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

SKATTER

Risk

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

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

Hantering

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Risk

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

Hantering

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

FASTIGHETSUTVECKLING

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

Hantering

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

ÖVRIGA RISKER

Operationell

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

Medarbetare

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

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

Fortsatt drift

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

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

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

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

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

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

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

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning

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

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

Bolagsstämma

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

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

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

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

Aktien och aktieägare

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

Bolagsordning

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

Valberedning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Information om styrelseledamöterna och VD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vinstdisposition
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

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

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

ÅRSREDOVISNING

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

Koncernens resultaträkning

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

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

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

Koncernens rapport över totalresultat

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

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

Kommentarer resultaträkning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koncernens balansräkning

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

Kommentarer balansräkning

Goodwill

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Intresseföretag och jont ventures

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

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

Koncernens balansräkning

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

Kommentarer balansräkning

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

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

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

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

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

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

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

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

Koncernens förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Eget kapital hänförligt till hybridobligationer			
Belopp i MKR	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Reserver[1]**	**Balanserade vinstmedel[3]**	**Totalt**	**Hybrid-obligationer[3]**	**Övriga reserver[2]**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2022-01-01 (omarbetad)	**165**	**26 396**	**834**	**34 360**	**61 755**	**17 294**	**-149**	**4 071**	**82 971**
Årets resultat	-	-	-	-9 633	-9 633	-	-	-177	-9 811
Årets övriga totalresultat	-	-	-692	1 288	596	-	-	-	596
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-692**	**-8 345**	**-9 037**	**-**	**-**	**-177**	**-9 215**
Nyemission	-	210	-	-	210	-	-	-	210
Emissionskostnader hybridobligation[4]	-	-	-	-13	-13	-	-	-	-13
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	811	811	-1 553	15	-	-727
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	-1 214	-1 214	-	1 214	-	-
Skatteeffekter i eget kapital	-	6	-	175	181	-	-	-	181
Utdelning	-	-	-	-2 308	-2 308	-	-	-	-2 308
Utdelning hybridobligationer	-	-	-	-490	-490	-	-	-	-490
Utdelning Neobo	-	-	-	-5 946	-5 946	-	-	-	-5 946
Avyttring till minoritet	-	-	-	-	-	-	-	712	712
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-124	-124	-	-	-1 915	-2 039
Utgående eget kapital 2022-12-31	**165**	**26 612**	**142**	**16 905**	**43 825**	**15 741**	**1 080**	**2 691**	**63 337**
Ingående eget kapital 2023-01-01 (omarbetad)	**165**	**26 612**	**142**	**16 905**	**43 825**	**15 741**	**1 080**	**2 691**	**63 337**
Årets resultat	-	-	-	-22 054	-22 054	-	-	464	-21 590
Årets övriga totalresultat	-	-	-1 057	-175	-1 232	-	-	-	-1 232
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-1 057**	**-22 229**	**-23 286**	**-**	**-**	**464**	**-22 822**
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-5	-5	-	-	-	-5
Konvertering av tvingande konvertibel	-	12	-	-11	1	-	-	-	1
Valutaomvärdering hybridobligation	-	-	-	44	44	-	-44	-	-
Skatteeffekter i eget kapital	-	-	-	99	99	-	-	-	99
Utdelning	-	-	-	-2 482	-2 482	-	-	-	-2 482
Utdelning hybridobligationer	-	-	-	-548	-548	-	-	-	-548
Innehållen ränta hybridobligationer[3]	-	-	-	358	358	-	-	-	358
Förvärvade minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-	-	9 840	9 840
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-98	-98	-	-	-10 552	-10 648
Utgående eget kapital 2023-12-31	**165**	**26 624**	**-915**	**-7 967**	**17 909**	**15 741**	**1 036**	**2 445**	**37 131**

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

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

Koncernens kassaflödesanalys

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

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

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

Koncernens noter (1-34)

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

Redovisningsprinciper finns specificerade under respektive not.

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

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

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

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

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

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

Dotterbolag
Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden.

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

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

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

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

NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

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

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

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

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

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

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

NOT 3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Uppskjuten skatt

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

Goodwill

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

Andra uppskattningar och bedömningar

Förvärv av bolag

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

Fastighetstransaktioner

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

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

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

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

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

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

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

Leasingavtal

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

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

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

Klassificering hybridobligation

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

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

NOT 4 Hyresintäkter

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

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

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

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

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

NOT 5 Rörelsesegment

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

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

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

Byggrätts-och projektfastigheter är uppdelade på respektive segment.

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

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

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

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

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

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

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

NOT 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Redovisningsprincip

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

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

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

Kostnader per funktion, kvarvarande verksamhet

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

Kostnader per kostnadsslag, kvarvarande verksamhet

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

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

NOT 7 Arvode till revisor

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

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

NOT 8 Anställda och personalkostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

2023 (belopp i tkr)	Grundlön, styrelse-arvode	Rörlig ersätt-ning	Pensions-kost-nader	Övrig ersätt-ning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	1 220	-	-	-	1 220
Styrelseledamot					
Sven-Olof Johansson	650	-	-	-	650
Hans Runesten	500	-	-	-	500
Fredrik Svensson[1]	500	-	-	-	500
Eva Swartz Grimaldi[2]	650	-	-	-	650
Anne-Grete Strøm-Erichsen	550	-	-	-	550
Lars Rodert	550	-	-	-	550
Verkställande direktör					
Leiv Synnes	3 153	-	505	46	3 704
Ilija Batljan[3]	1 875	-	929	722	3 526
Vice verkställande direktörer					
Krister Karlsson	2 379	-	1 069	73	3 474
Eva-Lotta Stridh[3]	2 074	-	864	567	3 504
Annika Ekström	2 448	-	1 069	219	3 735
Övriga ledande befatt-ningshavare (4 st)	5 548	-	1 539	294	7 382
Summa	**22 097**	**-**	**5 927**	**1 921**	**29 945**

1) Fredrik Svensson utträdde 2023-12-07 styrelsen på egen begäran.
2) Eva Swartz Grimaldi utträdde 2023-12-06 styrelsen på egen begäran.
3) Redovisad ersättning avser perioden fram tills anställningens och befattningens upphörande. Övrig ersättning avser främst utbetald sparad semester vid anställningens slut.

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

Bolaget gjorde vid föregående års utgång en sammanställning av utbetalt styrelsearvode under året. Vid genomgången upptäcktes att bolaget under 2022 har betalat ut 150.000kr i arvode till Lennart Schuss avseende arbetet i Ersättningsuttskottet, där Lennart Schuss tidigare var ordförande. Vid bolagsstämman 2022 valdes Eva Grimaldi till ordförande i Ersättningsutskottet. Lennart Schuss kvarstod dock som ledamot i Ersättningsutskottet, för vilket arvodet uppgår till 75.000kr. Den felaktiga utbetalningen om 75.000kr har under 2023 reglerats mellan bolaget, Lennart Schuss och Eva Grimaldi.

2022 (belopp i tkr)	Grundlön, styrelse-arvode	Rörlig ersätt-ning	Pensions-kost-nader	Övrig ersätt-ning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	1 150	-	-	-	1 150
Styrelseledamot					
Sven-Olof Johansson	650	-	-	-	650
Hans Runesten	500	-	-	-	500
Fredrik Svensson	500	-	-	-	500
Eva Swartz Grimaldi	625	-	-	-	625
Anne-Grete Strøm-Erichsen	500	-	-	-	500
Verkställande direktör					
Ilija Batljan	5 030	2 100	1 935	244	9 309
Vice verkställande direktörer					
Krister Karlsson	2 109	900	733	250	3 992
Eva-Lotta Stridh	2 076	840	788	34	3 738
Oscar Lekander[1]	1 316	-	720	115	2 152
Annika Ekström	2 314	1 050	608	145	4 117
Övriga ledande befatt-ningshavare (4 st)	9 681	1 579	165	296	6 106
Summa	**22 526**	**6 469**	**4 949**	**1 085**	**35 030**

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

Övriga villkor verkställande direktör
Verkställande direktören har en uppsägningstid på 6 månader ifall uppsägningen är från bolagets sida och om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 6 månader. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner. Pensionsförmånen för verkställande direktören är 30 procent av pensionsgrundande lön.

NOT 9 Finansiella intäkter

	2023	2022
Kvarvarande verksamhet		
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter finansiella instrument	27	18
Ränteintäkter joint ventures och intresseföretag	56	84
Ränteintäkter reversfordringar	75	15
Ränteintäkter banktillgodohavanden	54	25
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**212**	**142**
Utdelningar från aktier och andelar	29	77
Övriga finansiella intäkter	25	20
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**266**	**238**

NOT 10 Finansiella kostnader

Redovisningsprincip
Aktiverad ränta
SBB aktiverar ränta på kvalificerade tillgångar. SBB:s kvalificerade tillgångar utgörs av Förvaltningsfastigheter. Aktivering av ränta görs endast på väsentliga investeringar överstigande 1 mkr. Aktivering upphör när de aktiviteter som krävs för att färdigställa den kvalificerade tillgången i all väsentlighet har slutförts.

Förtidslösen lån	2023	2022
Kvarvarande verksamhet		
Överkurs vid återköpta obligationer	154	468
Kostnader i samband förtidslösen av lån	-118	-44
Förtidslösen lån	**36**	**424**

Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Kvarvarande verksamhet		
Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader obligationslån	-1 123	-635
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-628	-254
Räntekostnader företagscertifikat	-47	-35
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	-149	-114
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-1 947**	**-1 077**
Räntekostnader avseende Skulder värderade till verkligt värde i resultatet	576	23
Övriga finansiella kostnader	-34	-39
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 406**	**-1 054**

Räntekostnader avseende skulder värderade till verkligt värde i resultatet avser positiva räntekostnader från räntederivat. Dessa har nettoredovisats inom räntekostnader och liknande resultatposter då derivat är hänförliga till att säkra räntekostnader på obligationslån samt räntekostnader skulder till kreditinstitut. Dessa har i noten särredovisats för ökad transparens.

Aktiverad ränta
Under året har 115 mkr (136) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där en räntenivå om 3 procent (3) använts.

Överkurs vid återköpta obligationer
I november återköptes obligationer till ett nominellt värde av 417 meur, realisationsresultatet från återköpet har redovisats som överkurs vid återköpta obligationer och uppgick till 154 mkr.

NOT 11 Leasingavtal

Redovisningsprincip
SBB som leasegivare
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. SBB är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster, se not 4 för mer information. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

SBB som leasetagare
Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram till

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

omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

Kortfristiga leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner m.m. bedöms som oväsentliga för koncernen i sin helhet och redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden, ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

Tomträtter

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

2023-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	**829**	**829**
Tillkommande avtal	4	4
Avgående avtal	-440	-440
Utgående balans	**393**	**393**

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

Kostnaden för kortidsleasing uppgick till 8,8 mkr (9,8) och kostnaden för övriga leasingavtal uppgick till 3,7 mkr (16,3).

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

	2023	2022
Räntekostnad på leasingskulder	1	24
Redovisad leasing, kvarvarande verksamhet	**1**	**24**

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 1 mkr (24).

NOT 12 Skatt

Redovisningsprincip

Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt.

Reglerna om tilläggsskatt träder i kraft för räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2023. Dessa nya regler har medfört ändringar i IAS 12 som skall tillämpas redan för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023 eller senare. Ändringarna i IAS 12 inkluderar bland annat ett obligatoriskt tillfälligt undantag för att redovisa och lämna upplysningar om uppskjutna skattefordringar och skulder relaterade till inkomstskatter enligt Pillar Two.

SBB har valt att tillämpa det tillfälliga undantaget per den 31 december 2023. För SBB innebär det att aktuell och uppskjuten skatt beräknas på samma sätt som tidigare.

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

	2023	2022
Kvarvarande verksamhet		
Aktuell skatt	-425	-252
Skatt härförlig till tidigare år	-18	-25
Uppskjuten skatt fastigheter	2 231	1 030
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-8	-10
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-136	-156
Uppskjuten skatt finansiella instrument	486	-152
Uppskjuten skatt övrigt	223	29
Redovisad skatt	**2 353**	**464**

Avstämning av effektiv skattesats	**2023**	**2022**
Kvarvarande verksamhet		
Resultat före skatt	-21 179	-10 825
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	4 363	2 230
Skatteeffekt av:		
Andra skattesatser inom koncernen	-13	2
Skatt hänförlig till tidigare år	-18	-25
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-1 239	-341
Ej skattepliktiga intäkter	75	797
Ej avdragsgilla kostnader	-511	-628
Ej avdragsgilla räntekostnader	-585	-76
Nedskrivning av uppskjuten skatt på carry forward ränta	-	-537
Skattekostnader avseende utdelning av Neobo och nedskrivning av goodwill	-	-905
Temporära skillnader avseende fastigheter	280	-5
Övriga skattemässiga justeringar	1	9
Redovisad skatt	**2 352**	**464**
Effektiv skattesats	-11%	-4%

Koncernen har skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat som ett resultat av säkringsredovisning.

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skattefordran. Underskottsavdragen uppgår till cirka 5,2 mdkr per 2023-12-31. Koncernen gör vid utgången av varje redovisningsperiod en bedömningen huruvida ansamlade skattemässiga underskott förväntas gå att tillgodoräkna sig vid kommande beskattningar. Vid periodens utgång finns inte någon begränsning i avseende när koncernens underskott får nyttjas.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skatt	**2023**	**2022**
Uppskjuten skatt fastigheter	3 701	10 027
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	97	120
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-1 074	-1 226
Uppskjuten skatt finansiella instrument	73	286
Uppskjuten skatt övrigt	-72	-87
Redovisad uppskjuten skatteskuld	**2 726**	**9 120**

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

NOT 13 Goodwill

Redovisningsprincip
Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, vid rörelseförvärv, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen.

Goodwill uppstår även när det finns en skillnad mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som anses utgöra rörelseförvärv. Denna goodwill har ett motsvarande belopp inom uppskjuten skatt och minskas när berörd fastighet säljs.

Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Förenklat består SBB:s goodwill av två komponenter; goodwill hänförlig till uppskjuten skatt vid rörelseförvärv och övrigt övervärde, synergier, som SBB betalade i samband med förvärv.

Bolaget har under året infört en decentraliserad koncernstruktur där bolaget etablerat affärsenheterna Bostäder, Samhälle och Utbildning. Dessa affärsenheter utgör bolagets kassagenererande enheter. I samband med detta har goodwill omallokerats från bolagets tidigare kassagenererande enheter Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter. Omallokeringen innebar i huvudsak en utbrytning av Utbildning från den tidigare kassagenererande enheten Samhällsfastigheter om 2 317 mkr, samt omallokering till den nya kassagenerande enheten Bostäder från den tidigare kassagenerarande enheten Övriga fastigheter om 599 mkr. I samband med detta gjordes en mindre omallokering från Samhällsfastigheter till Bostäder om 100 mkr.

	Bostäder	Samhälle[1]	Utbildning	Övriga fastigheter	Totalt
Tidigare redovisad Ingående balans, 2022-01-01	-	5 467	-	599	**6 066**
Omallokering ingående balans	699	-2 417	2 317	-599	-
Omallokerad Ingående balans, 2022-01-01	**699**	**3 050**	**2 317**	**-**	**6 066**

1) Den kassagenererande enheten Samhälle benämndes tidigare Samhällsfastigheter.

Goodwill	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Totalt
Ingående balans, 2022-01-01	**699**	**3 050**	**2 317**	**6 066**
Försäljning	-204	-184	-	-388
Nedskrivning	-395	-	-	-395
Utgående balans, 2022-12-31	**100**	**2 866**	**2 317**	**5 283**
Ingående balans, 2023-01-01	**100**	**2 866**	**2 317**	**5 283**
Omklassificering	-	-48	48	-
Försäljning	-24	-137	-	**-161**
Nedskrivning	-	-65	-	**-65**
Försäljning, avvecklad verksamhet	-	-	-2 365	**-2 365**
Utgående balans, 2023-12-31	**76**	**2 616**	**-**	**2 692**

Goodwillposten är främst hänförlig till förvärvet av Hemfosa där goodwill vid förvärvstidpunkten uppgick till 6 666 mkr vilket utgörs av två delar. Till största del utgörs den av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader uppgående till 3 890 mkr. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkylerats vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv, såsom förvärvet av Hemfosa anses vara.

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

Nedskrivningsprövningen för koncernens goodwill består i att bedöma om enhetens återvinningsvärde är högre än dess redovisade värde för respektive kassagenererande enhet som goodwillen tillhör. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde, vilket utgör nuvärdet av enhetens förväntade framtida kassaflöden utan hänsyn till eventuell framtida verksamhetsexpansion och omstrukturering. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på:

- En prognos av kassaflöden under de närmaste 5 åren (5).
- En diskonteringsränta på 5,8 procent (7,1) före skatt vilket inkluderar en låneränta på totalt 5,1 (4,3) procent (riskfri ränta + kreditspread).
- Ett terminalvärde driftnettoavkastning om 4,95 procent (4,28)

Den diskonterade kassaflödesmodellen innefattar prognostisering av framtida kassaflöden från rörelsen inkluderande uppskattningar av hyresintäkter och rörelseresultat (EBIT) vilka kommer ifrån budgetar som fastställs av ledningen.

Utöver det antas en diskonteringsfaktor som baseras på historiska erfarenheter och bolagets kostnad för kapital före skatt. Antagande om terminaltillväxt är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt och överstiger ej tillväxten för branschen som helhet.

SBB har under året kostnadsfört tidigare redovisad goodwill om 2 365 mkr hänförlig till Utbildning i samband med försäljningen av Nordiqus. Nedskrivningen har har redovisats som del av avvecklad verksamhet.

Under året har bolaget gjort nedskrivningar av goodwill hänförligt till Samhälle om -65 mkr, varav -65 mkr hänförligt till goodwill avseende uppskjuten skatt vid rörelseförvärv. Nedskrivningen görs som en följd av hög diskonteringsränta samt minskade kassaflöden som ett resultat av en minskad fastighetsportfölj.

Utöver detta har ytterligare 161 mkr avseende goodwill hänförlig till uppskjuten skatt kostnadsförts i samband med försäljning inom Bostäder, -24 mkr, samt Samhälle -137 mkr.

Inget nedskrivningsbehov har indikerats inom segmentet Bostäder.

Känslighetsanalys
Känslighetsanalysen görs nedan den kassagenererande enheten (KGE) Samhälle.

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

	2023	
Samhälle	**Från**	**Till**
Diskonteringsränta före skatt	5,8%	6,8%
Terminalvärde driftnettoavkastning	4,95%	5,19%

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

NOT 14 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter redovisas till bedömt marknadsvärde i enligt nedan beskrivna värderingsmetoder och -modeller. Verkligt värde bedöms enligt IFRS 13 nivå 3.

För projektfastigheter där det planeras för bostadsrätter ses fastigheten som en omsättningstillgång och ett värde tas upp motsvarande vad som investerats i projektet, med avdrag för eventuellt bedömt nedskrivningsbehov.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde vid årets början, dvs inklusive orealiserade värdeförändringar under tidigare år. Fastighetstransaktioner redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Kontrollen anses övergå vid avtalstecknande för ovillkorade fastighetstransaktioner, alternativt när villkoren för till- eller frånträde uppfylls för villkorade fastighetstransaktioner. Vid försäljning till intresseföretag och joint ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande koncernens kvarstående ägoandel.

Värderingsmetod

Samtliga av SBB:s fastigheter har värderats kvartalsvis med involvering av externa värderare under hela räkenskapsåret. SBB ansvarar för värderingsprocessen och gör en egen bedömning av rimligheten i den externa värderingen som utförs. Värderingarna har utförts i enlighet med International Valuation Standard Council (IVCS) och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards (senaste upplagan), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en köpare och säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring. Osäkerheten kring uppskattningar av marknadsvärdet anges ofta med ett värdeintervall, vanligen +/-5-10 procent, men detta varierar beroende på marknadssituation, investeringsbehov och fastighetsstandarden.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Ingen förflyttning har skett mellan värderingsnivåerna under innevarande eller jämförande period.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema där ambitionen är att varje fastighet ska vara besiktigad inom vart tredje år. Dessa besiktningar omfattar offentliga ytor och ett urval av lokaler med särskild tonvikt på större hyresgäster och vakanta lokaler. Syftet med besiktningarna är att bedöma fastigheternas övergripande standard och skick, underhållskrav, marknadsposition, lokalernas attraktivitet samt eventuella anpassningsbehov.

Värderingsmodell - Fastigheter som genererar kassaflöden

Fastighetsvärdet vid externvärdering fastställs genom en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod, den använda modellen är oförändrad gentemot tidigare år. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid en kalkylperiod. Bolaget tillhandahåller till värderarna aktuell hyreslista, utfallskostnader samt bedömda kvarvarande investeringar i projekt. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav, vilket SBB tillsammans med externa värderare har gjort en bedömning om, och fastställs med hjälp av ortsprismetod där den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner beaktas. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under kalkylperioden.

Dessa framtida kassaflöden baseras på en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena efter hyresavtalens utlöp görs bland annat med utgångspunkt i nuvarande och historiska hyror, faktiska utfallskostnader, jämförbara utfallskostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, befintliga gällande hyresvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut samt i kombination med den information som kom värderingsmannen till hands under besiktningstillfället.

Värderingsmodell - Fastigheter som inte genererar kassaflöden

Fastigheter som inte genererar kassaflöden är projektfastigheter där SBB planerar för att uppföra en ny byggnad och där investering pågår i projekterings- och utredningsarbete. Det finns tillräckligt med handlingar framme för den kommande byggnaden för att kunna bedöma kommande driftnetto och projektkostnader. Under projektering och utredningsfasen kan det också finnas icke väsentliga kassaflöden, men erhållandet av dessa utgör inte det primära syftet med ägandet av fastigheten.

Riskavdragen historiskt har gjorts av värderarna på individuell projektnivå. Eftersom projektens exploatering både säkerställs via markanvisning samt eget ägande finns två utgångssätt:

Eget ägande

För eget ägande finns risk kopplat till planarbete, politik samt tidsaspekt. Riskavdragen har utgått från vilket planstadie som projektet eller området vid värderingstidpunkten befinner sig i och görs enligt följande:

- Om projektet befinner sig i tidigt skede utan planbesked eller konkreta projektidéer som är genomförbara, dras 75 procent bort från projektvärdet.
- Om projektet fått planbesked dras 50 procent bort.
- Är samråd eller granskning klar, dras 25 procent bort.
- Finns det en lagakraftvunnen detaljplan eller om planen är antagen görs det fortfarande ett avdrag om 5 procent då dagens marknad för nyproduktion fortfarande bedöms riskfylld.

Markanvisningar

För markanvisningar utgår risken i tidsaspekten. Då kommunen åtagit sig markanvisningen minskar planrisken, men det kvarstår en mindre politisk risk samt tidsfaktorn. Beroende av återstående tid till antagen detaljplan och övertagande av marken görs avdrag enligt följande tabell:

Avdrag byggrätter på egen mark	
Projektidé	75%
Ej planbesked	75%
Planbesked	50%
Samråd klart	25%
Granskning klart	25%
Lagakraft	5%

Avdrag markanvisning av kommuner	
Byggstart	
0-1 år	10%
1-2 år	20%
2-3 år	30%
3-4 år	40%
<4 år	50%

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

Mark och byggrättsfastigheter
Under tider när marknadshyran inte förräntar bygginvesteringen, saknar byggrätten i princip värde men när marknadshyran är hög får byggrätten ett högt värde, mätt som värde per kvadratmeter BTA (bruttototalarea). Effekten uppstår genom att markvärdet utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde (förvaltningsfastigheten) och produktionskostnaden för byggnaden. Med små variationer i marknadshyra kan således byggrättsvärdet förändras markant, ibland 100 procent eller mer.

Under perioder med högkonjunktur ökar markvärdet för lokaler väldigt snabbt, för att sedan snabbt minska under perioder med lågkonjunktur. Desto attraktivare läge, desto större blir skillnaden mellan topp och botten.

Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projektet konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras, så kallade riskavdrag. Det fulla markvärdet har uppnåtts när detaljplan antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

Värderingsantaganden
I tabellen nedan redogörs för värderingsantaganden för de olika typerna av förvaltningsfastigheter.

Skillnaden i inflationsantaganden är hänförligt till att förväntad indexjustering skiljer sig mellan olika fastighetstyper. Det underliggande inflationsantagandet är dock detsamma och presenteras i tabellen nedan.

Värderingsantaganden	2023-12-31	2022-12-31
Viktat inflationsantagande 2024 (2023), %	2,15%	4,14%
Viktat inflationsantagande 2025 (2024), %	2,07%	2,06%
Kalkylperiod	Normalt 10 år	Normalt 10 år
Långsiktig vakans, %	Normalt 1-5	Normalt 1-5
Viktat direktavkastningskrav, %	5,19%	4,72%

	2023-12-31				2022-12-31			
Förvaltningsfastigheter	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Totalt	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Totalt
Ingående redovisat värde	**37 345**	**53 271**	**44 999**	**135 616**	**52 326**	**55 463**	**41 546**	**149 335**
Förvärv [1]	1 743	144	268	2 156	3 663	3 778	3 037	10 478
Investeringar	1 254	1 352	389	2 996	2 555	1 764	527	4 846
Försäljningar	-6 539	-4 651	-40 841	-52 031	-1 665	-8 620	-79	-10 364
Utdelning Neobo [2]	-	-	-	-	-16 066	-	-	-16 066
Orealiserade värdeförändringar, kvarvarande verksamhet	-6 126	-5 511	-127	-11 764	-3 467	-107	-842	-4 416
Orealiserade värdeförändringar, avvecklad verksamhet	-	-	-2 931	-2 931	-	-	-	-
Tillskjutet från minoritetsägare	804	2	-	806	-	-	-	-
Omräkningsdifferens	-	-506	-1 135	-1 641	-	1 025	778	1 803
Utgående redovisat värde	**28 482**	**44 101**	**622**	**73 205**	**37 345**	**53 271**	**44 999**	**135 616**

1) Absoluta merparten av förvärv har skett genom förvärv av bolag. Samtliga förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv enligt IFRS 3.
2) Avser senast redovisade värdet innan tidpunkten för utdelningen, dvs värdering per 2022-09-30.

	2023				2022			
Värdeförändringar	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Totalt	Bostäder	Samhälle	Utbildning	Totalt
Kvarvarande verksamhet								
Orealiserade värdeförändringar	-6 126	-5 511	-127	-11 764	-3 350	-242	66	-3 526
Realiserade värdeförändringar	-773	-783	-	-1 557	-207	-134	186	-155
Summa, kvarvarande verksamhet	**-6 899**	**-6 295**	**-127**	**-13 321**	**-3 557**	**-375**	**252**	**-3 681**
Avvecklad verksamhet								
Orealiserade värdeförändringar	-	-	-2 931	-2 931	-	-	-890	-890
Realiserade värdeförändringar	-	-	-1 798	-1 798	-	-	-	-
Summa, avvecklad verksamhet	**-**	**-**	**-4 729**	**-4 729**	**-**	**-**	**-890**	**-890**

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

Beskrivning av fastighetsbestånd 2023-12-31	Fastighetsbeståndet			Intjäningsförmåga[1]			Värdering		Direktavkastningskrav, %			Kalkylränta, %		
Affärsområde	Yta, tkvm	Marknadsvärde, mkr	kr/kvm	Ekonomisk uthyrn. grad	Hyresintäkt, mkr	kr/kvm	Initialt driftnetto år 1	kr/kvm	Min.	Max.	Snitt	Min.	Max.	Snitt
Bostäder														
Universitetsorter	537	11 281	21 021	94%	665	1 239	399	744	3,50	7,75	4,00	5,57	9,91	6,01
Stockholm/Mälardalen	153	4 901	32 112	95%	258	1 691	183	1 196	2,95	4,80	3,96	5,01	6,85	5,84
Göteborg/Malmö	231	5 417	23 467	97%	318	1 378	210	911	3,47	5,37	4,12	5,51	7,43	6,03
Övriga städer	136	1 844	13 602	87%	145	1 069	79	579	2,45	7,70	5,22	4,50	9,85	7,29
Projekt- och byggrättsfastigheter	-	5 038	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Bostäder	**1 056**	**28 482**	**22 207**	**94%**	**1 386**	**1 313**	**871**	**825**	**2,45**	**7,75**	**4,11**	**4,50**	**9,91**	**6,08**
Samhälle														
Sverige	*1 455*	*28 525*	*19 603*	*95%*	*1 958*	*1 346*	*1 434*	*73*	*3,75*	*9,25*	*5,59*	*3,85*	*11,44*	*6,65*
Äldreboende	395	9 711	24 561	97%	617	1 560	432	1 093	3,75	7,65	4,91	4,90	9,80	6,28
LSS	202	5 206	25 709	99%	342	1 690	288	1 422	3,80	8,80	5,59	4,36	9,81	6,55
Sjukhus & vårdcentral	243	3 418	14 053	93%	291	1 195	204	840	4,98	7,85	6,05	4,91	10,01	7,31
Statlig infrastruktur och Kommunhus	129	4 477	34 608	98%	228	1 762	190	1 470	4,77	8,75	5,86	3,85	10,01	5,28
Offentliga kontor	126	1 584	12 595	95%	142	1 126	98	779	5,30	8,11	6,39	5,19	10,27	7,68
Övrigt	359	4 130	11 505	91%	339	944	221	617	3,85	9,25	6,17	7,27	11,44	7,96
Norge	*148*	*3 658*	*24 693*	*94%*	*224*	*1 510*	*182*	*1 227*	*4,65*	*7,50*	*5,93*	*4,58*	*9,50*	*7,48*
Äldreboende	11	325	29 208	97%	23	2 080	7	666	6,25	7,00	6,66	8,25	9,00	8,66
LSS	29	774	26 584	96%	47	1 619	40	1 375	5,23	7,13	5,79	7,23	9,13	7,79
Sjukhus & vårdcentral	24	717	30 183	99%	38	1 599	36	1 531	4,65	6,25	5,12	4,58	8,25	5,65
Statlig infrastruktur och Kommunhus	66	1 538	23 380	90%	89	1 350	77	1 171	5,50	7,50	6,04	5,94	9,50	7,92
Offentliga kontor	12	279	23 349	98%	22	1 846	20	1 661	6,13	6,75	6,51	8,13	8,75	8,51
Övrigt	6	25	3 883	80%	5	711	1	155	6,75	7,25	6,96	8,75	8,75	5,05
Finland	*317*	*7 792*	*24 588*	*90%*	*607*	*1 914*	*487*	*1 537*	*4,60*	*17,60*	*6,33*	*5,15*	*16,85*	*7,46*
Äldreboende	123	3 699	29 962	99%	265	2 147	246	1 989	5,00	17,60	5,97	5,15	16,85	7,23
LSS	45	1 357	29 884	100%	99	2 178	86	1 884	4,60	16,90	6,17	5,15	15,00	7,11
Sjukhus & vårdcentral	14	442	31 225	100%	40	2 856	28	1 969	5,55	7,30	6,58	5,90	8,50	7,23
Statlig infrastruktur och Kommunhus	43	830	19 433	66%	61	1 422	44	1 036	6,00	7,40	6,21	8,10	8,95	8,22
Offentliga kontor	86	1 445	16 793	82%	137	1 595	88	1 020	6,00	8,50	7,31	6,90	10,00	7,94
Övrigt	5	19	3 720	64%	4	814	-4	-766	8,90	8,90	8,90	10,90	10,90	10,90
Danmark	*42*	*696*	*16 414*	*99%*	*65*	*1 532*	*44*	*1 048*	*5,00*	*6,88*	*6,39*	*7,00*	*8,88*	*8,39*
Äldreboende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LSS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sjukhus & vårdcentral	6	84	13 363	100%	6	943	5	807	5,00	6,88	6,58	7,00	8,88	8,04
Statlig infrastruktur och Kommunhus	30	509	17 029	99%	51	1 700	32	1 085	5,75	6,75	6,21	7,75	8,75	8,37
Offentliga kontor	6	103	16 542	93%	8	1 318	7	1 117	6,75	6,75	7,31	8,75	8,75	8,75
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt- och byggrättsfastigheter	-	*3 430*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Samhälle	**1 963**	**44 101**	**20 723**	**94%**	**2 853**	**1 454**	**2 147**	**1 094**	**3,75**	**17,60**	**5,77**	**3,85**	**16,85**	**6,90**
Utbildning														
Sverige	20	330	16 672	100%	25	1 253	14	697	5,10	7,21	5,76	6,25	9,23	6,50
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	10	158	15 246	100%	14	1 319	9	877	5,75	5,75	5,75	7,75	7,75	7,75
Projekt- och byggrättsfastigheter	-	135	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Utbildning	**30**	**622**	**16 182**	**100%**	**38**	**1 276**	**23**	**759**	**5,10**	**7,21**	**5,75**	**6,25**	**9,23**	**6,89**
Summa Totalt	**3 048**	**73 205**	**21 192**	**94%**	**4 278**	**1 403**	**3 041**	**997**	**2,45**	**17,60**	**5,19**	**3,85**	**16,85**	**6,62**

1) Intjäningsförmåga avser framtida intäkter de kommande tolv månaderna givet fastighetsbeståndet vid tidpunkten för periodens slut, dvs. 2023-12-31. Intjäningsförmågan utgör indata till värderingarna. Intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild..

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

Beskrivning av fastighetsbestånd 2022-12-31	Fastighetsbeståndet			Intjäningsförmåga[1]			Värdering		Direktavkastningskrav, %			Kalkylränta, %		
Affärsområde	Yta, tkvm	Marknadsvärde, mkr	kr/kvm	Ekonomisk uthyrn. grad	Hyresintäkt, mkr	kr/kvm	Initialt driftnetto år 1	kr/kvm	Min.	Max.	Snitt	Min.	Max.	Snitt
Bostäder														
Universitetsorter	590	13 848	23 476	96%	665	1 127	408	691	2,45	5,23	3,19	4,93	7,81	5,67
Stockholm/Mälardalen	176	5 812	33 062	96%	264	1 502	185	1 054	2,26	5,45	3,34	4,50	8,03	5,65
Göteborg/Malmö	241	6 408	26 542	97%	308	1 275	216	896	2,75	4,81	3,49	5,24	7,25	6,05
Övriga städer	264	3 970	15 021	89%	268	1 016	151	572	2,30	7,58	4,51	4,55	10,13	7,08
Projekt- och byggrätts-fastigheter	-	7 307	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Bostäder	**1 271**	**37 345**	**23 626**	**95%**	**1 505**	**1 184**	**960**	**755**	**2,26**	**7,58**	**3,46**	**4,50**	**10,13**	**5,93**
Samhälle														
Sverige	*1 482*	*31 244*	*21 076*	*94%*	*1 896*	*1 279*	*1 419*	*957*	*3,15*	*8,80*	*5,00*	*3,30*	*10,69*	*6,11*
Äldreboende	422	11 072	26 218	96%	602	1 426	450	1 065	3,20	7,05	4,20	4,25	9,41	5,50
LSS	202	5 463	27 032	98%	321	1 586	267	1 323	3,15	8,40	5,01	4,25	9,17	6,09
Sjukhus & vårdcentral	243	3 519	14 467	89%	270	1 111	181	746	4,40	7,50	5,51	4,18	9,86	6,81
Statlig infrastruktur och Kommunhus	142	5 124	36 198	98%	240	1 699	196	1 387	4,37	8,80	5,40	3,30	9,81	4,82
Offentliga kontor	120	1 647	13 673	94%	130	1 081	100	829	4,60	7,36	5,74	4,25	9,72	6,52
Övrigt	353	4 420	12 526	91%	332	940	225	637	3,55	8,25	5,73	6,99	10,69	7,94
Norge	*178*	*7 567*	*42 495*	*98%*	*368*	*2 068*	*317*	*1 782*	*4,05*	*6,75*	*4,78*	*4,30*	*8,75*	*6,00*
Äldreboende	11	370	35 045	97%	24	2 226	20	1 917	5,75	6,00	5,83	7,75	8,00	7,83
LSS	29	849	29 292	97%	47	1 636	40	1 365	4,53	6,75	5,29	6,53	8,75	7,29
Sjukhus & vårdcentral	54	4 221	78 193	100%	169	3 136	142	2 625	4,05	5,75	4,17	4,30	7,75	4,77
Statlig infrastruktur och Kommunhus	66	1 777	26 855	95%	101	1 526	93	1 402	5,00	6,50	5,61	7,00	8,50	7,61
Offentliga kontor	12	325	27 184	99%	23	1 896	18	1 535	5,75	6,38	6,14	7,75	8,38	8,14
Övrigt	6	24	3 795	86%	4	672	5	729	6,25	6,25	3,56	8,25	8,25	4,70
Finland	*317*	*8 305*	*26 223*	*90%*	*572*	*1 806*	*467*	*1 474*	*4,40*	*17,50*	*6,01*	*4,40*	*16,75*	*7,21*
Äldreboende	123	3 901	31 596	100%	255	2 066	231	1 875	4,85	17,50	5,63	4,70	16,75	7,06
LSS	45	1 431	31 500	100%	95	2 090	83	1 828	4,40	15,50	5,80	4,40	15,50	6,60
Sjukhus & vårdcentral	14	477	33 765	100%	40	2 866	22	1 574	5,30	7,00	6,42	5,50	8,41	7,16
Statlig infrastruktur och Kommunhus	43	865	20 242	60%	47	1 095	39	915	5,60	7,15	5,83	7,81	8,91	7,97
Offentliga kontor	86	1 613	18 780	83%	131	1 522	95	1 104	5,70	8,50	7,04	6,41	9,51	7,68
Övrigt	5	20	3 840	63%	4	782	-4	-738	8,90	8,90	8,90	11,11	11,11	11,11
Danmark	*42*	*727*	*17 145*	*99%*	*62*	*1 470*	*44*	*1 033*	*4,63*	*6,63*	*6,03*	*6,63*	*8,63*	*8,03*
Äldreboende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LSS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sjukhus & vårdcentral	6	85	13 497	100%	6	897	5	766	4,63	6,63	5,68	6,63	8,63	0,15
Statlig infrastruktur och Kommunhus	30	530	17 709	99%	49	1 645	32	1 059	5,38	6,50	5,98	7,38	8,50	2,25
Offentliga kontor	6	112	18 129	93%	8	1 210	7	1 178	6,50	6,50	6,50	8,50	8,50	2,94
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt- och byggrätts-fastigheter	-	*4 982*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Samhälle	**2 020**	**53 270**	**23 689**	**94%**	**2 898**	**1 435**	**2 247**	**1 113**	**3,15**	**17,50**	**5,15**	**3,30**	**16,75**	**6,30**
Utbildning														
Sverige	911	23 475	25 777	96%	1 365	1 499	1 042	1 144	3,25	7,85	4,66	3,43	10,12	6,05
Norge	297	17 302	58 185	100%	746	2 509	733	2 464	2,65	7,25	5,86	4,30	8,00	4,70
Finland	66	2 131	32 289	100%	129	1 956	117	1 780	4,00	10,40	5,44	4,40	12,61	6,65
Danmark	62	1 179	18 947	97%	85	1 363	68	1 090	5,00	6,50	5,75	7,00	8,50	7,75
Projekt- och byggrätts-fastigheter	-	912	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Utbildning	**1 336**	**45 000**	**32 992**	**97%**	**2 325**	**1 740**	**1 960**	**1 466**	**2,65**	**10,40**	**5,19**	**3,43**	**12,61**	**5,60**
Summa Totalt	**4 627**	**135 616**	**26 358**	**95%**	**6 728**	**1 454**	**5 167**	**1 117**	**2,26**	**17,50**	**4,75**	**3,30**	**16,75**	**5,96**

1) Intjäningsförmåga avser framtida intäkter de kommande tolv månaderna givet fastighetsbeståndet vid tidpunkten för periodens slut, dvs. 2022-12-31. Intjäningsförmågan utgör indata till värderingarna. Intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild..

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

Känslighetsanalys
Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden som fanns tillgängliga vid tidpunkten för upprättande av de finansiella rapporterna. Nuvarande omständigheter och antaganden om framtida utveckling kan förändras på grund av förändringar på marknaden eller andra omständigheter utanför SBB:s kontroll. Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris vid en given tidspunkt på marknaden. Endast när en transaktion är genomförd och betald kan det verkliga priset fastställas.

Per 2023-12-31 har SBB värderat förvaltningsfastigheterna till 73 205 mkr (135 616). I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar.

2023-12-31	Förändring	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Totalt
Hyresvärde	+/- 5 %	1 787/-1 805 mkr	1 598/-1 607 mkr	29/-29 mkr	3 414/-3 441 mkr
Hyresvärde [1]	+/- 50 kr/kvm	1 594/-1 594 mkr	1 261/-1 261 mkr	33/-33 mkr	2 888/-2 888 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-1 539/1 617 mkr	-1 314/1 488 mkr	-27/30 mkr	-2 880/3 135 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-1 420/1 607 mkr	-1 360/1 558 mkr	-24/27 mkr	-2 804/3 192 mkr
Driftkostnader [1]	+/- 50 kr/kvm	-1 594/1 594 mkr	-1 261/1 261 mkr	-33/33 mkr	-2 888/2 888 mkr
Driftkostnader [1]	+/- 5%	-472/470 mkr	-579/572 mkr	-8/8mkr	-1 059/1 050 mkr

Tabellen ovan ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat. I tabellen nedan illustreras effekten av att fler variabler förändras simultant.

2023-12-31	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Totalt
Hyresvärde +/-5% och driftkostnader +/-5%	1 315/-1 335	1 018/-1 035	21/-21	2 354/-2 391

I tabellen nedan redovisas känslighetsanalys avseende 2022-12-31.

2022-12-31	Förändring	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Totalt
Hyresvärde	+/- 5 %	2 101/-1 972 mkr	2 179/-2 189 mkr	1 396/-1 398 mkr	5 676/-5 559 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-1 997/2 296 mkr	-2 072/2 398 mkr	-2 251/2 470 mkr	-6 320/7 164 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-1 871/2 375 mkr	-2 171/2 553 mkr	-1 561/1 847 mkr	- 5 603/6 775 mkr

1) SBB har under 2023 utökat känslighetsanalysen till att omfatta flera parametrar. Känslighetsanalysen för dessa parametrar saknas för jämförelseåret.

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

Värdeförändring före skatt, %	Resultateffekt, mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	883	34,9	53,3
0	-	34,3	53,7
-1	-882	33,8	54,0

NOT 15 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**179**	**89**
Årets anskaffningar	79	103
Försäljningar och utrangeringar	-100	-13
Utgående ackumelerade anskaffningsvärden	**158**	**179**
Ingående avskrivningar	**-142**	**-41**
Försäljningar och utrangeringar	-1	-74
Ackumulerade avskrivningar och förvärv	100	-17
Årets avskrivningar	-8	-10
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumelerade avskrivningar	**-52**	**-142**
Utgående redovisat värde	**106**	**37**

NOT 16 Andelar i joint ventures och intresseföretag

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

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

Intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Utländska innehav omräknas till SEK vid varje rapporteringstillfälle och framgår i värdeförändringar inom Resultat från joint ventures och intresseföretag i resultaträkningen.

De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

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

Bedömningar

SBB Residential Property AB är ett samägt bolag som har klassificerats som samarbetsarrangemang till följd av det föreligger ett samarbetsavtal ingåtts mellan aktieägarna. Avtalet reglerar att samtliga beslut som behandlar de relevanta aktiviteterna i bolaget, såsom godkännande av affärsplan, investeringar och avyttringar för att nämna några, ska fattas gemensamt av parterna. Detta får till följd att ett gemensamt bestämmande inflytande föreligger. Eftersom SBB enbart har en rätt till de nettotillgångar som ligger i bolaget klassificeras samarbetsarrangemanget som ett JV i enlighet med IFRS 11 och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

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

			Kapitalandel		Redovisat värde		Resultatandel	
Innehav	**Klassificering**	**Säte och land**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Bostäder								
BCAC-Hus Förv. AB	Intresseföretag	Falkenberg, Sverige	-	10%	-	20	-	20
Bokoop Fastighet AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	50%	-	1	-	-15
Bolivo AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	102	166	-33	15
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	-	-2	-1	-33
Fastighets AB Stenbäckens Idbär	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	60	111	-39	-16
Gullbernahult Fastighetsutveckling AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	40%	40%	2	3	-1	-2
Idun Domum AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	83	65	18	-64
JM AB (Publ)	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	-	32%	-	6 600[1)]	214	125
Klarsam Fastighetsutveckling AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	40%	40%	-	37	-40	-3
Kuttervägen Holding AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	30	18	11	-2
Magsam Holding AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	-	81	-110	-51
Mölnlyckes Haga Utvecklings AB	Joint Venture	Göteborg, Sverige	50%	50%	13	33	-20	11
PPE Holding AB	Intresseföretag	Solna, Sverige	38%	38%	79	74	5	-53
Samterna Holding 1 AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	-	15	-8	11
Samtitania Fastighetsutveckling AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	50%	-	45	-8	-31
SBB Genova Gåshaga Holding AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	113	114	-1	-
SBB Genova Nackahusen AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	76	63	1	-
SBB Kåpan Bostad AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	1 795	1 767	-322	-259
SBB Residential Property AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	100%	-	2 797	-	-643	-
Solon Eiendom AS	Intresseföretag	Oslo, Norge	25%	25%	738	901	-107	-185
Sveaviken Nordsten Holding AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	38%	38%	38	131	-60	-83
Tillbringaren 2 Hold AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	49%	-	22	-52	-10
Mindre innehav, 9 (25) bolag	-	-	-	-	34	54	-7	-1
Summa Bostäder					**5 961**	**10 319**	**-1 203**	**-627**
Samhälle								
Arlanda Group AB	Finansiell placering	Arlandastad, Sverige	-	13%	-	-	-	23
Gardemoen Campus Utveckling AS	Koncernbolag	Oslo, Norge	-	65%	-	-	-	4
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	-	35%	-	-7	-5	-14
Odalen Humana Upphandling 1 AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	100%	39	-	-	-
One Publicus Fastighets AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	31%	31%	84	103	-17	10
Origa Care AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	34%	34%	121	129	7	13
Preservium Property AB (publ)	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	35%	35%	114[2)]	180	-18	20
Public Property Invest AS	Joint Venture	Oslo, Norge	45%	45%	1 261	1 785	-405	-335
Slaggborn Utvecklings AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	50%	50%	110	128	-18	-75
Svenska Myndighetsbyggnader Holding AB	Joint Venture	Stockholm, Sverige	-	-	-	-	-	-626
Varpslagg Fastighetsutveckling AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	40%	40%	10	12	-3	1
Summa Samhäll					**1 739**	**2 330**	**-459**	**-979**
Utbildning								
Nordiqus AB	Intresseföretag	Stockholm, Sverige	49,84%	-	10 176	-	-467	-
Summa Utbildning					**10 176**	**-**	**-467**	**-**
TOTALT					**17 876**	**12 649**	**-2 129**	**-1 606**

1) Marknadsvärdet per 2022-12-31 är 11 101 mkr, varav ägd andel är 32,4%. Värdering har skett till SBB:s andel av eget kapital.

2) Marknadsvärde per 2023-12-31 är 142 mkr, varav ägd andel är 34%. Värdering har skett till SBB:s andel av eget kapital.

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

Upplysning om väsentliga innehav

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

Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2023

(Mkr)	SBB Residential Property AB	SBB Kåpan Bostad AB	Public Property Invest AS	Nordiqus AB
Materiella anläggningstillgångar	6 010	6 997	8 272	40 784
Likvida medel	64	102	121	1 666
Övriga omsättningstillgångar	20	239	19	145
Långfristiga finansiella skulder	-2 325	-986	-3 366	-21 509
Övriga långsiktiga skulder	-23	-402	-63	-910
Kortfristiga finansiella skulder	-	-2 250	-2 124	-
Övriga kortfristiga skulder	-194	-109	-44	-575
Nettotillgångar	**3 553**	**3 591**	**2 815**	**19 600**
varav nettotillgångar undantagna pro-rata-fördelning	-	-	-	-1 097[1]
Nettotillgångar exklusive tillgångar hänförliga till andra aktieägare	**3 553**	**3 591**	**2 815**	**18 503**
Koncernens andel i %	100%[2]	50%	45%	49,84%
Koncernens andel av nettotillgångar	**3 553**	**1 795**	**1 267**	**9 221**
Koncernmässigt över-/undervärde	-756[3]	-	-6	954[3]
Redovisat värde	**2 797**	**1 795**	**1 261**	**10 176**

1) Avser engångsutdelning till Solna BidCo AB avseende aktieslag B.
2) SBB:s ägarandel avser SBB:s andel av stamaktier. Emitterade preferensaktier i SBB Residential Property AB redovisas som skuld inom SBB Residential Property AB. Då aktieägaravtalet mellan stamaktieägare och preferensaktieägare föreskriver gemensamt beslutsfattande utövar SBB ett betydande, men inte bestämmande, inflytande varvid innehavet redovisas som joint venture.
3) Avser justering till verkligt värde i samband med förvärv. Se not 33 för mer information.

Koncernens andel av årets totalresultat 2023

(Mkr)	SBB Residential Property AB	SBB Kåpan Bostad AB	Public Property Invest AS	Nordiqus AB
Nettoomsättning	138	233	579	244
Drifts- och underhållskostnader	-55	-62	-107	-41
Central administration	-23	-48	-	-20
Avskrivningar	-	-	-	-
Finansnetto	-106	-122	-273	-192
Värdeförändring fastigheter/finansiella instrument	-570	-697	-1 174	-1 149
Skatt	-27	53	71	221
Årets resultat	**-643**	**-644**	**-903**	**-937**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-643**	**-644**	**-903**	**-937**
varav koncernens andel	**-643**	**-322**	**-405**	**-467**
varav koncernens andel	**-643**	**-322**	**-405**	**-467**

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

Redovisat värde och koncernens andel av nettotillgångar 2022-12-31

(Mkr)	JM AB	SBB Kåpan Bostad AB	Svenska Myndig-hetsbyggnader Holding AB	Public Property Invest AS	Solon Eiendom Holding AS
Anläggningstillgångar	565	6 380	14 685	9 987	507
Likvida medel	1 840	249	235	186	450
Övriga omsättningstillgångar	21 978	9	44	60	7 159
Långfristiga finansiella skulder	-892	-2 700	-7 187	-5 215	-2 744
Övriga långsiktiga skulder	-3 060	-347	-3 447	-166	-716
Kortfristiga finansiella skulder	-7 593	-	-	-810	-604
Övriga kortfristiga skulder	-4 114	-56	-355	-61	-351
Nettotillgångar	**8 724**	**3 535**	**3 975**	**3 981**	**3 702**
Koncernens andel i %	32%	50%	-	45%	25%
Koncernens andel av nettotillgångar	**2 792**	**1 767**	**-**	**1 791**	**925**
Koncernmässigt över-/undervärde	3 808	-	-	-6	-
Redovisat värde	**6 600**	**1 767**	**-**	**1 785**	**901**

Koncernens andel av årets totalresultat 2022

(Mkr)	JM AB	SBB Kåpan Bostad AB	Svenska Myndig-hetsbyggnader Holding AB	Public Property Invest AS	Solon Eiendom Holding AS
Nettoomsättning	15 747	159	689	532	2 681
Drifts- och underhållskostnader	-12 607	-74	-218	-93	-2 688
Central administration	-1 119	-21	-15	-	-93
Avskrivningar	-	-	-	-	-11
Finansnetto	-89	-52	-328	-235	-21
Värdeförändring fastigheter/finansiella instrument	-	-553	498	-881	-
Skatt	-404	103	-242	-85	-85
Årets resultat	**1 528**	**-438**	**384**	**-761**	**-218**
Övrigt totalresultat	557	-	-	-	-6
Årets totalresultat	**2 085**	**-438**	**384**	**-761**	**-224**
varav koncernens andel	**125**	**-259**	**348**	**-389**	**-74**

Upplysning om övriga innehav

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Sammanlagt redovisat värde för oväsentliga intresseföretag och joint ventures	1 846	1 596
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-2 285	-495
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	148	-626
Övrigt totalresultat	-175	169
Summa totalresultat	**-2 312**	**-952**

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

NOT 17 Finansiella instrument

Redovisningsprincip

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat. Skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, egetkapitalinstrument och derivat till verkligt värde.

Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se nedan avseende nedskrivningar samt not 23 Finansiella risker.

Egetkapitalinstrument: Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade). Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivaten klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutstidpunkt.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder består av skuldinstrument och derivat och klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat.

Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga långfristiga skulder, företagscertifikat, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.

Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivaten klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutstidpunkt.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde: För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen under driftkostnader.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Mkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	-	-	4 839	1 737
Derivatinstrument	684	1 696	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 034	2 298	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-	1 965	939
Hyresfordringar	-	-	100	106
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	347	1 434
Likviditetsplaceringar	214	421	-	-
Likvida medel	-	-	3 845	4 429
Summa	**1 932**	**4 415**	**11 096**	**8 645**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	18 977	33 896
Obligationslån	-	-	43 116	52 078
Företagscertifikat	-	-	-	1 111
Övriga långfristiga skulder	-	-	92	141
Derivatinstrument	1 554	971	-	-
Leverantörsskulder	-	-	121	456
Skuld cash collaterals	-	-	-	2 178
Övriga kortfristiga skulder	-	-	2 859	2 019
Summa	**1 554**	**971**	**65 165**	**91 879**

Kreditriskexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Fordringar hos intresseföretag och joint ventures

Fordringar hos intresseföretag och joint ventures uppgår till 4 839 mkr (1 737).

Fordringar hos intresseföretag utgörs främst av fordran på Nordiqus AB. Fordrans redovisade värde uppgår till 3 908 mkr (-) och det nominella värdet på samma fordran uppgår till 5 251 mkr.

Bolaget har bedömt att det inte föreligger någon väsentlig risk för för nedskrivningsbehov av fordringar hos intresseföretag och joint ventures då bolaget förväntar sig kunna återvinna det redovisade värdet genom sitt ägande vid eventuellt fallissemang.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	**2 298**	**4 530**
Nyanskaffningar	382	31
Avyttringar	-1 590	-261
Nedskrivningar	-219	-
Orealiserad värdeförändring	-276	-1 967
Omklassificering	438	-35
Utgående redovisat värde	**1 034**	**2 298**

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

Derivatinstrument
Verkligt värde för derivatinstrument innefattande valuta-, ränte- och aktiederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

SBB har per 2023-12-31 en finansiell garanti hänförlig till en tidigare transaktion. Garantin som innebär att SBB garanterar priset på SBB:s D-aktie har klassificerats som ett derivat värderat till verkligt värde i resultaträkningen. Derivatet är värderat till skillnaden mellan garanterat aktiepris i förhållande till aktiepriset på balansdagen med beaktande av en uppskattad blockrabatt om 5 procent. Det redovisade värdet uppgår vid periodens utgång till -1 153 Mkr (-577).

Förändring för derivatintrumenten presenteras nedan.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	**725**	**517**
Nyanskaffningar	-402	-
Avyttringar	-155	-174
Orealiserad värdeförändring i resultatet	-1 038	382
Utgående redovisat värde	**-870**	**725**
Varav redovisad som finansiell tillgång	684	1 696
Varav redovisad som finansiell skuld	1 554	971

Derivat 2023-12-31
Nedan redovisas innehavda derivat per 2023-12-31.

Valutaderivat

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Terminskurs (intervall)	Verkligt värde
Valuta-swappar				
2023	EUR	792	11,3-11,6	-159
Summa				
Valuta-optioner (sälj)				
2023	EUR	50	11,1	-
Summa				**-**
Summa valutaderivat				**-159**

Räntederivat

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Terminskurs (intervall)	Verkligt värde
Ränte-swappar				
2024	EUR	700	1,32-4,51	29
2024	SEK	4 550	0,29-4,16	106
2024	EUR/SEK	1057 (SEK)	1,66-4,64	58
2025	SEK	800	-0,05-4,18	35
2025	EUR	200	1,13-3,96	67
2026	SEK	2 300	0,36-4,18	118
2027	SEK	1 800	0,17-4,15	113
2027	EUR	89	3,02-6,65	41
2027	EUR/USD	50 (USD)	6,25-6,65	-43
2028	SEK	500	2,38-4,15	0
2029	SEK	2 000	2,09-4,04	23
2029	EUR	200	1,13-3,96	-152
2030	SEK	582	0,64-4,12	56
2032	EUR	44	4,67-6,87	26
2032	EUR/USD	50 (USD)	6,42-6,87	-63
Summa				**416**
Ränte-tak				
2024	SEK	860	1,5-2,0	11
2027	SEK	500	3,3-3,5	-6
Summa				**5**
Summa räntederivat				**420**

Sammanställning	Verkligt värde
Valutaderivat	-159
Räntederivat	420
Övriga derivat[1)]	-1 131
Summa derivat, netto	**-870**
Varav redovisat som tillgång	*684*
Varav redovisat som skuld	*1 554*

1) Övriga derivat består till störst del av utställd option motsvarande -1 153 mkr per 2023-12-31.

Derivat 2022-12-31
Nedan redovisas innehavda derivat per 2022-12-31.

Valutaderivat

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Terminskurs (intervall)	Verkligt värde
Valuta-swappar				
2023	EUR	774	10,8-11,1	156
Summa				**156**
Valuta-optioner (köp)				
2023	NOK	2 000	1,1	17
Summa				**17**
Valuta-optioner (sälj)				
2023	EUR	225	10,3-10,9	0
2023	NOK	2 350	1,04-1,1	-18
Summa				**-19**
Summa valutaderivat				**154**

Räntederivat

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Terminskurs (intervall)	Verkligt värde
Ränte-swappar				
2024	SEK	3 493	0,29-2,26	315
2024	EUR	98	1,32-2,61	207
2025	SEK	800	-0,05-2,46	63
2025	EUR	200	1,13-1,91	128
2026	SEK	2 300	0,36-2,49	207
2027	SEK	1 800	0,17-2,66	198
2027	EUR	90	3,02-4,16	81
2027	EUR/USD	50	4,11-6,25	-32
2028	SEK	500	2,38-2,28	20
2029	SEK	2 000	2,09-2,66	127
2029	EUR	200	1,13-1,91	-274
2030	SEK	582	0,64-2,23	92
2032	EUR	44	3,02-4,67	58
2032	EUR/USD	44	4,33-6,42	-54
Summa				**1 137**
Ränte-tak				
2023	SEK	600	2,00	1
2023	NOK	700	3,36	-
2024	SEK	860	1,5-2,0	21
2027	SEK	500	1,5-2,0	-16
Summa				**6**
Summa räntederivat				**1 143**

Sammanställning	Verkligt värde
Valutaderivat	154
Räntederivat	1 143
Övriga derivat	-572
Summa derivat, netto	**725**
Varav redovisat som tillgång	*1 696*
Varav redovisat som skuld	*971*

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

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	**421**	**53**
Nyanskaffningar	5	21
Avyttringar	-	-256
Orealiserad värdeförändring	-212	-250
Omklassificering	-	853
Utgående redovisat värde	**214**	**421**

Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Den ränta som används beror på löptid på de räntebärande fordringarna och skulderna. Det verkliga värdet för de räntebärande skulderna bedöms vid utgången av perioden till 48 272 mkr (75 058).

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

Upplysning om verkligt värde avseende skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde
Verkligt värde på skulder till kreditinstitut uppgår till 18 489 mkr (34 590) och på obligationslån till 29 783 mkr (39 345).

Nyckeltal finanspolicy
I SBB:s finanspolicy är nyckeltalen avgörande för att bedöma företagets finansiella risktagande och position. I finanspolicyn har styrelsen fastställt tydliga gränsvärden som bolaget måste förhålla sig till. Dessa inkluderar belåningsgrad, kapitalbindning, räntetäckningsgrad och likviditet. Liknande gränsvärden återfinns även i SBB:s finansieringsavtal, vanligtvis kallade kovenanter. Vid årets slut uppfyllde inte bolaget målet för gränsvärdet för belåningsgrad och räntetäckningsgrad i enlighet med finanspolicyn. Avvikelsen från gränsvärden i finanspolicyn anses vara temporär och bolaget arbetar med att vidta åtgärder för att säkerställa att nyckeltalen hamnar inom gränsvärdena för finanspolicyn. Bolaget har bland annat sålt tillgångar och använt den tillkommande likviden för att minska belåningsgraden och stärka balansräkningen. Gränsvärdena i finanspolicyn är fastställda med marginal för att det ska ges tid att hantera eventuella krav på samma nyckeltal i lånedokumentationen. Utfallet från testet av nyckeltalen återfinns i tabellen nedan.

Krav enligt finanspolicy	Gränsvärde	Utfall
Belåningsgrad	<50 %	54%
Kapitalbindning	2-5 år	3,7 år
Räntetäckningsgrad	>3ggr	2,1 ggr[1)]
Säkerställd belåningsgrad	<30%	18%

1) Inklusive avvecklad verksamhet

Värdering till verkligt värde
Tabellen visar koncernens finansiella instrument redovisade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

	2023-12-31			2022-12-31		
Mkr	Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbar indata (Nivå 3)	Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	997	-	37	2 293	-	5
Derivatinstrument	-	684	-	-	1 696	-
Likviditetsplaceringar	214	-	-	421	-	-
Skulder värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument	-	1 554	-	-	971	-

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023 eller 2022.

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

Listade obligationslån per 2023-12-31

Löptid	ISIN	Emitterad skuld, mkr	Totalt återköpt av SBB*	Förfallodatum	Räntesats	Information
2019-2024	SE0012256741	500	318	2024-02-14	3,30% + STIBOR	Green
2019-2024	SE0012313245	200	148	2024-02-19	3,25% + STIBOR	
2019-2024	SE0014965919	550	229	2024-04-12	3,15% + STIBOR	Offentliga Hus, Green
2019-2025	XS1997252975	1 100	608	2025-01-14	3,15% + STIBOR	
2022-2025	XS2461738770	260	-	2025-04-11	2,85% + STIBOR	Social
2020-2025	XS2275409824	200	55	2025-12-18	1,17% + STIBOR	Social
2020-2027	XS2111589219	600	-	2027-01-30	2,75% + STIBOR	Green
2019-Hybrid	SE0013234531	575	278	Hybrid	6,85% + STIBOR	Offentliga Hus, Hybrid
2019-Hybrid	SE0013359148	1 500	-	Hybrid	3,50% + STIBOR	Hybrid

Löptid	ISIN	Emitterad skuld, M EUR	Totalt återköpt av SBB*	Förfallodatum	Räntesats	Information
2022-2024	XS2438632874	700	558	2024-02-08	0,55% + EURIBOR	Social
2019-2025	XS1993969515	550	143	2025-01-14	1,75%	
2023-2025	XS2597112155	5	-	2025-03-10	4,50%	
2019-2026	XS2049823680	500	-	2026-09-04	2,38%	
2020-2027	XS2114871945	750	-	2027-08-12	2,23%	
2020-2028	XS2271332285	700	-	2028-12-14	0,75%	Social
2021-2029	XS2346224806	950	-	2029-11-26	1,13%	Social
2020-2040	XS2151934978	50	-	2040-04-03	3,00%	
2020-Hybrid	XS2010032618	500	46	Hybrid	2,62%	Hybrid
2020-Hybrid	XS2272358024	500	43	Hybrid	2,63%	Hybrid
2021-Hybrid	XS2010028186	500	61	Hybrid	2,88%	Hybrid Social

Löptid	ISIN	Emitterad skuld, M NOK	Totalt återköpt av SBB*	Förfallodatum	Räntesats	Information
2019-2024	XS2085870728	1 000	526	2024-11-28	4,37%	
2020-2025	XS2194790429	800	559	2025-06-26	1,99% + NIBOR	
2020-2025	XS2223676201	700	300	2025-08-27	1,65% + NIBOR	

*Totalt återköpt belopp avser både nedskrivet belopp och obligationer som ligger på depå.

NOT 18 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar fastighetstransaktioner	304	1 179
Övrigt	43	44
Redovisat värde	**347**	**1 223**

NOT 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt	19	84
Förutbetald förvärvskostnad	24	26
Förutbetalda projektkostnader	137	330
Förutbetalda driftskostnader	9	42
Förbetald försäkring	10	8
Förbetald fastighetsskatt	-	1
Förutbetald hyra	8	116
Övrigt	185	133
Redovisat värde	**392**	**740**

NOT 20 Likvida medel

Redovisningsprincip
SBB redovisar spärrade medel i form av bankgaranti som likvida medel. De spärrade medlen avser avsättning till en kommun och är spärrade till färdigställande av projekt.

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	3 829	3 287
Spärrade medel	16	1 142
Redovisat värde	**3 845**	**4 429**

Av spärrade medel avser 16 mkr (16) medel disponerade hos bank hänförliga till en avsättning inför färdigställande av projekt och 0 mkr (1 066) deponerade hos DNB hänförliga till en finansiell garanti som tidigare redovisats som Derivat, men som under 2023 har reglerats.

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

NOT 21 Eget kapital

Redovisningsprincip

Hybridobligation
Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld. Utdelning, motsvarande betald ränta på hybridobligationen samt emissionskostnader och tillhörande skatt som uppstår i samband med emittering redovisas direkt mot balanserade vinstmedel i eget kapital. Betalning av ränta (utdelning) till innehavare av hybridobligationen kan skjutas upp enligt villkoren för hybridobligationen. Uppskjuten betalning av ränta (utdelning) måste också betalas innan utdelning kan lämnas till aktieägare, inklusive uppskjuten utdelning.

Förändring aktiekapital i kr

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Aktiekapital
Ingående värden 2022-01-01	**209 977 491**	**1 241 164 407**	**193 865 905**	**164 500 780**
Apportemission 2022-02-24*	-	3 000 000	-	300 000
Utgående värden 2022-12-31	**209 977 491**	**1 244 164 407**	**193 865 905**	**164 800 780**

* Avser förvärv av Odalen Fastigheter AB genom riktad emission av 3 miljoner B-aktier till kurs 70 kr per aktie.

	Antal stamaktier serie A	Antal stamaktier serie B	Antal stamaktier serie D	Aktiekapital
Ingående värden 2023-01-01	**209 977 491**	**1 244 164 407**	**193 865 905**	**164 800 780**
Inlösen konvertibler	-	473 750	-	47 375
Utgående värden 2023-12-31	**209 977 491**	**1 244 638 157**	**193 865 905**	**164 848 155**

Aktiekapital
Per den 31 december 2023 uppgick aktiekapitalet till 164 848 155 kr och kvotvärdet var 0,1 kr, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 244 638 157 stamaktier av serie B och 193 865 905 stamaktier av serie D. Innehavare av stamaktier av serie A och B är berättigade till utdelning som fastställs efter hand. Innehavare av stamaktierna av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 kr per aktie och år. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie för stamaktie av serie A och 0,1 röst per aktie för stamaktie av serie B och stamaktie av serie D. Alla stamaktier har samma rätt till Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Hybridobligation
SBB har emitterat icke-säkerställda hybridobligationer uppgående till totalt 16,8 mdkr per den 31 december 2023. Hybridobligationerna har en evig löptid och har således ingen förfallodag men bolaget har rätt att lösa in hybridobligationerna vid en fastställd framtida tidpunkt och sedan vid varje efterföljande räntebetalningsdatum, samt vid vissa specifika händelser. Bolaget har enligt villkoren rätt att skjuta på räntebetalningarna på obestämd tid såtillvida innehavarna av hybridobligationerna meddelas inom avtalad tid. SBB har under 2023 beslutat att skjuta upp dessa räntebetalningar och ränteskulden på grund av detta uppgår till 358 mkr per 2023-12-31.

Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationerna ska klassificeras som egetkapitalinstrument och inte som finansiella skulder. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalen kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationerna är efterställda samtliga andra fordringsägare. Hybridobligationerna redovisas i eget kapital i koncern och moderbolaget och de är efterställda alla skulder. Räntekostnader hänförliga till hybridobligationerna redovisas löpande direkt mot balanserade vinstmedel inom eget kapital. Hybridobligationerna inkluderas inte i bolagets känslighetsanalys för upplåningsränta eller i löptidsanalys över finansiella skulder. Nedan finns en sammanställning över utestående hybridobligationer.

Innehav utan bestämmande inflytande
Minoritetsandelar uppgår till 2 445 mkr (2 691) där nya minoritetsandelar om 9 840 mkr (712) tillkommit under året, och inlösta/avyttrade minoritetsandelar uppgår till -10 552 mkr (-1 915). Förändringen beror främst på att Brookfield Asset Managment Inc först under första kvartalet gått in som minoritetsägare i ett gemensamt bolag kallat Nordiqus, som innehar utbildningsfastigheter. Brookfield har sedan under tredje kvartalet förvärvat ytterligare andelar och uppnått ett majoritetsägande i Nordiqus, vilket medfört att SBB inte längre konsoliderar Nordiqus och därmed inte heller redovisar någon minoritet för dem. Även Industricentralen AB som under 2022 gick in som minoritetsägare i ett gemensamt bolag som innehar aktier i Heba AB, har under 2023 förvärvat även SBB:s andel och därmed redovisas inte längre någon minoritet för det bolaget. Kvarstående minoritetsandelar finns i Unobo AB om 30 procent samt ett fåtal bolag inom Sveafastigheter-koncernen där SBB inte äger samtliga aktier i bolagen.

Omräkningsreserv
Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Koncernen tillämpar säkringsredovisning på effektiv del av valutakursförändringar i säkringsinstrument hänförliga till säkring av nettoinvestering i utländska verksamheter. Även säkringsredovisningen innefattas i omräkningsreserven. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Ackumulerad omräkningsdifferens redovisas i resultatet vid avyttring av den utländska verksamheten.

Omräkningsreserv	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	**888**	**291**
Årets förändring	-1 232	594
Utgående redovisat värde	**-344**	**888**

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

Utestående hybridobligationer

Emitterade hybridobligationer	SE0013359148	XS2272358024	XS2010032618	XS2010028186	SE0013234531
Emittent	SBB	SBB	SBB	SBB	Offentliga Hus
Emitterat nominellt belopp	1 500	500	500	500	575
Utestående belopp	1 500	457	454	439	297,5
Valuta	SEKm	EURm	EURm	EURm	SEKm
Ränta	3,50% + STIBOR 3M	2,63%	2,62%	2,88%	6,850% + STIBOR 3M
Första reset-datum och ny ränta	2025-01-28 / 3,50%	2026-03-14 / 3,227%	2025-04-30 / 2,814%	2027-01-30 / 3,223%	2025-01-07 / 101% av nominellt belopp
Första step-up-datum och ny ränta	2030-01-28 / 3,75%	2031-03-14 / 3,477%	2030-04-30 / 3,064%	2032-01-30 / 3,473%	2030-01-07 / 7,10%
Andra step-up-datum och ny ränta	2045-01-28 / 4,50%	2046-03-14 / 4,227%	2045-04-30 / 3,814%	2047-01-30 / 4,223%	2045-01-07 / 7,85%

NOT 22 Resultat per aktie

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

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

Nedan framgår beräkning av resultat avseende stamaktie av serie A och B. Enligt bolagsordningen har stamaktierna av serie D företrädesrätt till en utdelning om maximalt 2 kr/aktie i årlig utdelning. Därutöver utgår ränta avseende hybridlån. Beräkningen av resultat per stamaktie A och B har baserats på årets resultat med avdrag för utdelning avseende stamaktier av serie D samt ränta på hybridlån. Resultatet har fördelats på genomsnittligt antal stamaktier av serie A och B uppgående till 1 454 345 401 st (1 453 854 227).

Resultat per aktie före utspädning	2023	2022
Kvarvarande verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B	-13,91	-7,61
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00
Kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt		
Resultat per stamaktie A och B	-15,81	7,23
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	1 454 345 401	1 453 854 227
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie D	193 865 905	193 865 905

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Utspädningseffekt uppkommer på grund av teckningsoptioner som innehav av de anställda vilka kan regleras med aktier. Aktieoptioner har en utspädningseffekt när den genomsnittliga aktiekursen under perioden överstiger optionernas lösenpris. De potentiella stamaktierna avser stamaktier av serie B.

Resultat per aktie efter utspädning	2023	2022
Kvarvarande verksamhet		
Resultat per stamaktie A och B	-13,91	-7,61
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00
Kvarvarande och avvecklad verksamhet totalt		
Resultat per stamaktie A och B	-15,81	-7,23
Resultat per stamaktie D	2,00	2,00
Genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A + B	1 454 345 401	1 453 854 227
Effekt av potentiella stamaktier avseende optioner	-19 215 010	-43 155 310

NOT 23 Finansiella risker

Redovisningsprincip
Koncernen tillämpar IFRS 9 säkringsredovisning för finansiella instrument som syftar till att säkra finansiella risker relaterade till nettoinvesteringar i utlandsverksamhet.

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

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

- säkringsinstrumentet förfaller eller säljs, avvecklas eller löses in,
- säkringsredovisning inte längre uppfyller målen med riskhantering,
- säkringsredovisning delavyttrats och blivit joint venture eller intresseföretag och istället redovisas i resultaträkningen som resultat från joint ventures eller intresseföretag.

Finansiell riskhantering
Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. SBB är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk, ränterisk och

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

valutarisk. Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter, presenteras i resultaträkningen som Resultat från finansiella poster.
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i SBB.
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta SBB:s betalningsförpliktelser.
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå.
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll.

Likviditets- och finansieringsrisk

Likviditetsrisken avser risken för otillräcklig likviditet för att täcka framtida betalningsåtaganden. Kontinuerligt utförs likviditetsprognoser för att bedöma kapitalbehovet. En likviditetsreserv hålls tillgänglig för att säkerställa SBB:s kortfristiga betalningsförmåga. Finansieringsrisken definieras som risken att inte ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och andra betalningar, eller att ha tillgång till dem endast till ökade kostnader. Genom diversifiering av lånens förfallostruktur, finansieringskällor och långivare samt väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. SBB strävar efter en jämn fördelning av förfallodatum och en förutsägbar finansiering. Per 31 december 2023 var den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken 3,6 år (3,9). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 3 845 Mkr. Den totala disponibla likviditeten (inklusive likvida medel, placeringar och outnyttjade krediter) var 4 060 Mkr. Under februari 2024 avslutade SBB en transaktion med Castlelake avseende en portfölj inom social infrastruktur, vilket genererade 5,2 mdkr. Likviden från transaktionen kommer användas för att minska SBB:s skuldsättning. Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan.

	2023-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	7 861	3 569	5 005	2 542	18 977
Obligationslån	2 576	11 615	17 422	11 503	43 116
Övriga långfristiga skulder	-	92	-	-	92
Derivatskulder	1 290	49	152	63	1 554
Skuld leasing	15	28	26	325	393
Leverantörsskulder	121	-	-	-	121
Övriga kortfristiga skulder	2 859	-	-	-	2 859
Summa	**14 722**	**15 353**	**22 605**	**14 433**	**67 112**

	2022-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	3 676	21 163	4 532	4 651	34 022
Obligationslån	3 801	13 388	15 799	19 440	52 428
Företagscertifikat	1 123	-	-	-	1 123
Övriga långfristiga skulder	-	141	-	-	141
Derivatskulder	596	-	48	328	972
Skuld leasing	32	60	56	682	839
Leverantörsskulder	456	-	-	-	456
Skuld cash collaterals	2 178	-	-	-	2 178
Övriga kortfristiga skulder	2 019	-	-	-	2 019
Summa	**13 881**	**34 752**	**20 435**	**25 101**	**94 195**

Kreditrisk

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

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

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ej förfallna hyresfordringar	17	23
Förfallna hyresfordringar 1–30 dagar	32	50
Förfallna hyresfordringar 31–90 dagar	30	12
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	39	50
Summa hyresfordringar	**117**	**135**

Reservering hyresfordringar	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	**-29**	**-30**
Nedskrivningar, kvarvarande verksamhet	-8	2
Nedskrivningar, avvecklad verksamhet	-	-
Avyttrade bolag	22	
Bortskrivna belopp (konstaterade kreditförluster)	-2	-
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	-	-1
Summa	**-17**	**-29**
Utgående redovisat värde	**100**	**106**

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. SBB skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Ovan visas de finansiella tillgångar för vilka koncernen har reserverat förväntade kreditförluster. Utöver detta bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel, och för moderbolaget också interna fordringar. SBB tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken för negativa påverkningar från utvecklingen på räntemarknaden för SBB. Den manifesterar sig dels som löpande räntekostnader för lån och derivat, och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Fokus ligger primärt på den potentiella risken i SBB:s löpande räntekostnader. Målet med hanteringen av ränterisken är att säkerställa en önskad stabilitet i SBB:s totala kassaflöden. Stabil kassaflödesutveckling är av stor vikt för att stödja fastighetsinvesteringarna samt för att möta förväntningarna från kreditgivare och andra externa intressenter. Inom ramen för den valda strategin och inom tillåtna avvikelser strävar man efter att långsiktigt optimera de finansiella kassaflödena. Ränterisken mäts i relation till SBB:s nettoskuldsättning tillsammans med

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

derivatinstrument, vilket redovisas i tabellen i not 17 angående ränteswappar. Ränteriskstrategin består av en välavvägd blandning av rörlig och fast räntebindning. Vid val av strategi beaktas känsligheten hos SBB:s totala kassaflöden gentemot räntemarknadsutvecklingen över flera års tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,4 år vid årets slut (3,2). Nedan redovisas ränteförfallostrukturen.

Ränteförfallostruktur (nominella belopp)

Förfalloår	Ränteförfall	Andel %
< 1 år	10 981	18%
< 2 år	7 809	13%
< 3 år	7 923	13%
< 4 år	15 456	25%
< 5 år	8 267	13%
> 5 år	11 999	19%
Summa	**62 436**	**100%**

Valutarisk

Valutarisk definieras som risken att resultat- och balansräkningen påverkas negativt till följd av förändrade valutakurser. SBB äger fastigheter via dotterbolag i Norge, Finland och Danmark. Koncernen påverkas av valutakursfluktuationer vid omräkning av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt IFRS 9 avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Se vidare beskrivning efterföljande sida under rubrik Säkringsinstrument och säkringsredovisning.

Finansiella mål

SBB ska generera värde till sina aktieägare, genom att bland annat generera tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie A och B som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år.
SBB ska därtill ha en stabil finansiell ställning som innefattar:

- Belåningsgraden ska vara lägre än 50 procent.
  Per 2023-12-31 var belåningsgraden 54 procent (49).
- Säkerställd belåningsgrad ska vara lägre än 30 procent.
  Per 2023-12-31 var den säkerställda belåningsgraden 18 procent (20).
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 3,0 ggr.
  För 2023 var räntetäckningsgraden 2,1 ggr (inkl. avvecklad verksamhet) (3,9).

I kreditavtal med kreditinstitut och obligationsinnehavare finns ofta fastlagda gränsvärden, s.k. covenanter. I de flesta avtal rör de sig om soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Kreditavtalen har i regel en gräns för soliditet på 25 procent som nedre gräns. Räntetäckningsgraden ska i kreditavtalen ofta vara 1,5–1,7 ggr samt att belåningsgraden ska vara högst 70-80 procent.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2023-12-31. Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring +/-	Årlig resultateffekt före skatt , mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 46,9
Hyresintäkter	1 procent	+/- 42,8
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 12
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 623,8

Säkringsinstrument och säkringsredovisning

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

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

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

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

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelar sig per den 31 december 2023 på följande underliggande belopp och förfallotider.

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2023

Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas (Belopp i SEK mkr)	Inom 3 mån	3 mån-1 år	1-3 år	>3år	Totalt
Skuld i Euro - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	2 217	562	11 508	28 978	43 265
Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	-	468	1 028	345	1 841
Summa skuld, nominellt belopp (balansdagens värde)	**2 217**	**1 030**	**12 536**	**29 323**	**45 106**

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2022

Säkringsinstrument - säkringsredovisning tillämpas (Belopp i SEK mkr)	Inom 3 mån	3 mån-1 år	1-3 år	>3år	Totalt
Skuld i Euro - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	2 003	56	18 018	33 274	53 350
Skuld i NOK - valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	285	21	3 254	-	3 560
Summa skuld, nominellt belopp (balansdagens värde)	**2 289**	**77**	**21 272**	**33 274**	**56 911**

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

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2023			Säkrad post den 31 december 2023	Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balans-räkningen	Redovisat värde	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet						
Skuld i Euro	-43 265	-43 265	Obligationslån/ Företagscertifikat	8 063	31	95
Skuld i NOK	-1 841	-1 841	Obligationslån	4 010	228	-1 575

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat - Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2022			Säkrad post den 31 december 2022	Perioden - förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balans-räkningen	Redovisat värde	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet						
Skuld i Euro	-53 350	-53 020	Obligationslån/ Företagscertifikat	10 942	-4 207	918
Skuld i NOK	-3 560	-3 548	Obligationslån	23 876	-176	1 278

Under 2023 har säkringsförhållandet varit 1:1. En ineffektivitet har redovisats under 2022 då säkringsförhållandet inte varit 1:1. Ineffektiviteten redovisades då som valutakursdifferenser om -3 289 mkr i resultatet.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat

Avstämning av valutaomräkningsreserv	2023 Valutaomräkningsreserv	2022 Valutaomräkningsreserv
Ingående bokfört värde	**719**	**291**
Tillkommande poster under perioden		
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	-1 181	1 522
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	-51	-1 094
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	**-1 232**	**428**
Utgående bokfört värde	**-512**	**719**
varav fortlöpande säkringar	-512	719

NOT 24 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder fastighetstransaktioner	469	1 060
Latent stämpelskatt	-	2
Skulder personalkostnader	17	21
Utdelning	2 133	834
Övriga kortfristiga skulder	240	102
Redovisat värde	**2 860**	**2 019**

NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	42	46
Upplupna driftkostnader	84	249
Upplupna räntor	369	671
Upplupna nyproduktionskostnader	5	-
Ej betald stämpelskatt	3	5
Förutbetalda hyresintäkter	512	815
Övriga upplupna kostnader	25	139
Redovisat värde	**1 040**	**1 924**

NOT 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

		Ej kassaflödespåverkande transaktioner			
	2023-01-01	Kassaflödes-påverkande transaktioner	Övertagen skuld vid förvärv/ försäljning	Förändring i utländsk valuta / Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner	2023-12-31
Obligationslån	52 078	-8 244	-	-718	43 116
Skulder till kreditinstitut	33 896	-7 986	-6 839	-94	18 977
Företagscertifikat	1 111	-1 111	-	-	-
Skuld cash collateral	2 178	-2 048	-	-130	-
Övriga långfristiga skulder	141	-52	-	3	92
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**89 404**	**-17 393**	**-6 839**	**939**	**62 185**

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

	2022-01-01	Kassaflödes-påverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner: Övertagen skuld vid förvärv/ försäljning	Ej kassaflödespåverkande transaktioner: Förändring i utländsk valuta / Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner	2022-12-31
Obligationslån	53 094	-4 708	-	3 692	52 078
Skulder till kreditinstitut	23 732	17 494	-7 746	416	33 896
Företagscertifikat	11 169	-10 457	-	399	1 111
Skuld cash collateral	5 607	-3 429	-	-	2 178
Övriga långfristiga skulder	292	-202	10	41	141
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**93 894**	**-1 302**	**-7 736**	**4 548**	**89 404**

NOT 27 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 869	27 129
Andelar i koncernföretag	14 634	14 604
Andelar i börsnoterade företag	143	6 298
Spärrade likvida medel*	16	1 066

* Spärrade likvida medel avser ett pantsatt konto kopplat till projektverksamhet.

NOT 28 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
JV-Finansieringar	1 119	710
Summa	**1 119**	**710**

Vid årsskiftet har SBB agerat som borgenär för extern finansiering i joint venture-bolag med en sammanlagd summa på 1 119 miljoner. Förväntningen är att dessa åtaganden inte kommer att leda till negativt kassaflöde.

NOT 29 Transaktioner med närstående

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

SBB har under året sålt tekninsk förvaltning till SBB Kåpan AB uppgående till 12 mkr (37), till Public Property Invest AS uppgående till 3 mkr (3), till Svenska myndighetsbyggnader Holding AB uppgående till - mkr (25) samt till Ilija Batljan Invest AB (publ), där Ilija Batljan är styrelseledamot och ägare, uppgående till 1 mkr (0,1). SBB har även gjort transaktioner om 0,4 mkr (0) med Arvid Svensson Förvaltning AB och Industritekniska gymnasiet i Bergslagen AB 7,2 mkr (-) i vilka Fredrik Svensson är styrelseledamot.

SBB har under året köpt tjänster från AVY Finans AB om 2,0mkr (-) samt Voltiva AB 9,2mkr (-). Vissa sstyrelseledamöter i dessa bolag ingår även i SBB:s styrelse. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga grunder med armlängds avstånd.

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures 2023 (Belopp i mkr)	SBB Kåpan Bostad AB	Public Property Invest AS	Nordiqus AB	SBB Residential AB	Övriga intresseföretag och joint ventures	Totalt
Fordran/skuld per 2023-12-31	54	-	3 908	53	824	4 839
Ränta under 2023	-	-	24	-1	33	56
Fakturerade förvaltningstjänster under 2023	12	3	20	12	-	47
Verkligt värde fastigheter, försäljningar till joint ventures under 2023	-	-	40 506	6 480	27	47 013

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures 2022 (Belopp i mkr)	SBB Kåpan Bostad AB	Svenska Myndighets-byggnader Holding AB	Public Property Invest AS	Övriga intresseföretag och joint ventures	Totalt
Fordran/skuld per 2022-12-31	-	-	-	1 736	1 736
Ränta under 2022	-	47	-	37	84
Fakturerade förvaltningstjänster under 2022	37	25	3	-	65
Verkligt värde fastigheter, försäljningar till joint ventures under 2022	-	2 042	1 850	-	3 892

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

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

NOT 30 Omarbetning av finansiella rapporter

Resultaträkningens uppställningsform
Från och med Q1 2023 har resultaträkningens uppställningsform ändrats utan påverkan på periodens kassaflöde, balansräkning eller resultat. Se not 1 för utförligare beskrivning.

Omklassificering av förvaltningsadmininstration
Koncernen har från och med 1 januari 2023 övergått till att i resultaträkningen klassificera det som tidigare klassificerades som fastighetsadmininstrationskostnader till kostnader för administration. På grund av svårigheten att särskilja vad som avser kostnader för fastighetsadmninistration kontra centraladmininstration bedömer bolaget att den nya klassificeringen ger en mer rättvisande bild av bolagets driftnetto, samt att bolaget blir mer jämförbart med andra bolag i samma bransch. Bolagets driftnetto påverkas positivt, men resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill påverkas ej. Sammanfattningsvis bedömer bolaget att den nya klassificeringen ger en tillförlitlig och mer relevant information. Nedan framgår effekterna av förändringen på föregående års resultat i koncernen (utan omräkning till kvarvarande verksamhet).

	2022-01-01 – 2022-12-31		
Belopp i mkr	**Innan justering**	**Justering**	**Efter justering**
Hyresintäkter	7 447	-	7 447
Driftkostnader	-1 567	-	-1 567
Underhåll	-393	-	-393
Förvaltningsadministration	-465	465	-
Fastighetsskatt	-141	-	-141
Driftnetto	**4 881**	**465**	**5 346**
Administration	-433	-465	-898
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-120	-	-120
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar, fastigheter och goodwill	**4 328**	**-**	**4 328**

NOT 31 Tillkommande upplysningar avseende kassaflöde från förvärv och försäljning av dotterbolag

Tabellerna nedan visar de förvärvade respektive avyttrade nettotillgångarna i bolag som förvärvats och sålts under året samt en avstämning av det vederlag som SBB har betalat respektive erhållit för att få kontroll över bolagen. Det framgår även vad som betalades kontant och vad som betalts i andra former av vederlag för att öka transparensen. Skulden som reglerades som en del av transaktionerna redovisas också som en del av det totala kassaflödet från förvärven och försäljningarna.

Förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2023	**Totalt**
Förvaltningsfastigheter	2 960
Likvida medel	14
Övriga tillgångar och fordringar	10
Förvärvade tillgångar	**2 984**
Räntebärande skulder	2 005
Övriga lång- och kortfristiga skulder	113
Förvärvade nettotillgångar	**866**
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	**-866**
Avdrag: Betalt med aktier	-
Avdrag: Tidigare förvärvade andelar	827
Kontant erlagd köpeskilling	**-39**
Förvärvade likvida medel	14
Återbetalning av skulder i samband med förvärv av nettotillgångar	-1 603
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	**-1 629**

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

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

Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2023	Nordiqus	SBB Residential	Övrigt	Total
Förvaltningsfastigheter	40 823	6 215	4 993	52 031
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Likvida medel	408	2	6	416
Övriga omsättningstillgångar	145	28	9	182
Avyttrade tillgångar	**41 376**	**6 245**	**5 008**	**52 629**
Räntebärande skulder	-6 713	-2 360	-1 879	-10 952
Övriga lång- och kortfristiga skulder	-631	-155	-45	-832
Avyttrade nettotillgångar	**34 032**	**3 730**	**3 084**	**40 846**
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar				
Avdrag: Skillnad Redovisat fastighetsvärde / Överenskommet fastighetsvärde	34 032	3 730	3 084	40 846
Avdrag: Skillnad redovisat fastighetsvärde / Överenskommet fastighetsvärde	-2 290	-292	-514	-3 096
Avdrag: Omklassificering till Andelar i JV / intresseföretag	-10 643	-3 440	-	-14 083
Avdrag: Omklassificering till Fordringar på JV / intresseföretag	-3 883	-	-	-3 883
Kontant erlagd köpeskilling	**17 216**	2	2 570	**19 788**
Likvida medel i avyttrade bolag	-408	-2	-6	-416
Återbetalning av skulder i samband med försäljning av nettotillgångar		2 360		2 360
Totalt	**16 808**	2 360	2 564	**21 732**
Varav inlösen av minoritetsandelar	-9 057			-9 057
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	**7 751**	**2 360**	**2 564**	**12 675**

Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel, 2022	Neobo (utdelning)	Övrigt	Total
Förvaltningsfastigheter	16 066	10 164	26 230
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	340	-	340
Likvida medel	231	2	233
Övriga omsättningstillgångar	349	19	368
Avyttrade tillgångar	**16 986**	**10 184**	**27 170**
Räntebärande skulder	-7 494	-252	-7 746
Övriga lång- och kortfristiga skulder	-344	-3 164	-3 508
Avyttrade nettotillgångar	**9 148**	**6 769**	**15 917**
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	**9 148**	**6 769**	**15 917**
Avdrag: betalt med aktier	-9 148	-	-9 148
Kontant erlagd köpeskilling	-	**6 769**	**6 769**
Likvida medel i avyttrade bolag	-	-2	-2
Återbetalning av skulder i samband med försäljning av nettotillgångar	-	2 910	2 910
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	-	**9 677**	**9 677**

NOT 32 Avvecklad verksamhet

Nordiqus (EduCo)

Per 2023-01-01 ägde SBB 51 procent av Nordiqus (tidigare EduCo). Under tredje kvartalet, 2023-09-24, ingick SBB avtal om försäljning av ytterligare 1,16 procent av Nordiqus och under fjärde kvartalet, 2023-11-22, fullföljdes försäljningen varvid SBB avkonsoliderade verksamheten.

Vid ingående av avtalet redovisades Nordiqus som Tillgångar som innehas för försäljning per Q3 2023. Då avyttringsgruppen utgjorde en väsentlig del av ett segment redovisades avyttringsgruppen som Avvecklad verksamhet.

Vid omklassificeringen gjordes värdering av avyttringsgruppens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader. Detta resulterade i en nedskrivning av goodwill om 2 365 mkr hänförlig till avyttringsgruppen, varav 571 mkr avser upplösning av uppskjuten skatt från tidigare rörelseförvärv. Nedskrivningen redovisas inom avvecklad verksamhet.

Redovisning av avvecklad verksamhet

Avvecklad verksamhet redovisas på egen rad i resultaträkningen efter periodens resultat, kvarvarande verksamhet och ingår i periodens resultat fram till och med fullföljande av försäljningen som gjordes 22 november 2023.

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 2 086 mkr (2 082). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -321 mkr (-351) och bestod i huvudsak av kostnader för drift och underhåll. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till - 2 931 mkr (-890). Periodens resultat för den avvecklade verksamheten uppgick till -2 763 mkr (550).

I balansräkningen redovisas Nordiqus från och med 22 november 2023 som Andelar i joint venture och intresseföretag.

Resultatet hänförligt till perioden efter 22 november 2023 redovisas på raden Resultat från joint ventures och intresseföretag.

Belopp i MKR	2023-01-01 - 2023-11-21	2022-01-01 - 2022-12-31
Intäkter	2 086	2 082
Driftskostnader	-248	-258
Underhåll	-58	-79
Fastighetsskatt	-14	-14
Driftnetto	**1 766**	**1 731**
Administation	-60	-89
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-142	-
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**1 564**	**1 642**
Värdeförändringar fastigheter	-2 931	-890
Rörelseresultat	**-1 367**	**752**
Ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter	-577	-472
Valutakursdifferenser	23	-
Tomträttsavgälder	-6	-5
Resultat före skatt	**-1 927**	**276**
Aktuell skatt	-201	-17
Uppskjuten skatt	420	291
Nettoresultat	**-1 708**	**550**
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-1 798	-
Uppskjuten skatt	2 538	-
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	571	-
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-571	-
Nedskrivning goodwill	-1 794	-
Realisationsresultat	**-1 054**	
PERIODENS RESULTAT, avvecklad verksamhet	**-2 763**	**550**

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

NOT 33 Redovisningsmässiga konsekvenser av väsentliga transaktioner under perioden

SBB Residential Properties AB

I juli 2023 bildades SBB Residential Properties AB. I samband med att bolaget ingick ett avtal om kapitalanskaffning med en investeringsfond som förvaltas av Morgan Stanley Real Estate Investing emitterades preferensaktier. Vid emissionen omklassificerades bolaget från dotterbolag till ett joint venture. SBB Residential Properties innehar en fastighetsportfölj om 215 fastigheter med 3 954 lägenheter där flera fastigheter blivit färdigställda under året. De emitterade preferensaktierna om 2 360 mkr löper med en ränta på 13 procent avkastning per år. SBB har för avsikt att förenkla finansieringsstrukturen på sikt men de åtgärder som har genomförts har varit nödvändiga för att på kort sikt stärka likviditeten.

Efter emissionen redovisas SBB Residential Properties AB som Andelar i joint ventures och intresseföretag. I samband med första redovisningstillfället som Andelar i joint ventures och intresseföretag genomfördes värdering av tillgångarnas verkliga värde om 3 442 mkr till vilket förvärv av andelarna joint ventures och intresseföretag har redovisats.

Det verkliga värdet har uppskattats genom tillämpning av en bedömd substansrabatt. Substansrabatten uppskattades genom regressionsanalys av jämförbara bolag.

Skillnaden mellan tillgångarnas nettovärde och det bedömda verkliga värdet vid förvärvstidpunkten om -756 mkr har redovisats som ett koncernmässigt undervärde.

Skillnaden mellan tillgångarnas tidigare redovisade värde och det bedömda verkliga värdet har redovisats som realiserad värdeförändring på fastigheter. Tidigare uppskjuten skatt har redovisats som förändring av uppskjuten skatt.

SBB:s andel av resultat inom SBB Residential Property AB redovisas från tidpunkten såsom Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures. Se not 16 för mer information.

Försäljning av 49% + 1,16 % av utbildningsportfölj till Brookfield

I slutet av november 2022 tecknade SBB avtal om försäljning av 49 procent av sin utbildningsportfölj, SBB EduCo AB, till Brookfield, en av världens största investerare inom infrastruktur. Eftersom tillträde skedde 2023 påverkades ej koncernens eller moderbolagets resultat- och balansräkning per 2022-12-31.

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

Det andra tillträdet genomfördes i slutet av mars 2023 där SBB erhöll ytterligare 2,1 mdkr.

Det tredje tillträdet ägde rum under mitten av juli 2023 varigenom SBB erhöll ytterligare 0,4 mdkr.

De sammanlagda 9,1 mdkr har redovisats inom förändringar i eget kapital såsom förvärvade minoritetsandelar.

Den 24 september 2023 ingick SBB avtal med Brookfield om försäljning av ytterligare 1,16 procent av aktierna i SBB EduCo AB för 242 mkr. Affären villkorades av sedvanliga fullföljandevillkor, inklusive konkurrensgodkännande. Per Q3 2023 klassificerades tillgångarna inom SBB EduCo AB som Tillgångar som innehas till försäljning. Då avyttringsgruppen utgjorde en väsentlig del av ett segment redovisades avyttringsgruppen i samband med detta som Avvecklad verksamhet i enlighet med IFRS, varvid innevarande samt föregående år har räknats om.

Vid omklassificeringen gjordes en värdering preliminär värdering av avvecklingsgruppens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader. Detta resulterade i att goodwill, hänförliga till avyttringsgruppen, skrevs ner med 2 365 mkr, varav 571 mkr avser upplösning av uppskjuten skatt hänförligt från tidigare rörelseförvärv.

Transaktionen fullföljdes 2023-11-22 då samtliga fullföljandevillkor var uppfyllda. I samband med detta bytte SBB EduCo AB namn till Nordiqus AB. Från och med 2023-11-22 redovisas Nordiqus AB som Andelar i joint ventures och intresseföretag. I samband med första redovisningstillfället som Andelar i joint ventures och intresseföretag genomfördes värdering av tillgångarnas verkliga värde om 10 643 mkr till vilket förvärv av andelarna joint ventures och intresseföretag har redovisats.

Det verkliga värdet har uppskattats genom tillämpning av en bedömd substansrabatt. Substansrabatten uppskattades genom regressionsanalys av jämförbara bolag.

Skillnaden mellan tillgångarnas senaste redovisade nettovärde och det verkliga värdet har redovisats som realiserad värdeförändring. Effekterna har redovisats inom ramen för avvecklad verksamhet.

I samband med transaktionen har Nordiqus återbetalat 7,8 mdkr i lån. SBB:s återstående fordran om 5,2 mdkr har i samband med detta nuvärdesvärderats till 3,9 mdkr. Nuvärdesberäkningen har skett med utgångspunkt från en bedömd marknadsränta som uppskattats utifrån Nordiqus externa låneränta med justering för övriga villkor i koncernlånet.

SBB:s andel av resultat inom Nordiqus AB redovisas från tidpunkten såsom Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures. Vid periodens utgång uppgår SBB:s redovisade värde för andelarna i Nordiqus AB till 10 176 mkr. SBB:s andel av Nordiqus nettotillgångar uppgår till 9 221 mkr. Det koncernmässiga över-/undervärdet om 954 mkr utgörs av ett övervärde om 1 343 mkr hänförligt till nuvärdesberäkningen av koncernlånet. Resterande undervärde om 389 mkr är hänförligt till justeringen av andelarnas verkliga värde. Se not 16 för mer information.

NOT 34 Händelser efter balansdagen

- Den 7 februari presenterades den nya styrelsen för Sveafastigheter AB, ledd av styrelseordförande Peter Wågström.
- Den 14 februari föreslogs Lennart Sten till ny styrelseordförande i SBB av valberedningen. Lennart Schuss, Ilija Batljan, Hans Runesten, Lars Rodert, Sven-Olof Johansson föreslås att väljas som ledamöter.
- Den 25 februari meddelade SBB etablering av ett joint venture-bolag för samhällsfastigheter tillsammans med Castlelake, med stöd från Atlas SP Partners. Transaktionen tillför SBB en likvid om cirka 5,2 miljarder kronor, som avses används till att stärka bolagets finansiella ställning och amortera skulder.
- Den 24 mars beslutade SBB att återköpa obligationer och hybridinstrument för 163 meur. Obligationerna och hybridinstrumentens totala nominella värde var 408 meur motsvarande 4 525 mkr värderat till balansdagens valutakurs.
- SBB har den 19 april tecknat avtal med Riksbyggen avseende upplösning av det gemensamma ägandet av koncernen Unobo AB. Affären är villkorad sedvanliga fullföljandevillkor avseende upptagande av finansiering.
- SBB har under april 2024 deltagit i börsintroduktionen av Public Property Invest AS (PPI) genom försäljning av fastigheter till ett bokfört värde om 1,7 mdkr och övertagande av skulder om 0,4 mdr i utbyte mot 31,6 miljoner aktier i PPI. SBB har därtill tecknat 11,7 miljoner aktier till kursen 14,5kr. Vidare omfinansieras hela PPI:s bruttoskuld om 5 929 mkr till ny finansiering med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,2 år. Före transaktionen ägde SBB 44,8% av aktierna i PPI. Efter transaktionen bedöms SBB äga SBB 33,7% av aktierna i PPI beroende på tilldelning i nyemissionen. Transaktionen bedöms preliminärt få en resultateffekt om -0,6 mdkr, efter upplösning av uppskjuten skatt om 0,1 mdkr, vid en marknadsvärdering av aktierna till 14,5 kr styck. Det slutliga resultatet av transaktionen förväntas först bli känt efter årsredovisningens offentliggörande och kommer att redovisas i delårsrapporten för det andra kvartalet.
- SBB har ändrat vissa resultatposter till årsredovisningen 2023 jämfört med bokslutskommunikén som publicerades den 27 februari 2024. Nedskrivning goodwill har justerats från -1 150mkr till 0. Årets resultat har justerats från -22 740 mkr till -21 590 mkr. Räntetäckningsgraden, kvarvarande och avvecklad verksamhet, har justerats från 2,3 till 2,1. Se not 36 för mer information.

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

NOT 35 Fortsatt drift

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

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

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

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

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

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

NOT 36 Skillnader mellan årsredovisning och bokslutskommuniké 2023

Bolagets årsredovisning för 2023 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2024-02-27. Skillnaderna avser nedskrivning goodwill, redovisning av försäljning av dotterbolag och påverkar värdeförändring fastigheter, uppskjuten skatt samt årets resultat avvecklad verksamhet, samt redovisning av återköp av obligationer vilket påverkar ränteintäkter och liknande poster samt kostnader förtidslösen lån.
Se tabell nedan för mer information.

	2023-01-01 – 2023-12-31		
Koncernens resultaträkning	**Bokslutskommuniké**	**Justering**	**Årsredovisning**
Värdeförändringar fastigheter	-13 277	-44	-13 321
Nedskrivning goodwill	-1 150	1 150	-
Rörelseresultat	**-12 430**	**1 106**	**-11 324**
Ränteintäkter och liknande poster	420	-154	266
Kostnader förtidslösen lån	-118	154	36
Resultat före skatt	**-22 285**	**1 106**	**-21 179**
Uppskjuten skatt	2 013	555	2 569
Årets resultat, kvarvarande verksamhet	**-20 488**	**1 661**	**-18 827**
Årets resultat, avvecklad verksamhet	-2 251	-511	-2 763
Årets resultat	**-22 740**	**1 150**	**-21 590**
Koncernens balansräkning			
Goodwill	1 542	1 150	2 692
Summa anläggningstillgångar	**101 255**	**1 150**	**102 405**
Balansomslutning	**106 957**	**1 150**	**108 107**
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat	-9 117	1 150	-7 967
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**16 759**	**1 150**	**17 909**
Summa eget kapital	**35 981**	**1 150**	**37 131**
Nyckeltal			
Avkastning på eget kapital	-46%	3%	-43%
Ej pantsatt kvot	1,58	0,02	1,60
EPRA Earnings (företagsspecifik), mkr	-612	-710	-1 322
EPRA Earnings (EPS) (Företagsspecifik), kr/aktie	-0,42	-0,49	-0,91
EPRA Earnings efter utspädning (EPS) (Företagsspecifik), kr/aktie	-0,42	-0,49	-0,91
Justerad soliditet	36%	1%	37%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	17 873	1 015	18 888
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	12,29	0,70	12,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) efter utspädning, kr/aktie	12,29	0,70	12,99
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kvarvarande verksamhet	-15,05	1,14	-13,91
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kvarvarande verksamhet	-15,05	1,14	-13,91
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, avvecklad verksamhet	-2,51	-0,35	-2,86
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, avvecklad verksamhet	-2,51	-0,35	-2,86
Räntetäckningsgrad, kvarvarande verksamhet	2,0	-0,2	1,8
Räntetäckningsgrad, kvarvarande och avvecklad verksamhet	2,3	-0,2	2,1

För beräkning av nyckeltal, se beräkning av alternativa nyckeltal på sid 141-143.

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MKR	Not	2023	2022
Nettoomsättning[1)]		202	161
Personalkostnader	4	-83	-86
Övriga rörelsekostnader	3	-428	-276
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill		**-309**	**-201**
Rörelseresultat		**-309**	**-201**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från joint ventures och intresseföretag		-3 787	-111
Ränteintäkter och liknande resultatposter[1)]	5, 6	10 027	2 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	5, 7	-9 861	-2 579
Valutakursdifferenser	7	527	-2 734
Värdeförändringar finansiella instrument		-2 439	265
Resultat före skatt		**-5 843**	**-2 402**
Bokslutsdispositioner	8	192	781
Resultat före skatt		**-5 651**	**-1 621**
Skatt	9	284	103
PERIODENS RESULTAT		**-5 368**	**-1 518**

1) Bolagets årsredovisning för 2023 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2024-02-27. Resultat- och balansposter samt efterföljande summeringar har uppdaterats. Se mer information i not 24.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MKR	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag[1)]	10	28 378	28 213
Andelar i joint ventures och intresseföretag	11	10 443	7 103
Fordringar hos koncernföretag	12,17	-	29 098
Fordringar hos joint ventures och intresseföretag	12	4 612	55
Uppskjutna skattefordringar	9	774	400
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	12	752	1 102
Derivat	12	470	1 501
Övriga långfristiga fordringar	12	1 382	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**46 810**	**67 472**
Summa anläggningstillgångar		**46 810**	**67 472**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		726	-
Derivat		203	174
Kundfordringar		1	14
Aktuella skattefordringar		52	-
Övriga fordringar	12	14	727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	151	93
Summa kortfristiga fordringar		**1 147**	**1 008**
Likviditetsplaceringar	12	173	421
Kassa och bank	12, 14	3 463	4 658
Summa omsättningstillgångar		**4 783**	**6 087**
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 593**	**73 559**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i MKR	Not	2023	2022
Periodens resultat		-5 368	-1 518
Övrigt totalresultat		-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		**-5 368**	**-1 518**

Belopp i MKR	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		165	165
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital			
Överkursfond		27 712	27 712
Balanserat resultat		-20 969	-16 937
Hybridobligation		16 480	16 524
Årets resultat[1)]		-5 368	-1 518
Summa fritt eget kapital		**17 856**	**25 781**
Summa eget kapital		**18 020**	**25 946**
Obeskattade reserver	16	**85**	**85**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 798	13 724
Obligationslån	12	22 058	22 842
Derivat	12	264	375
Skulder till koncernbolag[1)]	17	2 462	-
Summa långfristiga skulder		**26 582**	**36 941**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 244	1 392
Obligationslån	12	685	3 466
Företagscertifikat	12	-	1 111
Derivat	12	1 290	596
Leverantörsskulder	12	5	36
Aktuella skatteskulder	9	-	100
Skuld cash collaterals	12	-	2 178
Övriga skulder	12	156	176
Skuld utdelning		2 133	834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	394	698
Summa kortfristiga skulder		**6 906**	**10 587**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 593**	**73 559**

KOMMENTARER MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. Bolaget har 35 anställda. Nettoomsättningen uppgår till 202 mkr (161) och består till största del av management fee. Bolagets kostnader inkl. personalkostnaderna uppgick under perioden till -511 mkr (-362).

SBB genomförde under perioden en försäljning av Nordiqus AB som resulterat i försäljningskostnader om -1 874 mkr. Resultat från försäljning av JM på -3 440 mkr har också bidragit till det negativa resultatet.

Under perioden har inga hybridobligationer återköpts (1 524) mkr till underkurs, det är enbart valutaomräkningar som påverkat värdet på hybridobligationen som redovisas i eget kapital. Ingen utdelning har skett per 2023-12-31. Moderbolagets egna kapital har påverkats med -7,9 mdkr, se mer information sid 114.

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

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i MKR	Aktiekapital	Summa bundet eget kapital	Överkursfond[1)]	Balanserat resultat	Hybrid-obligation	Summa fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**165**	**165**	**27 502**	**-3 561**	**16 840**	**40 781**	**40 946**
Årets resultat	-	-	-	-1 518	-	-1 518	-1 518
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**-1 518**	**-**	**-1 518**	**-1 518**
Ny/apport/kvittningsemission	-	-	210	-	-	210	210
Inlösen del av hybridobligation	-	-	-	808	-1 531	-722	-722
Omvärdering hybridobligation				-1 214	1 214	-	-
Utdelning Neobo	-	-	-	-10 369	-	-10 369	-10 369
Utdelning	-	-	-	-2 308	-	-2 308	-2 308
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-467	-	-467	-467
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-	174	-	174	174
Utgående eget kapital 2022-12-31	**165**	**165**	**27 712**	**-18 455**	**16 524**	**25 781**	**25 946**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**165**	**165**	**27 712**	**-18 455**	**16 524**	**25 781**	**25 946**
Årets resultat	-	-	-	-5 368		-5 368	-5 368
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**-5 368**	**-**	**-5 368**	**-5 368**
Valutaomvärdering hybridobligation				44	-44	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 482	-	-2 482	-2 482
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-517	-	-517	-517
Innehållen ränta Hybrid				343		343	343
Skatteeffekter eget kapital	-	-	-	98	-	98	98
Utgående eget kapital 2023-12-31	**165**	**165**	**27 712**	**-26 337**	**16 480**	**17 856**	**18 021**

[1)] Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital.

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

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i MKR	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 843	-2 402
Räntenetto		6 045	2 090
Erlagd ränta		-9 722	-2 508
Erhållen ränta		9 411	2 928
Skatt		100	-44
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-9**	**64**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		186	-710
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 513	-10 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-2 336**	**-10 846**
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag		-2 521	-1 671
Försäljning aktier i dotterföretag		1 754	7 354
Investeringar i intresseföretag		-10 718	-
Försäljning andelar i intresseföretag		3 591	741
Förändring av fordringar hos intresseföretag		-4 557	120
Förändring av finansiella tillgångar		-1 168	315
Förändring av andra långfristiga fordringar		-1 382	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-15 001**	**6 859**
Finansieringsverksamheten			
Emission hybridobligation		-	-15
Inlösen hybridobligationer		-	-719
Erhållna koncernbidrag		-	781
Utbetald utdelning		-1 659	-2 837
Uppkomna skulder koncernföretag		32 162	9 857
Upptagna lån		2 891	23 451
Amortering lån		-15 075	-26 722
Förändring cash collaterals		-2 178	-3 429
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**16 141**	**367**
Periodens kassaflöde		**-1 195**	**-3 620**
Likvida medel vid periodens början		**4 658**	**8 278**
Likvida medel vid periodens slut	**14**	**3 463**	**4 658**

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

Moderbolagets noter (1-24)

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

För uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen

NOT 3 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2023	2022
Revisionsuppdraget	22	29
Annan revisionsverksamhet	-	1
Summa	**22**	**30**

NOT 4 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se not 8 för koncernen.

NOT 5 Resultat från andelar i koncernbolag

Redovisningsprincip
Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner samt kontroll förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

	2023	2022
Erhållna utdelningar	2 500	-
Resultat från andelar i koncernföretag	- 2 005	-
Summa	**495**	**-**

NOT 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2023	2022
Ränteintäkter från koncernbolag	7 410	2 796
Övriga finansiella intäkter	248	162
Summa	**7 657**	**2 958**
Erhållna utdelningar och nedskrivningar	2 370	-
Summa ränteintäkter och tillhörande resultatposter	**10 027**	**2 958**

NOT 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Skulder värderade till verkligt värde i resultatet	2023	2022
Räntekostnader, räntederivat	570	22
Valutakursdifferenser, räntederivat	124	895
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	**694**	**917**

Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2023	2022
Räntekostnader till koncernbolag	-7 355	-2 108
Övriga räntekostnader	-962	-746
Valutakursdifferenser, finansiella poster[1]	403	-3 629
Övriga finansiella kostnader	-240	253
Summa	**-8 154**	**-6 230**
Försäljningsresultat Nordiqus	-1 874	-
Summa ränteintäkter och tillhörande resultatposter	**-9 334**	**-5 313**

1). Ej beräkning enligt effektivräntemetoden.

NOT 8 Bokslutsdispositioner

Redovisningsprincip
Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

	2023	2022
Erhållet koncernbidrag	192	781
Avsättning till periodiseringsfond	-	-
Summa	**192**	**781**

NOT 9 Skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat	-98	-
Skatt hänförlig till tidigare år	3	-6
Summa aktuell skatt	**-95**	**-6**
Uppskjuten skatt på carry forward ränta	-	-218
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-106	487
Uppskjuten skatt derivat	484	-160
Summa uppskjuten skatt	**379**	**109**
Redovisad skatt	**284**	**103**

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	-6 162	-1 621
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	1 269	334
Skatt hänförlig till tidigare år	3	-6
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	541	227
Ej avdragsgilla kostnader	-1 543	-233
Nedskrivning av uppskjuten skatt på carry forward-ränta	-	-218
Övriga skattemässiga justeringar	14	-
Redovisad skatt	**284**	**103**
Effektiv skattesats	-5%	-6%

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

Avstämning uppskjuten skattefordran	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	400	117
Nyttjande av skattemässiga underskott	-110	-
Aktivering av skattemässiga underskott	-	661
Nedskrivning av aktiverad carry forward ränta	-	-218
Förändring derivat	208	-160
Uppskjuten skatt goodwill	276	-
Utgående redovisat värde	**774**	**400**

NOT 10 Andelar i koncernföretag

Redovisningsprincip

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 213	33 686
Förvärv/aktieägartillskott	1 342	982
Nedskrivningar	-130	-36
Försäljningar	-1 047	-6 419
Utgående redovisat värde	**28 378**	**28 213**

Direktägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnr	Säte	Aktier	Kapital-andel	Redovisat värde 2023-12-31	Redovisat värde 2022-12-31
SBB i Norden AB (publ)	559053-5174	Stockholm	20 516 611	100%	3 831	2 554
Hemfosa Fastighets AB	556917-4377	Stockholm	180 488 248	98%	23 529	23 534
Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)	559084-4352	Stockholm	15 230	99%	191	191
SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB	556875-2173	Oskarshamn	26 735 251	100%	623	623
SBB Educo Holding AB	559434-9028	Stockholm	25 000	100%	-	708
SBB Holding AB	559443-0471	Stockholm	25 000	100%	0	-
SBB LSS Housing AB	559464-1648	Stockhom	25 000	100%	0	-
SBB Norden HoldCo 1 AB	559464-1622	Stockholm	25 000	100%	0	-
SBB Option AB	559062-6262	Stockholm	50 000	100%	-	65
SBB Treasury OY	3147399-4	Helsingfors	1 000	100%	1	1
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Stockholm	1 000	100%	203	203
Aktiebolaget Högkullen	559002-5465	Stockholm	10 000 000	100%	-	334
Redovisat värde i moderföretaget					**28 378**	**28 213**

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Akalla Centrumfastigheter AB	556900-0010	Sverige	100
Aktiebolaget Högkullen (publ)	559002-5465	Sverige	100
Aktiebolaget SSM Stockholm 3	559090-3869	Sverige	100
Aktiebolaget SSM Stockholm A	559062-5231	Sverige	100
Aktiebolaget Trygghetsboendet 1 i Värmland	556876-2537	Sverige	100
Andelseier AS	989855409	Norge	100
Aprilstaden Fastigheter AB	556921-1229	Sverige	70
Aprilstaden Fastigheter Bostadsutveckling I AB	559359-2487	Sverige	70
Aprilstaden Fastigheter Projekt 2 AB	559359-2552	Sverige	70
Aprilstaden Fastigheter Projekt 3 AB	559359-2529	Sverige	70
Aprilstaden Fastigheter Projekt 4 AB	559359-2537	Sverige	70
Aprilstaden Fastigheter Projekt 5 AB	559359-2560	Sverige	70
Aprilstaden Fastigheter Örbyleden AB	559359-2495	Sverige	70

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Apylonen Holding AB	559199-8264	Sverige	100
Aspuddens Husentreprenad AB	559161-9936	Sverige	100
Asunto Oy Kuopion Savolankoti	2329895-4	Finland	100
Asunto Oy Seinäjoen Satomoonmäki I	2127861-8	Finland	100
Asunto Oy Vihdin Nummelan Marleena	1095642-8	Finland	100
Asunto Oy Vihdin Nummelan Sanni	2362048-0	Finland	100
B121 Holding AS	914392241	Norge	100
Baccfast AB	556525-7556	Sverige	100
Bacchus Fastighetsutveckling AB	559378-1544	Sverige	100
Barcode 121 Holding AS	914392128	Norge	100
Basetten Fastighetsbolag AB	556695-7907	Sverige	100
Billesholm Invest AB	556727-3643	Sverige	100
Biskop Svane ApS	37855782	Danmark	100
Blådalen Bidco AS	918480153	Norge	100
Blådalen Holdco AS	918614605	Norge	100

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

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Bollnäs Bandy Fastighets AB	559147-1452	Sverige	100
Bostad Syd Helsingborg Förvaltning AB	559215-3125	Sverige	100
Bostad Syd Landskrona Förvaltning AB	559252-5652	Sverige	100
Botanikern Garage AB	559192-9814	Sverige	75
BoVillan AB	556717-9824	Sverige	100
Britsarvsskolan 6 i Falun AB	559105-9976	Sverige	100
Dagbrott Invest AB	556596-6545	Sverige	100
Dalbo Holding 1 AB	559099-1500	Sverige	74,25
Discus Utveckling AB	559216-8610	Sverige	100
E:A Årby Norra Fastighet II AB	559338-1741	Sverige	100
Eskelin Pysäköintilaitos Oy (landleaseholder to the landlease of Linnankatu 23)	0681979-7	Finland	100
Estländaren Fastighet AB	556041-1638	Sverige	100
Fagerhultfastigheter 1 AB	556904-9884	Sverige	100
Farmannsveien 50 AS	916932839	Norge	100
Fast 10 Stockholm AB	559036-7511	Sverige	100
Fastighets AB Larus	559003-2602	Sverige	100
Fastighets AB Plåtparet	559267-6406	Sverige	100
Fastighets AB Sollentuna Ritsalen	556769-7767	Sverige	100
Fastighets AB Sunrutas	559114-7938	Sverige	100
Fastighets AB Wiberg	559045-5068	Sverige	100
Fastighetsaktiebolaget Persborg	556064-4105	Sverige	100
Fastighetsaktiebolaget Stestu	559220-6964	Sverige	100
Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters	556099-1068	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 1 AB	559062-6163	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 101 AB	559229-6551	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 103 AB	559278-2873	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 105 AB	559282-0392	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 106 AB	559282-0400	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 107 AB	559282-0418	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 111 AB	559319-0126	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 112 AB	559319-0134	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 115 AB	559319-0159	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 116 AB	559341-6984	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 117 AB	559343-3476	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 119 AB	559370-8927	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 120 AB	559382-4831	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 121 AB	559382-4849	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 123 AB	559382-4864	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 127 AB	559384-7212	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 129 AB	559384-7238	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 133 AB	559395-8100	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 134 AB	559395-8118	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 135 AB	559395-8126	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 136 AB	559395-8134	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 137 AB	559395-8142	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 138 AB	559395-8159	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 14 AB	559094-8518	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 16 AB	559094-8427	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 18 AB	559108-3828	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 20 AB	559108-3802	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 27 AB	559115-3340	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 29 AB	559115-3324	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 33 AB	559115-3274	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 34 AB	559115-3266	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 35 AB	559115-3258	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 36 AB	559115-3241	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 37 AB	559115-3233	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 38 AB	559115-3225	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 39 AB	559115-3217	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 4 AB	559065-1856	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 41 AB	559115-3191	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 42 AB	559115-3183	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 43 AB	559115-3738	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 45 AB	559115-3753	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 47 AB	559115-3647	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 49 AB	559115-6285	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 50 AB	559115-6301	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 51 AB	559115-6293	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 52 AB	559115-6475	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 53 AB	559115-6483	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 54 AB	559115-6459	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 55 AB	559115-6467	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 56 AB	559115-6517	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 58 AB	559115-6491	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 6 AB	559065-1864	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 62 AB	559115-6376	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 66 AB	559118-9336	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 70 AB	559134-5003	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 72 AB	559154-7608	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 74 AB	559154-7574	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 76 AB	559153-7948	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 78 AB	559159-7520	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 8 AB	559069-1886	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 80 AB	559159-7488	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 81 AB	559159-7454	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 82 AB	559160-9507	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 83 AB	559160-9499	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 84 AB	559162-1270	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 86 AB	559162-1312	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 87 AB	559162-1213	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 88 AB	559162-1247	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 92 AB	559174-5947	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 94 AB	559202-3179	Sverige	100
Fastighetsutveckling IB 98 AB	559220-0520	Sverige	100
Feiring Eiendom AS	997676858	Norge	100
Fjölebro Fastighetsförvaltning AB	556582-8042	Sverige	100
FL Årby Norra III AB	559338-9751	Sverige	100
Föreningen Bandyspelaren nr 151 ek. för.	757202-7253	Sverige	100
Förvaltningsbolaget Kulltorp 3 Kommanditbolag	969601–3896	Sverige	99
GC Helsehus AS	916345720	Norge	100
Gimmel Söderhamn AB	559004-1728	Sverige	100
Gjutpressen Fastigheter AB	559056-7615	Sverige	100
Gruppbostäder i Sverige AB & Co Kommanditbolag nr 1	916894-0238	Sverige	60
Gruppbostäder i Sverige AB & Co Kommanditbolag nr 4	916894-0261	Sverige	70
Gruppbostäder i Sverige Aktiebolag	556236-6293	Sverige	100
Gruppbostäder i Sverige Förvaltnings Aktiebolag	556342-1642	Sverige	100
Gullhaug Bidco AS	914881471	Norge	100
Gullhaug Holdco AS	917802076	Norge	100
Gyllene Ratten Aktiebolag	556773-2804	Sverige	100
Gyllene Ratten Holding AB	556795-1321	Sverige	100
Gårdsjöstrand Flen Exploatering AB	559255-4033	Sverige	100
Hemfosa Finland Oy	2714789-7	Finland	100
Hemfosa Sverige AB	556780-5816	Sverige	100
Hemfosa Väskt AB	556245-5567	Sverige	100
Hold JV Nacka AB	559084-9898	Sverige	100
HoldC AB	556732-2234	Sverige	100
Holdlarus AB	559115-9925	Sverige	100
EduCo HoldCo 10 AB	559406-8115	Sverige	100
Högkullen LSS Gotland AB	556933-1589	Sverige	100
Högkullen LSS Sandviken AB	559108-3687	Sverige	100
Högkullen LSS Svalöv AB	559103-6610	Sverige	100
Högkullen LSS Tingsryd AB	559024-6889	Sverige	100

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

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Högkullen LSS Uppsala AB	559135-5424	Sverige	100
Högkullen Oldco Fastighets AB	559003-2339	Sverige	100
Högkullen Omsorgsfastigheter AB	556763-0651	Sverige	100
Högkullen Singoalla AB	559083-6093	Sverige	100
Högkullen Sätra 1 AB	559410-2674	Sverige	100
IB Bostad 1 AB	559062-6247	Sverige	100
IB Bostad 10 AB	559065-1872	Sverige	100
IB Bostad 100 AB	559322-4271	Sverige	100
IB Bostad 101 AB	559330-2333	Sverige	100
IB Bostad 102 AB	559330-2341	Sverige	100
IB Bostad 105 AB	559347-1989	Sverige	100
IB Bostad 106 AB	559347-1997	Sverige	100
IB Bostad 13 AB	559068-8791	Sverige	100
IB Bostad 13 Runö AB	556666-3117	Sverige	100
IB Bostad 15 AB	559068-8817	Sverige	100
IB Bostad 18 AB (publ)	559068-8783	Sverige	100
IB Bostad 19 AB	559068-8775	Sverige	100
IB Bostad 25 AB	559070-4507	Sverige	100
IB Bostad 28 AB	559070-4564	Sverige	100
IB Bostad 31 AB	559070-4655	Sverige	100
IB Bostad 34 AB	559070-4598	Sverige	100
IB Bostad 36 AB	559070-4713	Sverige	100
IB Bostad 37 AB	559070-4697	Sverige	100
IB Bostad 43 AB	559111-7949	Sverige	100
IB Bostad 47 AB	559115-8901	Sverige	100
IB Bostad 48 AB	559115-8893	Sverige	100
IB Bostad 49 AB	559129-5638	Sverige	100
IB Bostad 51 AB	559134-4980	Sverige	100
IB Bostad 52 AB	559134-4972	Sverige	100
IB Bostad 53 AB	559154-7657	Sverige	100
IB Bostad 54 AB	559154-7582	Sverige	100
IB Bostad 55 AB	559154-7590	Sverige	100
IB Bostad 56 AB	559154-7558	Sverige	100
IB Bostad 57 AB	559154-7541	Sverige	100
IB Bostad 58 AB	559154-7533	Sverige	100
IB Bostad 59 AB	559153-7906	Sverige	100
IB Bostad 6 AB	559062-6155	Sverige	100
IB Bostad 62 AB	559159-7504	Sverige	100
IB Bostad 64 AB	559161-5660	Sverige	100
IB Bostad 65 AB	559161-5678	Sverige	100
IB Bostad 66 AB	559162-1361	Sverige	100
IB Bostad 67 AB	559162-1379	Sverige	100
IB Bostad 68 AB	559162-1387	Sverige	100
IB Bostad 69 AB	559162-1395	Sverige	100
IB Bostad 70 AB	559162-1403	Sverige	100
IB Bostad 71 AB	559162-1411	Sverige	100
IB Bostad 72 AB	559162-1437	Sverige	100
IB Bostad 73 AB	559162-1429	Sverige	100
IB Bostad 77 AB	559194-3559	Sverige	100
IB Bostad 81 AB	559266-0780	Sverige	100
IB Bostad 82 AB	559266-0798	Sverige	100
IB Bostad 83 AB	559266-0806	Sverige	100
IB Bostad 84 AB	559266-0814	Sverige	100
IB Bostad 85 AB	559266-0822	Sverige	100
IB Bostad 86 AB	559266-0830	Sverige	100
IB Bostad 87 AB	559266-0848	Sverige	100
IB Bostad 88 AB	559266-0855	Sverige	100
IB Bostad 89 AB	559266-0863	Sverige	100
IB Bostad 9 AB	559065-1849	Sverige	100
IB Bostad 90 AB	559266-0871	Sverige	100
IB Bostad 91 AB	559266-0889	Sverige	100
IB Bostad 92 AB	559266-0897	Sverige	100
IB Bostad 93 AB	559266-0905	Sverige	100
IB Bostad 94 AB	559268-3956	Sverige	100
IB Bostad 95 AB	559305-4835	Sverige	100
IB Bostad 96 AB	559314-1459	Sverige	100
IB Bostad 97 AB	559314-1442	Sverige	100
IB Bostad Borlänge 1 AB	559079-3625	Sverige	100
IB Härsta Holding AB	559060-0010	Sverige	100
IB Mitt AB	556901-7865	Sverige	100
IB Nötknäpparen AB	556176-2112	Sverige	100
IB Sundsvall AB	559023-2855	Sverige	100
IB Sundsvall Holding AB	556974-0367	Sverige	100
JKGT2 AS	996927342	Norge	100
Jonas Lies Gate 20 AS	914718198	Norge	100
Kiinteistö Oy Auran Puusepänkuja 2	2939231-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Auran Sillankorvantie 30	2939232-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Espoon Palstalaisentie 6	2857072-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Espoon Palstalaisentie 8	2857074-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Eurajoen Vihermaantie 1	2921580-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Haapajärven Männistönkatu 8	2846035-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Helsingin Kivihaantie 7	2157484-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Helsingin Pajuniityntie 11	2100525-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Huittisten Kravilankatu 4	2939226-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Huittisten Sahakatu 3	2939227-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Hulda-koti	1638437-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Hyvinkään Harjukuja 3	2771315-8	Finland	100
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kekkurinkuja 3	1717365-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Palkkisillantie 17	2939218-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Suksikatu 14	2857559-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Osonojantie 3	2768712-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Kruunupyyn Sokojantie 41	3021460-8	Finland	100
Kiinteistö Oy Kuusamon Noitiniementie 24	2771318-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Kärsämäen Frosteruksenkatu 8	2836555-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Lapuan Myllykyläntie 16	2156983-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Tuukkalankylätie 3	2405353-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Tuukkalankylätie 3C	2315553-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Namika	2446601-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6	0774363-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Oulun Leimaajantie 1	2924006-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Paimion Kaptenskanpolku 1	2877018-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Pedersören Skrufvilankatu 10	2771317-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Pellon Kotitie 5	2850473-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Raaseporin Kalliolahdentie 1 A	2841382-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Raaseporin Kalliolahdentie 1 B	2862839-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Raision Lasikuutio	2964541-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Rovaniemen Hangaspisto 3	2783249-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Siuntion Linnoitustie	2850474-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Sulkavan Tiiterontie 3B	2406687-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Toivakan Jussilantie 13	2848269-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Tyrnävän Villentie 3-5	2281998-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Tähtiniemen helmi	3008766-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie 28	2749355-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Vantaan Tarina	2340852-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Virastotalo Brahe	2376268-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Vitikka 1	1448061-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Vähäkyrön Lillbacken	3087918-3	Finland	100
Kiinteistö Oy Vähäkyrön Mäkiranta	3087917-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Vähäkyrön Rientamo	3087916-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Vähäkyrön Skogsbacken	3087919-1	Finland	100
Kiintestö Oy Haapajärven Männistönkatu 13	2902633-5	Finland	100

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

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Kiintestö Oy Imatran Tammiharja 5	3007425-4	Finland	100
Kiintestö Oy Jyväskylän Sääkslahdentie 16	3016123-5	Finland	100
Kiintestö Oy Kempeleen Tuhkimonkaarre 5	3015841-5	Finland	100
Kiintestö Oy Muhoksen Hoitokuja 2	2959601-2	Finland	100
Kiintestö Oy Nokian Linnunradankat 4	2961360-1	Finland	100
Kommanditbolag Projekt LW SSM	969780-3626	Sverige	99
Kommanditbolaget Borgstena Grupp-bostäder	916894-3836	Sverige	99
Kommanditbolaget Svalan	916442-8519	Sverige	97
Kopparleden AB	556611-0093	Sverige	100
Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy	2857064-6	Finland	100
Koy Espoon Komentajankatu 5	2424805-1	Finland	100
KOy Harjavallan Siltalanranta 2	2939223-9	Finland	100
Koy Helsingin Itäkatu 11	0513769-8	Finland	100
KOy Ilmajoen Jussintie 2	1443982-3	Finland	100
KOy Kajaanin Samoojantie 2	2857557-8	Finland	100
Koy Kiviharjuntie 11	3087890-6	Finland	100
Koy Poijupuisto	0495961-4	Finland	100
KOy Suonenjoen Väinönkatu 7	0889630-7	Finland	100
Koy Technopolis Tohloppi	2498815-6	Finland	100
Koy Tiistilän Miilu	2696373-7	Finland	100
Koy Tiistinhovi	2696319-8	Finland	100
Kullen i Ulricehamn AB	559062-5835	Sverige	100
Lavinen 4 Fastighets AB	556868-2545	Sverige	70
LB SSM Stockholm JV AB	559022-7939	Sverige	100
Limestone Fastigheter på Gotland AB	556741-2746	Sverige	100
Linneduken 2 AB	556980-2761	Sverige	100
LSS Bostäder Sverige AB	559059-2241	Sverige	100
LW SSM Exploatering AB	559105-4688	Sverige	100
LW SSM Hold Projekt 1 AB	559105-4704	Sverige	100
LW SSM Holding AB	559105-4746	Sverige	100
LW SSM Joint Venture AB	559105-4720	Sverige	100
Lyn Parkering AS	996440192	Norge	100
Maribu Eiendom AS	913298500	Norge	100
Marie Treschow Eiendom AS	913298543	Norge	100
Mauritz Kartevolds Plass 1 AS	992113898	Norge	100
Morgondagens stockholmare AB	556984-2098	Sverige	100
Morgondagens Urbanit 3 Ekonomisk förening	769634-4352	Sverige	98
Morgondagens Urbanit 4 Ekonomisk förening	769634-4402	Sverige	98
Nordsten Fastigheter AB	559163-7433	Sverige	75
Nordsten H1 AB	559210-8418	Sverige	52,5
Nordsten H3 AB	559340-6423	Sverige	52,5
Nordsten Holding 2 AB	559279-7137	Sverige	75
Nordsten VII AB	556687-0159	Sverige	75
Nya Gimmel AB	559082-2580	Sverige	100
Nye Barcode 121 Bidco AS	918480129	Norge	100
NYK Fastighets AB	556970-3969	Sverige	52,5
Nytorpsgärde Utveckling AB	559242-8477	Sverige	100
Offentliga Hus Holding 1 (Golducup 34458 AB)	559464-1655	Sverige	100
Offentliga Hus Holding 1 AB	559087-6628	Sverige	100
Offentliga Hus Holding 2 (Goldcup 34459 AB)	559464-1663	Sverige	100
Offentliga Hus Holding 2 AB	559225-7306	Sverige	100
Offentliga Hus i Norden AB (publ)	556824-2696	Sverige	100
Offentlige Bygg AS	989855328	Norge	100
Offentlige Bygg Bidco AS	919487593	Norge	100
OH Andelsägare i Halmstad AB	556749-6228	Sverige	100
OH Borås AB	556982-9632	Sverige	100
OH Bunge AB	556872-0964	Sverige	100
OH Eldflugan AB	556041-9441	Sverige	100
OH Fastlandet 2:60 Fastighets AB	559236-5182	Sverige	100
OH Hallsta AB	559004-1702	Sverige	100
OH Hedemora AB	559087-6719	Sverige	100
OH Karlsvik AB	556983-1349	Sverige	100
OH Leksand Sjukstugan Kommanditbolag	969676-4456	Sverige	99
OH Norrtälje AB	556961-5163	Sverige	100
OH Norrtälje Älmsta AB	556832-3090	Sverige	100
OH Nya torg AB	556981-3982	Sverige	100
OH Nynäs AB	556887-6626	Sverige	100
OH Orsa Fridhem Kommanditbolag	969676-4464	Sverige	99
OH P19 AB	559176-1449	Sverige	100
OH Saturnus 14 i Borås AB	559153-7492	Sverige	100
OH Skåne AB	559163-0198	Sverige	100
OH Solrosen 9 AB	556771-8639	Sverige	100
OH Torpeden 8 i Södertälje Kommandit-bolag	916507-0542	Sverige	100
OH Träffpunkten AB	556993-3418	Sverige	100
OH Tynnered AB	559075-5129	Sverige	100
OH Vinstra Kommanditbolag	969676-4340	Sverige	100
OH Vulkanus 15 i Borås AB	559007-6047	Sverige	100
OH Väg Nord AB	559122-7599	Sverige	100
OH Årjäng AB	556892-6041	Sverige	100
OH Önnered 45:11 AB	559026-5871	Sverige	100
OHNYAB 24 AB	559089-7947	Sverige	100
OHNYAB 25 AB	559089-7954	Sverige	100
OHNYAB 26 AB	559336-1461	Sverige	100
OHNYAB 35 AB	559169-8542	Sverige	100
OHNYAB 38 AB	559225-7280	Sverige	100
Olav Trygvasons Gate 4 AS	893091122	Norge	100
P&E Skatan Invest AB	559059-8909	Sverige	74,25
PF West AB	559090-3851	Sverige	100
Projekt Bacchus 1 AB	559378-1551	Sverige	100
Projekt Bacchus 2 AB	559378-1569	Sverige	100
Projekt Bacchus 3 AB	559378-1627	Sverige	100
Projekt Bacchus 4 AB	559378-1635	Sverige	100
Quattro Eiendom AS	986492607	Norge	56
Rasletind Holdco AS	918280162	Norge	100
RCH Bidco AS	921251114	Norge	100
Riksbyggen Hyresbostäder Fredriksskans AB	559210-7378	Sverige	70
Riksbyggen Hyresbostäder Kornknarren AB	559248-2185	Sverige	70
Ringstabekk AS	985196109	Norge	100
Ringstabekk Drift AS	921297947	Norge	100
Ryllikveien Bolig AS	920782086	Norge	100
SamFalköping Bokbindaren 6 AB	556810-8186	Sverige	100
Samhäll 1 AB	559062-6171	Sverige	100
Samhäll 100 AB	559252-4911	Sverige	100
Samhäll 101 AB	559252-4671	Sverige	100
Samhäll 102 AB	559252-4689	Sverige	100
Samhäll 104 AB	559252-4705	Sverige	100
Samhäll 105 AB	559252-4713	Sverige	100
Samhäll 106 AB	559252-4721	Sverige	100
Samhäll 107 AB	559252-4739	Sverige	100
Samhäll 109 AB	559252-4754	Sverige	100
Samhäll 111 AB	559252-4770	Sverige	100
Samhäll 112 AB	559303-4829	Sverige	100
Samhäll 113 AB	559319-0175	Sverige	100
Samhäll 114 AB	559319-0183	Sverige	100
Samhäll 116 AB	559336-7120	Sverige	100
Samhäll 117 AB	559336-7138	Sverige	100
Samhäll 118 AB	559343-3427	Sverige	100
Samhäll 12 AB	559065-1914	Sverige	100
Samhäll 121 AB	559343-3435	Sverige	100
Samhäll 123 AB	559368-3542	Sverige	100

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

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Samhäll 124 AB	559368-3559	Sverige	100
Samhäll 125 AB	559368-3567	Sverige	100
Samhäll 126 AB	559368-3575	Sverige	100
Samhäll 129 AB	559374-8618	Sverige	100
Samhäll 130 AB	559374-8626	Sverige	100
Samhäll 131 AB	559374-8634	Sverige	100
Samhäll 132 AB	559374-8642	Sverige	100
Samhäll 134 AB	559410-2757	Sverige	100
Samhäll 136 AB	559410-2773	Sverige	100
Samhäll 138 AB	559423-4345	Sverige	100
Samhäll 139 AB	559427-1016	Sverige	100
Samhäll 14 AB	559068-8940	Sverige	100
Samhäll 140 AB	559457-5093	Sverige	100
Samhäll 141 AB	559457-5101	Sverige	100
Samhäll 142 AB	559457-5119	Sverige	100
Samhäll 142 AB (Goldcup 34442 AB)	559464-1507	Sverige	100
Samhäll 143 AB	559464-1515	Sverige	100
Samhäll 144 AB	559464-1523	Sverige	100
Samhäll 146 AB	559464-1549	Sverige	100
Samhäll 147 AB	559464-1556	Sverige	100
Samhäll 148 AB	559464-1564	Sverige	100
Samhäll 149 AB	559464-1572	Sverige	100
Samhäll 15 AB	559068-8874	Sverige	100
Samhäll 150 AB	559464-1580	Sverige	100
Samhäll 151 AB	559464-1598	Sverige	100
Samhäll 18 AB	559068-8908	Sverige	100
Samhäll 21 AB	559068-8866	Sverige	100
Samhäll 24 AB	559070-4481	Sverige	100
Samhäll 3 AB	559062-6189	Sverige	100
Samhäll 32 AB	559070-4408	Sverige	100
Samhäll 33 AB	559070-4374	Sverige	100
Samhäll 34 AB	559070-4382	Sverige	100
Samhäll 36 AB	559070-4622	Sverige	100
Samhäll 38 AB	559070-4580	Sverige	100
Samhäll 38.1 AB	559427-1024	Sverige	100
Samhäll 38.2 AB	559427-1032	Sverige	100
Samhäll 38.5 AB	559427-1065	Sverige	100
Samhäll 39 AB	559070-4721	Sverige	100
Samhäll 43 AB	559105-3078	Sverige	100
Samhäll 44 AB	559105-3029	Sverige	100
Samhäll 44.1 AB	559427-1164	Sverige	100
Samhäll 44.2 AB	559427-1180	Sverige	100
Samhäll 44.3 AB	559427-1222	Sverige	100
Samhäll 45 AB	559105-3086	Sverige	100
Samhäll 47 AB	559105-3011	Sverige	100
Samhäll 49 AB	559108-3844	Sverige	100
Samhäll 5 AB	559062-6197	Sverige	100
Samhäll 50 AB	559108-3810	Sverige	100
Samhäll 53 AB	559115-3134	Sverige	100
Samhäll 55 AB	559115-3365	Sverige	100
Samhäll 57 AB	559124-0121	Sverige	100
Samhäll 58 AB	559124-0139	Sverige	100
Samhäll 59 AB	559126-1853	Sverige	100
Samhäll 60 AB	559126-1846	Sverige	100
Samhäll 61 AB	559089-3391	Sverige	100
Samhäll 62 AB	559152-5299	Sverige	100
Samhäll 63 AB	559152-5307	Sverige	100
Samhäll 65 AB	559153-7872	Sverige	100
Samhäll 68 AB	559157-9841	Sverige	100
Samhäll 69 AB	559157-9858	Sverige	100
Samhäll 7 AB	559064-1402	Sverige	100
Samhäll 70 AB	559157-9866	Sverige	100
Samhäll 71 AB	559162-1338	Sverige	100
Samhäll 72 AB	559162-1221	Sverige	100
Samhäll 73 AB	559162-1296	Sverige	100
Samhäll 74 AB	559162-1304	Sverige	100
Samhäll 75 AB	559162-1320	Sverige	100
Samhäll 78 AB	559164-8851	Sverige	100
Samhäll 79 AB	559184-9723	Sverige	100
Samhäll 8 AB	559065-1930	Sverige	100
Samhäll 81 AB	559185-5662	Sverige	100
Samhäll 82 AB	559185-5654	Sverige	100
Samhäll 89 AB	559214-2607	Sverige	100
Samhäll 9 AB	559065-1898	Sverige	100
Samhäll 94 AB	559225-1168	Sverige	100
Samhäll 96 AB	559225-1184	Sverige	100
Samhäll 98 AB	559244-0365	Sverige	100
Samhäll Alfa 2 Holding AB	559079-7592	Sverige	100
Samhäll Majorna AB	559059-2621	Sverige	100
Samhäll SBM Holding AB	559111-6602	Sverige	100
Samhäll Syd AB	556941-3544	Sverige	100
Samhäll Säter AB	556062-4172	Sverige	100
Samhäll Äldreboende Fastighets AB	559055-2799	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB	559059-2654	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB	559058-0972	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB	559055-2807	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB	559055-8648	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Haninge AB	556601-4154	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB	559070-4689	Sverige	100
Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB	559053-5182	Sverige	100
Samhällsfastigheter Linköping AB	559175-1648	Sverige	100
SamSkaraborg Fastigheter AB	556694-9847	Sverige	100
Sanda Ängar Holding AB	556817-6407	Sverige	100
Sanda Ängar Invest AB	556805-6237	Sverige	100
SBB Abborren LSS Fastigheter AB	559181-8652	Sverige	100
SBB Adler HoldCo AB	556848-8034	Sverige	100
SBB Adrian Fast 1.1 AB	559410-2682	Sverige	100
SBB Adrian Fast. 2 AB	559348-5088	Sverige	100
SBB Adrian HoldCo AB	556837-4309	Sverige	100
SBB Akaan Kurvolankaari 1 Oy	3020452-2	Finland	100
SBB Alexander AB	556987-3937	Sverige	100
SBB Almby 13:822 Fastighets AB	559117-6838	Sverige	100
SBB Altplatsen Parkering AB	559329-9703	Sverige	100
SBB Alvesta AB	556962-8919	Sverige	100
SBB Amelius Holmsund Fastighets AB	559020-1728	Sverige	100
SBB Anderbäck LSS Fastigheter AB	559164-2987	Sverige	100
SBB Anton Krogsvoldsvei 13 AS	990793948	Norge	100
SBB Arlöv AB	559105-7814	Sverige	100
SBB Arlöv Holding AB	559105-7665	Sverige	100
SBB Arvid AB	559225-6928	Sverige	100
SBB Atrecal 1 Fastighets AB	556344-6730	Sverige	100
SBB Atrecal 2 Fastighets AB	556846-8432	Sverige	100
SBB Atrecal 3 Fastighets AB	556789-9223	Sverige	100
SBB Atrecal 4 Fastighets AB	556851-9556	Sverige	100
SBB Atrecal 5 Fastighets AB	559035-5912	Sverige	100
SBB Atrecal 6 Fastighets AB	559035-5904	Sverige	100
SBB Atrecal Norr Fastighets AB	559031-2913	Sverige	100
SBB Backa 263:1 AB	559172-5089	Sverige	100
SBB Bakareboda 1:162 Fastighets AB	556746-9845	Sverige	100
SBB Barlasten 4 Kommanditbolag	969678-0395	Sverige	99,9
SBB Barlasten 6 och 8 Kommanditbolag	916775-5942	Sverige	99,9
SBB Barnfröken 1 AB	559410-2690	Sverige	100

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

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SBB Barnmorskan AB	559323-8255	Sverige	100
SBB Bergsjön AB	556729-9853	Sverige	100
SBB Björken AB	559105-7947	Sverige	100
SBB Björken Holding AB	559105-7632	Sverige	100
SBB Blomman Holding AB	559105-7723	Sverige	100
SBB Boden Samhällsfastigheter AB	559017-8413	Sverige	100
SBB Bodengallerian AB	556711-6370	Sverige	100
SBB Bofast AB	559405-5146	Sverige	100
SBB Bollnäs Ren AB	559134-6266	Sverige	100
SBB Bolunden AB	556723-4488	Sverige	100
SBB Borlänge Tuna Prostgård 1:5 AB	559091-8669	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.10 AB	559439-9262	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB	559439-9270	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.12 AB	559439-9288	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.13 AB	559440-4906	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.14 AB	559440-4914	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.2 AB	559439-9130	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.3 AB	559439-9197	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.4 AB	559439-9205	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.5 AB	559439-9213	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.6 AB	559439-9221	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.7 AB	559439-9239	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.8 AB	559439-9247	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9 AB	559439-9254	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9.1 AB	559440-4864	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9.2 AB	559440-4872	Sverige	100
SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB	556694-1299	Sverige	100
SBB Bostäder AB	556902-4598	Sverige	100
SBB Brogården AB	559138-3277	Sverige	100
SBB Bryghusvej ApS	40 81 85 29	Danmark	100
SBB Brynäs 34:14 Fastighets AB	559002-3528	Sverige	100
SBB Carl Krook AB	556660-0325	Sverige	100
SBB Cykeln 3 AB	559152-8756	Sverige	100
SBB Dallas AB	556830-9396	Sverige	100
SBB Danmark AB	559199-8280	Sverige	100
SBB Denmark ApS	40495045	Danmark	100
SBB Drift AS	917826692	Norge	100
SBB Dyrtorp 1:129 Fastighets AB	556989-0154	Sverige	100
SBB Döderhult Fastighetsbolag AB	556656-4422	Sverige	100
SBB Eken HoldCo AB	556828-8350	Sverige	100
SBB Elverkshuset AB	559084-9914	Sverige	100
SBB Enenträdet AB	559267-3445	Sverige	100
SBB Erik Husfeldts Vej ApS	41 00 56 88	Danmark	100
SBB Erstavik 26:21 Fastighets AB	556734-3198	Sverige	100
SBB Eskilstuna 2 AB	556791-2737	Sverige	100
SBB Eskilstuna 3 AB	556902-3020	Sverige	100
SBB Eskilstuna 4 AB	559209-4832	Sverige	100
SBB Eskilstuna 5 AB	559181-7266	Sverige	100
SBB Eskilstuna AB	559266-6803	Sverige	100
SBB Espoon Töyhtötiaisentie 3 Oy	2108688-6	Finland	100
SBB Fastighet Sjöcrona 1 Förvaltning AB	559440-4856	Sverige	100
SBB Fastighets AB Tuletorget	556674-7613	Sverige	100
SBB Fazenda AB	556768-2033	Sverige	100
SBB Finland Holding AB	559442-1819	Sverige	100
SBB Finland Holding Ky	2375564-1	Finland	100
SBB Finland OY	3352948-8	Finland	100
SBB Finspång Lokaler 2 AB	559228-9465	Sverige	100
SBB Fjällnäset 14 Kommanditbolag	916563-7035	Sverige	99,9
SBB Fjällräven 15 Fastighets AB	556989-0022	Sverige	100
SBB Fjärilen 8 AB	556813-9249	Sverige	100
SBB Flen Kungsbacka AB	559210-4144	Sverige	100
SBB Flugsvampen 7 Fastighets AB	556989-0147	Sverige	100
SBB Foss 12.24 Fastighets AB	556990-3346	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SBB Fyrklövern AB	559162-3094	Sverige	100
SBB Fältet AB	559112-4986	Sverige	100
SBB Förvaltnings AS	918659641	Norge	100
SBB Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	969677-9181	Sverige	99,9
SBB Galliaden HoldCo AB	556723-2722	Sverige	100
SBB Grillen Fastighets AB	559027-1994	Sverige	100
SBB Gränby 2 AB	559062-5371	Sverige	100
SBB Gränby AB	559000-6796	Sverige	100
SBB Grönskogen AB	559087-5794	Sverige	100
SBB Gubberogata 11 AS	990654069	Norge	100
SBB Guldhamstern AB	559461-7267	Sverige	100
SBB Gullbernahult 82 AB	559172-2995	Sverige	100
SBB Gulmåran 3 AB	559350-9580	Sverige	100
SBB Gymnasiumfastigheter i Skara AB	559258-5276	Sverige	100
SBB Gästrike AB	556663-1676	Sverige	100
SBB Gävle 3 Holding AB	559300-7221	Sverige	100
SBB Gävle 4 AB	559318-6066	Sverige	100
SBB Gävle 4 Holding AB	559351-7831	Sverige	100
SBB Gävle 5 AB	559318-6058	Sverige	100
SBB Gävle AB	559006-0850	Sverige	100
SBB Görväln 1 Fastighets AB	556822-2508	Sverige	100
SBB Haapaveden Laihonkuja 2 Oy	3020456-5	Finland	100
SBB Halmicum AB	559122-1493	Sverige	100
SBB Halmstad 1 AB	559340-1226	Sverige	100
SBB Halmstad 2 AB	559340-1275	Sverige	100
SBB Halmstad 3 AB	559340-1283	Sverige	100
SBB Halmstad 4 AB	559340-1267	Sverige	100
SBB Halmstad 5 AB	559340-1218	Sverige	100
SBB Halmstad 6 AB	559340-1259	Sverige	100
SBB Halmstad 7 AB	559340-1317	Sverige	100
SBB Haminan Kauppiaankatu 13 Oy	3011488-5	Finland	100
SBB Haminan Lautatarhankatu 8 Oy	3011490-6	Finland	100
SBB Haminan Ruissalontie 4 Oy	3011505-2	Finland	100
SBB Hanba AB	556968-9259	Sverige	100
SBB Hankasalmen Koulumäentie 94 Oy	3020457-3	Finland	100
SBB Hede 1:53 Kommanditbolag	969674-7105	Sverige	99,9
SBB Holdco 5.2 AB	559408-9921	Sverige	100
SBB Holding 2 AB	559443-0489	Sverige	100
SBB Hollolan Mäntytie 46 Oy	3020458-1	Finland	100
SBB Holma 1:28 Fastighets AB	559150-9632	Sverige	100
SBB Hov AB	556883-5515	Sverige	100
SBB Hov och Övernäs Fastighets AB	556967-5951	Sverige	100
SBB Huittisten Kyntäjänkatu 4 B Oy	2850301-3	Finland	100
SBB HusBacc Utveckling AB	559079-7741	Sverige	100
SBB HusBacc Utveckling Holding AB	559079-7758	Sverige	100
SBB Huvena Kommanditbolag	969715-8740	Sverige	99
SBB Hyvinkään Martinlähteentie 13 Oy	2206967-4	Finland	100
SBB Häggesta AB	559135-6901	Sverige	100
SBB Hässelby 1 AB	556813-8753	Sverige	100
SBB Hässelby AB	556635-5573	Sverige	100
SBB Hässlö AB	559315-8537	Sverige	100
SBB Höga 2:152 Fastighets AB	556875-7636	Sverige	100
SBB Höganäs 1 AB	559410-2658	Sverige	100
SBB Höganäs 15 Kommanditbolag	969675-3848	Sverige	100
SBB Höganäs 2 AB	556436-7000	Sverige	100
SBB Höganäs 5 AB	556720-6247	Sverige	100
SBB Höganäs Bostäder AB	556851-0902	Sverige	100
SBB Höganäs Mars Lejonet AB	559313-5964	Sverige	100
SBB Högboberget AB	556663-3979	Sverige	100
SBB Höjden 2 Fastighets AB	556688-0273	Sverige	100
SBB Hörja AB	559056-9967	Sverige	100
SBB i Avesta AB	556667-8842	Sverige	100
SBB i Kalmar 1 AB	559427-0992	Sverige	100

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

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SBB i Kalmar AB	556019-9894	Sverige	100
SBB i Oskarshamn AB	559440-4922	Sverige	100
SBB i Södertälje 1 AB	556564-9828	Sverige	100
SBB i Södertälje 2 AB	556717-0062	Sverige	100
SBB i Tierp AB	556588-2841	Sverige	100
SBB i Vimmerby AB	556451-6713	Sverige	100
SBB Iden 11 AB	556779-2675	Sverige	100
SBB Idrott för alla AB	559345-9216	Sverige	100
SBB Idun Tumba AB	559334-4087	Sverige	99
SBB Infrastructure AB	559448-7125	Sverige	100
SBB Infrastructure Holding 1 AB	559448-7133	Sverige	100
SBB Infrastructure Holding 2 AB	559448-7141	Sverige	100
SBB Infrastructure Holding 3 AB	559448-7158	Sverige	100
SBB Infrastructure Holding 4 AB	559464-1531	Sverige	100
SBB Infrastructure Holding 5 AB	559464-1606	Sverige	100
SBB Infrastructure Holding 7 AB	559464-1614	Sverige	100
SBB Ingeborgbo 47:1 AB	559439-9296	Sverige	100
SBB Janakkalan Paperintekijäntie 8 Oy	2366144-2	Finland	100
SBB Joensuu Olkkolantie 1 Oy	3168539-9	Finland	100
SBB Jorsön AB	559202-8830	Sverige	100
SBB Juukan Tetriahontie 10 Oy	3011508-7	Finland	100
SBB Jyväskylä Kyllöläntie 3 Oy	3168542-8	Finland	100
SBB Jyväskylän Myllytuvantie 9	3252881-1	Finland	100
SBB Jyväskylän Soimarinteentie 3 Oy	3020460-2	Finland	100
SBB Jämsän Hammarinkuja 6 Oy	3011509-5	Finland	100
SBB Jämsän Tammitie 2 Oy	3011491-4	Finland	100
SBB Kajaanin Kaplastie 4 Oy	0781012-9	Finland	100
SBB Kajaanin Kaplastie 8 Oy	3011511-6	Finland	100
SBB Kallhäll AB	559063-6360	Sverige	100
SBB Kalmar Stad Fastighetsbolag AB	559054-2675	Sverige	100
SBB Kaptensgården AB	556924-6506	Sverige	100
SBB Karlevox AB	556715-4488	Sverige	100
SBB Karlevox i Karlskoga AB	556672-5825	Sverige	100
SBB Karlevox Två AB	556718-2364	Sverige	100
SBB Karlskoga AB	556073-9806	Sverige	100
SBB Karlskrona AB	556678-7783	Sverige	100
SBB Karlskrona IB2 AB	556586-2199	Sverige	100
SBB Karlstad 2 Holding AB	559324-0194	Sverige	100
SBB Kasernhöjden 1 AB	559287-3797	Sverige	100
SBB Kemin Jungonkatu 17 Oy	3011512-4	Finland	100
SBB Kempeleen Vihdinluodontie 295 Oy	3106309-8	Finland	100
SBB Keuruun Rautolahdenrinne 2 Oy	3020464-5	Finland	100
SBB Klangsågen Mark AB	559190-8289	Sverige	100
SBB Klangsågen Park AB	559228-1678	Sverige	100
SBB Klockargård LSS Fastigheter AB	559169-8856	Sverige	100
SBB Kobbegården Kommanditbolag	969695-3547	Sverige	99,9
SBB Kokemäen Päivänpaiste 5 Oy	3011492-2	Finland	100
SBB Kokkolan Lepolantie 3 Oy	3020466-1	Finland	100
SBB Kommersiella Fastighetsbolag i Oskarshamn AB	556741-3207	Sverige	100
SBB Kontorsskylten 7 Fastighets AB	559057-0999	Sverige	100
SBB Kopparleden Bostäder AB	559440-4880	Sverige	100
SBB Kopparleden Samhällsfastigheter AB	559440-4898	Sverige	100
SBB Korsbacka AB	559225-6902	Sverige	100
SBB Korsnäs-Hosjö AB	559149-4827	Sverige	100
SBB Kouvolan Tanhuantie 26 Oy	2771324-6	Finland	100
SBB Krutbacken AB	559317-1316	Sverige	100
SBB Kungsängen 24:13 Fastighets AB	556950-2239	Sverige	100
SBB Kuopio Rautaniementie 1 Oy	3168547-9	Finland	100
SBB Kurikan Koskitie 5 C Oy	3011495-7	Finland	100
SBB Kurikan Mäntylammintie 6 Oy	3011496-5	Finland	100
SBB Kvarnluckan AB	559183-6043	Sverige	100
SBB Kvarnporten AB	556654-7310	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SBB Köpmansporten AB	556950-2395	Sverige	100
SBB Laitilan Jokirinteenpolku 5 Oy	2829751-2	Finland	100
SBB Landbrugsvej ApS	42474479	Danmark	100
SBB Laukaan Hytösenkuja 3 Oy	3011518-3	Finland	100
SBB Laukaan Ruuhimäentie 1 Oy	3011497-3	Finland	100
SBB Ledning AB	559124-9015	Sverige	100
SBB Leran AB	556442-9206	Sverige	100
SBB Linden AB	559168-5960	Sverige	100
SBB Lindholmen LSS Fastigheter AB	559124-2788	Sverige	100
SBB Linet AB	559105-7921	Sverige	100
SBB Linet Holding AB	559105-7616	Sverige	100
SBB Linfröet AB	559209-9872	Sverige	100
SBB Logfyrkanten 3 AB	559427-1008	Sverige	100
SBB Lohjan Muijalantie 239 Oy	3020468-8	Finland	100
SBB LSS Housing 1 AB	559464-1408	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.1 AB	559464-1416	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.2 AB	559464-1424	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.3 AB	559464-1432	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.4 AB	559464-1440	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.5 AB	559464-1457	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.6 AB	559464-1465	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.7 AB	559464-1473	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.8 AB	559464-1481	Sverige	100
SBB LSS Housing 1.9 AB	559464-1499	Sverige	100
SBB Ludvika 5:53 AB	559183-2851	Sverige	100
SBB Luxpol AB	556966-5804	Sverige	100
SBB Läby-Österby AB	559055-5354	Sverige	100
SBB Läkaren 5 Fastighets AB	556989-0071	Sverige	100
SBB Löten 6:6 Fastighets AB	556974-7768	Sverige	100
SBB Management 2 AB	559200-1464	Sverige	100
SBB Management AB	559200-1449	Sverige	100
SBB Marieberg 5 Kommanditbolag	969684-6915	Sverige	99,9
SBB Mariefred AB	559044-2959	Sverige	100
SBB Marknaden 22 AB	559301-6792	Sverige	100
SBB Marschen 1 Fastighets AB	556974-7909	Sverige	100
SBB Maskun Mynämäentie 1 Oy	2760182-6	Finland	100
SBB Maskun Seppäläntie 109 Oy	3011498-1	Finland	100
SBB Medhus AB	559267-3437	Sverige	100
SBB Mikkelin Ylännetie 3 Oy	2382953-2	Finland	100
SBB Misteln 13 Fastighets AB	556989-0055	Sverige	100
SBB Mjøsbolig AS	922954259	Norge	100
SBB ML Eiendom Levanger AS	986925597	Norge	100
SBB Moga 1:116 Fastighets AB	556992-0795	Sverige	100
SBB Morö Backe 1 AB	559423-7355	Sverige	100
SBB Murteglet AB	556733-5624	Sverige	100
SBB Målarbacken AB	559460-3499	Sverige	100
SBB Mäntsälän Laurintie 3 Oy	2208422-5	Finland	100
SBB Mänttä-Vilppulan Rautatiekatu 2 Oy	3020470-9	Finland	100
SBB Mänttä-Vilppulan Ruokosenniementie 15 Oy	3011500-1	Finland	100
SBB Möllan Handelsbolag	969661-1046	Sverige	100
SBB Möllarp 1:57 Fastighets AB	559043-0533	Sverige	100
SBB Mörrum AB	556516-1303	Sverige	100
SBB Nacka 2 AB	556686-3493	Sverige	100
SBB Nacka 3 AB	556707-4504	Sverige	100
SBB Nackagubb AB	556810-8517	Sverige	100
SBB Najaden Fastighets AB	556822-0759	Sverige	100
SBB Neptun AB	556685-4096	Sverige	100
SBB Niklasberg 13 Fastighets AB	556845-7849	Sverige	100
SBB Nivalan Kytökankaantie 2 Oy	3011520-4	Finland	100
SBB Nokia Kivimiehenkatu 10 Oy	3168551-6	Finland	100
SBB Noormankun Palotie Oy	0535694-6	Finland	100
SBB Noormarkun Palotie 1 Oy	3205406-2	Finland	100

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

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SBB Norden HoldCo 2 AB	559464-1630	Sverige	100
SBB Norge AB	559070-4705	Sverige	100
SBB Norr AB	559105-7962	Sverige	100
SBB Norra AB	559162-3136	Sverige	100
SBB Norrahammar AB	559132-9783	Sverige	100
SBB Norrgården AB	559195-3848	Sverige	100
SBB Norrland 1 Holding AB	559351-7815	Sverige	100
SBB NRJ AB	559065-7721	Sverige	100
SBB NYAB 1 HoldCo AB	559138-8573	Sverige	100
SBB NYAB 13 AB	559168-5861	Sverige	100
SBB NYAB 2 HoldCo AB	559138-8565	Sverige	100
SBB NYAB 3 HoldCo AB	559138-8557	Sverige	100
SBB NYAB 9 AB	559168-5788	Sverige	100
SBB Nyby Fastighets AB	556974-7941	Sverige	100
SBB Nyckelön AB	559048-4720	Sverige	100
SBB Nynäshamn 2 AB	559114-4240	Sverige	100
SBB Nynäshamn Telegrafen 21 AB	559114-4257	Sverige	100
SBB Nynäshamn Telegrafen Holding AB	559114-5064	Sverige	100
SBB Näsbo AB	559015-1006	Sverige	100
SBB Näsbypark AB	559205-5403	Sverige	100
SBB Nödinge 38:25 Fastighets AB	556989-0048	Sverige	100
SBB Nørregade ApS	40 53 56 32	Danmark	100
SBB Nöthagen 1 AB	559419-5371	Sverige	100
SBB Nöthagen 2 AB	559419-5389	Sverige	100
SBB Nöthagen 3 AB	559419-5397	Sverige	100
SBB Nöthagen 4 AB	559419-5405	Sverige	100
SBB Nöthagen 5 AB	559419-5413	Sverige	100
SBB Nöthagen AB	559419-5363	Sverige	100
SBB Odalen Fastigheter AB	556947-5014	Sverige	100
SBB Ölofström AB	556697-5107	Sverige	100
SBB Olympia 14-15 AB	559191-4691	Sverige	100
SBB Omsorg Oslo AS	922704031	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 1 AS	912507238	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 2 AS	921186177	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 3 AS	995702320	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 4 AS	977388694	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 5 AS	825503552	Norge	100
SBB Omsorgsbolig 6 AS	825592512	Norge	100
SBB Omsorgsbolig Bidco AS	925768235	Norge	100
SBB Oskarshamn Bostads Fastigheter AB	556567-6987	Sverige	100
SBB Osloveien 182 AS	928949974	Norge	100
SBB Oulaisten Leipurinkatu 11-13 Oy	3020473-3	Finland	100
SBB Oulu Kanervatie 5 Oy	3168552-4	Finland	100
SBB Oulun Ämmöntie 4 Oy	3168563-9	Finland	100
SBB Ovanåker AB	559178-6164	Sverige	100
SBB Paimion Kaptenskankatu 1 Oy	3106296-8	Finland	100
SBB Pallas 44-71 AB	556514-2964	Sverige	100
SBB Parkering AB	559297-0353	Sverige	100
SBB Pelaren AB	559204-0462	Sverige	100
SBB Pihtiputaan Putikontie 1 Oy	3020474-1	Finland	100
SBB Pilen Holding AB	559105-7640	Sverige	100
SBB Polarhus AB	556214-2298	Sverige	100
SBB Porin Aatuntie 19 Oy	3020476-8	Finland	100
SBB Porin Viittatie 11 Oy	2939234-3	Finland	100
SBB Pornainen Onnentaival 6 Oy	3168565-5	Finland	100
SBB Priorn 6 Handelsbolag	916898-6546	Sverige	100
SBB Projekt 1 AB	559223-8439	Sverige	100
SBB Projekt Altpl AB	559057-0973	Sverige	100
SBB Projekt Holding AB	559200-1431	Sverige	100
SBB Projektutveckling 3 AB	559313-3746	Sverige	100
SBB Projektutveckling 4 AB	559329-9760	Sverige	100
SBB Projektutveckling AB	559200-1472	Sverige	100
SBB Propco 8.3 AB	559408-9848	Sverige	100
SBB PuB AB	556819-2842	Sverige	100
SBB Påskallavik Fastighetsbolag AB	556849-6920	Sverige	100
SBB Ragnvallagården AB	556819-3006	Sverige	100
SBB Ramsdals Fastighets AB	556480-8342	Sverige	100
SBB Raspen 1 AB	556010-4415	Sverige	100
SBB Rauman Steniuksenkatu 14 Oy	2949475-3	Finland	100
SBB Regimentvej ApS	36496940	Danmark	100
SBB Resecentrum 3 Fastighets AB	556692-8973	Sverige	100
SBB Residential Property AB	559439-9122	Sverige	100
SBB Rosendal AB	559295-8036	Sverige	100
SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB	556989-0030	Sverige	100
SBB Rosenlund 1:58 Fastighets AB	559098-6310	Sverige	100
SBB Rovaniemen Jouttikankaantie 57 Oy	3011523-9	Finland	100
SBB Rovaniemen Kolpeneentie 69 Oy	3011525-5	Finland	100
SBB Rödjan AB	559105-7780	Sverige	100
SBB Rödjan Holding AB	559105-7707	Sverige	100
SBB Röinge AB	559105-7954	Sverige	100
SBB Röinge Holding AB	559105-7582	Sverige	100
SBB Rökebo Alborga AB	559298-3844	Sverige	100
SBB Saarijärven Aittokalliontie 23 Oy	3011526-3	Finland	100
SBB Salon Elmerannantie 39 Oy	3011503-6	Finland	100
SBB Salvia AB	556777-8302	Sverige	100
SBB Samfunnsbygg AS	914149703	Norge	100
SBB Sandhammaren AB	559225-6936	Sverige	100
SBB Sandnes Sentrumsutvikling AS	990156840	Norge	100
SBB Sandnes Sentrumsutvikling Holding AS	990029032	Norge	100
SBB Sandnesbibliotek Holding AS	926707442	Norge	100
SBB Sastamalan Kuuliantie 5 Oy	3020477-6	Finland	100
SBB Savonlinnan Putikontie 11 Oy	3020478-4	Finland	100
SBB Savonlinnan Pärnäläntie 10 Oy	3011529-8	Finland	100
SBB Seinäjoen Sydänmaantie 10 Oy	3020479-2	Finland	100
SBB Seinäjoen Törnäväntie 30 B Oy	2127873-0	Finland	100
SBB Seinäjoki Ojasalonkuja 2-5 Oy	3168569-8	Finland	100
SBB Semil AB	556693-9491	Sverige	100
SBB Seminariet 6 Fastighets AB	556706-3382	Sverige	100
SBB Servitutet AB	559225-6910	Sverige	100
SBB Signalisten Fastighets AB	556983-3931	Sverige	100
SBB Sigurd 6 Fastighets AB	559168-5887	Sverige	100
SBB Siilinjärven Mantunkuja 4 oy	2382943-6	Finland	100
SBB Silkeborg ApS	41460350	Danmark	100
SBB Simmersröd 1:4 Fastighets AB	556797-0107	Sverige	100
SBB Siuntion Bäcksintie 104 Oy	3020481-3	Finland	100
SBB Sjöcrona 2 AB	556615-1584	Sverige	100
SBB Skara Samfast AB	559105-7798	Sverige	100
SBB Skara Stenbocken AB	556773-7159	Sverige	100
SBB Skellefteå Holding AB	559146-5868	Sverige	100
SBB Skellefteå Perseus 6 AB	559146-5850	Sverige	100
SBB Skravsätt Fastighets AB	559132-6680	Sverige	100
SBB Skånsta AB	556990-8535	Sverige	100
SBB Skövde 2 AB	559346-6914	Sverige	100
SBB Skövde Westers väg AB	559020-5778	Sverige	100
SBB Slott 2 AB	559333-7388	Sverige	100
SBB Slott AB	556762-6758	Sverige	100
SBB Sländan 2 AB	559057-0619	Sverige	100
SBB Sländan Holding AB	559090-9668	Sverige	100
SBB Social Infra AB	559438-5386	Sverige	100
SBB SocialCo HoldCo 2 AB	559446-2466	Sverige	100
SBB SocialCo HoldoCo 1 AB	559446-2458	Sverige	100
SBB Solcellspark Hallstahammar AB	559247-5924	Sverige	100
SBB Solen AB	556796-8408	Sverige	100
SBB Sollefteå AB	556598-3516	Sverige	100
SBB Sommarsol Holding AB	559163-0875	Sverige	100
SBB Sommarsol LSS AB	559170-5412	Sverige	100

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

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
SBB Sommarsol Samlingslokal AB	559239-7235	Sverige	100
SBB Sommarsol SÄBO AB	559144-1828	Sverige	100
SBB Sommen AB	556732-4057	Sverige	100
SBB Sporren 9 Fastighets AB	559168-5903	Sverige	100
SBB Stakkevollvegen 307 AS	925880280	Norge	100
SBB Stallet Holding AB	559105-7590	Sverige	100
SBB Stataren 1 AB	559206-2524	Sverige	100
SBB Stataren AB	556828-3138	Sverige	100
SBB Stensta Utveckling AB	559095-4367	Sverige	100
SBB Stjärnebo 1 Fastighets AB	556851-4417	Sverige	100
SBB Stockholm AB	556740-9841	Sverige	100
SBB Stora Norregatan 22 AB	556925-2017	Sverige	100
SBB Storfors AB	559105-7756	Sverige	100
SBB Storfors Holding AB	559105-7749	Sverige	100
SBB Storken AB	559345-4225	Sverige	100
SBB Storvreta AB	559091-5871	Sverige	100
SBB Strömstad AB	556588-2510	Sverige	100
SBB Ströpsta Holding AB	559206-3092	Sverige	100
SBB Sundsvall 2 AB	559340-8841	Sverige	100
SBB Sundsvall 3 AB	559154-5438	Sverige	100
SBB Sundsvall 4 AB	559154-4316	Sverige	100
SBB Sundsvall 5 AB	559154-4191	Sverige	100
SBB Sundsvall 5 Holding AB	559340-8833	Sverige	100
SBB Sundsvall Folkets Park 1 AB	559063-8978	Sverige	100
SBB Svartmunken 1 AB	559384-7295	Sverige	100
SBB Sveafastigheter Bostad AB	559273-3363	Sverige	100
SBB Sveafastigheter Holding AB	559284-4756	Sverige	100
SBB Sågklingan AB	559242-0128	Sverige	100
SBB Sågklingan i Västerås AB	559197-6088	Sverige	100
SBB Sätra 108:21 Fastighets AB	556719-1480	Sverige	100
SBB Söder 66:9 Fastighets AB	556962-4900	Sverige	100
SBB Söderbymalm 3:486 Fastighets AB	556688-0232	Sverige	100
SBB Sölebo 1:104 Fastighets AB	559150-9640	Sverige	100
SBB Tammelan Ruustinnantie 2 Oy	2939217-5	Finland	100
SBB Tampere Oy	2485653-2	Finland	100
SBB Tegelbruket Fastighets AB	556974-7917	Sverige	100
SBB Texas AB	559168-5978	Sverige	100
SBB Toldbodgade ApS	40502815	Danmark	100
SBB Tordyveln 1 Fastighets AB	556974-7891	Sverige	100
SBB Tranås 2 AB	559357-1366	Sverige	100
SBB Trellevall AB	559256-8314	Sverige	100
SBB Trivium HoldCo AB	556937-3748	Sverige	100
SBB Trollet AB	556242-9562	Sverige	100
SBB Trosvik Eiendom AS	913462513	Norge	100
SBB Trummedalen Fastigheter AB	559303-8176	Sverige	100
SBB Turun Elisabetinkatu 3 Oy	2163252-5	Finland	100
SBB Tåstorp AB	556992-5638	Sverige	100
SBB Täby LSS AB	559091-6143	Sverige	100
SBB Tønsberg Bidco AS	920492630	Norge	100
SBB Uddevalla 1 AB	556615-9306	Sverige	100
SBB Uddevalla 1 Holding AB	559326-6314	Sverige	100
SBB Uddevalla 2 AB	556974-7560	Sverige	100
SBB Uddevalla 3 Kommanditbolag	916562-2177	Sverige	99,9
SBB Uddevalla 4 AB	556972-2811	Sverige	100
SBB Uddevalla 5 AB	559171-7144	Sverige	100
SBB Uddevalla 6 Kommanditbolag	969680-6208	Sverige	99
SBB Uddevalla 7:1 AB	559423-7363	Sverige	100
SBB Uddevalla 8 AB	559049-2475	Sverige	100
SBB Ullervad 14:19 Fastighets AB	556974-7925	Sverige	100
SBB Ulvilan Mukulamäentie 2 Oy	2939225-5	Finland	100
SBB Umedalen 1 AB	559410-2708	Sverige	100
SBB Umedalen Fastigheter 3 AB	556791-0434	Sverige	100
SBB Umeå 4 AB	559229-6718	Sverige	100
SBB Upphandling 1 AB	559261-9414	Sverige	100
SBB Upphandling 2 AB	559200-1498	Sverige	100
SBB Uudenkaupungin Kaljuunakuja 5 Oy	2781354-6	Finland	100
SBB Uudenkaupungin Salmenkatu 6 Oy	2554342-3	Finland	100
SBB Valbo Hälsofastigheter AB	556721-7913	Sverige	100
SBB Valkeakoski Oy	2535168-3	Finland	100
SBB Vallentuna Kommanditbolag	969633-7709	Sverige	100
SBB Vallkärra LSS Fastigheter AB	559164-3100	Sverige	100
SBB Vantaa Oy	2913100-4	Finland	100
SBB Varberg AB	559199-5153	Sverige	100
SBB Varkauden Käärmeniementie 20 Oy	3011533-5	Finland	100
SBB Vattugränd Holding AB	559273-6333	Sverige	100
SBB Vejby Holding AB	559200-1480	Sverige	100
SBB Verkö AB	559146-6056	Sverige	100
SBB Vihdin Kumpulantie 29 B Oy	3020482-1	Finland	100
SBB Vihdin Pillistöntaival 14 Oy	3106298-4	Finland	100
SBB Viken 2 AB	559319-8327	Sverige	100
SBB Villor 1 AB	559378-1601	Sverige	100
SBB Villor 2 AB	559378-1619	Sverige	100
SBB Villor MH1 AB	559370-5519	Sverige	100
SBB Vimpelin Lakaniementie 85 Oy	3011535-1	Finland	100
SBB Violen Åstorp AB	556615-3192	Sverige	100
SBB Voikkaan Myllytie 11 Oy	3278391-9	Finland	100
SBB Vreten AB	559122-4240	Sverige	100
SBB Vårdbyggen Mariestad AB	559196-6972	Sverige	100
SBB Vårdbyggen Nässjö AB	559099-1112	Sverige	100
SBB Vårdbyggen Strömsbro AB	559064-2640	Sverige	100
SBB Vårdbyggen Södertälje AB	559227-2255	Sverige	100
SBB Vårdbyggen Tenstaterassen AB	559073-0593	Sverige	100
SBB Vänersborg 1 Holding AB	559105-7731	Sverige	100
SBB Väpnaren 6 Handelsbolag	916898-6553	Sverige	100
SBB Väsby AB	556819-7015	Sverige	100
SBB Väst 1 AB	559410-2666	Sverige	100
SBB Väst 1 Holding AB	559351-7823	Sverige	100
SBB Väst Holding AB	559105-7657	Sverige	100
SBB Västernorrland Fastighets AB	556974-7966	Sverige	100
SBB Västerås AB	556677-0417	Sverige	100
SBB Västra Götalandsregionen HoldCo AB	556937-3649	Sverige	100
SBB Växjö Solen AB	559208-2696	Sverige	100
SBB Ylivieskan Haapavesitie 813 Oy	3020484-8	Finland	100
SBB Ylivieskan Koskipuhdontie 327 Oy	3020485-6	Finland	100
SBB Ylivieskan Pinolantie 189 Oy	3020486-4	Finland	100
SBB Årby Norra Holding AB	559338-1774	Sverige	100
SBB Årby Norra I AB	559201-9169	Sverige	100
SBB Årby Norra II AB	559327-2031	Sverige	100
SBB Åsheims vei 3 AS	912006484	Norge	100
SBB Åsheims vei 5 AS	919965452	Norge	100
SBB Älvehult Emmekalv AB	559440-7644	Sverige	100
SBB Ärtsinglet AB	559460-3481	Sverige	100
SBB Örebro LSS AB	559181-8629	Sverige	100
SBB Örebro Norra Bro LSS AB	559070-2048	Sverige	100
SBB Östra Ve LSS Fastigheter AB	559216-2605	Sverige	100
Segersälls Fastighets AB	559167-0772	Sverige	100
Seniorbostäder i Sverige Aktiebolag	556325-5255	Sverige	100
Sigtuna Rävsta 5:370 AB	559110-1570	Sverige	75
Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB	559131-3563	Sverige	75
Sjöcronan Fastigheter AB	556746-9431	Sverige	100
Slaggvärpen AB	556810-7204	Sverige	100
SLUV AB	559108-5070	Sverige	100
Småland LSS AB	559033-4230	Sverige	100
Sollentuna Tallskogen AB	556879-9315	Sverige	100
Solliden Fastigheter Kommanditbolag	969646-4206	Sverige	99
Sommarsol exploatering Holding AB	559239-7227	Sverige	100

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

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Sommarsol Förskolefastighets AB	559316-8197	Sverige	100
Sommarsol utveckling AB	559239-7243	Sverige	100
SSM Bygg & Fastighets Aktiebolag	556529-3650	Sverige	100
SSM Elverksdelar 1 AB	559302-2311	Sverige	100
SSM Elverksdelar 2 AB	559302-2303	Sverige	100
SSM Elverksdelar 3 AB	559302-2295	Sverige	100
SSM Fastigheter AB	556947-1203	Sverige	100
SSM Hold Akalla AB	559140-8751	Sverige	100
SSM Hold D AB	556925-8618	Sverige	100
SSM Hold E AB	556984-1660	Sverige	100
SSM Hold Elverksdelar AB	559302-2378	Sverige	100
SSM Hold Fast 5 AB	556732-2291	Sverige	100
SSM Hold Fastigheter Region AB	559109-4106	Sverige	100
SSM Hold Fastigheter Uppland AB	559109-4098	Sverige	100
SSM Hold Markbolag AB	559230-2391	Sverige	100
SSM Hold Musrevinu AB	559114-7946	Sverige	100
SSM Hold Services AB	559051-9459	Sverige	100
SSM Hold Stockholm 1 AB	559027-5409	Sverige	100
SSM Hold Stockholm 2 AB	559036-7586	Sverige	100
SSM Hold Sunev AB	559114-7920	Sverige	100
SSM Hold Sunutpen AB	559115-1716	Sverige	100
SSM Holding AB	556533-3902	Sverige	100
SSM Hyres B AB	559143-8964	Sverige	100
SSM Hyresbostäder AB	559109-3918	Sverige	100
SSM Hyresbostäder C AB	559129-1710	Sverige	100
SSM Hyresbostäder Holding AB	559109-3942	Sverige	100
SSM JV Bolag AB	559105-4514	Sverige	100
SSM JV Bromma AB	559065-1328	Sverige	100
SSM Kista Fastighets AB	559022-3235	Sverige	100
SSM LB Stockholm Kommanditbolag	969776-1188	Sverige	98
SSM Lägenheter AB	559109-3926	Sverige	100
SSM Marieberg Fast AB	559043-3651	Sverige	100
SSM Midsommarkransen AB	559062-5199	Sverige	100
SSM Partners Group Allocation AB	559115-1708	Sverige	100
SSM PG Bygg AB	559115-1930	Sverige	100
SSM Projektutveckling AB	559230-2342	Sverige	100
SSM Property Services AB	559051-9467	Sverige	100
SSM Sjöstaden 2 AB	559140-8686	Sverige	100
SSM Sjöstaden AB	559140-8728	Sverige	100
SSM Spånga Fast AB	559109-4080	Sverige	100
ST. MARIEGT. 88 AS	998812143	Norge	100
Stenkulan i Saltvik Handelsbolag	916528-4275	Sverige	99
Stockholm Bostadslägenheter AB	556919-4995	Sverige	100
Studentbacken AB	556878-8268	Sverige	100
Studentbacken Holding 1 AB	556975-6389	Sverige	100
Studentbacken Sågtorp AB	556975-9136	Sverige	100
Sveafastigheter AB	559449-4329	Sverige	100
Sveafastigheter Bilda AB	559226-7347	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad AB	556985-1271	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Amaryllis BR AB	559335-6651	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Barnbo AB	559256-3992	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Bollmoravägen AB	559171-7839	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB	559229-3921	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad BR Riksby AB	559335-6669	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Bro AB	559376-6883	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Bromsten AB	559256-4024	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Flen HR AB	559376-6875	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Flen ÄL AB	559376-6826	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Gränby AB	559235-5001	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB	559122-6047	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB	559235-4996	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Hanstavägen AB	559256-4016	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Hökerum AB	559306-0477	Sverige	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	559122-5999	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	559122-6021	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Jordbro III AB	559122-6013	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Kristineberg AB	559080-4323	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad LinnéAB	559074-2051	Sverige	75
Sveafastigheter Bostad Linné Holding 1 AB	559098-5650	Sverige	75
Sveafastigheter Bostad Linné Invest AB	559098-5171	Sverige	75
Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	559256-4008	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Mälaräng AB	559141-1268	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Nytorps Gärde AB	559210-1967	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Nytorps Gärde BR AB	559335-6628	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 AB	556964-1342	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB	559301-4649	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Parkering AB	559080-4307	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad projekt Alfa AB	559376-6859	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB	559376-6867	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Riksby AB	559210-1975	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Råcksta AB	556700-2067	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB	559122-6062	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Sekelporten 1 AB	559301-4656	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Silver Life HR AB	559122-6039	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB	559235-4988	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Sjöstadshöjden AB	559232-8768	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Sjöstadshöjden BR AB	559335-6610	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Skivan AB	559171-7854	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Sockenplan AB	559301-4714	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Sockenplan BR AB	559335-6594	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Syd AB	559189-2749	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Sågverksgatan AB	559235-5084	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta AB	559171-7896	Sverige	75
Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB	559418-4730	Sverige	75
Sveafastigheter Bostad Ulleråker AB	559080-4299	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Vaxholm AB	559210-1959	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad VI AB	559074-8413	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Vårbergsvägen AB	559301-4680	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB	559395-4711	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Wättinge AB	559171-7847	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Årstafältet AB	559301-4706	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Östberga AB	559122-6070	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling AB	556985-1289	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB	559080-4265	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB	559122-2921	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB	559122-2905	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB	559256-3984	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB	559131-3530	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB	559171-7946	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB	559220-1015	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB	559256-3976	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB	559301-4672	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB	559322-6664	Sverige	75
Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB	559335-6677	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB	559335-6685	Sverige	100
Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB	559376-6818	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1 AB	559464-0871	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.1 AB	559464-0889	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.1.1 AB	559464-0897	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.1.2 AB	559464-0905	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.1.3 AB	559464-0913	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.1.4 AB	559464-0921	Sverige	100

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

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Sveafastigheter Holding 1.1.5 AB	559464-0939	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.2 AB	559464-0947	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.2.1 AB	559464-0954	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.2.2 AB	559464-0962	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.2.3 AB	559464-0970	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.2.4 AB	559464-0988	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.2.5 AB	559464-0996	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.3 AB	559464-1002	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.3.1 AB	559464-1010	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.3.2 AB	559464-1028	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.3.3 AB	559464-1036	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.3.4 AB	559464-1044	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.3.5 AB	559464-1051	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.4 AB	559464-1069	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.4.1 AB	559464-1077	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.4.2 AB	559464-1085	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.4.3 AB	559464-1093	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.4.4 AB	559464-1101	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.4.5 AB	559464-1119	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.5 AB	559464-1150	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.5.1 AB	559464-1168	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.5.2 AB	559464-1176	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.5.3 AB	559464-1184	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.5.4 AB	559464-1192	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 1.5.5 AB	559464-1200	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2 AB	559464-1218	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.1 AB	559464-1226	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.1.1 AB	559464-1234	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.1.2 AB	559464-1242	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.1.3 AB	559464-1259	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.1.4 AB	559464-1267	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.1.5 AB	559464-1275	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.2 AB	559464-1283	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.2.1 AB	559464-1291	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.2.2 AB	559464-1309	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.2.3 AB	559464-1317	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.2.4 AB	559464-1325	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.2.5 AB	559464-1333	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.3 AB	559464-1341	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.3.1 AB	559464-1358	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.3.2 AB	559464-1366	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.3.3 AB	559464-1374	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.3.4 AB	559464-1382	Sverige	100
Sveafastigheter Holding 2.3.5 AB	559464-1390	Sverige	100
Sveafastigheter Holding Botanikern AB	559192-9863	Sverige	75
Sveafastigheter Lägenheter AB	559218-8444	Sverige	100
Sveafastigheter Lägenheter H1 AB	559223-3927	Sverige	100
Sveafastigheter Prisvärd Bostad AB	559210-8251	Sverige	100
Sveafastigheter Samhällsfastigheter 1 AB	559226-7354	Sverige	100
Sveafastigheter Samhällsfastigheter 2 AB	559324-0384	Sverige	100
Sveafastigheter Samhällsfastigheter AB	559242-6968	Sverige	100
Sveafastigheter Services AB	559449-4337	Sverige	100
Sveafastigheter Sothönan Norra Utveckling AB	559273-3124	Sverige	100
Sveafastigheter Tuppen 1 Boden AB	559457-8311	Sverige	100
Sveafastigheter Utveckling AB	559093-4526	Sverige	100
Sveafastigheter Utveckling Holding I AB	559147-6469	Sverige	100
Sveafastigheter Utveckling Holding II AB	559273-2977	Sverige	100
Sveafastigheter Vård AB	559050-6019	Sverige	100
Svenska Vårdbyggen Eskilstuna AB	559227-2511	Sverige	100
Sätra Stockholm Fastigheter AB	556866-8049	Sverige	100
Södra Hallsta Utveckling AB	559169-8583	Sverige	75
Triga Eiendom AS	983714323	Norge	100

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Turbinhallen Utveckling AB	556981-7686	Sverige	100
Täby Turf Bygg AB	559129-1678	Sverige	100
Unobo AB	559276-5563	Sverige	70
Unobo Bajonetten AB	556886-6395	Sverige	70
Unobo Egna Fastigheter Trelleborg AB	556684-7116	Sverige	70
Unobo Eklunda AB	559023-9199	Sverige	70
Unobo ESM Nyköping AB	556897-8232	Sverige	70
Unobo Fastigheter Dalhem AB	559106-8894	Sverige	70
Unobo Fastigheter Torvalla AB	556804-8663	Sverige	70
Unobo Fastigheter Östersund AB	559038-4953	Sverige	70
Unobo Hem i Umeå AB	556748-3903	Sverige	70
Unobo Holding 1 AB	559276-5571	Sverige	70
Unobo Holding 10 AB	559277-2155	Sverige	70
Unobo Holding 11 AB	559281-0831	Sverige	70
Unobo Holding 12 AB	559281-0872	Sverige	70
Unobo Holding 13 AB	559276-5274	Sverige	70
Unobo Holding 14 AB	559277-2171	Sverige	70
Unobo Holding 15 AB	559281-0856	Sverige	70
Unobo Holding 16 AB	559277-2189	Sverige	70
Unobo Holding 17 AB	559281-0864	Sverige	70
Unobo Holding 18 AB	559336-1347	Sverige	70
Unobo Holding 19 AB	559364-1656	Sverige	70
Unobo Holding 2 AB	559276-5621	Sverige	70
Unobo Holding 20 AB	559423-7322	Sverige	70
Unobo Holding 21 AB	559326-6348	Sverige	70
Unobo Holding 3 AB	559276-5662	Sverige	70
Unobo Holding 4 AB	559276-5696	Sverige	70
Unobo Holding 5 AB	559277-1983	Sverige	70
Unobo Holding 6 AB	559277-2007	Sverige	70
Unobo Holding 7 AB	559277-2049	Sverige	70
Unobo Holding 8 AB	559277-2098	Sverige	70
Unobo Holding 9 AB	559277-2114	Sverige	70
Unobo Holding H 22 AB	559423-7314	Sverige	70
Unobo Hyresbostäder Drottninghög AB	559153-7831	Sverige	70
Unobo Hyresbostäder Genarp AB	559114-8001	Sverige	70
Unobo Hyresbostäder Höganäs AB	559019-0228	Sverige	70
Unobo Hyresbostäder Motvikten AB	559050-7967	Sverige	70
Unobo Hyresbostäder Orkestern AB	559050-7959	Sverige	70
Unobo Hyresbostäder Storkåge AB	559050-8056	Sverige	70
Unobo Hyresbostäder Sundsutsikten AB	559135-0722	Sverige	70
Unobo Hyresbostäder Ugglan AB	559110-4020	Sverige	70
Unobo Hyresbostäder Valeberget AB	559115-8711	Sverige	70
Unobo Hälltorps Gård AB	559182-0583	Sverige	70
Unobo Hästhandlaren AB	559212-5750	Sverige	70
Unobo Jönköping Fänriken AB	559276-5332	Sverige	70
Unobo Jönköping Ramsjö AB	559276-5548	Sverige	70
Unobo Jönköping Runstaven AB	559276-5530	Sverige	70
Unobo Jönköping Rågen AB	559276-5522	Sverige	70
Unobo Jönköping Vandringsvärnet AB	559276-5480	Sverige	70
Unobo Jönköping Vinrankan AB	559276-5324	Sverige	70
Unobo Jönköping Värdshuset AB	559276-5514	Sverige	70
Unobo Jönköping Växjö AB	559276-5456	Sverige	70
Unobo Linköping Idrottsstjärnan AB	559276-5431	Sverige	70
Unobo Linköping Lägerpumpen AB	559276-5407	Sverige	70
Unobo Linköping Nyponbusken AB	559276-5415	Sverige	70
Unobo Linköping Riket AB	559276-5357	Sverige	70
Unobo Linköping Risgrynet 1 AB	559273-5103	Sverige	70
Unobo Linköping Risgrynet 2 AB	559273-5095	Sverige	70
Unobo Linköping Riskornet AB	559273-5087	Sverige	70
Unobo Linköping Räknestickan AB	559276-5340	Sverige	70
Unobo Långmyran AB	559351-8433	Sverige	70
Unobo Morö Backe AB	559276-5217	Sverige	70
Unobo Nässjö Vind AB	559276-5381	Sverige	70

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

Bolagsnamn	Organisationsnr	Land	Andel
Unobo Panthuset Fastigheter AB	556748-0602	Sverige	70
Unobo Pilen 4 AB	559240-0559	Sverige	70
Unobo Pilen 5 AB	556722-1709	Sverige	70
Unobo Puman 3 AB	559302-1701	Sverige	70
Unobo Puman 7 AB	559302-1685	Sverige	70
Unobo Ribby Ängar Dotter AB	556989-3562	Sverige	70
Unobo Rovdjuret AB	559354-4926	Sverige	70
Unobo Stallgården i Höganäs AB	556547-7550	Sverige	70
Unobo Traktören AB	556955-0766	Sverige	70
Unobo Trollet AB	556456-6486	Sverige	70
Unobo Önskemålet AB	559177-6645	Sverige	70
Urbano AB	556720-3608	Sverige	100
Varatie Kiinteistö Oy	23661444-2	Finland	100
VR Bostad AP I AB	559223-3968	Sverige	100
VR Bostad AP II AB	559220-0355	Sverige	100
VR Bostad BV 4-90 AB	559200-7610	Sverige	100
VR Bostad H1 AB	559178-4144	Sverige	100
VR Bostad H11 AB	559210-8392	Sverige	100
VR Bostad H12 AB	559224-9709	Sverige	100
VR Bostad H2 AB	559179-9704	Sverige	100
VR Bostad Norr 2 Fastighets AB	556742-5912	Sverige	100
VR II Bostad AB	559147-9414	Sverige	100
VR Södra Autopiloten 1 Fastighets AB	556966-4476	Sverige	100
VR Södra Autopiloten 6 och 8 Fastighets AB	556966-4484	Sverige	100
Väster Norrtull 20 AB	559281-5947	Sverige	100
Växjö Skatan 12 AB	556914-7514	Sverige	74,25
Växjö Skatan Property 12 AB	559116-1285	Sverige	74,25
Växjö Skatan Property 13 AB	559116-1269	Sverige	74,25
Växjö Skatan Property 14 AB	559098-5213	Sverige	74,25
Wilbergjordet 1 AS	818835612	Norge	100
Wättinge Utveckling AB	559147-6451	Sverige	100
Ylöjärvi Elokaarentie 3 Oy	2878091-8	Finland	100

NOT 11 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Redovisningsprincip
Moderföretaget redovisar andelar i joint ventures och intresseföretag enligt anskaffningsvärdesmetoden.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**7 103**	**7 844**
Årets anskaffningar	10 443	511
Årets försäljningar	-7 103	-1 252
Utgående redovisat värde	**10 443**	**7 103**

För ytterligare detaljer se not 16 i koncernredovisningen.

NOT 12 Finansiella instrument

Redovisningsprincip
Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Mkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-	29 098
Fordringar hos intresseföretag/ joint ventures	-	-	4 612	55
Derivatinstrument	673	1 675	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	752	1 102	-	-
Kundfordringar	-	-	1	14
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	14	727
Likviditetsplaceringar	-	-	173	421
Kassa och bank	-	-	3 463	4 658
Summa	**1 425**	**2 777**	**8 263**	**34 973**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	4 042	15 116
Obligationslån	-	-	22 743	26 308
Företagscertifikat	-	-	-	1 111
Skulder till koncernföretag	-	-	2 462	-
Derivatinstrument	1 554	971	-	-
Leverantörsskulder	-	-	5	36
Skuld cash collaterals	-	-	-	2 178
Övriga kortfristiga skulder	-	-	2 289	1 010
Summa	**1 554**	**971**	**31 541**	**45 759**

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

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

	2023-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	2 244	1 798	-	-	4 042
Obligationslån	703	20 983	-	1 057	22 743
Skulder till koncernföretag	-	2 462	-	-	2 462
Leverantörsskulder	5	-	-	-	5
Övriga kortfristiga skulder	2 289	-	-	-	2 289
Summa	**5 242**	**25 243**	**-**	**1 057**	**31 541**

	2022-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	1 392	13 287	437	-	15 116
Obligationslån	3 466	12 354	9 419	1 069	26 308
Företagscertifikat	1 111	-	-	-	1 111
Leverantörsskulder	36	-	-	-	36
Skuld cash collaterals	2 178	-	-	-	2 178
Övriga kortfristiga skulder	1 010	-	-	-	1 010
Summa	**7 015**	**27 819**	**9 856**	**1 069**	**45 759**

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

	2023-12-31			2022-12-31		
Mkr	**Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)**	**Andra observerbara indata (Nivå 2)**	**Ej observerbar indata (Nivå 3)**	**Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)**	**Andra observerbara indata (Nivå 2)**	**Ej observerbar indata (Nivå 3)**
Tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	752	-	-	1 102	-	-
Derivatinstrument	-	673	-	-	1 675	-
Likviditetsplaceringar	173	-	-	421	-	-
Skulder värderade till verkligt värde						
Derivat	-	1 554	-	-	971	-

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023 eller 2022. Verkligt värde på skulder till kreditinstitut uppgår till 4 056 mkr (16 393), obligationslån till 20 815 mkr (19 835) och företagscertifikat till - mkr (1 123).

NOT 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald förvärvskostnad	10	12
Förbetald försäkring	9	5
Förutbetald ränta	121	44
Förutbetalda leverantörsfakturor	-	1
Förutbetald kostnad finansiering	-	24
Övrigt	10	5
Redovisat värde	**151**	**93**

NOT 14 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	3 463	3 532
Spärrade medel	-	1 126
Redovisat värde	**3 463**	**4 658**

Av spärrade medel avser 0 mkr (1 126) deponerade medel hos DNB hänförliga till en finansiella garanti redovisat som derivat. För mer information, se sida 100. För mer information om moderbolagets ställda säkerheter, se not 19.

NOT 15 Eget kapital

Per den 31 december 2023 består aktiekapitalet av 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 244 638 157 stamaktier av serie B och 193 865 905 stamaktier av serie D med ett kvotvärde om 0,1 kr. Se även upplysningar i koncernens not 21 Eget kapital.

NOT 16 Obeskattade reserver

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

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond	85	85
Redovisat värde	**85**	**85**

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

NOT 17 Skulder till koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående bokfört värde	**153 281**	**124 020**
Tillkommande fordringar	233 915	56 930
Avgående fordringar	-192 706	-27 669
Utgående redovisat värde	**194 488**	**153 281**

Skulder till koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående bokfört värde	**-124 183**	**-85 187**
Tillkommande skulder	255 989	48 959
Avgående skulder	-328 757	-87 955
Utgående redovisat värde	**-196 950**	**-124 183**
Nettoredovisad skuld till koncernföretag	**-2 462**	**29 098**

Kreditrisk

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

NOT 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	11	11
Upplupna räntor	354	587
Övriga poster	28	100
Redovisat värde	**394**	**698**

NOT 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i börsnoterade företag	143	5 913
Spärrade likvida medel	-	1 066
Redovisat värde	**143**	**6 979**

NOT 20 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	9 533	12 373
Övriga åtaganden	280	710
Redovisat värde	**9 813**	**12 373**

Övriga åtaganden är borgensåtaganden i ej konsoliderade JV-projekt.

NOT 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående 2023

Finansiella tillgångar	Försäljning av varor/tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	202	55	-	2 462
Summa	**202**	**55**	**-**	**2 462**

Transaktioner med närstående 2022

Finansiella tillgångar	Försäljning av varor/tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernbolag	161	689	29 098	-
Summa	**161**	**689**	**29 098**	**-**

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning till dotterföretag och på de lånen belöpande ränta. Lån inom koncernen är efterställda och har under året löpt med 4 procent ränta som betalats kvartalsvis.

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

NOT 22 Händelser efter balansdagen

För händelser efter balansdagen, se not 34 för koncernen.

NOT 23 Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	27 712 051 033
Balanserat resultat	-20 968 768 801
Hybridobligation	16 480 181 050
Årets resultat	-5 367 583 014
	17 855 880 268
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	17 855 880 268
	17 855 880 268

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

NOT 24 Rättelse av bokslutskommuniké

Bolagets årsredovisning för 2023 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2024-02-27. Skillnaderna avser redovisning av andelar i koncernföretag och påverkar ränteintäkter och liknande poster samt årets resultat i resultaträkningen, samt aktier och andelar, skulder till koncernföretag och eget kapital. Se tabell nedan för mer information.

	2023-01-01 – 2023-12-31			2022-01-01 – 2022-12-31		
Rättelse av fel i resultaträkning	**Bokslutskommuniké**	**Justering**	**Årsredovisning**	**Bokslutskommuniké**	**Justering**	**Årsredovisning**
Nettoomsättning	0	202	202	0	161	161
Personalkostnader	-83	0	-83	-86	0	-86
Övriga rörelsekostnader	-225	-202	-428	-115	-161	-276
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**-309**	**0**	**-309**	**-201**	**0**	**-201**
Rörelseresultat	**-309**	**0**	**-309**	**-201**	**0**	**-201**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 516	511	10 027	2 958	0	2 958
Resultat efter finansiella poster	**-6 354**	**511**	**-5 843**	**2 958**	**0**	**2 958**
Resultat före skatt	**-6 161**	**511**	**-5 651**	**2 958**	**0**	**2 958**
Årets resultat	**-5 878**	**511**	**-5 368**	**-1 518**	**0**	**-1 518**

	2023-12-31		
Rättelse av fel i balansräkning	**Bokslutskommuniké**	**Justering**	**Årsredovisning**
Andelar i koncernföretag	28 168	210	28 378
Summa finansiella anläggningstillgångar	**46 600**	**210**	**46 810**
Summa anläggningstillgångar	**46 600**	**210**	**46 810**
Summa tillgångar	**51 384**	**210**	**51 593**
Årets resultat	-5 878	511	-5 368
Summa fritt eget kapital	**17 345**	**511**	**17 856**
Summa eget kapital	**17 510**	**511**	**18 020**
Skulder hos koncernföretag	2 763	-301	2 462
Summa långfristiga skulder	**26 883**	**-301**	**26 582**
Summa eget kapital och skulder	**51 384**	**210**	**51 593**

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

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

Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 33, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 30 april 2024.

DocuSigned by:
4C296C0ACB4F448...
Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

DocuSigned by:
7E808C2949A242B...
Leiv Synnes
Verkställande direktör

DocuSigned by:
C415D521D7C9E429...
Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Ilija Batljan
942EA8D761094C1...
Ilija Batljan
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Hans Runesten
00A3B75E02B84B8...
Hans Runesten
Styrelseledamot

DocuSigned by:
9C037A8A83C34CC...
Lars Rodert
Styrelseledamot

DocuSigned by:
DB1056D58E13440...
Anne-Grete Strøm-Erichsen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2024.
Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
ECB67FE13B3242E...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

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

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 71-74 respektive 33-60. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61-70 och 75-132 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 71-74 respektive 33-60. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på styrelsens information i förvaltningsberättelsen på sidan 70 under rubriken Fortsatt drift samt i not 35 Fortsatt drift, av vilken det framgår att bolagets likvida medel minskat under räkenskapsåret och att det finns behov för bolaget att minska den absoluta skuldnivån. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger.

Vi vill också fästa uppmärksamheten på information som lämnas i årsredovisningen på sidan 70 samt i not 35, av vilket det framgår att en av obligationsägarna inom EMTN-programmen för 2020 och 2021 under året inlett en rättslig prövning där Obligationsägaren i sitt krav yrkar att dess obligationsinnehav har förfallit till betalning då Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB enligt obligationsinnehavarens uppfattning har brutit mot villkoret om räntetäckningsgraden i EMTN-programmen. För det fall att utfallet i den rättsliga prövningen skulle resultera i att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB anses har brutit mot villkoret om räntetäckningsgrad finns det ytterligare risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger.

Ovan förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Utöver de väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift har vi identifierat ytterligare särskilt betydelsefulla områden vilka beskrivs nedan. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2023 till 73 205 Mkr och årets värdeförändringar till – 13 321 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är baserade på dels avkastning enligt kassaflödesmodellen, dels på ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Fastigheter på sidan 64 och not 14 Förvaltningsfastigheter samt not 3 Uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och stickprovsvis granskat indata i värderingarna.

Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos de externt anlitade värderingsexperterna.

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

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Genomförda försäljningar har jämförts med tidigare gjorda värderingar för att utvärdera tillförlitligheten i processen för fastighetsvärdering.

Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av dessa värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, långsiktig vakans, utgående hyra och driftkostnader.

Vi har även kontrollberäknat ett urval av värderingar. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt fastigheterna med största variationer i värde jämfört med föregående år.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen

Goodwill

Beskrivning av området

Koncernen redovisar 2 692 Mkr i Goodwill per 31 december 2023 från genomförda rörelseförvärv, hänförligt till skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade aktierna och det verkliga värdet för de förvärvade nettotillgångarna. Koncernen ska pröva värdet på Goodwill för nedskrivningsbehov årligen eller när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att redovisat värde för tillgången kan understiga återvinningsvärdet.

Bedömning av återvinningsvärdet, definierat som det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, innebär att företagsledningen behöver göra antaganden och uppskattningar för att kunna beräkna nyttjandevärdet för de kassagenererande enheterna. Med anledning av de antaganden och uppskattningar som sker i samband med värderingen av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av redovisningsprinciper för goodwill framgår av avsnittet goodwill på sidan 78 och not 13 Goodwill samt not 3 Uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår granskning har omfattat bland annat följande granskningsåtgärder:

- Utvärdering av bolagets process för att upprätta och genomföra nedskrivningstest.
- Granskning av bolagets identifiering av kassagenererande enheter och hur verksamheten följs upp internt.
- Granskning av vald diskonteringsränta för kassagenererande enheter.
- Granskning av bolagets gjorda antaganden och prognoser för upprättat nedskrivningstest.
- Granskning av antaganden om långsiktig tillväxttakt genom jämförelse med andra bolag verksamma inom samma bransch.
- Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet utvärderat använda värderingsmetoder och beräkningsmodeller, bedömt rimligheten i gjorda antaganden och upprättat och analyserat känslighetsanalyser.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Transaktion Nordiqus

Beskrivning av området

Den 24 september 2023 ingick Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB avtal med Brookfield Supercore Infrastructure Partners (Brookfield) om försäljning av 1,16% av aktierna i Nordiqus AB (Nordiqus). Transaktionen fullföljdes den 22 november 2023 innebärande att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs innehav i Nordiqus från tidpunkten för försäljning uppgår till 49,8% och innehavet redovisas därmed som andelar i intressebolag. Andelarna värderas vid tidpunkt för avyttringen till verkligt värde. Bedömning av verkligt värde omfattar ett antal antaganden och bedömningar avseende substansrabatt vilken uppskattades genom regressionsanalys av jämförbara bolag.

Transaktionen är att anse som väsentlig såväl ur ett redovisningsmässigt som ett värderingsperspektiv varför vi anser att detta är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen 2023. En beskrivning av transaktionen och värdering av densamma framgår av not 32 Avvecklad verksamhet, not 33 Redovisningsmässiga konsekvenser av väsentliga transaktioner under perioden samt not 3 Uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision utvärderat den redovisningsmässiga hanteringen och granskat redovisningen av transaktionen.

Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet utvärderat använd värderingsmetod samt även bedömt rimligheten i bolagets antaganden och bedömningar som legat till grund för beräkning av substansrabatten.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-32, och 139-143. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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

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

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att

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

bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapital räkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med IXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71-74 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 28 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan 28 mars 2017.

Stockholm den 30 april 2024
Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
EQB67FE43B3242E...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

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

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

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

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (SBB) att översiktligt granska SBBs hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 34 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 34.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 34 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) ***Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information.*** En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 ***Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten.*** En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till SBB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 30 April 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:
Jonas Svensson
ECB67FE13B3242E...

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

DocuSigned by:
Marianne Beatrice Förander
3E0676D38A0A4F9...

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

Definitioner

Finansiella definitioner

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

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

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

Belåningsgrad (solvency ratio) %
Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

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

Ej pantsatt fastighetsvärde, kr
Redovisat marknadsvärde minus marknadsvärdet för pantsatta fastigheter.

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

EPRA Earnings, kr
Periodens resultat efter utdelning till innehavare av D-aktier och ränta på hybridobligationer justerat för orealiserade värdeförändringar på fastigheter och vinst/förlust vid avyttring av fastigheter, skatt på resultat vid avyttringar, nedskrivning av goodwill, värdeförändringar finansiella instrument inkl. kostnader för förtidsinlösen lån, värdeförändringar på fastigheter minus skatt relaterat till intresseföretag och joint ventures, resultat hänförligt till minoritetsandelar med avdrag för skatt hänförligt till justeringarna.
Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser, kr
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill inkl. ränteintäkter, räntekostnader, kostnader förtidsinlösen lån, tomträttsavgäld samt förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures.
Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering aktat värdeförändringar.

Genomsnittligt antal stamaktier
Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

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

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

Justerad soliditet, %
Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld i procent av balansomslutningen.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år
Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr
Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, goodwill hänförlig till uppskjuten skatt, räntederivat och tillägg av stämpelskatt för fastigheter i Finland.
Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

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

Resultat före finansiella poster
Resultat före finansiella poster, värdeförändring fastigheter och goodwill inkl. resultat från intresseföretag/joint ventures exkl. värdeförändringar efter skatt.

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

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

Räntetäckningsgrad, ggr
Resultat före finansiella poster (senaste 12 mån) i relation till räntenetto exkl. kostnader för förtidslösen av lån, valutakursdifferenser och leasingkostnader.
Nyckeltalet används för att belysa SBB:s finansiella risk.

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

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

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter
Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm
Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

BTA
Bruttoarea.

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

Driftnetto, kr
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

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

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

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

Hyresintäkter, kr
Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Hyresvärde, kr
Kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakanta ytor.

Marknadsvärde fastigheter, kr
Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %
Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.
Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Belopp i mkr	2023	2022
Periodens resultat	-21 590	-9 811
IB Eget kapital	63 337	82 971
UB Eget kapital	37 131	63 337
Genomsnittligt eget kapital	**50 234**	**73 154**
Avkastning på eget kapital	**-43%**	**-13%**

Belåningsgrad

Belopp i mkr	2023	2022
Räntebärande skuld	62 093	87 085
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-4 060	-4 850
Räntebärande nettoskuld	**58 033**	**82 235**
Balansomslutning	108 107	168 370
Belåningsgrad	**54%**	**49%**

Direktavkastning

Belopp i mkr	2023	2022
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	3 081	5 246
Förvaltningsfastigheter	73 205	135 616
Byggrätter och pågående projekt	-8 603	-13 647
Fastighetsvärde exkl. byggrätter/projektfastigheter	**64 602**	**121 969**
Direktavkastning	**4,8%**	**4,3%**

Driftnetto enligt intjäningsförmåga

Belopp i mkr	2023	2022
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	3 209	3 615
Driftnetto, avvecklad verksamhet	1 766	1 731
Justering till normaliserat driftsnetto	-1 893	-100
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (helår)	**3 081**	**5 246**

Ej pantsatt kvot

Belopp i mkr	2023	2022 [1]
Immateriella anläggningstillgångar	2 692	5 283
Ej pantsatta fastigheter	31 609	85 032
Nyttjanderätt tomträtt	393	829
Inventarier	106	37
Uppskjutna skattefordringar	1 074	1 220
Finansiella anläggningstillgångar exkl. derivat och pantsatta aktier	25 247	11 340
Likviditetsplaceringar	214	421
Kundfordringar och övriga fordringar	447	1 540
Derivat	684	1 696
Ej pantsatta tillgångar	**62 466**	**107 398**
Ej säkerställda lån	42 771	52 423
Likvida medel	-3 845	-4 429
Netto icke säkerställd senior skuld	**38 926**	**47 994**
Ej pantsatt kvot	**1,60**	**2,24**

1) Nyckeltalet är omräknat och avdrag har gjorts för pantsatta aktier, jämförelsesiffran är omräknad.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2023	2022
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	4 278	6 728
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	4 543	7 059
Ekonomisk uthyrningsgrad	**94,2%**	**95,3%**

EPRA Earnings

Belopp i mkr	2023	2022[1]
Årets resultat	-21 590	-9 811
Orealiserad värdeförändring fastigheter, kvarvarande verksamhet	11 763	3 526
Orealiserad värdeförändring fastigheter, avvecklad verksamhet	2 931	890
Vinst/förlust avyttring fastigheter, kvarvarande verksamhet	1 556	3 357
Skatt på resultat avyttringar	-	19
Nedskrivning goodwill, kvarvarande verksamhet	-	395
Nedskrivning goodwill, avvecklad verksamhet	2 365	0
Värdeförändringar finansiella instrument	2 544	1 136
Skatt på EPRA-justeringar	-5 754	-674
Justeringar hänförliga till intresseföretag/joint ventures	5 777	2 524
Justeringar hänförliga till minoritetsandel	20	-41
EPRA Earnings	**-387**	**1 321**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 345 401	1 453 854 227
Genomsnittligt antal stamaktier A /B efter utspädning	1 454 345 401	1 453 854 227
EPRA Earnings per stamaktie A och B	**-0,27**	**0,91**
EPRA Earnings per stamaktie A och B efter utspädning	**-0,27**	**0,91**
Företagsspecifika justeringar		
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-548	-490
ERPA Earnings (Företagsspecifik)	**-1 322**	**443**
ERPA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B	**-0,91**	**0,30**
ERPA Earnings (Företagsspecifik) per stamaktie A och B efter utspädning	**-0,91**	**0,30**

1) Definitionen av nyckeltalet är uppdaterad under året, nyckeltalet och dess jämförelsesiffror är omräknade.

Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kvarvarande verksamhet		
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 241	2 686
Ränteintäkter och liknande resultatposter	266	238
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 406	-1 054
Kostnader förtidslösen lån	36	424
Tomträttsavgälder	-10	-19
Förvaltningsresultat från intresseföretag/joint ventures	169	941
Förvaltningsresultat, kvarvarande verksamhet	**1 296**	**3 216**
Avvecklad verksamhet		
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	1 564	1 642
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-582	-472
Tomträttsavgälder	-6	-5
Förvaltningsresultat exkl. valutakursdifferenser	**2 277**	**4 382**

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

Justerad soliditet

Belopp i mkr	2023	2022
Eget kapital	37 131	63 337
Uppskjuten skatt exkl. uppskj skatt hänf till goodwill	2 407	7 726
Summa	**39 537**	**71 063**
Balansomslutning	108 107	168 370
Justerad soliditet	**37%**	**42%**

Resultat före finansiella poster

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kvarvarande verksamhet		
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	2 241	2 686
Resultat intresseföretag/jv exkl. värdeförändringar efter skatt	-240	658
Resultat före finansiella poster	**2 001**	**3 344**

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kvarvarande verksamhet		
Periodens resultat	-18 827	-10 361
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-548	-490
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-464	177
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	**-20 226**	**-11 062**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 345 401	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B	**-13,91**	**-7,61**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 345 401	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**-13,91**	**-7,61**

Resultat per stamaktie A och B (Avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avvecklad verksamhet		
Periodens resultat	-2 763	550
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-548	-490
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-464	177
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	**-4 163**	**-150**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 345 401	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B	**-2,86**	**-0,10**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 345 401	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**-2,86**	**-0,10**

Resultat per stamaktie A och B (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-21 590	-9 811
Resultat hänförligt till D-aktier	-388	-388
Resultat hänförligt till hybridobligation	-548	-490
Resultat hänförligt till minoritetsandel	-464	177
Resultat hänförligt till stamaktie A och B	**-22 989**	**-10 511**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B	1 454 345 401	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B	**-15,81**	**-7,23**
Genomsnittligt antal stamaktier A och B efter utspädning	1 454 345 401	1 453 854 227
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning	**-15,81**	**-7,23**

Räntebärande skuld

Belopp i mkr	2023	2022
Skulder till kreditinstitut	18 976	33 896
Obligationslån	43 117	52 078
Företagscertifikat	-	1 111
Räntebärande skuld	**62 093**	**87 085**

Räntebärande nettoskuld

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skuld	62 093	87 085
Likvida medel och likviditetsplaceringar	-4 060	-4 850
Räntebärande nettoskuld	**58 033**	**82 235**

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Belopp i mkr	2023	2022
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), kvarvarande verksamhet	2 241	2 686
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader), avvecklad verksamhet	1 564	1 642
Resultat joint ventures och intresseföretag exkl. värdeförändringar efter skatt, kvarvarande verksamhet	-240	658
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader)	**3 565**	**4 986**
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	266	238
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	5	1
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), kvarvarande verksamhet	-1 406	-1 054
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 mån), avvecklad verksamhet	-582	-472
Summa räntenetto	**-1 717**	**-1 287**
Räntetäckningsgrad (ggr)	**2,1**	**3,9**

Räntetäckningsgrad (Kvarvarande verksamhet)

Belopp i mkr	2023	2022
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill (rullande 12 månader)	2 241	2 686
Resultat intresseföretag/jv exkl. värdeförändringar efter skatt	-240	658
Summa Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**2 001**	**3 344**
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader)	266	238
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 månader)	-1 406	-1 054
Summa räntenetto	**-1 140**	**-816**
Räntetäckningsgrad (ggr)	**1,8**	**4,1**

Soliditet

Belopp i mkr	2023	2022
Eget kapital	37 131	63 337
Balansomslutning	108 107	168 370
Soliditet	**34%**	**38%**

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

Substansvärde

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)		
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande		
Eget kapital	37 131	63 337
Hybridobligation	-16 777	-16 821
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 445	-2 691
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligation	**17 909**	**43 823**
Återläggning av derivat	870	-725
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-319	-1 394
Övrig goodwill	-2 373	-3 889
Stämpelskatt	220	221
Återläggning av uppskjuten skatt	2 726	9 120
Avdrag uppskjuten skatt	-491	-2 025
Totalt substansvärde	**18 542**	**45 131**
Antal aktier A + B + D	1 648 481 553	1 648 007 803
Totalt substansvärde per aktie	**11,25**	**27,39**
Aktuellt substansvärde per D-aktie [1)]	11,25	27,39
Antal D-aktier	193 865 905	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	**2 181**	**5 309**
Totalt substansvärde	18 542	45 131
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	**16 361**	**39 822**
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	11,25	27,39
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie (utspätt)	11,25	27,38
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)		
Totalt substansvärde	18 542	45 131
Återläggning övrig goodwill	2 373	3 889
Återläggning avdrag uppskjuten skatt	491	2 025
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt	**21 406**	**51 045**
Antal aktier A + B + D	1 648 481 553	1 648 007 803
Totalt substansvärde efter återläggning övrig goodwill och avdrag uppskjuten skatt per aktie (A+B+D)	**12,99**	**30,97**
Långsiktigt substansvärde per D-Aktie [1)]	12,99	30,97
Antal D-aktier	193 865 905	193 865 905
Totalt substansvärde avseende D-aktier	**2 517**	**6 005**
Totalt substansvärde	21 406	51 045
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**18 888**	**45 040**
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	12,99	30,97
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie (utspätt)	12,99	30,97
Antal stamaktier A + B	1 454 615 648	1 454 141 898
Antal stamaktier A + B efter utspädning	1 454 615 648	1 454 536 323
Antal D-aktier	193 865 905	193 865 905

1) Enligt bolagsordningen har A,B,D har samma rätt till eget kapital vid en eventuell upplösning. Denna rätt är dock begränsad till 31kr för D-Aktier.

Säkerställd belåningsgrad

Belopp i mkr	2023	2022
Skulder till kreditinstitut	18 976	33 896
Säkerställda obligationslån	345	766
Summa säkerställda lån	**19 322**	**34 662**
Balansomslutning	108 107	168 370
Säkerställd belåningsgrad	**18%**	**21%**

Överskottsgrad

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftnetto, kvarvarande verksamhet	3 209	3 615
Driftnetto, avvecklad verksamhet	1 766	1 731
Driftnetto, total verksamhet	**4 974**	**5 346**
Hyresintäkter, kvarvarande verksamhet	4 581	5 365
Hyresintäkter, avvecklad verksamhet	2 086	2 082
Hyresintäkter, total verksamhet	**6 667**	**7 447**
Överskottsgrad	**75%**	**72%**

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F

Investor Relations

Samhällsbyggnadsbolagets IR-verksamhet ska genom tydlig informationsgivning, lyhördhet och hög tillgänglighet verka för goda relationer med kapitalmarknadens aktörer, skapa förtroende för bolaget och därmed bidra till kostnadseffektiv finansiering i form av att bolaget får en rättvisande värdering av marknaden. IR-verksamheten och därmed tillhörande informationsgivning ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Finansinspektionens vägledning för börs- och MTF-bolag, Svensk kod för bolagsstyrning och SBB:s riktlinjer för kommunikation.

Aktieanalytiker

Bolag: ABG Sundal Collier
Analytiker: Fredrik Stensved
Email: fredrik.stensved@abgsc.se
Telefon: +46 8 566 286 47
Analytiker: Markus Henriksson
Email: markus.henriksson@abgsc.se
Telefon: +46 8 566 286 21

Bolag: Arctic Securities
Analytiker: Michael Johansson
Email: michael.johansson@arctic.com
Telefon: +46 72 219 36 91

Bolag: Carlsquare
Analytiker: Bertil Nilsson
Email: bertil.nilsson@carlsquare.com
Telefon: +46 70 434 90 03

Bolag: Carnegie
Analytiker: Fredrik Cyon
Email: fredrik.cyon@carnegie.se
Telefon: +46 8 5886 8838

Bolag: Citi
Analytiker: Aaron Guy
Email: aaron.guy@citi.com
Telefon: +44 207 986 1739

Bolag: DNB Bank
Analytiker: Niklas Wetterling
Email: niklas.wetterling@dnb.se
Telefon: +46 85 97 57 207

Bolag: Erik Penser Bank
Analytiker: Rikard Engberg
Email: rikard.engberg@penser.se
Telefon: +46 8 463 80 00

Bolag: Goldman Sachs International
Analytiker: Oliver Carruthers
Email: oliver.carruthers@gs.com
Telefon: +44 20 7552 9364

Bolag: J.P. Morgan
Analytiker: Neil Green
Email: neil.d.green@jpmorgan.com
Telefon: +44 20 7134 4478

Bolag: Kepler Cheuvreux
Analytiker: Jan Ihrfelt
Email: jihrfelt@keplercheuvreux.com
Telefon: +46 8 723 51 14

Bolag: Nordea
Analytiker: David Flemmich
Email: david.flemmich@nordea.com
Telefon: +46 10 156 17 63

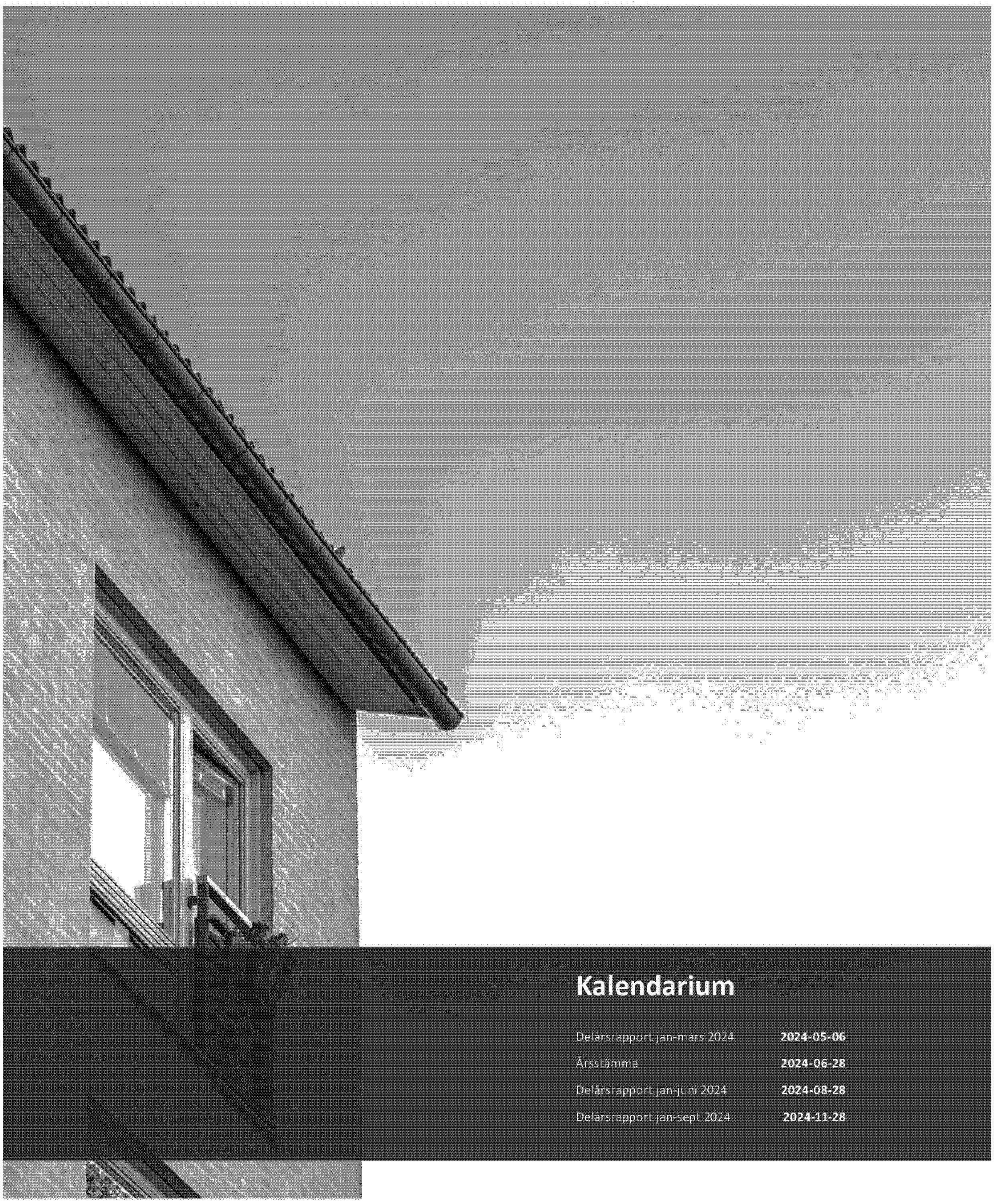
Bolag: Pareto Securities
Analytiker: Emil Ekholm
Email: emil.ekholm@paretosec.com
Telefon: +46 70 743 22 17

Bolag: SEB
Analytiker: Stefan Andersson
Email: stefan.e.andersson@seb.se
Telefon: +46 8 522 29 657



Pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisningar publiceras och kan laddas ner, på såväl svenska som engelska (inte alla), på Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens webbplats (www.sbbnorden.se). Där finns även fortlöpande information om bolaget, aktien och finansiell statistik samt möjlighet att prenumerera på pressmeddelanden och rapporter.

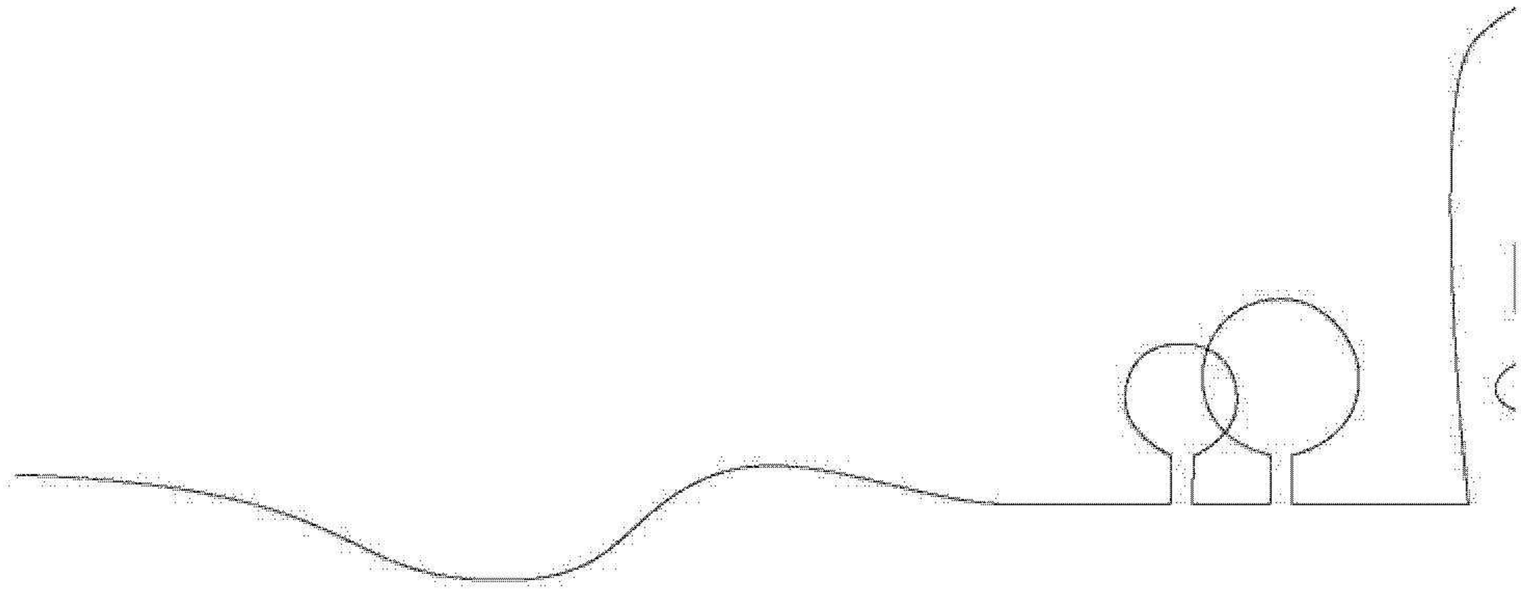
DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F



Kalendarium

Delårsrapport jan-mars 2024	**2024-05-06**
Årsstämma	**2024-06-28**
Delårsrapport jan-juni 2024	**2024-08-28**
Delårsrapport jan-sept 2024	**2024-11-28**

DocuSign Envelope ID: 028F7698-C588-48EA-A1B9-EE58D87F834F



Kontakt

LEIV SYNNES
VD
leiv@sbbnorden.se

HELENA LINDAHL
IR
ir@sbbnorden.se
+46 70 251 66 89

sbbnorden.se