



Inbjudan till teckning av stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget

GLOBAL COORDINATORS



JOINT BOOKRUNNERS



CO-MANAGERS



Notera att teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde.

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 9 december 2019, eller
- sälja de erhållna teckningsrätterna som inte har utnyttjats senast den 5 december 2019.

Notera att aktieägare med förvaltningsregistrerade innehav tecknar nya aktier genom respektive förvaltare.

Distribution av detta prospekt och teckning av nya aktier är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner.

Ej för distribution, publicering eller offentliggörande i eller till USA, Australien, Kanada, Hongkong, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika. Detta prospekt får inte skickas till personer i USA, Australien, Kanada, Hongkong, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller någon annan jurisdiktion vartill det är otillåtet att leverera teckningsrätterna, de betalda tecknade aktierna eller de nya aktierna, förutom i enlighet med tillämplig lag. Förutom om det uttryckligen anges annorlunda i detta prospekt kan teckningsrätterna, de betalda tecknade aktierna eller de nya aktierna inte erbjudas, säljas, överlåtas eller levereras, direkt eller indirekt, i eller till något av dessa länder.

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till befintliga aktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660 ("SBB" eller "Bolaget") att med företrädesrätt teckna nya stamaktier av serie B i enlighet med villkoren i detta Prospekt ("Företrädesemissionen"). Med "Koncernen" avses Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver. Med det "Sammanlagda Bolaget" avses Koncernen med Hemfosa Fastigheter AB (publ), org.nr 556917-4377 ("Hemfosa") som helägt dotterbolag eller Bolaget med Hemfosa som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver. Med "J.P. Morgan" avses J.P. Morgan Securities plc, med "ABGSC" avses ABG Sundal Collier AB, med "Kempen" avses Kempen & Co N.V., med "Citigroup" avses Citigroup Global Markets Limited, med "Deutsche Bank" avses Deutsche Bank AG, London Branch, med "Goldman Sachs" avses Goldman Sachs International, med "Danske Bank" avses Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial och med "Nordea" avses Nordea Bank Abp, filial i Sverige. Med "Global Coordinators" avses J.P. Morgan och Goldman Sachs, med "Joint Bookrunners" avses ABGSC, Kempen, Citigroup och Deutsche Bank och med "Co-Managers" avses Danske Bank och Nordea. Med "Managers" avses Global Coordinators, Joint Bookrunners och Co-Managers. Se avsnittet "Definitioner" för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt.

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen såsom behörig myndighet enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner enbart att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och enhetlighet som fordras enligt förordning (EU) 2017/1129 och godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd, varken för emittenten som avses i Prospektet eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet, och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i värdepappere. Detta Prospekt har upprättats i en svenskspråkig och en engelskspråkig version. I händelse av att versionerna inte överensstämmer ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

Företrädesemissionen och detta Prospekt regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Företrädesemissionen eller detta Prospekt ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Vissa siffror i detta Prospekt, inklusive finansiell information, har varit föremål för avrundning. Följaktligen, i vissa fall, (i) motsvarar inte nödvändigtvis summan eller den procentuella förändringen av sådana siffror den exakta siffran som är angiven, och (ii) motsvarar inte nödvändigtvis summan av siffrorna i en kolumn eller rad i vissa tabeller den totala summan som anges för den kolumnen eller raden.

I detta Prospekt används följande valutor: "EUR" eller "euro" betyder den lagliga valutan för EU-medlemsländerna som antagit en gemensam valuta, "Norsk krona" och "NOK" avser den lagliga valutan i Konungariket Norge, och "svensk krona" eller "SEK" avser den lagliga valutan i Konungariket Sverige. Samtliga finansiella siffror är i SEK om inget annat anges och "TSEK", "MSEK" samt "MDSEK" indikerar tusen, miljoner respektive miljarder kronor. Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Prospektet har upprättats av SBB på basis av egen information och information från källor som SBB bedömer vara tillförlitliga. Ingen utfästelse eller garanti, varken uttrycklig eller underförstådd, lämnas av Managers eller å Managers vägnar eller någon av Managers respektive koncernbolag eller någon av deras respektive styrelseledamöter, befattningshavare eller anställda eller någon annan person gällande korrektheten, fullständigheten och skäligheten av den information som anges i detta Prospekt eller som genom hänvisning har inkorporerats här. SBB har inte vidtagit, och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillhandahålla ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Företrädesemissionen riktar sig inte till personer med hemvist i någon jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution eller Företrädesemissionen enligt detta Prospekt kräver sådana åtgärder eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Teckning av aktier och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Varje investerare bör konsultera egna rådgivare innan utnyttjande av teckningsrätterna eller förvärv av betalade tecknade aktier eller de nya aktierna. Investerare bör göra en självständig bedömning av rättsliga, skattemässiga, affärsmässiga, ekonomiska eller andra konsekvenser av sina investeringar. Investerare ska inte tolka innehållet i detta Prospekt som juridisk rådgivning, investeringsrådgivning eller skatterådgivning. Varken SBB eller Managers har vidtagit eller kommer att vidta åtgärder för att tillåta innehav eller distribution av detta Prospekt (eller något annat erbjudande eller offentlig material eller ansökningsformulär relaterade till Företrädesemissionen) i länder där sådan distribution kan strida mot lag eller rättsliga krav. Underlåtenhet att efterkomma de beskrivna begränsningarna kan utgöra ett brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

J.P. Morgan, Goldman Sachs, ABGSC, Kempen, Citigroup, Deutsche Bank, Danske Bank och Nordea agerar endast för SBB och inte för någon annan i samband med Företrädesemissionen, och ansvarar inte för att någon annan person än SBB får det skydd som erbjuds SBB eller för rådgivning i samband med Företrädesemissionen, i förhållande till innehållet i detta pressmeddelande eller någon annan transaktion, arrangemang eller annat ärende som hänvisas till i detta pressmeddelande. J.P. Morgan, Goldman Sachs och Citigroup är auktoriserade av den så kallade Prudential Regulation Authority ("PRA") och står under tillsyn i Storbritannien av PRA och den så kallade Financial Conduct Authority ("FCA"). Deutsche Bank AG är auktoriserad av tyska banklagar (med Europeiska centralbanken som behörig myndighet) och Deutsche Bank AB, London Branch är vidare auktoriserad av PRA och är föremål för tillsyn från den Europeiska centralbanken och BaFin, Tysklands federala finansiella tillsynsmyndighet och är föremål för begränsad reglering av FCA och PRA.

EN INVESTERING I VÄRDEPAPPER ÄR FÖRENAD MED VISSA RISKER (SE AVSNITTET "RISKFaktorER")

När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av SBB och Företrädesemissionen enligt detta Prospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inom ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt nog utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får enbart förlita sig på informationen i detta Prospekt och eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av SBB och SBB ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden och sådan information eller uttalanden bör inte förlitas på. Varken offentliggörandet av Prospektet eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid annan tidpunkt än per dagen för offentliggörande av Prospektet eller att det inte har förekommit någon förändring i SBB:s verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, inklusive ändringar ("Prospektförordningen").

Som ett villkor för att få teckna nya aktier enligt Företrädesemissionen i Prospektet kommer varje person som tecknar nya aktier att anses ha lämnat eller, i vissa fall, bli ombedda att lämna, utfästelser och garantier som SBB och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på. SBB förbehåller sig att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som SBB och dess uppdragstagare anser kan inbegräpa en överträdelse eller ett äsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

INFORMATION TILL INVESTERARE I USA

Inga teckningsrätter, betalade tecknade aktier eller aktier i SBB (tillsammans "Värdepapper") har registrerats eller kommer att registreras enligt vad som gäller i United States Securities Act från 1933 ("Securities Act"), eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA. Förutom i enlighet med vissa särskilda undantag får Värdepapperna får inte säljas, pantsättas eller på annat sätt överlåtas i USA. Värdepapperen erbjuds utanför USA i offshore-transaktioner (Eng. *offshore transactions*) i enlighet med Regulation S i Securities Act. Det kommer inte genomföras något erbjudande till allmänheten i USA. Managers kommer inte att genomföra transaktioner eller föranleda eller försöka föranleda köp eller försäljning av några Värdepapper i eller till USA i samband med Företrädesemissionen.

Värdepapperen har varken godkänts eller nekats godkännande av amerikanska Securities and Exchange Commission (SEC), någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inne heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om Företrädesemissionen respektive riktigheten eller tillförlitligheten av detta Prospekt. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA. Detta Prospekt utgör inte ett erbjudande att sälja eller en uppmaning om att förvärva andra värdepapper än teckningsrätter, betalade tecknade aktier eller nya aktier eller en uppmaning om att förvärva teckningsrätter, betalade tecknade aktier eller nya aktier om ett sådant erbjudande eller uppmaning är olaglig.

Som ett villkor för utnyttjande av teckningsrätterna eller rätt att få teckna betalade tecknade aktier eller nya aktier kommer varje befintlig aktieägare eller person som anmält sig för teckning av aktier att anses ha lämnat eller, i vissa fall, bli ombedda att lämna, utfästelser och garantier som SBB och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på. SBB förbehåller sig att efter eget bestämmande ogiltigförklara samtliga sådana teckningar av betalade tecknade aktier eller nya aktier som SBB eller dess uppdragstagare tror kan ge upphov till överträdelse eller äsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

INFORMATION TILL INVESTERARE INOM EES

Inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av Värdepapper i andra medlemsstater än Sverige. I andra medlemsländer i den Europeiska Unionen ("EU") kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen. I andra länder i EES som har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen och/eller i enlighet med varje relevant implementeringsåtgärd. I övriga länder i EES som inte har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen.

Detta Prospekt distribueras och riktar endast till kvalificerade investerare som befinner sig (i) utanför Storbritannien eller (ii) i Storbritannien, till professionella investerare som omfattas av artikel 19 (5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Ordern") eller (iii) kapitalstarka enheter (Eng. *high net-worth entities*) enligt artikel 49 (2) (a) till (d) i Ordern, och (iv) andra personer till vilka det lagligen kan delges (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Detta Prospekt riktar sig endast till relevanta personer i Storbritannien och får inte användas eller åberopas av personer som inte är relevanta personer. Alla investeringar eller investeringsaktiviteter som detta Prospekt avser är endast tillgängliga för relevanta personer och kommer endast riktas till relevanta personer i Storbritannien.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Prospektet innehåller viss framtidsinriktad information som återspeglar SBB:s aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planeras", "tror", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framtidsinriktad information. Framtidsinriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framtidsinriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligt skilja sig från vad som uttalas i framtidsinriktad information.

Faktorer som kan medföra att SBB:s framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framtidsinriktad information innefattar bland annat, men begränsas inte till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framtidsinriktad information i Prospektet gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. SBB lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framtidsinriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRETAGSINFORMATION

Detta Prospekt innehåller statistik, data och annan information som är hänförlig till den marknad och bransch som Bolaget är verksamt på. Om inte annat anges kommer sådan information från en marknadsundersökning som Newsec Advice AB har gjort på begäran av Bolaget och som utfärdades den 17 oktober 2019. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utrona av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	1
RISKFaktorER	7
INBJUDAN TILL TECKNING AV STAMAKTIER AV SERIE B I SBB	19
BAKGRUND OCH MOTIV	21
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	22
MARKNADSÖVERSIKT	27
VERKSAMHETSÖVERSIKT	64
UPPKÖPSERBUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA	86
VÄRDERINGSINTYG	101
UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION	121
OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT	130
KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING	149
BOLAGSSTYRNING	150
AKTIER OCH AKTIEKAPITAL	162
BOLAGSORDNING	169
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	173
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	176
DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING	179
DEFINITIONER	180
ADRESSER	

SAMMANFATTNING AV FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Företrädesrätt

De som på avstämningsdagen den 22 november 2019 är registrerade som aktieägare i SBB äger företrädesrätt att teckna nya stamaktier av serie B i förhållande till det antal aktier i SBB som innehas på avstämningsdagen.

För detta ändamål erhåller de som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i SBB en (1) teckningsrätt för varje innehavd stamaktie av serie A, serie B och serie D samt preferensaktie. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna nya aktier, varvid tretton (13) teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny stamaktie av serie B.

Teckningskurs

23,00 SEK per ny stamaktie av serie B. Inget courtage utgår.

Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen med företrädesrätt

22 november 2019

Teckningsperiod

26 november – 9 december 2019

Handel i teckningsrätter

26 november – 5 december 2019

Handel i BTA

26 november – 19 december 2019

Teckning med stöd av teckningsrätter

Teckning med stöd av teckningsrätter sker under teckningsperioden genom samtidig kontantbetalning. Förvaltarregistrerade aktieägare ska anmäla sig till, och enligt instruktion från, förvaltaren.

Teckning utan stöd av teckningsrätter

Ansökan om teckning utan stöd av teckningsrätter ska ske i enlighet med instruktionerna i avsnittet ”Villkor och anvisningar”. Förvaltarregistrerade aktieägare ska anmäla sig till, och enligt instruktion från, förvaltaren.

Övrigt:

Teckningsrätter.

Kommer handlas på Nasdaq Stockholm. Kortnamn (ticker); SBB TR B. ISIN-kod: SE0013511714.

BTA.

Kommer handlas på Nasdaq Stockholm. Kortnamn (ticker); SBB BTA B. ISIN-kod: SE0013511722.

Stamaktier av serie A.

Ej upptagna till handel.

Stamaktier av serie B.

Handlas på Nasdaq Stockholm. Kortnamn (ticker): SBB B. ISIN-kod: SE0009554454.

Stamaktier av serie D.

Handlas på Nasdaq Stockholm. Kortnamn (ticker): SBB D. ISIN-kod: SE0011844091.

Preferensaktier.

Handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market. Kortnamn (ticker): SBB PREF. ISIN-kod: SE0009580715.

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2019	19 februari 2020
Delårsrapport för perioden januari–mars 2020, Q1	27 april 2020
Årsstämma 2020	27 april 2020
Delårsrapport för perioden januari–juni 2020, Q2	14 juli 2020
Delårsrapport för perioden januari–september 2020, Q3	3 november 2020

VISSA DEFINITIONER

Euroclear Sweden Företrädesemissionen

Euroclear Sweden AB Erbjudandet till befintliga aktieägare i SBB att teckna nya stamaktier av serie B i SBB i enlighet med de villkor som föreskrivs i detta Prospekt

Hemfosa

Hemfosa Fastigheter AB (publ), org.nr 556917-4377

Koncernen

Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver

Nasdaq Stockholm

Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag

Sammanslagna Bolaget

Koncernen med Hemfosa som helägt dotterbolag eller Bolaget med Hemfosa som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver

SBB eller Bolaget

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

SEK

Uppköpserbjudandet

Svensk krona Ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Hemfosa att förvärva samtliga stam- och preferensaktier i Hemfosa såsom beskrivet under avsnittet ”Uppköpserbjudandet till aktieägarna i Hemfosa”

SAMMANFATTNING

Inledning och varningar

<i>Inledning och varningar</i>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till detta Prospekt. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Vid talan i domstol angående informationen i detta Prospekt kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av detta Prospekt innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av detta Prospekt eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av detta Prospekt, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
<i>Emittenten</i>	<p>Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, Strandvägen 1, 114 51 Stockholm, Sverige. LEI-kod: 549300HX9MRFY47AH564, med följande aktieslag: Stamaktier av serie A. Ej upptagna till handel. Stamaktier av serie B. Kortnamn (ticker): SBB B, ISIN-kod: SE0009554454. Stamaktier av serie D. Kortnamn (ticker): SBB D, ISIN-kod: SE0011844091. Preferensaktier. Kortnamn (ticker): SBB PREF, ISIN-kod: SE0009580715.</p>
<i>Behörig myndighet</i>	<p>Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av detta Prospekt. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgränd 3, 111 38 Stockholm. detta Prospekt godkändes av Finansinspektionen den 25 november 2019. Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00. Webbplats: www.fi.se</p>

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?	
<i>Information om emittenten</i>	<p>Emittenten av värdepapperen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300HX9MRFY47AH564.</p>
<i>Emittentens huvudverksamhet</i>	<p>SBB är ett större nordiskt fastighetsbolag inom social infrastruktur. Koncernen äger ett fastighetsbestånd i Sverige, Norge, Finland och Danmark med ett totalt marknadsvärde på 30,8 MDSEK per den 30 september 2019. Intäkterna kommer främst från förvaltningen av Koncernens bestånd av fastigheter inom social infrastruktur, vilket omfattar (i) samhällsfastigheter såsom äldreboenden, skolor och gruppboenden för människor med funktionsnedsättning (LSS) i Sverige, Norge, Finland och Danmark, samt (ii) hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige. Koncernen har även andra intäkter från fastighetsrenoveringar, fastighetsutvecklingsverksamhet och fastighetstransaktioner. Den 30 september 2019 svarade samhällsfastigheter och hyresreglerade svenska bostadsfastigheter för 60 procent respektive 34 procent av det totala beståndet mätt i marknadsvärde. Resterande del är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att utveckla byggrätter för social infrastruktur.</p>

SAMMANFATTNING

<i>Emittentens större aktieägare</i>	Såvitt Bolaget känner till har följande personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per dagen för detta Prospekt.						
	Aktier				procent		
		A	B	D	Preferens	av aktiekapitalet	av rösterna
	Aktieägare						
	Ilija Batljan (direkt och indirekt genom bolag)	109 053 868	1 137 606	–	–	13,0	39,8
	Marjan Dragicevic (direkt och indirekt genom bolag)	23 989 867	70 675 628	–	–	11,1	11,3
	AB Arvid Svensson	26 000 000	34 296 667	–	–	7,1	10,7
	Sven-Olof Johansson (indirekt genom bolag)	22 315 456	25 405 525	–	–	5,6	9,1
	Erik Paulsson (indirekt genom bolag)	13 919 159	14 605 317	–	–	3,4	5,6
Michael Coccozza	–	45 326 742	–	–	5,3	1,7	
Stiftelsen för Strategisk Forskning	–	42 651 810	–	–	5,0	1,6	
<i>Viktigaste administrerande direktörer</i>	Bolagets styrelse består av Lennart Schuss (ordförande), Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Fredrik Svensson, Hans Runesten, Eva Swartz Grimaldi och Anne-Grete Strøm-Erichsen. Bolagets ledande befattningshavare består av Ilija Batljan, Lars Thagesson, Krister Karlsson, Rosel Ragnarsson, Eva-Lotta Stridh, Oscar Lekander, Fredrik Holm och Adrian Westman.						
<i>Revisor</i>	Koncernens revisor är Ernst & Young Aktiebolag. Huvudansvarig revisor är Ingemar Rindstig.						
Finansiell nyckelinformation för emittenten							
<i>Utvald finansiell information i sammandrag</i>	Utvalda resultaträkningsposter						
		För helåret som avslutades den 31 december		För perioden från 2 mars till 31 december		För de niomånadersperioder som avslutades den 30 september	
		2018	2017	2016		2019	
		2018					
		2017					
		2016					
		2019					
		2018					
		<i>(oreviderad)</i>					
		<i>(MSEK)</i>					
	Hysesintäkter	1 680	1 339	187		1 400	
	Resultat före finansiella poster	982	801	72		875	
	Periodens resultat	1 690	2 429	1 007		1 337	
	Resultat per stamaktie serie A och B (SEK)	2,07	3,60	–		1,41	
	Resultat per stamaktie serie D (SEK)	0,5	–	–		1,50	
	Utvalda balansräkningsposter						
	Per den 31 december			Per den 30 september			
	2018	2017	2016		2019		
	2018						
	2017						
	2016						
	2019						
	2018						
	<i>(oreviderad)</i>						
	<i>(MSEK)</i>						
Summa tillgångar	27 641	23 569	8 348		43 760		
Eget kapital	11 197	7 636	1 767		15 940		
Nettoskuld	14 518	13 742	4 315		16 799		
	15 075						

SAMMANFATTNING

	Utvalda kassaflödesposter				
	För helåren som avslutades den 31 december		För perioden från 2 mars till 31 december	För de niomånadersperioder som avslutades den 30 september	
	2018	2017	2016	2019	2018
				(oreviderad)	
	(MSEK)				
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	248	361	28	507	255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(161)	510	536	544	(102)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(2 249)	(12 973)	(6 502)	(5 980)	(1 905)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 474	12 049	6 473	13 808	2 056
Proformaredovisning					
Utvalda resultaträkningsposter från proformaredovisningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018					
	SBB (180101-181231)	Hemfosa (180101-181231)	Proforma justeringar	Not	SBB proforma resultaträkning
					(oreviderad)
	(MSEK)				
Hysesintäkter	1 680	2 525			4 205
Resultat före finansiella poster	982	1 718			2 700
Periodens resultat	1 690	2 360	(17)		4 033
Utvalda resultaträkningsposter från proformaredovisningen för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019					
	SBB (190101-190930)	Hemfosa (190101-190930)	Proforma justeringar	Not	SBB proforma resultaträkning
					(oreviderad)
	(MSEK)				
Hysesintäkter	1 400	2 128			3 528
Resultat före finansiella poster	875	1 441			2 316
Periodens resultat	1 337	1 497	6		2 840
Utvalda balansräkningsposter från proformaredovisningen per den 30 september 2019					
	SBB (190101-190930)	Hemfosa (190101-190930)	Proforma justeringar	Not	SBB proforma balansräkning
					(oreviderad)
	(MSEK)				
Summa tillgångar	43 760	41 149	(450)		84 459
Eget kapital	15 940	14 456	(1 209)	B, C	29 187
Specifika nyckelrisker för emittenten					
<i>Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader. • Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat är förknippade med risker som rör utvecklingen på de globala finansmarknaderna. • Koncernen är verksam på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt • Lägre hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad, liksom ökad hyresgästsättning, kan ha en negativ effekt på Koncernens rörelseresultat. • Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyreskontrakt. • Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om hyresgästerna inte fullgör sina förpliktelser. • Koncernens verksamhet finansieras genom belåning vilket medför vissa risker. 				

SAMMANFATTNING

	<ul style="list-style-type: none">• Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Koncernens fastigheter och öka kostnaderna för finansiering och därmed negativt påverka Koncernens verksamhet.• En sänkning av Koncernens nuvarande eller framtida kreditbetyg skulle kunna leda till ökade lånekostnader för Koncernen och påverka dess tillgång till kapitalmarknaderna.• Koncernen kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli indragen i rättsliga och administrativa förfaranden.• Koncernens verksamhet är exponerad för miljörisiker och måste följa olika hälso-, säkerhets- och miljöbestämmelser vilka kan påverka Koncernens verksamhet och framtida resultat negativt.
--	--

Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper	
<i>Värdepapper som erbjuds till allmänheten</i>	Värdepapper i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660. Stamaktier av serie B. Handlas på Nasdaq Stockholm. Kortnamn (ticker): SBB B. ISIN-kod: SE0009554454.
<i>Antal emitterade värdepapper</i>	Per dagen för detta Prospekt har Bolaget emitterat totalt 850 759 793 aktier, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 564 253 359 stamaktier av serie B, 76 498 230 stamaktier av serie D samt 30 713 preferensaktier. Aktiekapitalet uppgår till totalt 85 075 979,30 SEK. Samtliga aktier är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,1 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.
<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</i>	Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, medan varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie D samt varje preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt enligt vad som framgår av bolagsordningen. Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551). Om Bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt vad som framgår av bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettioen (31) SEK per aktie. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt vad som framgår av bolagsordningen. Alla stamaktier i Bolaget ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Stamaktierna av serie D har dock rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) SEK per aktie och år enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen.
<i>Utdelningspolicy</i>	Bolagets utdelningspolicy innebär en målsättning att generera en stabilt ökande årlig utdelning.
Var kommer värdepapperen att handlas?	
<i>Upptagande till handel</i>	Bolagets stamaktier av serie B är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer även dessa att handlas på Nasdaq Stockholm. Första dag för handel i de nya stamaktierna av serie B tecknade med och utan stöd av teckningsrätter beräknas inträffa omkring den 30 december 2019.
Omfattas värdepapperen av en garanti?	
<i>Tecknings- och garantiåtaganden</i>	Medlemmar av SBB:s styrelse och/eller ledning, Ilija Batljan (personligen och via Ilija Batljan Invest AB), Fredrik Svensson (via AB Arvid Svensson), Sven-Olof Johansson (via Compactor Fastigheter AB), Lars Thagesson, Lennart Schuss (via Skoga Invest AS) och Oscar Lekander, vilka tillsammans innehar 29,3 procent av det totala antalet utestående aktier och 62,7 procent det totala antalet röster per dagen för ingäendet av respektive teckningsåtagande, har åtagit sig att teckna nya aktier motsvarande sin pro rata-andel av Företrädesemissionen. Dessa åtaganden motsvarar cirka 29,3 procent av det totala antalet nya stamaktier av serie B i Företrädesemissionen. Samma medlemmar har också åtagit sig att garantera resterande belopp i Företrädesemissionen för det fall sådant inte tecknas med med stöd av teckningsrätter eller av annan utan stöd av teckningsrätter, med förbehåll för sedvanliga villkor. Företrädesemissionen är därmed fullt garanterad. Dessa tecknings- och garantiåtaganden är dock ej säkerställda. Ingen ersättning utgår för tecknings- och garantiåtagandena.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?	
Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	<ul style="list-style-type: none"> • Bolagets aktiekurser kan vara volatila eller sjunka, och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad. • Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekurserna att sjunka. • Bolagets största aktieägare har ett betydande inflytande över Bolaget och kan fördröja eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget. • Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Koncernens finansiella ställning, kapitalkostnader och andra faktorer, och Bolaget kan sakna möjlighet att lämna utdelning till följd av utdelningsbegränsningar i bestämmelserna för Koncernens obligationslån

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten och upptagandet till handel på en reglerad marknad

På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i detta värdepapper?																	
Allmänna villkor för Företrädesemissionen	<p>SBB:s styrelse har den 14 november 2019, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 29 april 2019, beslutat att genomföra en företrädesemission av stamaktier av serie B om cirka 1 505 MSEK före avdrag av emissionskostnader.</p> <p>Per avstämningsdagen den 22 november 2019, berättigar varje befintlig stamaktie av serie A, stamaktie av serie B, stamaktie av serie D och preferensaktie till en (1) teckningsrätt. Tretton (13) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie av serie B. För det fall inte samtliga aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelning av nya aktier inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I första hand ska tilldelning ske till dem som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter och som anmält önskan om att teckna sig för ytterligare aktier, oavsett om tecknaren var aktieägare per avstämningsdagen den 22 november 2019 eller inte, och, vid överteckning, i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. • I andra hand till dem som anmält sig för teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter. <p>För tilldelning till dem som anmält sig för teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter ska fördelningen ske till investerare vilka skäligen kan godtas av Bolaget. De aktier som inte tilldelats enligt ovan kommer tilldelas vissa medlemmar av SBB:s styrelse och/eller ledning som har ingått ett garantiåtagande med förbehåll för sedvanliga villkor för den återstående delen av Företrädesemissionen.</p> <p>Företrädesemissionen kommer att öka SBB:s aktiekapital med högst 6 544 306,10 SEK från nuvarande 85 075 979,30 SEK till högst 91 620 285,40 SEK genom utgivande av högst 65 443 061 nya stamaktier av serie B i SBB. De nya aktierna i SBB medför samma rättigheter som de nuvarande aktierna i SBB. Efter Företrädesemissionen kommer det totala antalet aktier i SBB uppgå till högst 916 202 854 aktier. Befintliga aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att vara föremål för en utspädningseffekt om cirka 7,1 procent av aktierna och cirka 2,3 procent av rösterna i Bolaget, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för denna utspädning genom att sälja sina teckningsrätter.</p> <p>Teckningskursen är fastställd till 23,00 SEK per stamaktie av serie B och innebär en rabatt om cirka 3,6 procent jämfört med stängningskursen om 23,85 SEK för stamaktien av serie B på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, sista handelsdagen innan beslutet om Företrädesemissionen. Courtage utgår ej.</p>																
Tidplan för Företrädesemissionen	<table> <tbody> <tr> <td>20 november 2019</td> <td>Sista handelsdag för aktien med rätt att delta i Företrädesemissionen</td> </tr> <tr> <td>21 november 2019</td> <td>Första handelsdag i aktien utan rätt att delta i Företrädesemissionen</td> </tr> <tr> <td>22 november 2019</td> <td>Avstämningsdag, dvs. aktieägare som är registrerade i aktieboken denna dag kommer att erhålla teckningsrätter som medför rätt att delta i Företrädesemissionen</td> </tr> <tr> <td>26 november – 5 december 2019</td> <td>Handel i teckningsrätter</td> </tr> <tr> <td>26 november – 9 december 2019</td> <td>Teckningsperiod</td> </tr> <tr> <td>26 november – 19 december 2019</td> <td>Handel i betalda tecknade aktier (BTA)</td> </tr> <tr> <td>Omkring den 11 december 2019</td> <td>Offentliggörande av preliminärt utfall i Företrädesemissionen</td> </tr> <tr> <td>Omkring den 12 december 2019</td> <td>Offentliggörande av slutligt utfall i Företrädesemissionen</td> </tr> </tbody> </table>	20 november 2019	Sista handelsdag för aktien med rätt att delta i Företrädesemissionen	21 november 2019	Första handelsdag i aktien utan rätt att delta i Företrädesemissionen	22 november 2019	Avstämningsdag, dvs. aktieägare som är registrerade i aktieboken denna dag kommer att erhålla teckningsrätter som medför rätt att delta i Företrädesemissionen	26 november – 5 december 2019	Handel i teckningsrätter	26 november – 9 december 2019	Teckningsperiod	26 november – 19 december 2019	Handel i betalda tecknade aktier (BTA)	Omkring den 11 december 2019	Offentliggörande av preliminärt utfall i Företrädesemissionen	Omkring den 12 december 2019	Offentliggörande av slutligt utfall i Företrädesemissionen
20 november 2019	Sista handelsdag för aktien med rätt att delta i Företrädesemissionen																
21 november 2019	Första handelsdag i aktien utan rätt att delta i Företrädesemissionen																
22 november 2019	Avstämningsdag, dvs. aktieägare som är registrerade i aktieboken denna dag kommer att erhålla teckningsrätter som medför rätt att delta i Företrädesemissionen																
26 november – 5 december 2019	Handel i teckningsrätter																
26 november – 9 december 2019	Teckningsperiod																
26 november – 19 december 2019	Handel i betalda tecknade aktier (BTA)																
Omkring den 11 december 2019	Offentliggörande av preliminärt utfall i Företrädesemissionen																
Omkring den 12 december 2019	Offentliggörande av slutligt utfall i Företrädesemissionen																
Utspädningseffekt	<p>Befintliga aktieägare i SBB som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att vara föremål för en utspädningseffekt om cirka 7,1 procent av aktiekapitalet och 2,3 procent av rösterna i Bolaget genom en nyemission av 65 443 061 stamaktier av serie B.</p> <p>Vid fullt deltagande i Uppköpserbjudandet innebär Uppköpserbjudandet en utspädningseffekt om cirka 39,1 procent av aktiekapitalet och 16,6 procent av rösterna i Bolaget genom en nyemission av 512 701 953 stamaktier av serie B och 33 879 996 stamaktier av serie D.</p> <p>Befintliga aktieägare i SBB som väljer att inte delta i Företrädesemissionen, och förutsatt fullt deltagande i Uppköpserbjudandet, kommer att vara föremål för en utspädningseffekt om cirka 41,8 procent av aktiekapitalet och 18,3 procent av rösterna i Bolaget genom en nyemission av 65 443 061 stamaktier av serie B i Företrädesemissionen samt 512 701 953 stamaktier av serie B och 33 879 996 stamaktier av serie D i Uppköpserbjudandet.</p>																
Kostnader	De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Koncernen med anledning av Uppköpserbjudandet och Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 300 MSEK.																

SAMMANFATTNING

Vem är erbjudaren och/eller den person som ansöker om upptagande till handel?	
<i>Erbjudaren av värdepapperen</i>	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300HX9MRFY47AH564.
Varför upprättas detta prospekt?	
<i>Motiv och användning av emissionslikvid</i>	Företrädesemissionen genomförs för att ytterligare förbättra Bolagets finansiella styrka och för att stödja det Sammanslagna Bolagets möjlighet att erhålla en förbättring av dess kreditrating i linje med SBB:s kommunicerade mål om att uppnå BBB+ kreditrating inom 12 månader. Företrädesemissionen förväntas vara genomförd innan acceptfristen i Uppköpserbjudandet avslutas och endast befintliga aktieägare i SBB kommer därmed ha rätt att delta i Företrädesemissionen, dvs. SBB-aktier som erhålls som del av vederlaget för Hemfosa-aktier som lämnas in i Uppköpserbjudandet kommer inte medföra en rätt att delta i Företrädesemissionen. Förvärvet av Hemfosa är inte villkorat av Företrädesemissionen då SBB har tillgängliga medel och befintliga kreditfaciliteter för att finansiera förvärvet. Företrädesemissionen kommer att tillföra SBB cirka 1 505 MSEK före avdrag för emissionskostnader och användas till att stärka Bolagets balansräkning.
<i>Intressekonflikter</i>	SBB har anlitat J.P. Morgan och Goldman Sachs som Global Coordinators, ABGSC, Kempen, Citigroup och Deutsche Bank som Joint Bookrunners och Danske Bank och Nordea som Co-Managers samt Vinge och Clifford Chance som legala rådgivare i samband med Företrädesemissionen. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse i Företrädesemissionen och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Företrädesemissionen.

RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens bransch, marknad och verksamhet, och omfattar vidare risker relaterade till Koncernens finansieringsavtal, legala-, regulatoriska- och bolagsstyrningsfrågor samt riskfaktorer relaterade till aktierna. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och dess förväntade negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller aktierna och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Beskrivningen nedan är baserad på tillgänglig information per dagen för detta Prospekt. Riskfaktorerna som för närvarande bedöms vara de mest väsentliga presenteras först i varje kategori och de efterföljande riskfaktorerna presenteras utan någon särskild ordning.

Riskerna och osäkerheterna som beskrivs nedan skulle kunna leda till väsentligt negativa effekter för Koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De skulle även kunna leda till att värdet på Bolagets aktier sjunker, vilket skulle kunna medföra att Bolagets aktieägare förlorar hela eller delar av deras investering.

1. RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS BRANSCH OCH MARKNAD

Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader

Koncernen påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation samt räntenivåer i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras kan värdet på och hyresintäkterna från Koncernens fastighetsbestånd minska. Merparten av Koncernens fastighetsbestånd är beläget i Sverige och Koncernen är verksam på flera olika orter runtom i Sverige. År 2015 ökade Sveriges BNP med 4,0 procent. Detta följdes av långsammare tillväxt under efterföljande år, med en BNP-tillväxt på 3,3, 2,4 och 2,3 procent för åren 2016, 2017 respektive 2018. EU-kommissionens prognos för Sveriges BNP-tillväxt är 1,3 procent för 2019 och BNP-tillväxten väntas därefter sjunka till 1,2 procent år 2020. Även om Sverige har en stark arbetsmarknad och hög sysselsättnings- och aktivitetsgrad finns det inga garantier för att dessa positiva trender kommer att bestå. Sveriges ekonomi kan också påverkas av grannländerna, vilket skulle kunna resultera i en försämrad ekonomisk situation för Sverige. Dessutom påverkas Koncernens portfölj av samhällsfastigheter av demografiska trender, såsom den växande förekomsten av åldrande befolkningar och en ökad migration från landsbygden till städerna i den nordiska regionen. Dessa demografiska trender påverkar nivån av utbud och efterfrågan för Koncernens fastigheter och fluktationer i demografin skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens rörelseresultat och lönsamhet.

Förutom att vara verksam i olika svenska regioner bedriver Koncernen även verksamhet i olika norska, finska och danska regioner. Såväl mellan som inom dessa länder kan regionala variationer leda till betydande skillnader på de regionala fastighets- och hyresmarknaderna vad gäller ekonomiska förutsättningar, tillgångs- och efterfrågenivå samt avkastning på fastighetsinvesteringar. Följaktligen kan nedgångar eller svängningar i ekonomin få olika effekter inom Koncernens olika marknadsområden. En lägre eller varierande tillväxt på de lokala marknader där Koncernen verkar kan påverka uthyrningsgrad och hyresnivåer, vilket kan ha negativt inverkan på såväl Koncernens hyresintäkter som dess övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat. Om efterfrågan på Koncernens fastigheter avtar på en eller samtliga av Koncernens marknader kan det få en väsentlig negativ effekt på Koncernens rörelseresultat och lönsamhet.

Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat är förknippade med risker som rör utvecklingen på de globala finansmarknaderna

De nordiska marknaderna påverkas av utvecklingen på de globala finansmarknaderna vilka påverkas av störningar, såsom ökad volatilitet, minskad likviditet och kreditillgänglighet. Farhågor för kreditrisk, inklusive staters, har ökat globalt, särskilt mot bakgrund av betydande statsskulder och/eller budgetunderskott i ett flertal europeiska länder och USA. Detta har skapat oro för den finansiella stabiliteten hos finansinstitut och andra företag i dessa länder, företag med direkt eller indirekt exponering mot dessa länder, och/eller företag vars banker, kunder, tjänsteleverantörer, finansärer och/

RISKFAKTORER

eller leverantörer har direkt eller indirekt exponering mot dessa länder. Betalningsinställelser eller en kraftig sänkning av kreditbetygen för en eller flera stater eller globala finansinstitut kan orsaka allvarlig press på det finansiella systemet generellt och ha en negativ inverkan på Koncernens marknader och de affärsmässiga och ekonomiska förutsättningarna och framtidsutsikterna för Koncernens motparter eller kunder, direkt eller indirekt, på sätt som är svåra att förutsäga. Koncernen finansierar i stor utsträckning sin verksamhet genom belåning och hade, per den 30 september 2019, en belåningsgrad på 38,4 procent.

Negativa trender på de globala finansmarknaderna kan begränsa Bolagets tillgång till det kapital som krävs för att finansiera dess verksamhet och ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

Koncernen är verksam på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat från samhällsfastighetsbolag som Vacse AB, Hemsö Fastighets AB, Hembla AB och Hemfosa Fastigheter AB och andra bostadsfastighetsbolag som Rikshem AB, Heba Fastighets AB, Kojamo Oyj, Wallenstam AB, Hemsö Fastighets och Hemfosa Fastigheter AB. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé.

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Koncernens intäkter skulle kunna minska.

Koncernen är exponerad för risken att inte kunna sälja en viss del av det totala beståndet på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget

Koncernen är exponerad för risker som uppstår från svårigheter med att sälja delar av fastighetsbeståndet. Samhällsfastigheter utgör en speciell tillgångskategori eftersom de har anpassats för specifika ändamål och det finns ett begränsat antal köpare och investerare inom denna sektor. Som en följd av detta, trots att kommuner och landsting har tillgång till finansiering även när finansmarknaderna är nödställda genom aktörer såsom Kommuninvest i Sverige, kännetecknas marknaden för den typ av fastigheter som Koncernen äger, eller kan komma att förvärva i framtiden, av begränsad handel. Om Koncernen behöver sälja delar av sitt bestånd med kort varsel av någon anledning, till exempel för att skaffa rörelsekapital eller betala utestående skulder, kan Koncernen eventuellt inte sälja en del av sitt bestånd till förmånliga villkor eller överhuvudtaget. Vid en brådslande försäljning kan det bli en avsevärd skillnad mellan verkligt värde på fastigheten, eller fastighetsbeståndet som säljs och det pris som Koncernen normalt skulle erhållit för fastigheten eller fastighetsbeståndet. En sådan förlust kan ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat. Dessutom kan Koncernen få problem med att avyttra sina fastigheter på grund av klausuler och inteckningar som begränsar avyttring av tillgångar enligt Koncernens kreditavtal. Dessa restriktioner skulle kunna komplicera eller fördröja en planerad fastighetsutveckling.

I Koncernens fastighetsförvävsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvävade bolaget. Eventuellt täcker inte dessa garantier alla risker, eller risker i tillräckligt hög grad. Vidare finns det en risk för att en garanti från säljarens sida inte kan verkställas på grund av att säljaren är på obestånd. När dotterföretagen i Koncernen säljer fastigheter och bolag finns risk för att köparen ställer garantikrav på Koncernen avseende eventuell skada som kan uppkomma. Koncernens verksamhet omfattar löpande avyttringar av fastigheter för att frigöra kapital och det finns risker förenade med detta ägande, givet karaktären på Koncernens bestånd och potentiella svårigheter att hitta intresserade köpare.

Var och en av ovanstående faktorer kan leda till att fastigheter säljs till ett avsevärt lägre pris än förväntat, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

Marknadsvärdet på Koncernens fastigheter som redovisas i värderingsintygen kan visa sig vara felaktigt och marknadsvärdet kan minska i framtiden

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i Koncernens balansräkning med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Koncernen redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Enligt Koncernens värderingsregler värderas samtliga fastigheter per den 30 juni och 31 december varje år av de externa värderingsföretagen Newsec Advice AB, Jones Lang LaSalle Holding AB, Savills Sweden AB och Colliers International Denmark A/S. De årliga värderingarna per den 31 mars och 30 september upprättas normalt baserat på interna värderingar. De baserades dock på externa värderingar den 31 mars 2019 och den 30 september 2019 i samband med upprättandet av prospekt. Per den 30 september 2019 uppgick marknadsvärdet för Koncernens fastigheter till cirka 30,8 MDSEK. Fastighetsvärderingar representerar uppfattningen hos den oberoende värderaren, som sammanställer värderingsintyget och de underliggande antagandena prövas, på sedvanligt vis, genom slumpmässigt urval. Fastighetsvärderingar bygger dessutom på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Det är möjligt att Koncernens värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på Koncernens fastigheter eller avspeglar de belopp som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder, som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Koncernens fastighetsbestånd, kan i efterhand komma att visa sig olämpliga. Det kan inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga. Investerare bör därför inte utgå ifrån att det marknadsvärde på Koncernens fastigheter som redovisas i balansräkningen är korrekt eller att det inte kan komma att ändras i framtiden.

Fastighetsmarknaden och fastighetspriserna är utsatta för fluktuationer. Om marknadsvärdet på fastigheterna sjunker kan värdeminskningen inverka negativt på Koncernens rörelseresultat. Vidare kan en värdeminskning resultera i att Koncernen bryter mot vissa klausuler i Koncernens kreditavtal, vilket i sin tur kan leda till att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut och därigenom påverka Koncernens likvida ställning.

2. RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS VERKSAMHET

Lägre hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad, liksom ökad hyresgästomsättning, kan ha en negativ effekt på Koncernens rörelseresultat

Koncernens lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden, och i mindre grad hyresgästomsättningen, som utgör en risk för Koncernens verksamhet och i förlängningen de hyresintäkter som Koncernen kan generera. Dessa är beroende av bland annat makroekonomiska förhållanden, demografiska trender och produktionstakten för nya bostadsfastigheter, vilka skulle kunna öka tillgången på hyresreglerade bostadsfastigheter i förhållande till efterfrågan. Om villkoren, läget och andra egenskaper hos Koncernens fastighetsbestånd inte motsvarar efterfrågan kan detta inverka negativt på Koncernens förmåga att bibehålla och höja hyresnivåerna och den totala hyresintäkten.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Koncernens fastighetsbestånd har en väsentlig inverkan på Koncernens hyresintäkter och följaktligen också på Koncernens lönsamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Koncernens fastigheter var 95,3 procent per den 30 september 2019, 96,2 procent per den 31 december 2018, 96,8 procent per den 31 december 2017 och 98,3 procent per den 31 december 2016. Det finns inga garantier för att Koncernen lyckas hålla sin ekonomiska uthyrningsgrad på en motsvarande nivå i framtiden. Om Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad minskar skulle Koncernens totala intäkter minska. Samtidigt skulle underhålls- och finansieringskostnader sannolikt förbli relativt konstanta. Hyresgästomsättningen kan också leda till ytterligare kostnader för Koncernen på grund av, bland annat, kostnaderna för att administrera och underteckna nya hyreskontrakt samt kostnaden för mindre reparationer och underhåll som normalt krävs när en hyresgäst flyttar från en fastighet.

Koncernens mål är att bibehålla och öka sina hyresintäkter, säkerställa en hög ekonomisk uthyrningsgrad och minska hyresgästomsättningen och relaterade kostnader genom att (i) förbättra bostädernas attraktivitet med hjälp av planerat underhåll och renoveringar, (ii) aktivt utveckla sitt fastighetsbestånd så att det motsvarar behoven hos nuvarande och presumtiva hyresgäster, samt (iii) upprätthålla hyresgästtillfredsställelsen. Det finns emellertid inga garantier för att någon av de åtgärder som Koncernen vidtar bidrar till att Koncernen når sina mål och kan erbjuda en servicenivå som tillgodoser nuvarande och presumtiva hyresgästers behov.

Om Koncernen, trots ovan nämnda åtgärder, misslyckas med att underhålla och, där så är möjligt, öka sina hyresintäkter som förutsett, eller misslyckas med att upprätthålla en hög ekonomisk uthyrningsgrad, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyreskontrakt

Sänkta uthyrnings- och hyresnivåer kan inverka negativt på ett fastighetsbolags resultat och denna risk ökar när ett fastighetsbolag har en hög koncentration av större hyresgäster, däribland hyresgäster som har flera hyreskontrakt spridda

RISKFaktorER

över ett flertal fastigheter. Per den 30 september 2019 svarade Koncernens tio största hyresgäster inom segmentet samhällsfastigheter för 43 procent av hyresintäkterna, per rullande 12 mån, inom detta segment. Om Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger ett betydande antal av dessa hyreskontrakt när de löper ut kan detta på sikt leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om dessa hyresgäster möter finansiella svårigheter eller på annat vis blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser under något avtal skulle det kunna medföra betydande konsekvenser för Koncernen då dess hyresintäkter skulle kunna bli väsentligt lägre än beräknat. Vakanser förhindrar fastighetsägare från att tillgodogöra sig sina fastigheters fulla intjäningsförmåga. Uthyrningsgraden kan komma att sjunka genom att hyresgäster flyttar ut och dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. Detta kan även leda till att Koncernen måste lägga pengar och resurser på att hitta nya hyresgäster, och därmed ådra sig oförutsedda legala kostnader eller marknadsföringskostnader. Om Koncernen inte lyckas hitta hyresgäster som flyttar in i de lämnade lokalerna kan detta leda till en lägre ekonomisk uthyrningsgrad och ökade omsättningskostnader. Om Koncernen inte kan behålla sina största hyresgäster, eller om de största hyresgästerna inte kan fullgöra sina förpliktelser, kan detta leda till minskade hyresintäkter och att Koncernen ådrar sig ytterligare kostnader och/eller räntekostnader fram till dess att fastigheten kan hyras ut igen.

Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om hyresgästerna inte fullgör sina förpliktelser

Hyresintäkter utgör Koncernens huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drifts-, underhålls-, administrations och finansieringskostnader, samt utdelningsmål. Det finns en risk för att Koncernens hyresgäster inte betalar sina hyror i tid. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyreskontrakt kan detta leda till minskade hyresintäkter. En minskning av hyresintäkterna till följd av hyresgästernas uteblivna hyresbetalningar kan resultera i lägre kassaflöden och resultat för Koncernens löpande verksamhet, vilket kan inverka negativt på Koncernens rörelseresultat.

Koncernens hyresintäkter från samhällsfastigheter betalas till största delen, direkt eller indirekt, av stater, kommuner och landsting och påverkas därför av betalningsförmågan hos dessa samhällsinstitutioner i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Hyreslängden är vanligtvis mellan 5-15 år och bashyran justeras vanligtvis årligen genom indexering. Koncernens hyreslägenhetskontrakt har ingen bestämd löptid och hyran förhandlas fram mellan hyresvärden och svenska Hyresgästföreningen på årlig basis baserat på fastighetens standard och Hyresgästföreningens värdering av fastigheten. Hyresintäkter för såväl Koncernens samhällsfastigheter som dess hyresreglerade bostadsfastigheter påverkas även långsiktigt av tillgång och efterfrågan på marknaderna där Koncernen verkar. En vanlig orsak till lägre hyresintäkter är minskad uthyrningsgrad.

Ökade underhålls- och reparationskostnader och skador och defekter på fastigheter kan påverka Koncernen negativt, och dessa faktorer kan leda till ökade kostnader och skadat anseende för Koncernen

Samtliga fastigheter som Koncernen äger kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning efter det att befintliga hyreskontrakt löpt ut eller av annan orsak. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Koncernens fastighetsbestånd. Omfattningen på nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan dock öka, till exempel på grund av ändrade energieffektivitetsregler eller andra krav som ställs på bostadsfastigheter, eller till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Koncernens kontroll, och Koncernens reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Koncernen förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv från närstående parter och fastighetsutvecklingsprojekt. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Koncernen kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana bostadsfastigheter.

Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft, eller av hyresgäster) samt föroreningar. Om det uppstår tekniska problem kan dessa leda till en betydande kostnadsökning för Koncernen. Ett fastighetsföretags renommé är dessutom särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Om Koncernen inte åtgärdar tekniska eller underhållsrelaterade problem kan Koncernens anseende skadas, vilket i sin tur kan leda till svårigheter att behålla befintliga hyresgäster och attrahera nya hyresgäster. Om Koncernens renommé skadas eller Koncernens kostnader ökar på grund av tekniska skador kan detta leda till minskade hyresintäkter och/eller förlorade tillväxtpotentialer.

Koncernen kan eventuellt inte genomföra en del av eller alla de strategiska åtgärderna, och/eller uppnå fördelarna med dessa åtgärder, vid den tidpunkt eller i den utsträckning som förväntas, eller överhuvudtaget

Ett framgångsrikt genomförande av Koncernens strategiska åtgärder kan inte garanteras, och Koncernen kan misslyckas med att uppnå ledningens prognoser och mål för, eller förväntningar på, dess finansiella och operativa mål eller kanske

inte kan förverkliga alla eller delar av de fördelar som förväntas genom dess nuvarande planer eller andra framtida åtgärder. Det kan inte garanteras att implementeringen av Koncernens strategi och/eller att dess finansiella mål eller investeringsmål kommer att uppnås under rådande eller framtida marknadsförhållanden. Koncernens tillvägagångssätt kan komma att förändras och justeras från tid till annan. Tillvägagångssättet som tillämpats för att implementera strategin och uppnå de finansiella målen och investeringsmålen i framtiden kan därför komma att avvika från de förväntade som används och redovisas i Prospektet. Vidare kommer Koncernens förmåga att genomföra förvärv enligt sin tillväxtstrategi att vara beroende av flera faktorer, bland annat dess relationer med kommunerna och Koncernens förmåga att identifiera lämpliga förvärvsobjekt och erhålla nödvändig finansiering. Säljare kontakter ofta SBB som första potentiella köpare innan säljaren inleder en bredare försäljningsprocess. Dessa transaktioner utanför marknaden ger Koncernen en konkurrensfördel i att kunna förvärva differentierade portföljer av samhällsfastigheter. Om Koncernens relationer med olika kommuner förändras på ett sådant sätt att Koncernen inte längre kan dra fördel av transaktioner utanför marknaden kan Koncernen eventuellt inte uppnå de strategiska målen för fastighetstransaktioner.

Om Koncernen inte kan uppnå sina mål kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och rörelseresultat.

Koncernen kan exponeras för risker förknippade med sin fastighetsutvecklingsverksamhet, till exempel att nödvändiga förändringar i detaljplaner och bygglov beviljas

Koncernens fastighetsutvecklingsverksamhet går ut på att identifiera möjligheter att utveckla samhällsfastigheter eller hyresreglerade bostadsfastigheter i Norden och att utveckla sådana projekt fram till byggstart. Koncernen bedömer aktuell status för valt läge, dess långsiktiga utsikter och genomför en due diligence-process. De viktigaste faktorerna, såsom fastigheternas tekniska skick, nettorörelseintäkter och eventuella legala risker, analyseras. I allmänhet försöker Koncernen sälja sina utvecklingsprojekt innan byggstart när detaljplanen godkänns, eller så ingås ett joint venture med utvecklaren för att eliminera (eller ifråga om joint venture, minska) Koncernens exponering för risker förknippade med byggnad.

Två av de främsta riskerna med Koncernens fastighetsutvecklingsverksamhet är dess förmåga att erhålla nödvändiga detaljplaneändringar och bygglov för att utveckla det aktuella objektet inom rimlig tid. Trots att SBB alltid är involverad i detaljplaneprocessen så är inblandade kommuner de som fattar det slutliga beslutet avseende hur dessa planer ska implementeras och det kan uppstå relativt små men oförutsedda finansiella kostnader för att slutföra nödvändiga detaljplaner och erhålla nödvändiga bygglov. Koncernen förvärvar fastigheter till sin fastighetsutvecklingsverksamhet med förväntan om att få detaljplanen ändrad. Koncernens utvecklingsverksamhet går även ut på att identifiera lämpliga geografiska områden för utvecklingsprojekt och information från tredje part avseende detaljplaneprocesser och framtida markanvändning kan komma Koncernen till känna, vilken Koncernen därefter använder till grund för investerings- och projektbeslut. Sådan information kan visa sig vara felaktig och kan komma att avvika från det faktiska utfallet, vilket i förlängningen kan innebära att Koncernen genomför projekt på ogynnsamma geografiska platser.

Koncernen kan behöva ansöka om olika tillstånd och registreringar från kommuner och andra myndigheter för att kunna genomföra sin fastighetsutveckling. Koncernen förvärvar fastigheter inom ramen för sin fastighetsutveckling baserat på förväntningar om att samtliga nödvändiga tillstånd kommer att erhållas. Goda relationer med kommuner är därför avgörande och då dessa relationer förändras över tid kan det påverka Koncernens förmåga att erhålla detaljplanejusteringar i enlighet med Koncernens utvecklingsplaner. Det finns en risk för att Koncernen inte beviljas viktiga tillstånd, att tillstånd inte beviljas snabbt eller beviljas baserat på oförutsebara villkor. Som ett resultat kan Koncernens fastighetsutvecklingsverksamhet drabbas av väsentliga förseningar, vilket kan inverka negativt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

Om Koncernen inte lyckas uppnå en ändrad detaljplan för berörd fastighet, eller om tillstånd inte kan erhållas inom rimlig tid och utan komplikationer, finns det en risk för att värdet på de aktuella projekten blir lägre än beräknat, vilket skulle kunna inverka negativt på Koncernens finansiella ställning.

Koncernen är exponerad för motpartsrisk avseende dess outsourcingavtal med externa tjänsteleverantörer

Den befintliga verksamhetsmodellen bygger på att Koncernen anlitar externa tjänsteleverantörer för vissa ekonomi- och redovisningsfunktioner, HR-tjänster samt för vissa marknadsförings-, fastighetsförvaltnings- och fastighetsutvecklingsuppgifter. De externa tjänsteleverantörerna anlitas bland annat för fastighetsförvaltningstjänster såsom hyresfakturerings-/inkasso, fastighetsunderhåll, vissa IT- och marknadsföringstjänster. Se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Informationsteknik*”. Trots noggrann bevakning finns det en risk för att Koncernens externa tjänsteleverantörer inte kan fullgöra sina förpliktelser på ett tillfredsställande sätt, vilket kan leda till försenade eller minskade hyresintäkter, störningar eller felaktigheter i IT-systemen eller andra negativa konsekvenser som kan inverka ogynnsamt på Koncernens resultat eller renommé. Koncernen ingår avtal med dessa externa tjänsteleverantörer och är därmed exponerad för risken att dessa avtal måste revideras i framtiden. Om någon av Koncernens externa

RISKFAKTORER

tjänsteleverantörer inte kan eller vill fullgöra sina förpliktelser gentemot Koncernen, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet.

Koncernens verksamhet kan påverkas negativt om förvärv och integration av fastigheter och fastighetsbolag inte lyckas

Koncernens strategi inbegriper såväl organisk tillväxt genom direkta fastighetsförvärv som tillväxt genom förvärv av bolag som äger fastigheter. Förvärven exponerar Koncernen för ett flertal risker. Exempelvis gör Koncernen i samband med ett förvärv vissa antaganden och ställningstaganden baserade på sin due diligence av fastigheterna som ska förvärfas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden och ställningstaganden involverar dock risker och osäkerhetsfaktorer som kan leda till att de blir felaktiga och att Koncernen därför inte kan uppnå alla förväntade fördelar med förvärvet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel höjda skatter och legala tvister samt högre skuldsättning och högre räntekostnader. Förväntade skalfördelar och kostnadsbesparingar kan, helt eller delvis, utebli, eller uppnås senare än beräknat. Detta kan resultera i högre administrationskostnader än planerat. Det finns heller inga garantier för att systemen, åtgärderna eller kontrollerna som krävs för att stötta Koncernens expansion är tillräckliga, och de kan kräva fortsatt utveckling.

Förvärv av fastighetsbolag kan dessutom exponera Koncernen för ytterligare risker. Dessa risker är i huvudsak förknippade med integration av förvärven, till exempel oförmåga att behålla nyckelpersonal, fusionskostnader, organisationskostnader, oförutsedda kostnader och svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärven samt en framgångsrik implementering av Koncernens strategi efter förvärvet. Då Koncernen löpande är engagerad i förvärv kan dessa risker vara återkommande, och följaktligen kan förvärv medföra betydligt högre kostnader än vad som ursprungligen förväntades. Koncernen utforskar löpande möjligheter att förvärva fastigheter och fastighetsbolag och är därmed exponerad för risken för oförutsedda ökningar av transaktionskostnader eller inställda förvärv. Utöver riskerna förknippade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv bli verklighet kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan är beroende av dess förmåga att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner

Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan. Koncernen är särskilt beroende av den kunskap, erfarenhet och det engagemang som finns hos ledningen, inklusive Ilija Batljan, koncernchef, ordförande i ledningsgruppen, styrelseledamot och Bolagets största aktieägare. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Koncernen behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat. Om Koncernen inte kan attrahera och behålla kvalificerad personal i framtiden, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtidsutsikter.

3. RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS FINANSIERINGSARRANGEMANG

Koncernens verksamhet finansieras genom belåning vilket medför vissa risker

Trots att Koncernen har ett högt kreditbetyg är skuldnivån betydande. Per den 30 september 2019 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 25 331 MSEK. Kapitalbindningsstrukturen för de räntebärande skulderna uppgick till ett totalt nominellt belopp om 25 457 MSEK, varav 1 960 MSEK (inklusive certifikat) (motsvarande 8 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 2 522 MSEK (motsvarande 10 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år samt 8 406 MSEK (motsvarande 33 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till fem år. Det finns en risk att Koncernen inte kan erhålla finansiering till gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, eftersom upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag, långgivare kan välja att inte förlänga Koncernens lån vid förfall eller alternativa kreditfaciliteter eventuellt inte står till Koncernens förfogande. Dessutom så avser Koncernen att belåna sig genom tillgång till kapitalmarknader. Kapitalmarknader är påverkade av generella marknadsförhållanden och Koncernen är därför exponerad mot de potentiella effekterna som följer av negativa marknadsförhållanden, såsom fluktuationer i räntenivåer och inflation, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att få tillgång till kapitalmarknader.

Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån eller obligationslån och det är sannolikt att det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter, kommer att erhållas från dessa finansieringskällor. Koncernens möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Koncernens finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Koncernen. Dessutom innehåller vissa av

Koncernens kreditavtal finansiella åtaganden, vilka särskilt i ogynnsamma marknadslägen kan ha negativa konsekvenser för Koncernen, däribland följande:

- Koncernens finansiella och operativa flexibilitet i planeringen av, eller anpassningen till, förändringar i sin verksamhet eller bransch kan vara begränsad,
- Koncernens förmåga att finansiera investeringar i befintliga fastigheter kan vara begränsad eftersom Koncernen kan tvingas använda en del av sitt kassaflöde från den löpande verksamheten för att betala av sina skulder,
- Koncernens förmåga att utnyttja affärsmöjligheter eller göra förvärv eller investeringar kan vara begränsad,
- Koncernens möjlighet att skaffa ytterligare krediter eller att säkerställa framtida krediter kan vara begränsad,
- Koncernens möjlighet att betala ut utdelning kan vara begränsad, samt
- Koncernen kan ha en konkurrensnackdel jämfört med konkurrenter med lägre skuldsättning.

Koncernen är även exponerad för kreditrisker genom sin finansiella verksamhet. Sådana kreditrisker uppstår, bland annat, i samband med investering av Koncernens likvida medel samt när räntesäkringsavtal och lång- och kortfristiga kreditavtal ingås. Om Koncernens finansiella motparter inte fullgör sina skyldigheter gentemot Koncernen kan deras betalningsinställelser ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Koncernens fastigheter och öka kostnaderna för finansiering och därmed negativt påverka Koncernens verksamhet

Räntekostnader för Koncernens skulder är en av Koncernens största kostnadsposter. Även om Koncernen har som policy att låna till bunden ränta eller ingå räntesäkringstransaktioner för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan, på sikt, negativa ränteförändringar få en väsentlig effekt på Koncernens resultat och kassaflöden. Det rådande låga ränteläget i Sverige och i resten av EU har haft en betydande inverkan på bostadsfastighetsmarknaden och har lett till höga värderingar av bostadsfastigheter. Det är dock möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden och detta måste beaktas i kombination med de svenska hushållens höga skuldsättning. En ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på Koncernens bostadsfastighetsbestånd och Koncernen kan behöva redovisa förluster på grund av marknadsvärdejusteringar. Sådana förluster skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på Koncernens fastigheter i balansräkningen, av Koncernens marknadsvärden och öka Koncernens belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på bostadsfastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köparens möjlighet att finansiera fastighetsförvärv. Inflation kan också påverka Koncernens kostnader. Ändringar i inflations- och räntenivåerna kan också påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

En sänkning av Koncernens nuvarande eller framtida kreditbetyg skulle kunna leda till ökade lånekostnader för Koncernen och påverka dess tillgång till kapitalmarknaderna

När det gäller att finansiera fastighetsförvärv är Koncernen beroende av att ha tillgång till kapitalmarknaderna och Koncernens lånekostnad kommer att påverkas av dess kreditbetyg. Koncernen har som långfristig emittent erhållit kreditbetyget BBB- med stabila utsikter från Fitch Ratings Limited ("Fitch") och BBB- med positiva utsikter från S&P Global Ratings Europe Limited ("S&P"). Utomstående kreditvärderingsinstitut kan också sätta kreditbetyg på eget initiativ för att mäta Koncernens förmåga att återbetala sina skulder och dessa baseras på kriterier fastställda av instituten själva. Koncernens kreditbetyg revideras återkommande och kan sänkas eller återkallas.

Kreditvärderingsinstitut baserar sina kreditbetyg på flera olika faktorer, varav de flesta är företagsspecifika. Vissa faktorer hänger emellertid samman med det allmänna ekonomiska läget utanför Koncernens kontroll. Koncernen kan inte förutse vilka åtgärder kreditvärderingsinstituten kommer att vidta, eller vilka åtgärder som måste vidtas som svar på dessa instituts åtgärder. Eventuellt sänkt eller återkallat kreditbetyg för Koncernen skulle öka Koncernens lånekostnad och påverka dess flexibilitet och konkurrenskraft. Om kreditvärderingsinstituten ändrar sin metodik och sina kriterier kan det leda till betygssänkningar som inte speglar förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen eller Koncernens finansiella ställning.

Koncernen är exponerad för valutakursrisk till följd av sin verksamhet på flera geografiska marknader

Koncernen bedriver verksamhet på flera geografiska marknader och är exponerad för valutaomräkningsrisk till följd av sina investeringar i Norge, Finland och Danmark. Koncernens redovisningsvaluta är SEK och samtliga balansräkningsposter för utländska fastigheter samt alla intäkter och kostnader som genereras från dessa omräknas till SEK. Koncernens största valutakursrisk för närvarande härrör från hyresintäkter, underhållskostnader och fastighetsvärderingar i NOK då 9 procent av Koncernens fastighetsportfölj är belägen i Norge, vilket gör Norge till den näst största marknaden för Bolagets fastigheter. Koncernen är även exponerad för euro-relaterade kursändringar på grund av sina obligationslån i euro. Koncernen bevakar och utvärderar utvecklingen av utländska valutakurser löpande och försöker hantera sin exponering mot valutafluktuationer naturligt genom att matcha exponeringen av sina tillgångar i

RISKFAKTORER

utländska valutor. Detta sker genom att ta upp lån i lokal valuta om möjligt och, i mindre grad, använda valutasäkringar för enskilda transaktioner. För den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 uppgick Koncernens valutakursdifferenser till 15 MSEK. Det finns inga garantier för att Koncernens säkringsstrategi kommer att skydda dess rörelseresultat mot valutafluktuationer eller att Koncernen ska kunna hantera sådana risker på ett tillfredsställande sätt. Följaktligen kan ogynnsamma valutakursförändringar, särskilt i NOK/SEK- och EUR/SEK-kursen, ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

4. RISKER RELATERADE TILL LEGALA, REGULATORISKA OCH BOLAGSSTYRNINGSFRÅGOR

Koncernen kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli indragen i rättsliga och administrativa förfaranden

Koncernen är verksam på flera olika geografiska marknader och måste efterleva kraven i ett antal koder, lagar och regleringar i de jurisdiktioner där Koncernen verkar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter m.m. I Sverige regleras exempelvis Koncernens verksamhet bland annat av miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900). Underlåtenhet att följa miljöbalken kan leda till miljöstraffavgifter, som uppgår till minst 1 TSEK och högst 1 MSEK, medan en överträdelse av plan- och bygglagen kan leda till byggförbud för Koncernens fastigheter, åläggande av avgifter eller borttagandet av eventuella tillägg som gjorts inom ramen för en renovering utförd utan nödvändiga tillstånd. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser som Koncernen måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästers verksamhet, kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter. Det finns också en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden, vilket kan leda till att Koncernen ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter.

Koncernen riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, regulatoriska och andra negativa utgångar eller anspråk och om utgången i eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Koncernen, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

Koncernens verksamhet är exponerad för miljörisiker och måste följa olika hälso-, säkerhets- och miljöbestämmelser vilka kan påverka Koncernens verksamhet och framtida resultat negativt

Koncernens verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljörisiker och Koncernen omfattas av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Koncernen vid bristande efterlevnad. Även om Koncernen utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte följdes tidigare. Enligt gällande miljölagstiftning i de jurisdiktioner där Koncernen är etablerad har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet även ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att, under vissa omständigheter, kan Koncernen åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Koncernens kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att forsla bort eller återställa mark, enligt tillämplig miljölagstiftning kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till ökade kostnader för Koncernen med avseende på sanering av fastigheter som Koncernen för närvarande äger, eller kan komma att förvärva i framtiden. Sådana ändringar kan också resultera i ökade kostnader eller förseningar för Koncernens genomförande av utvecklingsprojekt.

Koncernen är föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor, hantering av asbest och asbestsanering samt lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat energi- och elförbrukning. Dessa regelverk kan komma att ändras och ytterligare regelverk kan tillkomma. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att Koncernen tvingas betala avgifter, böter eller blir föremål för verkställighetsåtgärder. Koncernen kan även i vissa fall beläggas med, ibland påtagliga, restriktioner avseende Koncernens verksamhet.

Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Upptäckten av en förorening eller restförorening i samband med uthyrning eller försäljning av fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en

del av Koncernens fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föreningen, medföra betydande kostnader och ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Koncernens skattesituation kan försämrats till följd av ändrad skattelagstiftning

Bolaget bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige, Norge, Finland och Danmark. För beskattningsåret 2018 uppgick Koncernens skattekostnad till 214 MSEK. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande, relevant, skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från relevanta skattemyndigheter. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen och dess dotterföretag är från tid till annan föremål för skatterevisorer och granskningar. Det finns en risk att skatterevisorer eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till tidigare genomförda förvärv, fusioner, delningar och ombildningar av bolag, aktietransaktioner med anställda, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för förbättringsutgifter på annans fastighet.

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017: 27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget, som skickades på remiss under sommaren 2017 och nu bereds av den svenska regeringen, avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänför sig till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärdet på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till skatt som ska betalas på samtliga Koncernens framtida avyttringar av fastighetsägande företag.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Bolaget kan vara eller bli ett passivt utländskt investeringsbolag, vilket kan resultera i väsentligt negativa skattekonsekvenser för investerare i USA

Baserat på dess intäkter, tillgångar och verksamhet, dess nuvarande och förväntade värdering av dess tillgångar och sammansättningen av dess intäkter och tillgångar är SBB av uppfattningen att det inte utgjorde ett passivt utländskt investeringsbolag (Eng. passive foreign investment company) ("PFIC") för det senaste beskattningsåret och det förväntar sig inte heller att utgöra ett PFIC för det nuvarande beskattningsåret eller under en överskådlig framtid. Då PFIC-status för ett icke-amerikanskt bolag dock beror på sammansättningen av dess intäkter och tillgångar såsom uppmätt från tid till annan kan det inte garanteras att SBB inte kommer att klassificeras som ett PFIC för ett visst beskattningsår. Om SBB klassificeras som ett PFIC kan detta leda till en väsentlig negativ inverkan för amerikanska skattebetalare som investerar i dess aktier.

Koncernens efterlevnad av EU:s allmänna dataskyddsförordning kan misslyckas vilket kan inverka negativt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning

Koncernen behandlar en mängd personuppgifter, vilka främst består av uppgifter om nuvarande hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Koncernen behandlar även personuppgifter om anställdas anhöriga, personer som söker lägenhet eller anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa hyreskontrakt eller anställningsavtal. Europaparlamentets och rådets ("EU") allmänna dataskyddsförordning 2016/679/EU ("GDPR") trädde i kraft den 24 maj 2016 och har tillämpats sedan den 25 maj 2018. Huvudsyftet med GDPR är att harmonisera EU:s lagstiftning om personuppgiftsbehandling och underlätta det fria flödet av uppgifter i EU samt att säkerställa en hög skyddsnivå för personuppgifter inom hela EU. GDPR innehåller nya krav avseende behandling av personuppgifter. Om Koncernens system som behandlar denna data hackas, om Koncernen har brister i sin behandling av personuppgifter eller om Koncernen brister i efterlevnaden av GDPR kan Koncernen bli föremål för väsentliga bötesbelopp, vilka kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Datainspektionen kan besluta att ett företag som bryter mot reglerna i GDPR ska betala en administrativ sanktionsavgift. Avgiften kan som mest vara 20 miljoner EUR ("MEUR") eller fyra procent av bolagets globala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. För de något mindre allvarliga överträdelsena gäller ett maxbelopp på 10 MEUR eller 2 procent av den globala årsomsättningen.

RISKFAKTORER

5. RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA

Bolagets aktiekurser kan vara volatila eller sjunka, och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad

En investerare bör notera att en investering i Bolagets aktier är förknippad med risker. Noterade värdepapper påverkas tidvis av betydande kurs- och volymfluktuationer som inte är kopplade till de emitterande företagens resultatutveckling. Marknadskursen på Bolagets aktier kan fluktuera väsentligt på grund av flera faktorer, varav många ligger utanför Koncernens kontroll, däribland:

- variationer i finansiella resultat eller rörelseresultat mellan Koncernens rapporteringsperioder, inklusive skillnader mellan förväntat och faktiskt resultat,
- förändringar av marknadsvärderingar eller rörelseresultat och finansiella resultat hos liknande bolag,
- tillkännagivanden av Koncernen avseende betydelsefulla kontrakt, förvärv, joint ventures, investeringsåtaganden eller spekulationer, välgrundade eller inte, beträffande dessa,
- negativ utgång i rättsliga förfaranden eller utredningar, ny eller pågående rättstvist eller annat förfarande riktat mot någon enhet inom Koncernen,
- spekulationer, välgrundade eller inte, kring framtida emissioner eller försäljningar av aktier,
- allmänna ekonomiska, branschmässiga, marknadsmässiga, politiska och regulatoriska förhållanden,
- konkurrenters strategiska åtgärder (inklusive företagsförvärv och omstruktureringar),
- spekulationer, välgrundade eller inte, rörande avsikterna hos Bolagets större aktieägare (dvs. de som direkt eller indirekt äger fem procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget, såsom beskrivs i avsnittet ”Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur” (”Större Aktieägare”)) eller större försäljningar av en sådan aktieägars aktier, eller blankning av aktierna, samt
- aktiekurs- och volymfluktuationer.

Det finns således ingen garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets aktier, varför värdet på investeringen kan öka såväl som minska.

Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekursen. Under den niomånadersperiod som avslutades 30 september 2019 hade Bolagets stamaktier av serie B och D samt preferensaktier en genomsnittlig handelsvolym per handelsdag om 20,6 MSEK, 13,9 MSEK respektive 0,3 MSEK. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan även medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier. Det finns en risk att Bolagets aktier inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris, eller överhuvudtaget, vid någon tidpunkt.

Befintliga aktieägars försäljning av aktier kan få aktiekurserna att sjunka

Kurserna för Bolagets aktier kan sjunka om det sker omfattande försäljning av Bolagets aktier, särskilt när Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och Större Aktieägare säljer sina aktier eller när ett betydande antal aktier säljs av andra aktieägare. Bolagets Större Aktieägare innehar tillsammans, direkt eller indirekt genom bolag, cirka 50,5 procent av aktierna och 79,8 procent av rösterna. Ilija Batljan är Bolagets största aktieägare med 13,0 procent av aktierna och 39,8 procent av rösterna. Försäljning av styrelseledamöters, ledande befattningshavares eller Större Aktieägars aktier och försäljning av större aktieinnehav, eller om det uppfattas som att en sådan försäljning är att vänta, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

Bolagets största aktieägare har ett betydande inflytande över Bolaget och kan fördröja eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget

De Större Aktieägarna har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar. Större Aktieägare i Bolaget utgörs av styrelseledamöter, där vissa även utgör del av Bolagets ledning. Nuvarande Större Aktieägare kontrollerar cirka 79,8 procent av Bolagets rösträtter och har ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet.

Deras intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera, med Bolagets intressen eller andra aktieägars intressen, och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan nuvarande Större Aktieägars intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägars intressen å andra sidan när det gäller vinstudelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Såvitt Koncernen känner till finns det inga överenskommelser mellan de Större Aktieägarna. Oavsett detta kan de Större Aktieägarnas intressen avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägars intressen och de Större Aktieägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse.

Vissa av Koncernens avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen av Koncernen

I vissa av Koncernens avtal, främst avseende de utställda obligationslånen samt Koncernens låneavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid en förändring i kontrollen av Koncernen. En ägarförändring enligt obligationslånen uppstår bland annat om någon eller några som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till mer än 50 procent av aktierna och rösterna i Koncernen eller har rätt att utse samtliga eller en majoritet av styrelseledamöterna. Även om ingen förändring i kontrollen förutses i samband med Uppköpserbjudandet kan vid en framtida förändring i kontrollen vissa rättigheter för motparten eller skyldigheter för Koncernen aktualiseras och verkställas av en sådan förändring i kontrollen, vilket kan påverka Koncernens fortsatta finansieringsmöjligheter. Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

Utöver ovan kan ägarförändringar medföra att Koncernen förhindras, helt eller delvis, från att utnyttja skattemässiga underskott till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt gällande regleringar, som ett resultat av ägarförändringar som innebär att en eller flera aktieägare enligt en särskild beräkning sammantaget innehar aktier som förvärvats över viss tid och som representerar mer än 50 procent av rösterna. Vid en sådan ägarförändring kan historiska skattemässiga underskott inte utnyttjas till den del de överstiger 200 procent av utgiften för att förvärva det bestämmande inflytandet (där tillskott och andra värdeöverföringar kan komma att reducera utgiften på visst sätt). Om Koncernens skattemässiga underskott bortfaller eller reduceras kan det få en betydande inverkan på Koncernens skattebörda, potentiellt medföra skattetillägg, och ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens rörelseresultat.

Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Koncernens finansiella ställning, kapitalkostnader och andra faktorer, och Bolaget kan sakna möjlighet att lämna utdelning till följd av utdelningsbegränsningar i bestämmelserna för Koncernens obligationslån

Bolaget kan sakna möjlighet att, eller välja att inte, genomföra utdelningar i framtiden. Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Koncernens framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns ingen garanti för att Bolaget kommer att lämna utdelning, och om utdelning beslutas, för storleken på sådan utdelning. Följaktligen kanske aktieägare inte får någon avkastning på sin investering om de inte kan sälja sina aktier till en kurs som är högre än anskaffningskursen, vilket eventuellt inte är möjligt. Bolaget kanske inte heller kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte beslutar att utdelning ska utbetalas i framtiden.

Per den 30 september 2019 uppgick Koncernens obligationslån till 17 833 MSEK. Vissa av obligationslånen omfattas av åtaganden som begränsar Koncernens möjlighet att lämna utdelning om en viss soliditetsgrad inte består (efter utbetalning av utdelningen). Det finns därmed ingen garanti för att Bolaget kommer att lämna utdelningar, och om det väljer att lämna utdelning, för storleken på sådan utdelning.

Valutakursdifferenser kan ha en väsentlig negativ inverkan på värdet på aktieinnehav eller betalda utdelningar

Bolagets aktier kommer endast att noteras i SEK och eventuella utdelningar kommer att betalas i SEK. Aktiekurserna i andra valutor än SEK kan variera på grund av valutakursfluktuationer, och växling av SEK till andra valutor kan leda till att investerare ådrar sig ytterligare transaktionskostnader. Den senaste tidens svaga utveckling av SEK har därmed haft en negativ påverkan på värdet av aktieinnehav denominerade i andra valutor. Detta innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskat i värde mot den aktuella valutan. Per den 30 september 2019 hade Bolaget aktieägare i flera andra jurisdiktioner än Sverige, bland annat Belgien, Cypern, Danmark, Finland, Frankrike, Hongkong, Irland, Kanada, Norge, Storbritannien och USA.

Aktieägare i andra jurisdiktioner kan ha begränsad möjlighet att åtala eller verkställa domar riktade mot Koncernen eller styrelseledamöterna

Som nämnt ovan hade Bolaget per den 30 september 2019 aktieägare i flera andra jurisdiktioner än Sverige. En aktieägare i en annan jurisdiktion kan ha begränsad möjlighet att väcka talan mot Koncernen enligt lag. Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Aktieägarnas rättigheter regleras av svensk rätt och Bolagets bolagsordning. Dessa rättigheter skiljer sig från rättigheterna som aktieägare normalt har i företag baserade i USA eller andra jurisdiktioner än Sverige.

En aktieägare i en annan jurisdiktion har eventuellt inte möjlighet att verkställa en dom riktad mot någon eller samtliga av styrelseledamöterna. Samtliga styrelseledamöter utom en är bosatta i Sverige. Som en följd av detta är det kanske inte möjligt för aktieägare i en annan jurisdiktion att stämna styrelseledamöterna i sådan aktieägares land, eller verkställa domar riktade mot styrelseledamöterna som utställts av domstolar i sådan aktieägares land, grundade på civilrättsliga ansvarsbestämmelser i detta lands värdepapperslagar. Det finns ingen garanti att en aktieägare i en annan

RISKFAKTORER

jurisdiktion kan verkställa domar i civilrättsliga eller kommersiella förfaranden eller domar enligt värdepapperslagar i andra länder än Sverige som berör styrelseledamöter som är bosatta i Sverige eller andra länder än de som domarna avges i. Svenska och andra domstolar kan inte heller tilldöma styrelseledamöter civilrättsligt ansvar i ett förfarande baserat enbart på utländska värdepapperslagar som riktas mot Koncernen eller styrelseledamöterna i en domstol med behörig jurisdiktion i Sverige eller andra länder.

Aktieägare i USA, eller annan jurisdiktion, kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner

Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i vissa jurisdiktioner kan dock omfattas av begränsningar som hindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller på andra sätt försvårar eller begränsar deras deltagande. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att teckna nya aktier om aktierna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act, eller om inget undantag från registreringskraven i U.S. Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna och de nya aktierna som erbjuds inte har registrerats hos eller godkänts av de behöriga myndigheterna i dessa jurisdiktioner. Per den 30 september 2019 hade Bolaget bland annat aktieägare i Kanada, Hongkong och USA, som alla kan omfattas av sådana restriktioner. Bolaget har ingen skyldighet att inlämna något registreringsdokument enligt U.S. Securities Act eller söka liknande godkännanden enligt lagarna i någon annan jurisdiktion utanför Sverige avseende teckningsrätter eller aktier, och att göra detta i framtiden kan bli opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Bolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida företrädesemissioner skulle deras ägande i Bolaget kunna spädas ut.

6. RISKER RELATERADE TILL UPPKÖPSEBJUDANDET

Villkor för fullföljandet av Uppköpserbjudandet kanske inte kan erhållas inom för Bolaget acceptabel tid eller på för Bolaget acceptabla villkor

Bolaget har ställt upp ett antal villkor för fullföljandet av Uppköpserbjudandet, bland annat att Uppköpserbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Bolaget blir ägare till mer än 90 procent av det totala antalet aktier i Hemfosa och att eforderliga myndighetstillstånd erhålls inom för Bolaget acceptabel tid och på för Bolaget acceptabla villkor. Eftersom dessa villkor ligger utanför Bolagets kontroll finns risk att Uppköpserbjudandet inte kommer att genomföras. Osäkerheten kring Uppköpserbjudandets genomförande kan leda till att marknadskursen på aktierna i Bolaget påverkas negativt.

Efter Uppköpserbjudandets fullföljande kommer Hemfosas verksamhet att bli en del av Koncernens verksamhet

När Uppköpserbjudandet genomförs kommer Hemfosas verksamhet bli en del av Koncernens verksamhet. Det finns en risk att sammanslagningen av Koncernen och Hemfosa försvåras eller omöjliggörs av faktorer som för närvarande är okända för Bolaget.

I avsnittet ”*Det Sammanslagna Bolaget*” beskrivs förväntade effekter med anledning av transaktionen. Bland annat beskrivs de kostnads- och tillväxtsynergier som transaktionen kan komma att medföra. Realiseringen av dessa synergier beror på många faktorer och baseras på Bolagets bedömning av de framtida förhållandena. Det finns dock en risk för att synergier inte kan uppnås i sin helhet.

Förvärv av bolag ställer krav på integrationen av den nya verksamheten för att synergieffekter ska kunna uppnås. Då avsikten är att samordna verksamheterna inom ett flertal funktioner är det viktigt att integrationsprocessen löper effektivt och utan betydande kundförluster eller personalavhopp. Pågår integrationsprocessen under en längre tid finns en risk att detta påverkar det Sammanslagna Bolagets resultat negativt. Det finns en risk att de synergieffekter och övriga positiva effekter som Bolaget förutser inte kommer att uppnås i sin helhet, eller överhuvudtaget, vilken kan påverka det Sammanslagna Bolagets verksamhet negativt.

I samband med Uppköpserbjudandets fullföljande uppstår goodwill som på sikt skulle kunna visa sig vara missvisande och leda till nedskrivning

I samband med Uppköpserbjudandet uppstår goodwill. Denna goodwill tas upp i sin helhet i det Sammanslagna Bolagets balansräkning. Skulle priset, till vilket Bolaget förvärvar Hemfosa, på sikt visa sig vara missvisande och leda till nedskrivning, innebär detta att det Sammanslagna Bolagets egna kapital, och därmed solvens, minskar.

INBJUDAN TILL TECKNING AV STAMAKTIER AV SERIE B I SBB

HÄRMED INBJUDS AKTIEÄGARNA I SBB ATT MED FÖRETRÄDESRÄTT TECKNA NYA STAMAKTIER AV SERIE B I ENLIGHET MED VILLKOREN I DETTA PROSPEKT

1. FÖRETRÄDESEMISSIONEN

SBB:s styrelse har den 14 november 2019, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 29 april 2019, beslutat att genomföra en företrädesemission av stamaktier av serie B om cirka 1,5 MDSEK före avdrag av emissionskostnader.

Per avstämningsdagen den 22 november 2019, berättigar varje befintlig stamaktie av serie A, stamaktie av serie B, stamaktie av serie D och preferensaktie till en (1) teckningsrätt. Tretton (13) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie av serie B. För det fall inte samtliga aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelning av nya aktier inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp enligt följande:

- I första hand ska tilldelning ske till dem som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter och som anmält önskan om att teckna sig för ytterligare aktier, oavsett om tecknaren var aktieägare per avstämningsdagen den 22 november 2019 eller inte, och, vid överteckning, i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- I andra hand till dem som anmält sig för teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter.

För tilldelning till dem som anmält sig för teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter ska fördelningen ske till investerare vilka skäligen kan godtas av Bolaget. De aktier som inte tilldelats enligt ovan kommer tilldelas vissa medlemmar av SBB:s styrelse och/eller ledning som har ingått ett garantiåtagande med förbehåll för sedvanliga villkor för den återstående delen av Företrädesemissionen.

Företrädesemissionen kommer att öka SBB:s aktiekapital med högst 6 544 306,10 SEK från nuvarande 85 075 979,30 SEK till högst 91 620 285,40 SEK genom utgivande av högst 65 443 061 nya stamaktier av serie B i SBB. De nya aktierna i SBB medför samma rättigheter som de nuvarande aktierna i SBB. Efter Företrädesemissionen kommer det totala antalet aktier i SBB uppgå till högst 916 202 854 aktier. Befintliga aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att vara föremål för en utspädningseffekt om cirka 7,1 procent av aktierna och cirka 2,3 procent av rösterna i Bolaget, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för denna utspädning genom att sälja sina teckningsrätter, i enlighet med vad som beskrivs i avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

Teckningskursen är fastställd till 23,00 SEK per stamaktie av serie B och innebär en rabatt om cirka 3,6 procent jämfört med stängningskursen om 23,85 SEK för stamaktien av serie B på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, sista handelsdagen innan beslutet om Företrädesemissionen. Courtage utgår ej.

2. TECKNINGS- OCH GARANTIÅTAGANDEN

Medlemmar av SBB:s styrelse och/eller ledning, Ilija Batljan (personligen och via Ilija Batljan Invest AB), Fredrik Svensson (via AB Arvid Svensson), Sven-Olof Johansson (via Compactor Fastigheter AB), Lars Thagesson, Lennart Schuss (via Skoga Invest AS) och Oscar Lekander (”Garantigivarna”), vilka tillsammans innehar 29,3 procent av det totala antalet utestående aktier och 62,7 procent det totala antalet röster per dagen för ingåendet av respektive teckningsåtagande, har åtagit sig att teckna nya aktier motsvarande sin pro rata-andel av Företrädesemissionen. Dessa åtaganden motsvarar cirka 29,3 procent av det totala antalet nya stamaktier av serie B i Företrädesemissionen.

Samma medlemmar har också åtagit sig att garantera resterande belopp i Företrädesemissionen, i enlighet med nedan, för det fall sådant inte tecknas med stöd av teckningsrätter eller av annan utan stöd av teckningsrätter, med förbehåll för sedvanliga villkor. Företrädesemissionen är därmed fullt garanterad. Dessa tecknings- och garantiåtaganden är dock ej säkerställda. Ingen ersättning utgår för tecknings- och garantiåtagandena.

INBJUDAN TILL TECKNING AV STAMAKTIER AV SERIE B I SBB

Aktieägare	Teckningsåtagande (SEK)	Garantiåtagande (SEK)	Totalt åtagande (SEK)
Ilija Batljan (personligen och via Ilija Batljan Invest AB)	194 954 141	306 540 826	501 494 967
Fredrik Svensson (via AB Arvid Svensson)	106 678 715	395 248 882	501 927 597
Sven-Olof Johansson (via Compactor Fastigheter AB)	84 429 412	266 872 105	351 301 517
Lars Thagesson	13 723 364	86 699 466	100 422 830
Lennart Schuss (via Skoga Invest AS)	32 304 397	7 733 313	40 037 710
Oscar Lekander	8 822 225	1 183 557	10 005 782
Totalt:	440 912 254	1 064 278 149	1 505 190 403

3. Tidplan för Företrädesemissionen

20 november 2019	Sista handelsdag för aktien med rätt att delta i Företrädesemissionen
21 november 2019	Första handelsdag i aktien utan rätt att delta i Företrädesemissionen
22 november 2019	Avstämningsdag, dvs. aktieägare som är registrerade i aktieboken denna dag kommer att erhålla teckningsrätter som medför rätt att delta i Företrädesemissionen
26 november – 5 december 2019	Handel i teckningsrätter
26 november – 9 december 2019	Teckningsperiod
26 november – 19 december 2019	Handel i Betalda Tecknade Aktier (BTA)
Omkring den 11 december 2019	Offentliggörande av preliminärt utfall i Företrädesemissionen
Omkring den 12 december 2019	Offentliggörande av slutligt utfall i Företrädesemissionen

Stockholm, 25 november 2019

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Styrelsen

BAKGRUND OCH MOTIV

Företrädesemissionen genomförs för att ytterligare förbättra Bolagets finansiella styrka och för att stödja det Sammanslagna Bolagets möjlighet att erhålla en förbättring av dess kreditrating i linje med SBB:s kommunicerade mål om att uppnå BBB+ kreditrating inom 12 månader. Företrädesemissionen förväntas vara genomförd innan acceptfristen i Uppköpserbjudandet avslutas och endast befintliga aktieägare i SBB kommer därmed ha rätt att delta i Företrädesemissionen, dvs. SBB-aktier som erhålls som del av vederlaget för Hemfosa-aktier som lämnas in i Uppköpserbjudandet kommer inte medföra en rätt att delta i Företrädesemissionen. Förvärvet av Hemfosa är inte villkorat av Företrädesemissionen då SBB har tillgängliga medel och befintliga kreditfaciliteter för att finansiera förvärvet.

Användning av emissionslikviden

Företrädesemissionen kommer att tillföra SBB cirka 1 505 MSEK före avdrag för emissionskostnader och användas till att stärka Bolagets balansräkning.

Styrelsen för Bolaget är ansvarig för innehållet i Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm, 25 november 2019

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

1. FÖRETRÄDESRÄTT OCH TECKNINGSRÄTTER

De som på avstämningsdagen den 22 november 2019 är registrerade som aktieägare i SBB äger företrädesrätt att teckna nya stamaktier av serie B i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen.

För detta ändamål erhåller de som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i SBB en (1) teckningsrätt för varje innehavd stamaktie av serie A, serie B och serie D samt preferensaktie. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna nya aktier, varvid tretton (13) teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny stamaktie av serie B.

Företrädesemissionen kommer att öka SBB:s aktiekapital med högst 6 544 306,10 SEK från nuvarande 85 075 979,30 SEK till högst 91 620 285,40 SEK genom utgivande av högst 65 443 061 nya stamaktier av serie B i SBB. De nya aktierna i SBB medför samma rättigheter som de nuvarande aktierna i SBB. Efter Företrädesemissionen kommer det totala antalet aktier i SBB uppgå till högst 916 202 854 aktier. Befintliga aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att vara föremål för en utspädningseffekt om cirka 7,1 procent av aktierna och cirka 2,3 procent av rösterna i Bolaget, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för denna utspädning genom att sälja sina teckningsrätter.

2. TECKNINGSKURS

De nya aktierna i SBB emitteras till en teckningskurs om 23,00 SEK per ny stamaktie av serie B. Courtage utgår ej.

3. AVSTÄMNINGS DAG

Avstämningsdagen, då Euroclear fastställer vilka aktieägare som äger rätt att erhålla teckningsrätter, är den 22 november 2019. Aktierna handlas exklusivt till deltagande i Företrädesemissionen från och med den 21 november 2019. Sista dag för handel inklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 20 november 2019.

4. TECKNINGSPERIOD

Teckning av nya aktier kommer att ske under perioden från och med den 26 november 2019 till och med den 9 december 2019. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden och tiden för betalning. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande innan teckningsperiodens utgång. Teckning av nya aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte återta eller ändra sådan teckning av nya aktier.

Erhållna teckningsrätter måste antingen användas för teckning senast den 9 december 2019 eller säljas senast den 5 december 2019 för att inte förfalla utan värde.

5. EMISSIONSREDOVISNING

Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med bifogad bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear Sweden, för SBB:s räkning, förda aktieboken, dock med undantag för sådana aktieägare som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner.

Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det totala antal nya aktier som kan tecknas med stöd av dessa. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto kommer inte att skickas ut. De som är upptagna i den, i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare, erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inte någon emissionsredovisning. Teckning och betalning för nya aktier ska ske genom respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare eller, om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, genom envar av dessa.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder. Med anledning härav kommer, med vissa eventuella undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier i SBB direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i någon jurisdiktion, i vilken det inte vore tillåtet att erbjuda teckningsrätter eller nya aktier, inte att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton eller tillåtas teckna nya aktier. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa direktregistrerade aktieägare kommer att säljas på marknaden och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Utbetalning sker till avkastningskonto som är kopplat till aktieägarens VP-konto. Belopp understigande 100 SEK kommer att utbetalas på begäran. Danske Bank avser att försöka genomföra sådan försäljning under perioden från och med den 26 november 2019 till och med den 5 december 2019 förutsatt att det finns köpare på marknaden.

6. HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 26 november 2019 till och med den 5 december 2019 under handelsbeteckningen (ticker) SBB TR B (ISIN: SE0013511714). Värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd handlägger förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Den som önskar köpa eller sälja sina teckningsrätter ska därför vända sig till sin bank eller fondkommissionär. Normalt courtage utgår vid sådan handel. Vid försäljning av teckningsrätt övergår företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. Observera att för att kunna köpa eller sälja teckningsrätter måste innehavaren ha en LEI- kod eller ett NID-nummer, se vidare under ”*Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter – Viktig information om LEI och NID vid teckning utan stöd av teckningsrätter*” nedan.

7. TECKNING AV AKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Teckning av nya stamaktier av serie B med stöd av teckningsrätter ska ske under perioden från och med den 26 november 2019 till och med den 9 december 2019. Det bör noteras att det kan ta ett antal bankdagar för sådan betalning att nå mottagarkontot. Efter teckningsperiodens utgång blir utnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto. För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 9 december 2019, eller göra en anmälan om teckning och betalning enligt anvisning från tecknarens förvaltare, eller;
- sälja de teckningsrätter som inte ska utnyttjas senast den 5 december 2019.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter kan ske genom två olika metoder:

- Önskar man utnyttja samtliga teckningsrätter, kan teckning göras genom att betala enligt den förtryckta bankgiroavin, det vill säga den förtryckta bankgiroavin används vid kontant betalning för samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear. I detta fall måste man betala den exakta summan på bankgiroavin. Betalning kan ske på samma sätt som för andra bankgiro betalningar, till exempel via internetbank genom girering. Betalning ska vara Danske Bank tillhanda senast den 9 december 2019 klockan 15.00.
- Anmälningssedeln märkt ”Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter” används om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning. Kontant betalning sker i enlighet med instruktion på anmälningssedeln. Betalningen för tecknade nya aktier ska göras samtidigt som insändandet av anmälningssedeln. Betalning och anmälningssedel ska vara Danske Bank tillhanda senast den 9 december 2019 klockan 15.00.

Anmälningssedeln märkt ”Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter” finns tillgänglig på SBB:s hemsida, www.sbbnordeninfo.se, och på Danske Banks hemsida, www.danskebank.se/prospekt.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte omfattas av de restriktioner som beskrivs under "Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner" ovan men som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin kan i stället använda sig av anmälningssedeln märkt "Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter" och betala i enlighet med instruktion på anmälningssedeln.

Ifylld anmälningssedel och betalning ska vara Danske Bank tillhanda senast den 9 december 2019 klockan 15.00.

Anmälningssedeln skickas via post eller fax till:

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
Nordic Asset Services – Emissioner
Box 7523
SE-103 92 Stockholm
Fax: +46 (0)752 48 47 01

Anmälningssedlar som sänds med post bör avsändas i god tid före sista dagen för teckning.

Förvaltarregistrerade aktieägares teckning

Depåkunder hos förvaltare som önskar teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning av och betalning för nya aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter ska ske genom respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare eller, om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, genom envar av dessa.

8. BETALDA TECKNADE AKTIER ("BTA")

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart det kan ske. Efter erlagd betalning kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-konto. De nya tecknade aktierna kommer att bokföras som BTA på kontot till dess att registrering av Företrädesemissionen skett hos Bolagsverket. Registrering av nya aktier tecknade med stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 12 december 2019. Därefter kommer BTA att bokas om till nya aktier, vilket beräknas ske omkring den 30 december 2019. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Handel med BTA

Handel med BTA på Nasdaq Stockholm beräknas ske under perioden från och med den 26 november 2019 till och med den 19 december 2019 under handelsbeteckningen (ticker) SBB BTA B (ISIN: SE0013511722). Värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA.

9. TECKNING AV AKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Teckning av nya aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter.

Viktig information om LEI och NID vid teckning utan stöd av teckningsrätter

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU (MIFID II) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (National Client Identifier) för att kunna teckna nya aktier i Bolaget utan stöd av teckningsrätter. Observera att Danske Bank kan vara förhindrad att utföra transaktionen för tecknaren i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan söka mer information på Finansinspektionens hemsida www.fi.se samt på Danske Banks hemsida (www.danskebank.com/EMIR) där man också kan hitta godkända institutioner som utfärdar LEI. För fysiska personer som enbart har svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan NID-numret vara någon annan typ av nummer.

De som avser anmäla intresse för teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NID-nummer (fysiska personer) i god tid då denna information behöver anges i anmälningssedeln för teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter.

Direktregistrerade aktieägare och övriga

Anmälan om teckning av nya aktier utan teckningsrätter ska göras på därför avsedd anmälningssedel märkt ”Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter”. Anmälan ska ske under samma tidsperiod som teckning med stöd av företrädesrätt, det vill säga under perioden från den 26 november 2019 till och med den 9 december 2019. Det är tillåtet att lämna in fler än en anmälningssedel, vari dock endast den senaste daterade anmälningssedeln som kommit Danske Bank tillhanda kommer att beaktas. Anmälningssedeln märkt ”Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter” finns tillgänglig på SBB:s hemsida, www.sbbnordeninfo.se, och på Danske Banks hemsida, www.danskebank.se/prospekt.

Anmälningssedeln ska skickas via post eller fax till:

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
 Nordic Asset Services – Emissioner
 Box 7523
 SE-103 92 Stockholm
 Fax: +46 (0)752 48 47 01

Anmälningssedeln ska undertecknas och vara Danske Bank tillhanda senast den 9 december 2019 klockan 15.00. Anmälningssedlar som sänds med post bör avsändas i god tid före sista dagen för teckning. Någon betalning ska ej ske i samband med anmälan om teckning utan företrädesrätt, utan sker i enlighet med instruktionen på utskickad teckningsbekräftelse.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Anmälan om teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne, eller om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa.

Teckning från konton som omfattas av specifika regler

Om du har ett konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-konto, ISK-konto (investeringsparkonto), eller depå/konto i kapitalförsäkring, ska du kontrollera med din förvaltare om och hur du kan teckna aktier i Företrädesemissionen.

Tilldelning

För det fall inte samtliga aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelning av nya aktier inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp enligt följande:

- I första hand ska tilldelning ske till dem som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter och som anmält önskan om att teckna sig för ytterligare aktier, oavsett om tecknaren var aktieägare per avstämningsdagen den 22 november 2019 eller inte, och, vid överteckning, i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.
- I andra hand till dem som anmält sig för teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter.

För tilldelning till dem som anmält sig för teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter ska fördelningen ske till investerare vilka skäligen kan godtas av Bolaget. De aktier som inte tilldelats enligt ovan kommer tilldelas vissa medlemmar av SBB:s styrelse och/eller ledning som har ingått ett garantiåtagande med förbehåll för sedvanliga villkor för den återstående delen av Företrädesemissionen.

Som bekräftelse på tilldelning av nya aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter kommer avräkningsnota att skickas till tecknaren omkring den 13 december 2019. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya aktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren. Efter att betalning av tecknade och tilldelade nya aktier har skett och de nya aktierna har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som bekräftar inbokningen av de nya aktierna på tecknarens VP-konto. Tecknaren erhåller aktier direkt, dvs. inga BTA kommer att bokas in på tecknarens VP-konto. Registrering av nya aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 20 december 2019.

10. RÄTT TILL UTDELNING

De nya aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket och förts in i den av Euroclear förda aktieboken.

11. OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Preliminärt utfall i Företrädesemissionen förväntas offentliggöras omkring den 11 december 2019 genom ett pressmeddelande från SBB. Slutligt utfall i Företrädesemissionen förväntas offentliggöras omkring den 12 december 2019 genom ett pressmeddelande från SBB.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

12. HANDEL MED NYA AKTIER

Bolagets stamaktier av serie B är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer även dessa att handlas på Nasdaq Stockholm. Första dag för handel i de nya stamaktierna av serie B tecknade med och utan stöd av teckningsrätter beräknas inträffa omkring den 30 december 2019.

13. ÖVRIG INFORMATION

SBB äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. För det fall att ett för stort belopp betalats in av en tecknare av nya aktier kommer SBB att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Teckning av nya aktier, vare sig om detta sker med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren får inte återkalla eller förändra sådan teckning av nya aktier, såtillvida inte annat följer av Prospektet eller av tillämplig lag. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i sådant fall att återbetalas. Felaktigt inbetalda belopp understigande 100 SEK kommer endast återbetalas på begäran.

Danske Bank är så kallat emissionsinstitut för Företrädesemissionen, det vill säga bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Företrädesemissionen. Att Danske Bank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Danske Bank betraktar tecknaren som kund hos Danske Bank. Tecknaren betraktas för Företrädesemissionen endast som kund hos Danske Bank om Danske Bank har lämnat råd till tecknaren om Företrädesemissionen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående Företrädesemissionen eller om tecknaren har ett existerande kundförhållande till banken. Följden av att Danske Bank inte betraktar tecknaren som kund för Företrädesemissionen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på Företrädesemissionen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Företrädesemissionen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Företrädesemissionen.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar sig i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till Danske Bank. Personuppgifter som lämnas till bolag i Danske Bank-koncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i Danske Bank-koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Danske Bank-koncernen samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Danske Banks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Danske Bank genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

MARKNADSÖVERSIKT

Detta Prospekt innehåller statistik, data och annan information som är hänförlig till den marknad och bransch som Bolaget är verksamt på. Om inte annat anges kommer sådan information från Bolagets analys av ett flertal källor, däribland en marknadsundersökning som Newsec Advice AB har gjort på begäran av Bolaget och som Newsec Advice AB utfärdade den 17 oktober 2019. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

1. MAKROEKONOMISK ÖVERSIKT

Den globala ekonomin

Den globala ekonomin har försvagats sedan andra halvan av 2018 och ökad osäkerhet kvarstår rörande globala ekonomiska framtidsutsikter.¹⁵ Denna osäkerhet har flera möjliga förklaringar; Brexit, det pågående handelskriget mellan Kina och USA samt Italiens budgetkris, för att nämna några. Ekonomiska indikatorer för tillverkningsindustrin i Europa och USA försvagades under 2018 har fortsatt att försvagas hitintills i år.¹⁶ Andra sektorer, som servicesektorn, fortsätter dock att prestera väl. Prognoserna indikerar att tillväxten kommer att sakta ner under 2019. Flera centralbanker, inklusive Riksbanken, kommer att avvakta med räntehöjningar och i USA har centralbanken sänkt räntan för första gången sen finanskrisen. Signalerna om sänkt ränta från USA:s centralbank och den Europeiska centralbanken under början av 2019 har ökat riskapiten och resulterat i ökade börsvärden under det första halvåret.

I sin helhet förväntas både långa och korta räntor att fortsatt låga för en lång tid framöver, trots stabil tillväxt. Tillväxtprognoser indikerar för närvarande att Eurozonen är nära en stagnation.¹⁷ Inflationen är lägre än Europeiska centralbankens uppsatta mål och de flesta verktyg för att stimulera tillväxt i den penningpolitiska verktygslådan har redan använts. Lägre räntor ett resultat av de försämrade tillväxtprognoserna men kan även vara ett resultat av strukturella, långsiktiga faktorer.³

Norden

Än så länge har de nordiska länderna uppvisat en stabil tillväxt, med stabil ökning av BNP och exportvolym, trots osäkerheten i den globala ekonomin.² BNP-tillväxten har saktat ner i de nordiska länderna. Till exempel har Sveriges BNP-tillväxt minskat från 2,4 procent av BNP under 2017 till 2,3 procent under 2018 och förväntas understiga 2 procent under 2019, vissa prognosers uppskattningar pekar mot 1,3 procent. De nordiska ländernas konkurrenskraftiga och starka ställning på den globala marknaden är ett resultat av flera faktorer, som läkemedelsbranschen och vindkraft i Danmark, investeringar i energisektorn i Norge, en stark varvsindustri i Finland och en omfattande export av tjänster från Sverige. Än så länge har Norden enbart utsatts för begränsade direkta konsekvenser av det globala handelskriget men prognosen för regionen är trots detta inbromsad ekonomisk tillväxt för länder inom regionen. Om USA börjar inrikta sig på Europa inom ramen för handelskriget, och om Brexit sker, kommer de nordiska länderna ställas inför utmaningar.¹⁸ Det är troligt att en direkt effekt skulle vara att nordisk export beläggs, i alla fall delvis, med tull.

Norden har uppvisat en stark tillväxt under de senaste åren men denna håller på att minska.¹⁹ Danmarks tillväxt är fortsatt stabilt med låg statsskuld, en stark finansiell ställning och sjunkande arbetslöshet. Norges tillväxt kan komma att öka som en följd av ökade investeringar i oljeindustrin. Sverige å andra sidan kommer att uppleva avmattning på grund av minskande hushållskonsumtion, en minskad export och konkurrenskraft samt en svag byggsektor. Finlands tillväxt bedöms att minska från sin höga nivå på grund av minskad export, ökad hushållsskuldssättning och minskande investeringar i byggande.

Sverige

Generell makroekonomisk utveckling

Sveriges BNP-tillväxt har minskat från de tidigare historiskt höga nivåerna och beräknas uppgå till 1,3 procent 2019.²⁰ Sysselsättningsnivån och de disponibla inkomsterna förväntas dock fortsätta öka de kommande åren. Sedan

15 Danske Bank. *Nordic Outlook*. 18 juni 2019.

16 Swedbank. *Swedbank Economic Outlook*. 10 april 2019.

17 Newsec. *Nordic Property Outlook Spring 2019*.

18 Danske Bank. *Nordic Outlook*. 18 juni 2019.

19 Newsec. *Nordic Property Outlook Spring 2019*.

20 Newsec. *Nordic Property Outlook Spring 2019*

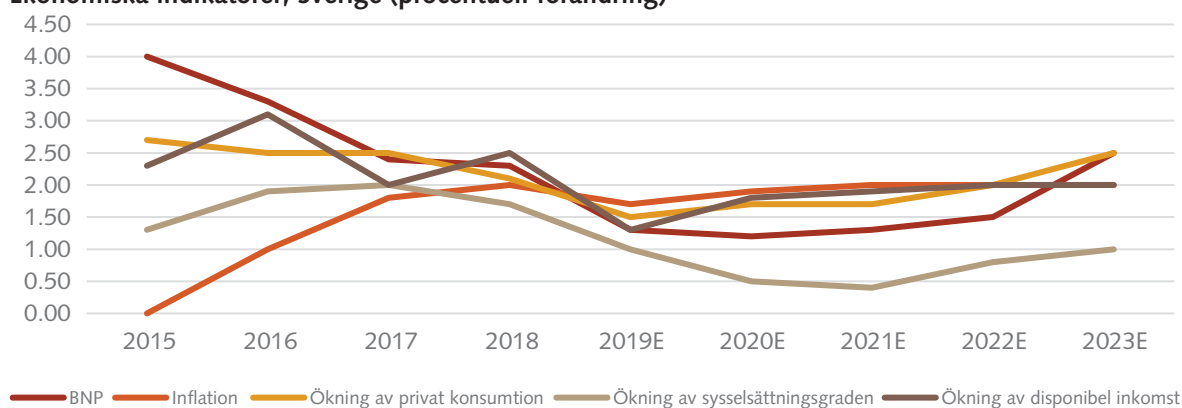
MARKNADSÖVERSIKT

millennieskiftet har Sveriges befolkning ökat med 1,4 miljoner människor, vilket motsvarar en ökning om 15 procent.²¹ Den rekordhöga befolkningstillväxten de senaste åren beror främst på immigration men även på att antalet födselar överstiger antalet dödsfall.

Av följande tabell framgår nyckelinformation rörande den svenska ekonomin.

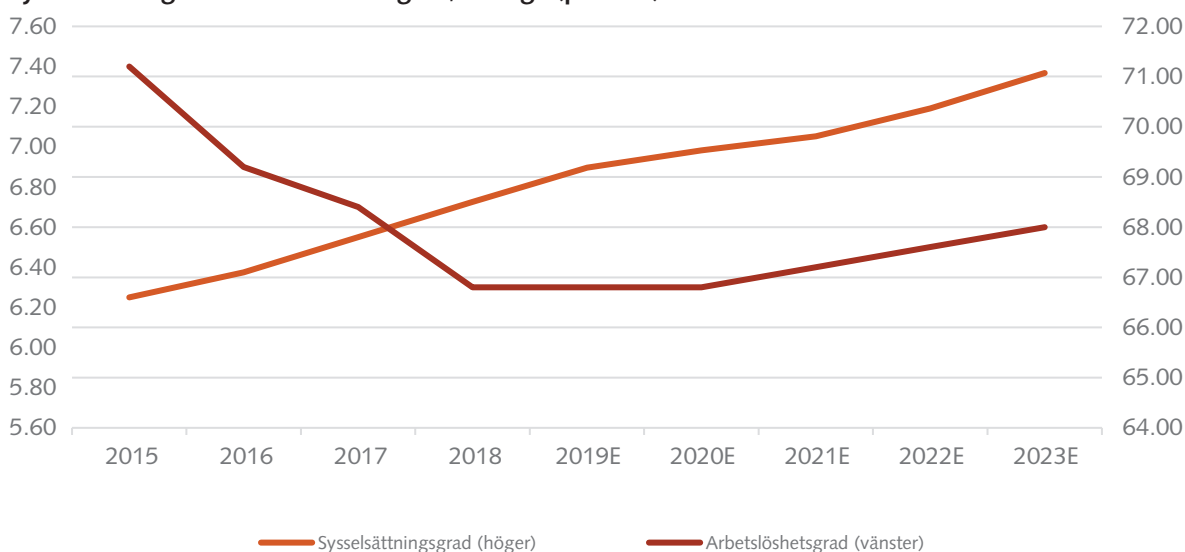
Ekonomiska indikatorer År	2015	2016	2017	2018	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
BNP (procentuell förändring)	4,0	3,3	2,4	2,3	1,3	1,2	1,3	1,5	2,5
Befolkning (miljoner)	9,9	10,0	10,1	10,2	10,3	10,4	10,5	10,6	10,7
Arbetslöshetsgrad (%)	7,4	6,9	6,7	6,3	6,3	6,3	6,4	6,5	6,6
Sysselsättningsgrad (%)	66,6	67,1	67,8	68,5	69,2	69,5	69,8	70,4	71,1
Inflation (procentuell förändring)	0,0	1,0	1,8	2,0	1,7	1,9	2,0	2,0	2,0
Ökning av privat konsumtion (procentuell förändring)	2,7	2,5	2,5	2,1	1,5	1,7	1,7	2,0	2,5
Ökning av sysselsättningsgraden (procentuell förändring)	1,3	1,9	2,0	1,7	1,0	0,5	0,4	0,8	1,0
Ökning av disponibel inkomst (procentuell förändring)	2,3	3,1	2,0	2,5	1,3	1,8	1,9	2,0	2,0

Ekonomiska indikatorer, Sverige (procentuell förändring)



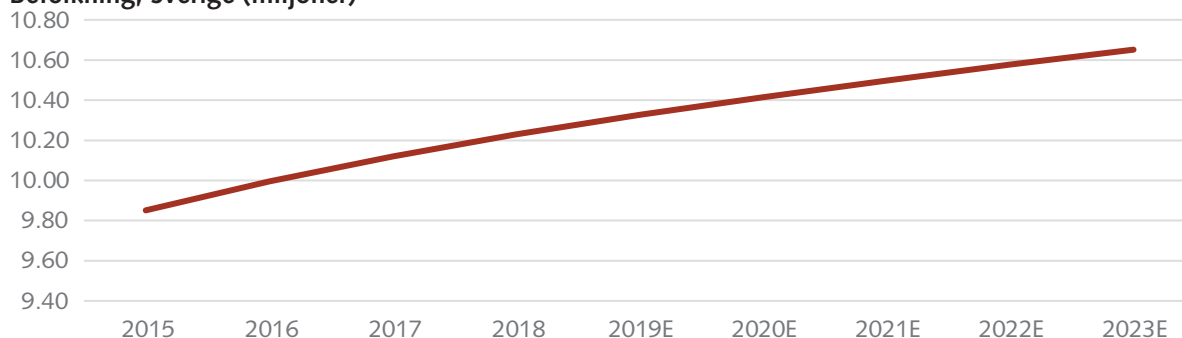
Källa: SCB, Newsec, Eurostat, Oxford economics

Sysselsättning- och arbetslöshetsgrad, Sverige (procent)



Källa: Oxford economics, OECD

21 Statistiska Centralbyrån. Sveriges befolkning. 21 februari 2019.

Befolkning, Sverige (miljoner)

Källa: SCB

Bruttonationalprodukt och tillväxtutveckling

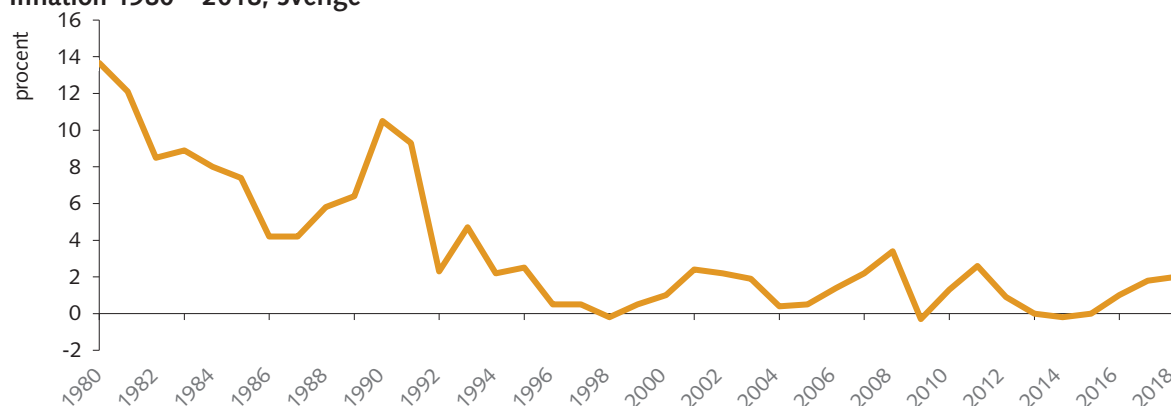
Under nästan ett decennium har svensk ekonomi haft en stabil tillväxt. År 2019 förväntas dock vara ett förhållandevis svagt år för den svenska ekonomi med en förväntad BNP-tillväxt på endast cirka 1,3 procent. Trots en negativ BNP-tillväxt under andra kvartalet 2019 om -0,1 procent anses en recession vara högst osannolik och prognoserna indikerar att framtidsutsikterna för svensk ekonomi är goda. Prognoserna indikerar att Sveriges BNP kommer att understiga målet om 2 procent under 2019-2022 för att sen öka till 2,5 procent under 2023. Byggsektorns svaga utveckling är en av de främsta anledningarna till den svaga BNP-tillväxten under 2019. Ett överskott på bostäder innebär att projektstarter förskjuts, vilket för med sig flertalet negativa konsekvenser, bland annat leder det till en svagare prisutveckling på bostäder.

Arbetsmarknad och disponibel inkomst

Arbetslösheten var 7,4 procent 2015 och minskade till 6,3 procent 2018. I juni 2019 ökade arbetslösheten för första gången sedan hösten 2017 och nådde 7,6 procent, men den förväntas kvarstå oförändrad på 6,3 procent för helåret och sedan sakta öka under 2020/2021.²² Detta är ytterligare ett tecken på att Sveriges ekonomiska tillväxt håller på att avta och denna trend verkar fortsätta under detta och nästkommande år. Under de senaste månaderna har hushållskonsumtionen sjunkit. I juni var hushållens konsumtionsutveckling den svagaste sen 2009, med en minskning om 1 procent. Trots flera negativa siffror är den svenska arbetsmarknaden relativt stark. Disponibel inkomst ökade med 2,5 procent 2018, vilket var en ökning jämfört med 2017 då motsvarande siffra var 2 procent.²³ Disponibel inkomst per capita, justerad för inflation, var 222 580²⁴ SEK 2018.

Inflation

I sin helhet förväntas BNP-tillväxten sakta ner och inflationen kommer inte att uppgå till målet om 2 procent. Enligt Riksbanken var inflationen i augusti 2019 1,3 procent.²⁵ Således kommer Riksbanken tvingas avvakta med planerade räntehöjningar och räntorna kommer fortsätta vara på historiskt låga nivåer.²⁶

Inflation 1980 – 2018, Sverige

Källa: Statistics Sweden (SCB)

22 Ekonomifakta. 16 augusti 2019.

23 Statistiska Centralbyrån. 2019.

24 Ekonomifakta, hushållens inkomster.

25 Riksbanken.

26 Newsec. Nordic Property Outlook Spring 2019.

MARKNADSÖVERSIKT

Ränta och bolån

Följande tabell visar nyckelinformation rörande räntor.

Räntenivå – Sverige

År	2015	2016	2017	2018	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
Riksbankens ränta (%)	-0,35	-0,50	-0,50	-0,25	-0,25	-0,25	0,25	0,75	1,00
STIBOR 3 månader (%)	0,40	-0,50	-0,30	-0,10	-0,10	0,15	1,65	1,20	1,25
STFIX 5 år (%)	0,20	-0,20	0,0	0,20	0,30	0,50	0,75	1,00	1,25
SWAP 10 år (%) 26 augusti 2019					0,23				

Källa: SCB och Newsec forecasts, SEB

Det hårdare amorteringskrav som infördes förra året har haft en dämpande effekt på efterfrågan på nybyggnation. De nya kraven skapar en högre tröskel för att komma in på bostadsmarknaden. Låginkomsttagare och unga familjer drabbas hårdast. Trots amorteringskraven är svenska hushållens skulder på rekordnivåer.

Norge

Generell makroekonomisk utveckling

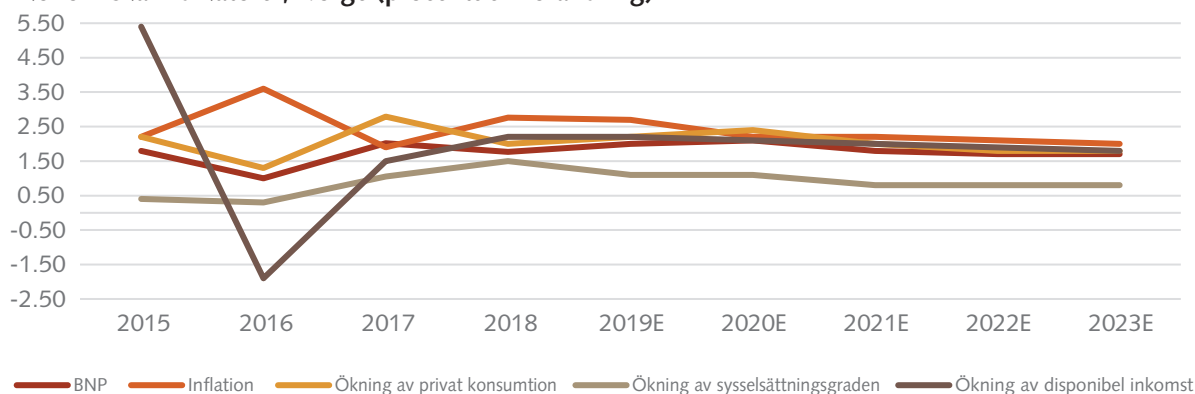
År 2018 uppgick Norges befolkning till 5,3 miljoner och en stabil befolkningstillväxt förväntas framöver. Länet Akershus och Oslo hade den största befolkningstillväxten under 2018 och stod för 54 procent av den totala tillväxten.²⁷ Befolkningen minskade i fyra andra fylken vilket är första gången så många fylken haft en negativ befolkningstillväxt sedan 2005.

Av följande tabell framgår nyckelinformation rörande den norska ekonomin.

Ekonomiska indikatorer – Norge

År	2015	2016	2017	2018	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
BNP (procentuell förändring)	1,8	1,0	2,0	1,77	2,0	2,1	1,8	1,7	1,7
Befolkning (miljoner)	5,2	5,2	5,3	5,3	5,4	5,4	5,5	5,5	5,6
Arbetslöshetsgrad (%)	4,8	4,3	4,1	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7
Sysselsättningsgrad (%)	66,1	65,6	66,0	67,0	67,7	68,5	69,0	69,6	70,1
Inflation (procentuell förändring)	2,2	3,60	1,9	2,76	2,7	2,2	2,2	2,1	2,0
Ökning av privat konsumtion (procentuell förändring)	2,2	1,3	2,79	2,0	2,2	2,4	2,0	1,8	1,8
Ökning av sysselsättningsgraden (procentuell förändring)	0,4	0,3	1,05	1,5	1,1	1,1	0,8	0,8	0,8
Ökning av disponibel inkomst (procentuell förändring)	5,4	-1,9	1,5	2,2	2,2	2,1	2,0	1,9	1,8

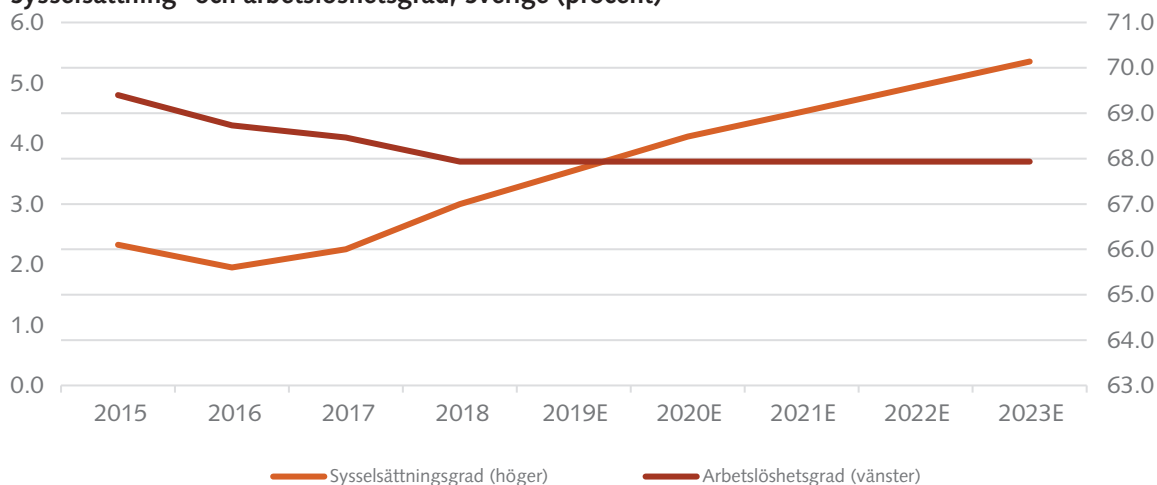
Ekonomiska indikatorer, Norge (procentuell förändring)



Källa: Newsec, ssb.no, Eurostat, Oxford economics

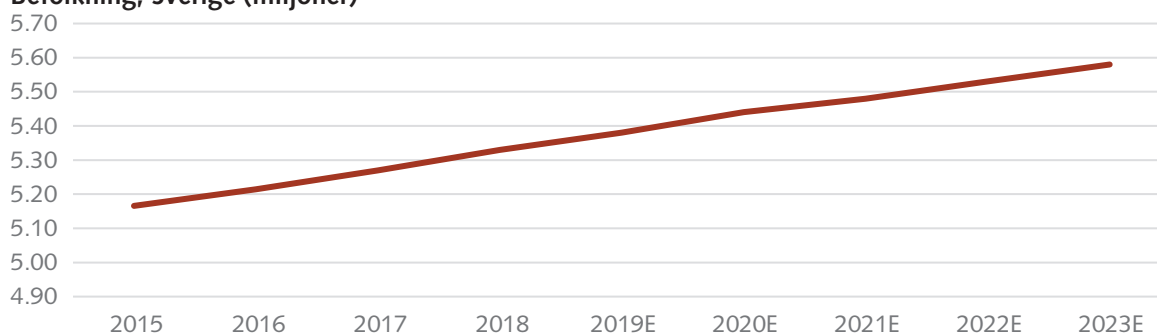
27 Statistics Norway, 2019.

Sysselsättning- och arbetslöshetsgrad, Sverige (procent)



Källa: Oxford economics, OECD

Befolkning, Sverige (miljoner)



Källa: statista.com

Bruttonationalprodukt och tillväxtutveckling

Trots lägre oljepriser under 2018 har Norges tillväxt primärt hänförs till investeringar i energisektorn.²⁸ Norges BNP växte med ungefär 1,8 procent 2018 och förväntas växa med ungefär 2 procent 2019. Åren 2017-2018 minskade investeringarna i bostadssektorn efter att sektorn under ett par år varit blomstrande. För närvarande finns indikatorer på att Norges bostadsmarknad börjar vända då antalet nybyggnationer ökar igen. Bostadspriserna på olika regioner i Norge skiljer sig åt. Höga räntor ger lägre bostadspriser samtidigt som realinkomstökningar trycker upp priserna. Vidare blir fastighetsinvesteringar i oljeexploateringsstäder längs västkusten, på grund av ökade investeringar i oljesektorn som helhet, mer attraktiva och de förväntas att öka kraftigt.

Arbetsmarknad och disponibel inkomst

Utbudet på arbetskraft minskar och arbetslösheten fortsätter att minska, med en arbetslöshetsgrad på 3,7 procent 2018.²⁹ Det tydligaste tecknet på det minskade utbudet på arbetskraft är att lönerna höjs. Trots att de globala orosmolnen hopar sig förväntas fortsatt kraftig tillväxt, en ökad sysselsättningsgrad och fortsatt höjda löner i Norge. Vidare förväntas den privata konsumtionen öka under året på grund av en måttlig höjning av sparande. Under de senaste åren har hushållens disponibla inkomster stabilt ökat.²²

Inflation

Inflationen översteg precis norska centralbankens mål om 2 procent i november 2018 och den underliggande inflationen är stabil. I år har den norska centralbanken fortsatt med räntehöjningar, från 0,75 procent 2019 till nuvarande 1,25 procent.³⁰ Newsec:s prognos är en fortsatt ökning till 1,50 procent 2019.³¹

28 Newsec. *Nordic Property Outlook Spring 2019*.

29 Danske Bank. *Nordic Outlook*. 18 juni 2019.

30 Bank of Norway. *Monetary Policy Report*. 2 juni 2019.

31 Newsec. *Nordic Property Outlook Spring 2019*.

MARKNADSÖVERSIKT

Ränta och bolån

Följande tabell visar nyckelinformation rörande räntor.

Räntenivå – Norge År	2015	2016	2017	2018	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
Centralbankens ränta (%)	0,75	0,50	0,50	0,75	1,50	1,63	1,65	1,67	e/t
NIBOR 3 mån (%)	1,13	1,17	0,81	1,19	1,91	2,04	2,06	1,67	e/t
SWAP 5 år (%)	1,28	1,57	1,60	1,82	1,65				
SWAP 10 år (%) 26 augusti 2019					1,61				

Källa: SEB

När det kommer till penningpolitik är särskiljer sig Norge från de nordiska länderna med styrräntor som har ökat till avsevärt högre nivåer än övriga nordiska länder. År 2018 var räntan 0,75 procent men i år pekar prognoserna mot att räntan kommer att ökas till 1,5 procent.

Det finns flera skäl till den förväntade ökningen av styrräntorna (vilket kommer medföra en stärkt norsk krona), en centralbank som inte är en del av Euro-systemet, höjda inhemska lönekostnader samt en förväntat hög inflation om 2,7 procent 2019. Energipriserna förväntas stabiliseras under innevarande år vilket förväntas resultera i en sänkning av inflationen under 2020 och en ökning av hushållens disponibla inkomst under 2019.³² I år förväntas även räntorna på bolån att öka ytterligare. Å andra sidan förväntas höjningar av räntorna under 2019 ha en begränsad påverkan på hushållens köpkraft.

Finland

Generell makroekonomisk utveckling

Under de senaste åren har Finlands befolkning stadigt ökat.³³ År 2018 uppgick Finlands befolkning till 5,52 miljoner och denna siffra förväntas öka de kommande åren. Vid slutet av 2018 var andelen av den finska befolkningen med utländsk härkomst 7,3 procent av den totala befolkningen. Vidare har antalet barn med utländsk härkomst dubblerats de senaste tio åren. BNP-tillväxten har ökat från en låg nivå 2015 om 0,14 procent till 2,7 procent 2018.

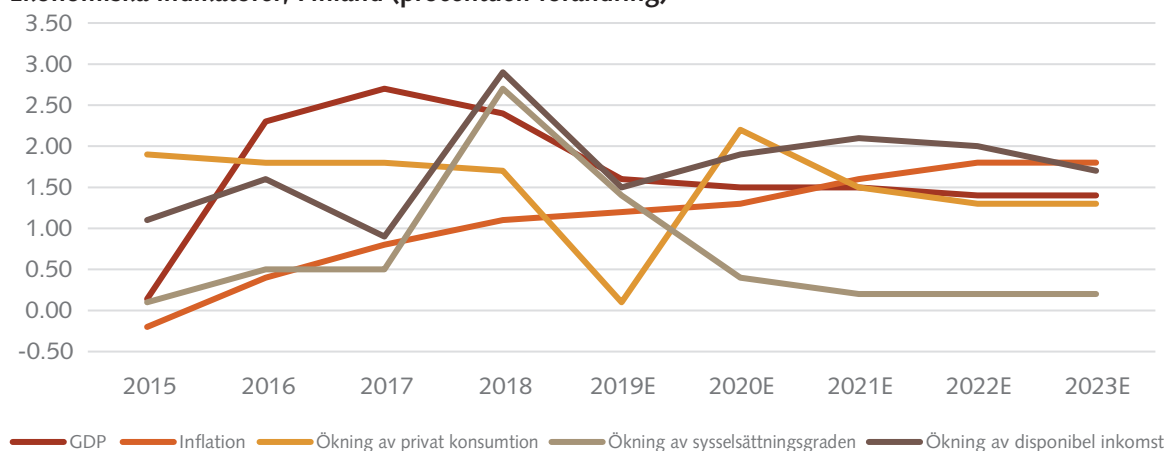
Av följande tabell framgår nyckelinformation rörande den finska ekonomin.

Ekonomiska indikatorer – Finland År	2015	2016	2017	2018	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
BNP (procentuell förändring)	0,14	2,3	2,7	2,4	1,6	1,5	1,5	1,4	1,4
Befolkning (miljoner)	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,6	5,7	5,6
Arbetslöshetsgrad (%)	9,4	8,8	8,6	7,4	7,2	7,1	7,1	6,9	6,9
Sysselsättningsgrad (%)	68,1	68,7	69,6	71,7	72,7	73,0	73,1	73,3	73,4
Inflation (procentuell förändring)	-0,2	0,4	0,8	1,1	1,2	1,3	1,6	1,8	1,8
Ökning av privat konsumtion (procentuell förändring)	1,9	1,8	1,8	1,7	0,1	2,2	1,5	1,3	1,3
Ökning av sysselsättningsgraden (procentuell förändring)	0,1	0,5	0,5	2,7	1,4	0,4	0,2	0,2	0,2
Ökning av disponibel inkomst (procentuell förändring)	1,1	1,6	0,9	2,9	1,5	1,9	2,1	2,0	1,7

³² Danske Bank. Nordic Outlook. 18 June 2019.

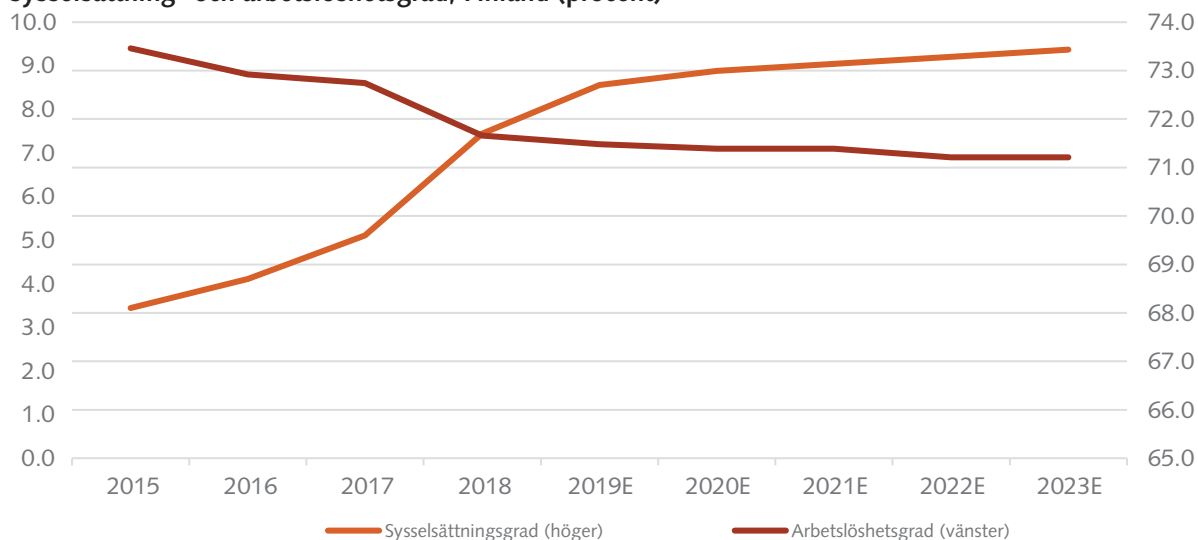
³³ Statistics Finland. 2019.

Ekonomiska indikatorer, Finland (procentuell förändring)



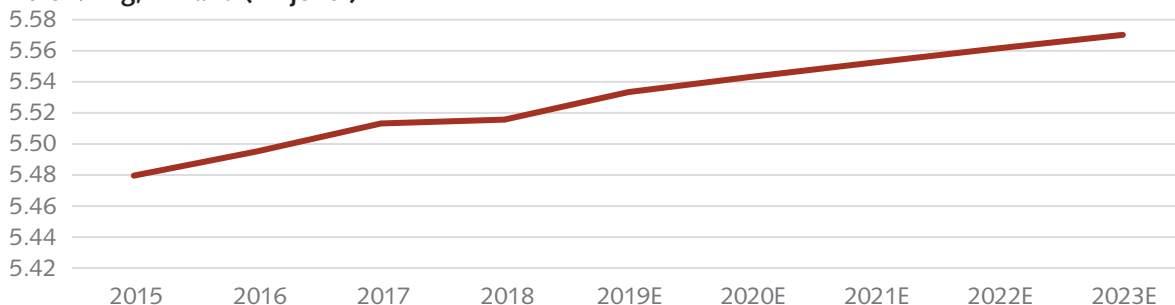
Källa: stat.fi, eurostat, Oxford economics, IMF

Sysselsättning- och arbetslöshetsgrad, Finland (procent)



Källa: BNP Paribas, stat.fi, eurostat, IMF

Befolkning, Finland (miljoner)



Källa: Stat.fi

Bruttonationalprodukt och tillväxtutveckling

Efter ett par år med stark ekonomisk utveckling har Finlands export nu börjat minska. Exporten förväntas temporärt öka kraftigt i år. Detta på grund av att leveranser av stora fartyg från finska varv ska ske. Nästa år är det dock troligt att siffrorna följer den privata konsumtionen. Tillväxtprognosen har justerats ner till 1,6 procent 2019, från en BNP-tillväxt om 2,4 procent 2018. Trots denna trend närmar sig Finland sin långsiktiga genomsnittliga BNP-tillväxtnivå.

MARKNADSÖVERSIKT

Arbetsmarknad och disponibel inkomst

Under de senaste åren har den finska arbetsmarknaden varit stark och fler reformer har skett.³⁴ Sysselsättningsökningen förväntas minska från 2,7 procent 2018 till uppskattade 1,4 procent 2019 och 0,4 procent 2020.³⁵ Trots detta är utvecklingen på arbetsmarknaden positiv och arbetslösheten förväntas vara 7,2 procent 2019. Ytterligare förbättringar förväntas 2020 och arbetslösheten förväntas vara 7,1 procent.

Trots minskat konsumenttillförsikt kvarstår en stark köpkraft tack vare en stark arbetsmarknad och ökad disponibel inkomst.³⁶ Tillväxt i disponibel inkomst var 2,9 procent 2018 vilket är en ökning från 0,9 procent 2017.³⁷

Under 2019 och 2020 förväntas privat konsumtion vara den huvudsakliga drivaren av ekonomisk tillväxt. Den förväntade ökningen i privatkonsumtionen kan delvis förklaras av minskande arbetslöshet kombinerad med en real löneökning.

Inflation

Enligt Newsec:s prognoser förväntas inflationen i Finland öka de kommande åren. Löneökningar kommer gradvis att öka priset på tjänster vilket kommer att påverka inflationen uppåt under prognosperioden.³⁸

Ränta och bolån

Följande tabell visar nyckelinformation rörande räntor.

Räntenivå – Finland År	2015	2016	2017	2018	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
Centralbankens ränta (%)	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00				
EURIBOR 3 mån (%)	-0,13	-0,32	-0,32	-0,32	-0,38				
SWAP 5 år (%)	0,33	0,00	0,49	0,28	-0,39				
SWAP 10 år (%) 26 augusti 2019					-0,2				

Källa: SEB, Euribor-rates.eu

Den finska statsskulden har minskat, vilket medfört möjligheter till en mer expansiv finanspolitik och kapitalinvesteringar fortsätter att visa god avkastning.

Sammantaget förbättras hushållens finansiella ställning samt att inte skuldsättningsgraden är anmärkningsvärt hög vid en internationell jämförelse. Under 2019 har sparandet ökat från ovanligt låga nivåer under 2016 – 2018 (för 2016 och 2017 var siffrorna negativa). Hushållens exponering mot höjd ränta kan öka avsevärt från 2020 och framåt eftersom de flesta finska hushållens lån är kopplade till rörliga Euribor-räntor. Under 2020 förväntas den privata konsumtionen följa inkomstutvecklingen.

Prognoser indikerar att bostadspriserna i Helsingfors kommer att fortsätta att öka, men priserna förväntas sjunka i mindre städer.³⁹ Samtidigt förväntas aktiviteten i byggsektorn att minska, med minskad ekonomisk tillväxt som följd.

Danmark

Generell makroekonomisk utveckling

År 2018 uppgick Danmarks befolkning till 5,78 miljoner och de senaste årens befolkningstillväxt förväntas fortsätta.⁴⁰ BNP-tillväxten var 1,4 procent 2018 och den förväntas öka under 2019.⁴¹

34 Danske Bank. *Nordic Outlook*. 18 juni 2019.

35 Newsec. *Nordic Property Outlook Spring 2019*.

36 Danske Bank. *Nordic Outlook*. 18 juni 2019.

37 Statistics Finland. 2019.

38 Bank of Finland. *Slowing growth in the shadow of global uncertainties*.

39 Danske Bank. *Nordic Outlook*. 18 juni 2019.

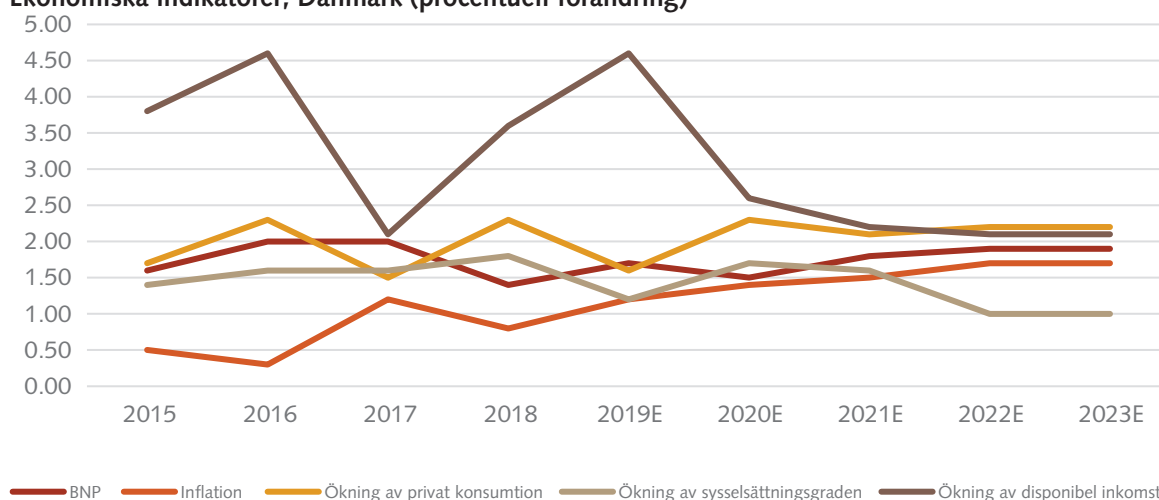
40 Statistics Denmark. 2019.

41 Newsec. *Nordic Property Outlook Spring 2019*.

Av följande tabell framgår nyckelinformation rörande den danska ekonomin.

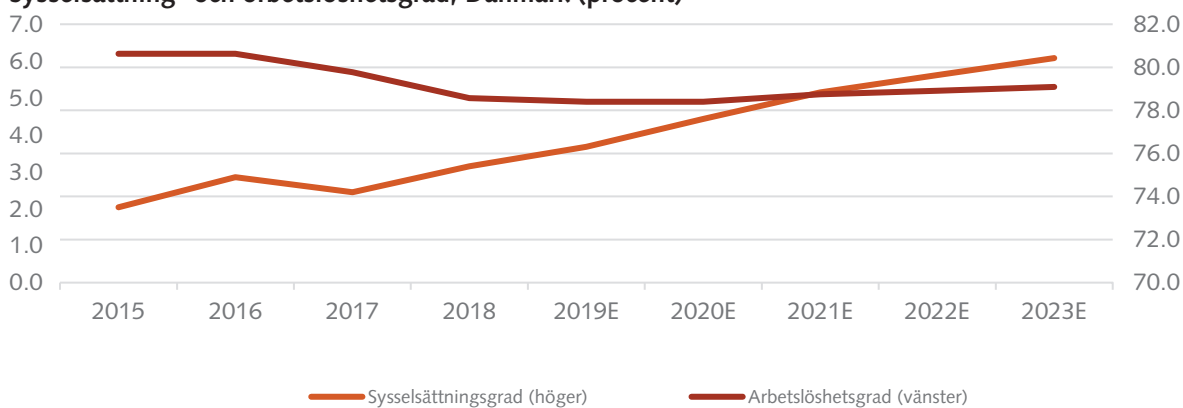
Ekonomiska indikatorer – Danmark År	2015	2016	2017	2018	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
BNP (procentuell förändring)	1,6	2,0	2,0	1,4	1,7	1,5	1,8	1,9	1,9
Befolkning (miljoner)	5,7	5,7	5,8	5,8	5,8	5,8	5,9	5,9	5,9
Arbetslöshetsgrad (%)	6,2	6,2	5,7	5,0	4,9	4,9	5,1	5,2	5,3
Sysselsättningsgrad (%)	73,5	74,9	74,2	75,4	76,3	77,6	78,8	79,6	80,4
Inflation (procentuell förändring)	0,5	0,3	1,2	0,8	1,2	1,4	1,5	1,7	1,7
Ökning av privat konsumtion (procentuell förändring)	1,7	2,3	1,5	2,3	1,6	2,3	2,1	2,2	2,2
Ökning av sysselsättningsgraden (procentuell förändring)	1,4	1,6	1,6	1,8	1,2	1,7	1,6	1,0	1,0
Ökning av disponibel inkomst (procentuell förändring)	3,8	4,6	2,1	3,6	4,6	2,6	2,2	2,1	2,1

Ekonomiska indikatorer, Danmark (procentuell förändring)



Källa: dst.dk, eurostat, Oxford economics, IMF

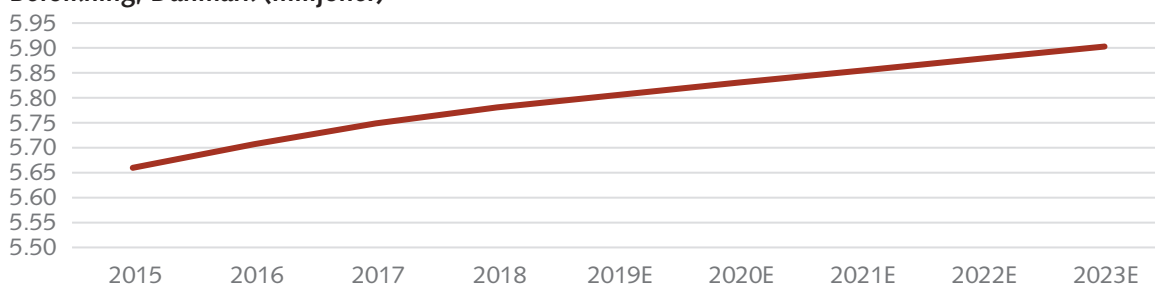
Sysselsättning- och arbetslöshetsgrad, Danmark (procent)



Källa: Oxford economics, OECD

MARKNADSÖVERSIKT

Befolkning, Danmark (milljoner)



Källa: dst.dk

Bruttonationalprodukt och tillväxtutveckling

Danmark står, trots den globala ekonomins inbromsning, stadigt med en stabil BNP-tillväxt, vilken förväntas bli 1,7 procent 2019. Oro för en sprickande bostadsbubbla har minskat vilket ur ett makroekonomiskt perspektiv är bra, givet de tidigare bedömda riskerna för överhettning och överprissättning. Det byggs mycket i hela Danmark och investeringar i fastigheter anses attraktiva, särskilt för institutionella investerare.

Arbetsmarknad och disponibel inkomst

Arbetsmarknaden fortsätter att stärkas, mer eller mindre i samma takt som tidigare, samtidigt som arbetslösheten sjunker.⁴² Prognoser indikerar att sysselsättningsgraden kommer att fortsätta öka, om än i en långsammare takt. Sysselsättningsgraden var 75,4 procent 2018 och förväntas öka till 76,3 procent 2019.⁴³ Ökande sysselsättning och bostadspriser, kombinerat med ökad disponibel inkomst, förväntas bidra till ökad privat konsumtion.

Inflation

Danmark tillhör den länder inom EU-området med lägst inflation.⁴⁴ 2018 var snittinflationen i euro-området 1,74 procent, i Danmark var motsvarande siffra 0,8 procent.^{45,46} Det är dock möjligt att ny beskattning kommer att leda till högre priser på vissa konsumtionsvaror vilket kommer att leda till en ökning av inflationen.

Ränta och bolån

Följande tabell visar nyckelinformation rörande räntor.

Räntenivå – Danmark	2015	2016	2017	2018	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
År									
Centralbankens ränta (%)	-0,75	-0,65	-0,65	-0,65	-0,65	-0,65	-0,65	-0,65	-0,65
CIBOR 3 mån (%)	0,67	0,33	-0,31	-0,30	-0,42	-0,42	-0,42	-0,42	-0,42
SWAP 5 å (%)r	-0,09	-0,23	0,63	0,42	-0,37	-0,37	-0,37	-0,37	-0,37
SWAP 10 år (%) 26 augusti 2019					-0,1				

Källa: SEB

Den danska penningpolitiken följer den Europeiska centralbanken, med låga räntenivåer för att fortsätta stimulera ekonomin.⁴⁷ Prognoserna indikerar att räntan kommer fortsätta vara -0,65 procent under såväl 2019 som kommande år. En oförändrad ränta kan innebära, utöver fortsatt låga bolånekostnader och ökad användande av finansiella tjänster i samband med refinansiering kan också leda till att danskarnas lånefinansierade konsumtion ökar. Det finns dock inga tecken på att den nuvarande räntenivån markant underskrider den så kallade naturliga räntan i Danmark eller Eurozonen.

42 Danske Bank. *Nordic Outlook*. 18 juni 2019.

43 Statistics Denmark. 2019.

44 Danske Bank. *Nordic Outlook*. 18 juni 2019.

45 Rate Inflation. 19 augusti 2019.

46 Newsec. *Nordic Property Outlook Spring 2019*.

47 Danske Bank. *Nordic Outlook*. 18 juni 2019.

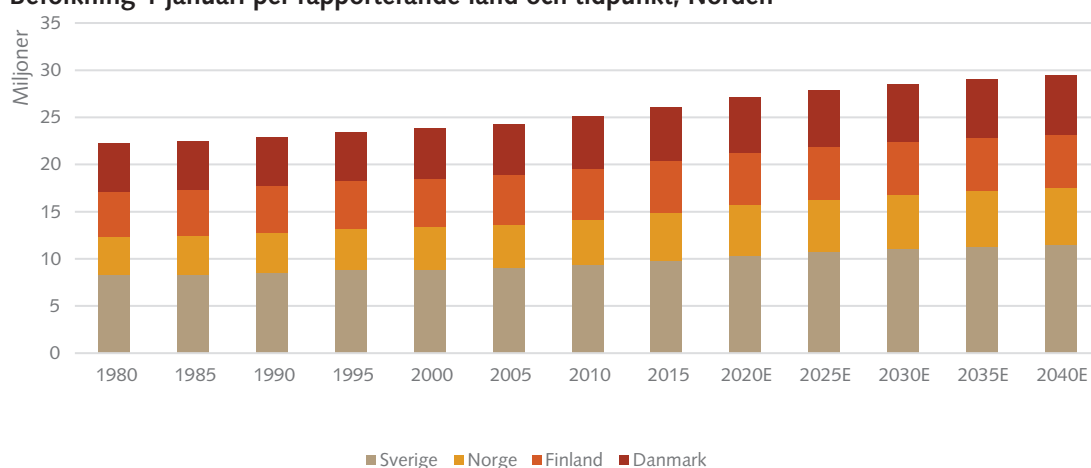
2. DEMOGRAFISK ÖVERSIKT

Norden

Norden inkluderar Sverige, Norge, Finland, Danmark och Island. Den nordiska befolkningen uppgick till 27,1 miljoner personer 2017.⁴⁸ Inom de nästkommande 40 åren förväntas befolkningen att växa med 3 miljoner invånare. År 1990 uppgick den nordiska befolkningen till 23,3 miljoner personer vilket motsvarar 16 procents befolkningstillväxt fram till idag.

År 2040 beräknas befolkningen i de nordiska länderna växa från nuvarande 27,1 miljoner till cirka 30 miljoner personer.

Befolkning 1 januari per rapporterande land och tidpunkt, Norden



Källa: Nordics Statistics Database

De största ökningarna i befolkning förväntas ske i stads- och närregioner som ligger nära en stad. Befolkningen som bor i dessa två sorter av regioner kommer att vara cirka två miljoner fler 2040 än i dag vilket innebär en tolvprocentig ökning. Även befolkningen i landsbygdsområden och/eller mer avlägsna regioner förväntas också att bli något större 2040 än i dag.

Den globala trenden med urbanisering och en åldrande befolkning återfinns också i den nordiska regionen.⁴⁹ Stadsområden i Norden har en kraftig befolkningstillväxt medan vissa landsbygdsområden upplever en minskad befolkning. Trenden är densamma för alla de nordiska länderna men de skiljer sig åt i sin omfattning. Trenden att personer flyttar till städer gäller inte bara för största städerna i Norden utan också för regionstäder. Till exempel ökade befolkningen särskilt i och runt om, regionala centrum i Sverige, till exempel Falun i Dalarna och Karlstad i Värmland.

Befolkning efter typ av region, Norden (avrundade siffror)	1990	Procentuell förändring (1990-2017)	2017	Procentuell förändring (2017-2040E)	2040E
Övervägande stadsregioner	5 266 000	+33%	7 025 000	+17%	8 202 000
Mellanregioner, nära en stad	7 917 000	+20%	9 463 000	+9%	10 284 000
Mellanregioner, avlägsna	2 197 000	+7%	2 359 000	+6%	2 507 000
Övervägande landsbygdsregioner, nära en stad	2 765 000	+6%	2 934 000	+4%	3 063 000
Övervägande landsbygdsregioner, avlägsna	5 140 000	+3%	5 293 000	+3%	5 450 000
Total befolkning, Norden	23 285 000	+16%	27 074 000	+9%	29 506 000

Källa: Nordregio rapport 2019:6, The Nordic Population in 2040

Nordregio har i en rapport analyserat utvecklingen av den åldrande befolkningen i den nordiska regionen.⁵⁰ De använder ett mått som kallas OADR, en så kallad åldersberoenderatio (Eng. *old-age dependency ratio*) som mäter antalet personer som är 65 år eller äldre (den "gamla" eller pensionerade befolkningen) som en andel av antalet personer i åldern 15 till 64 år (definierat som befolkningen i arbetsför ålder). I den nordiska regionen har OADR ökat från ungefär 24 procent år 1990 till 30 procent 2017 vilket innebär att 100 personer i befolkningen i arbetsför ålder försörjde 25 personer i

48 Nordic co-operation, Nordisk statistik 2018.

49 Nordic co-operation. Nordregio rapport 2019:6, The Nordic Population in 2040.

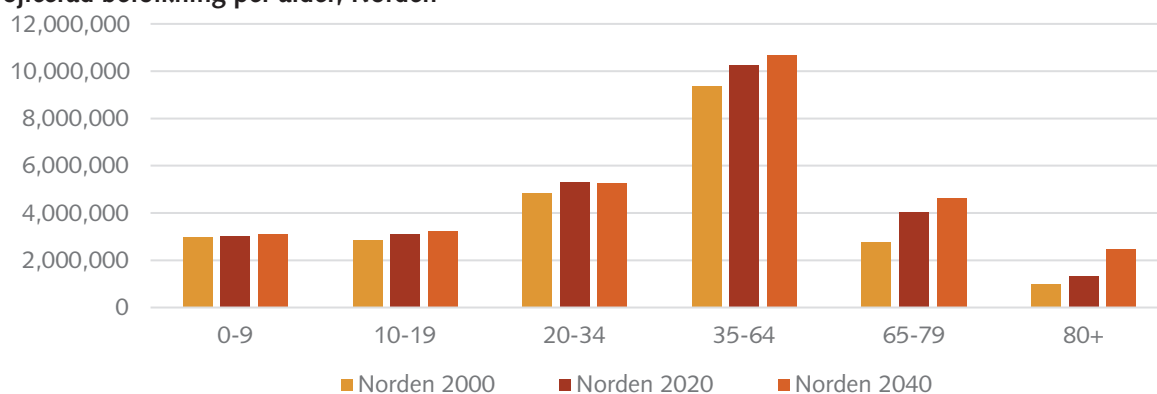
50 Nordic co-operation. Nordregio rapport 2019:6, The Nordic Population in 2040.

MARKNADSÖVERSIKT

pensionsålder år 1990. År 2017 var relationen 100 personer i befolkningen i arbetsför ålder till 30 personer i pensionsålder. Utvecklingen skiljer sig bland de nordiska länderna. Sverige hade den högsta OADR:en av alla nordiska länder under den största delen av perioden men överträffades nyligen av Finland. Dessutom skiljer sig utvecklingen av den åldrande befolkningen inte bara mellan de nordiska länderna utan det finns också stora lokala avvikelser (till exempel nådde OADR 35 procent 2017 i Blekinge i södra Sverige medan motsvarande siffra i Stockholm var 24 procent). I siffror betyder detta en ökning av 1,7 miljoner personer i åldern 65 eller mer mellan 2020 och 2040. Under samma period, mellan 2020 och 2040, uppskattas en ökning av cirka 400 000 personer i åldern 20-64.

Enligt rapporten kommer trenden med en åldrande befolkning att fortsätta de kommande åren. Under 2017 var den nordiska OADR runt 30 procent (det vill säga, för varje person i pensionsålder fanns det cirka 3 personer mellan åldrarna 15 och 64 som bodde i den nordiska regionen). År 2040 beräknas ration vara 40 procent vilket motsvarar 2,5 personer i arbetsför ålder för varje person över 65 år. Ökningen i OADR påvisar inga tecken att sakta ner och ytterligare ökning efter 2040 framstår som sannolika. Skillnaderna mellan länderna kommer att kvarstå. Finland, som i dag redan har högst OADR i dag, kommer att kvarhålla sin position som det land med den äldsta befolkningsstrukturen i den nordiska regionen. I Sverige kommer åldrandet av befolkningen börja utvecklas långsammare än på andra håll. I Danmark och Norge kommer OADR:s 2040 vara nära det nordiska snittet. I en jämförelse mellan landsbygd och städer kvarstår också de mönster som observerats tidigare. De främsta stadsregionerna såsom Stockholm, Oslo och Helsingfors kommer att fortsätta att ha den yngsta åldersstrukturen 2040. Grafen nedan illustrerar ändringarna i befolkningen i Norden från 2000 till i dag och en uppskattning för 2040.

Projicerad befolkning per ålder, Norden



Källa: Nordics Statistics database

Sverige

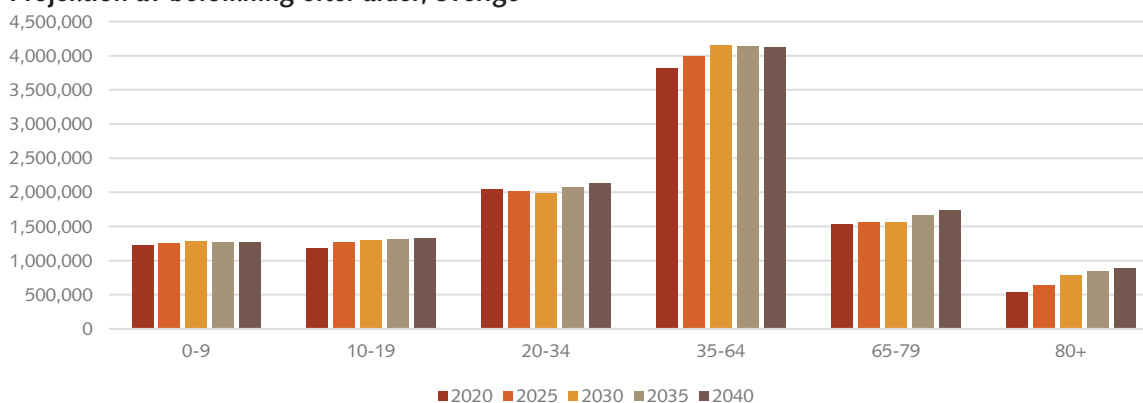
Befolkningen i Sverige har vuxit snabbt de senaste åren. Vid slutet av 2018 uppgick den svenska befolkningen till cirka 10 miljoner personer. Den svenska befolkningen har vuxit med 1,4 miljoner invånare sedan 2000 motsvarande en befolkningstillväxt om cirka 15 procent. Huvudskälet till befolkningstillväxten har varit immigration. Därutöver överstiger födelsetalen dödsfrekvensen. År 2018 nådde befolkningstillväxten 1,1 procent. Immigrationsöverskottet (immigration minus migration) uppgick till nästan 86 000 personer medan födelseöverskottet (födslar minus antal dödsfall) summerade till cirka 24 000 personer.⁵¹

Vid början av 2017 överskred den svenska befolkningen 10 miljoner människor och enligt uppskattningar av svenska Statistiska centralbyrån förväntas den att uppnå 11 miljoner 2029. Den största befolkningsökningen förväntas bland äldre och 2029 väntas andelen personer som är 80 år eller äldre vara 255 000 fler personer än i dag vilket motsvarar en ökning om 50 procent.⁵² Den svenska befolkningen förväntas fortsätta att bli äldre. Vid 2070 förväntas andelen av äldre personer att öka kraftigt medan andelen personer i arbetsför ålder minskar. Den demografiska förändringen ställer högra krav på samhället. En ekonomi med en betydande andel äldre personer och pensionärer har andra drivkrafter för efterfrågan än en ekonomi med högre födelsetal och en större befolkning i arbetsför ålder. Till exempel tenderar snabbt åldrande befolkningar att ha högre krav på hälsovårdstjänster och äldreboenden.

⁵¹ Svenska Statistiska centralbyrån 2019.

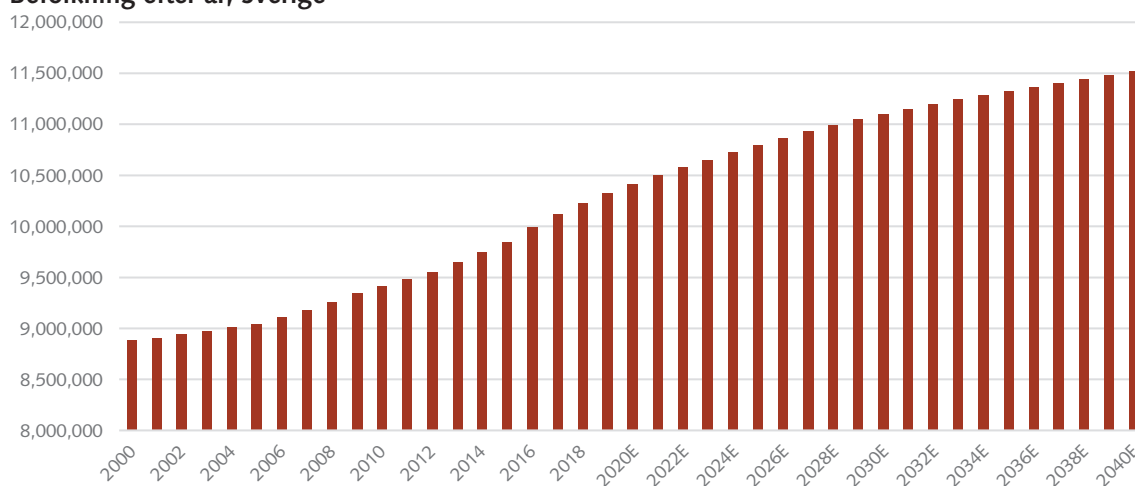
⁵² Svenska Statistiska centralbyrån, the future population of Sweden 2018-2070.

Projektion av befolkning efter ålder, Sverige



Källa: Statistics Sweden, SCB

Befolkning efter år, Sverige



Källa: Statistics Sweden, SCB

3. FASTIGHETSMARKNADSÖVERSIKT

Nordens fastighets- och transaktionsmarknad

Den nordiska fastighetsmarknaden är en av världens mest likvida och förväntas vara det även fortsättningsvis. Intresset från internationella investerare har vuxit vilket delvis kan förklaras vara ett resultat av centralbankernas låga styrränta och en stabil politisk miljö. Prognosen för den totala volymen nordiska fastighetstransaktioner är 40 miljarder EUR för 2019 och 80 miljarder EUR för 2029.⁵³

⁵³ Newsec. *Nordic Property Outlook Spring 2019*.

MARKNADSÖVERSIKT

Exempel på stora nordiska transaktioner återfinns i tabellen nedan.

Datum	Säljare	Köpare	Fastighet	Plats	Typ	Volym, MSEK	Area, m ²	SEK/m ²	Direkt- avkastning
2016	Andra och sjätte AP-fonden	Castellum	Norrporten AB	Spridda platser	Kontor, detaljhandel	~22 000	1 049 914	20 954	5,30-5,70%
2018	Aktieägare i Victoria Park	Vonovia	Aktier i Victoria Park	Stockholm, Göteborg, Malmö	Bostäder	~13 180	733 500	17 969	
2016	Akelius	Willhem	119 fastigheter	Spridda platser	Bostäder, detaljhandel	5 000	317 023	15 772	4,80%
2018	Akelius	Victoria Park	2,340 lägenheter i Stockholm och Göteborg	Stockholm (Haninge), Göteborg (Mölnadal)	Bostäder	~4 700	188 000	25 000	
2016	Aktieägare i D. Carnegie	Blackstone	Aktier i D. Carnegie	Spridda platser	Bostäder, detaljhandel	4 550	519 500	8 758	
2019	SBB	DNB Liv	DNB HQ	Oslo	Kontor	~4 900	49 000	100 000	
2019	eQ Care special investment fund	SBB	48 fastigheter	Finland	Samhällsfastigheter	~1 500	50 280	29 833	

Källa: Newsec

~ Siffrorna är ungefärliga

Sveriges fastighets- och transaktionsmarknad

Den nya koalitionsregeringen (Socialdemokraterna och Miljöpartiet) har presenterat ett reformpaket, inklusive skatte- och bostadsmarknadsreformer, som kommer påverka den privata marknaden.⁵⁴ Reformprogrammet (i skrivande stund under diskussion) innebär en gradvis avreglering av hyresreglering och reducerad skatt på kapitalvinster från försäljning av fastigheter. Implementeringen av dessa åtgärder kommer att ta flera år och det är osannolikt att bostads- och byggbranschen påverkas under 2019.

Trots ett något dämpat ekonomiskt klimat är transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden fortsatt hög och verkar inte avmattas. Under första halvan av 2019 var den totala transaktionsvolymen 85 MDSEK, vilket överstiger den totala volymen från föregående år. Under rekordåret 2016 uppgick transaktionsvolymen till 201 MDSEK och transaktionsvolymen för första halvåret 2016 var bara något högre (94 MDSEK) än årets (85 MDSEK). Därför förväntar sig Newsec en volym som överstiger 180 MDSEK under 2019, och givet detta, det näst starkaste transaktionsåret någonsin.⁵⁵ Likt föregående år har den genomsnittliga transaktionsstorleken fortsatt att öka. Den högre transaktionsvolymen förklaras primärt av förvärv av större portföljer och den svenska transaktionsmarknaden har vidare framförallt attraherat stora, internationella investerare. Internationella investerare står för 29 procent av transaktionsvolym hittills under 2019. Fortsätter de internationella investerarna att investera på samma sätt kommer 2019 vara det år då internationella investerare står för den största andelen av transaktionsvolymen sedan innan finanskrisen. Intresset för den svenska transaktionsmarknaden för alla typer av investerare är fortsatt stort, tack vare landets fastighetsmarknad som i förhållande till resten av Europa är högavkastande och bedöms ha låg risk. Sammanfattningsvis indikerar prognoser för Sveriges ekonomi en dämpning av ekonomisk tillväxt med en penningpolitik som är i en utmanande situation. Sveriges riksbank kan inte höja styrräntan på grund av den dåliga inflationsprognosen som har påverkat SEK negativt. Finansiella problem för fastighetsutvecklare kombinerat med ett för stort utbud av bostäder skulle kunna leda till en än värre nedåtgående spiral för bostadsmarknaden och därigenom påverka hela den svenska ekonomin.

⁵⁴ Newsec. *Nordic Property Outlook Spring 2019*.

⁵⁵ Newsec. *Nordic Property Outlook Spring 2019*.

Exempel på stora transaktioner och transaktionsvolym för hela transaktionsmarknaden i Sverige visas nedan.

Datum	Säljare	Köpare	Fastighet	Plats	Typ	Volym, MSEK	Area, m ²	SEK/m ²	Direkt-avkastning
2019	Logistik-fastigheter	Prologis	Flertalet fastigheter	Helsingborg, Göteborg, Örebro, Eskilstuna, Västerås, Stockholm (Sigtuna)	Industri	3 800	303 702	12 512	4,25%*
2019	Castellum	Lilium	Hercules 8 & 9, Idrottsparken 2 & 3 m.fl.	Sundsvall	Kontor	~3 600	169 190	20 426	5,00%*
2019	AFA Fastigheter	Blackstone	Skjutsgossen 12	Stockholm (Södermalm)	Kontor	~2 000	33 699	59 348	
2018	M2 Gruppen	SBB	50 fastigheter	Enköping, Sigtuna, Södertälje, Tierp, Tranås, Vaggeryd, Söderhamn, Nässjö	Bostäder	~1 300	e/t	e/t	
2019	Flertal säljare	Offentliga Hus	6 fastigheter	Spridda platser / Sverige	Samhällsfastigheter	~1 100	61 000	18 033	
2019	Hemsö	SBB	Trälöket 16, Kullen 18 mfl.	Stockholm, Göteborg, m.m.	Samhällsfastigheter	1 200	55 626	21 573	

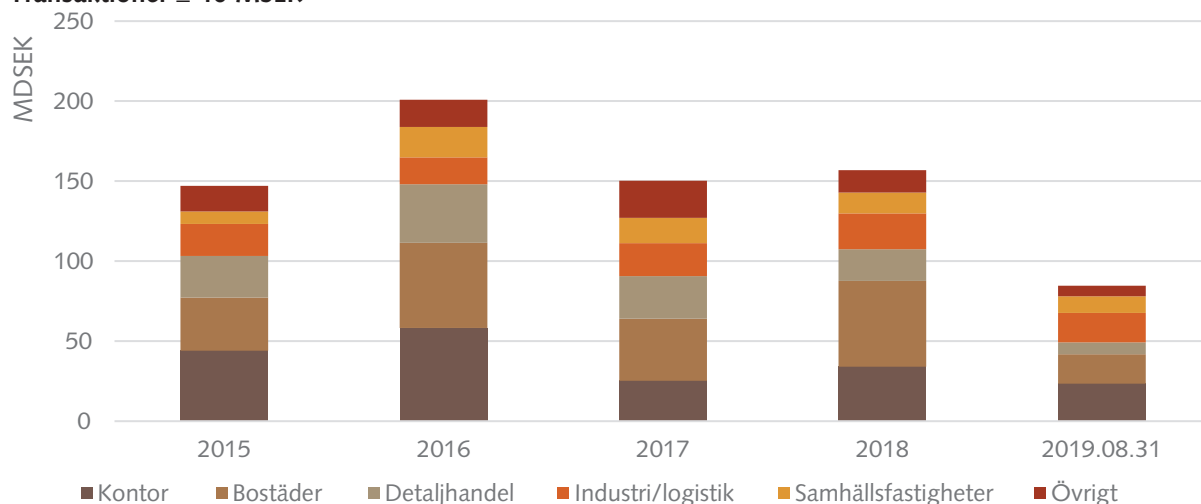
Källa: Newsec

~ Siffrorna är ungefärliga

* Uppskattning

Transaktionsvolym Sverige per segment

Transaktioner ≥ 40 MSEK



Källa: Newsec

4. SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Introduktion

I Sverige, Norge och Finland har kommunernas intresse att avyttra delar av sina samhällsfastighetsinnehav ökat. Många kommuner är i behov av kapital för att underhålla nuvarande fastighetsportfölj, bygga nya bostäder, finansiera omsorg och utbildning samt investera i viktig infrastruktur. Därtill är många kommuner i till exempel Sverige och Finland positivt inställda till att privata aktörer tar hand om stora delar av nybyggnationen av samhällsfastigheter. Den stora majoriteten av kommunerna är i stort behov av nya skolor och äldreboenden de kommande åren och delar av denna nyproduktion kommer att utföras av den privata marknaden. Många kommuner är också positivt inställda till att få ytterligare företag till arbetsmarknaden i kommunen.

MARKNADSÖVERSIKT

Det finns ett ökat intresse av att investera i samhällsfastigheter i Sverige och i de andra nordiska länderna. År 2018 stod samhällsfastigheter för cirka 9 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige, 2007 stod de enbart för 2 procent av den totala transaktionsvolymen. Detta har i stort att göra med det faktum att kommuner, landstingen och staten historiskt sett var ensamma ägare av alla samhällsfastigheter. Anledningarna till ändringen av ägarstrukturerna är flera. I första hand finns det ett behov av nya investeringar i sektorn och många kommuners brist på kapital för att göra nödvändiga investeringar. Marknaden för samhällsfastigheter har utvecklats mest i Sverige och Finland. Privata aktörer ökar dock sin andel av marknaden även i Norge och Danmark.

Den växande marknaden har resulterat i specialiserade fastighetsbolag. Pensionsfonder har också investerat i samhällsfastigheter då det, som tillgångsklass, är väl anpassat till pensionsfondernas långa investeringshorisont och genererar en stabil avkastning på investeringen.

Det ökade intresset från investerare i segmentet kan delvis förklaras av nuvarande samhällsutveckling med en åldrande befolkning, växande antal av unga personer och en stor immigration. Detta har orsakat en stor påfrestning på samhället och har skapat en möjlighet för att investera i skolor och äldreboenden. I nästan samtliga geografiska segment i Sverige har avkastningsnivåerna för äldreboenden och skolor successivt fallit. En liknande trend kan också ses i Sveriges grannländer, främst koncentrerat runt Oslo och Helsingfors. Bortsett från den underliggande demografin karakteriseras samhällsfastigheter också av långa hyrestider med stabila hyresgäster vilket är attraktivt för en majoritet av fastighetsinvesterarare.

I Norge står det offentliga fastighetssegmentet för 17 procent av totala transaktionsvolymen hitintills 2019, jämfört med 8 procent 2015. Likt i de andra nordiska länderna är intresset för samhällsfastigheter ökande även om det enbart finns ett fåtal fastighetsbolag som fokuserar på detta segment. Pensionsfonder har börjat fokusera mer på detta segment, drivet av dess långsiktiga natur och dragningskraften av stabil avkastning. Staten och kommunerna är fortfarande de huvudsakliga ägarna till dessa typer av fastigheter men om deras attityd gentemot avyttringar ändras skulle det kunna öppna ett nytt fönster för ökat utbud av offentliga fastigheter som kommer ut på marknaden.

I Finland har det privata ägandet av samhällsfastigheter ökat under de senaste åren. Det finns dock en stor osäkerhet i marknaden på grund av potentiella regulatoriska ändringar vilket kommer att överföra ansvaret för sjukvården och sociala tjänster till 18 nya regioner. I denna reform var "valfrihetsvalet" inkluderad innebärandes att patienten ska ha möjligheten att välja vem som ska tillhandahålla sjukvård eller social välfärd – statlig eller icke-statlig. "Valfrihetsvalet" bedöms effektivisera sjukvården och det sociala välfärdssystemet vilket innebär att kommunerna kommer att behöva hitta nya användningsområden för många av deras fastigheter. Den nuvarande regeringen stödjer inte "valfrihetsvalet" och har pausat reformen.

År 2018 stod samhällsfastigheter för cirka 3 procent av den totala transaktionsvolymen i Danmark och siffran är prognostiserat att öka under 2019. Statsägda fastigheter är kontrollerade av sju enheter: FREJA (utvecklingsbolag), Forsvarets Ejendomsstyrelse (Försvarets fastighetsbyrå), Banedanmark (järnvägsnätet i Danmark), Byggningsstyrelsen (Fastighetsföretag och fastighetsutvecklare), Naturstyrelsen, Kriminalforsorgen (kriminalvården) och Slot- og Kulturstyrelsen (Slott- och kulturstyrelsen). De senaste åren har vissa fastigheter som ägts av offentliga institutioner sålts på grund av omstruktureringar och krav på kostnadsminskningar vilket varit drivet av politiska beslut.

På grund av de faktorer som angivits ovan är det sannolikt att efterfrågan på, och investerarintresset för, samhällsfastigheter i den nordiska regionen kommer vara fortsatt stort framöver.

Statligt stöd för nordiska kommuner

I alla fyra länder förhindrar lagstiftning lokala myndigheter från att gå i konkurs (Eng. *Default*) vilket gör det sannolikt att staten skulle träda in i händelse av att en RLM (regional och lokal myndighet) skulle uppleva allvarliga finansiella svårigheter. Nordiska RLMs har vid tillfällena upplevt finansiell nöd. Ingen nordisk RLM har dock gjort några betalningsinställningar de senaste 100 åren tack vare statligt stöd (se nedan)⁵⁶

56 Moody's Investor Service, KommuneKredit, Municipality Finance PLC, Kommunalbanken AS, Kommuninvest, 14 maj 2018.

Nordiska regeringar har historiskt sett stöttat RLM vid finansiella trångmål

	Danmark	Finland	Sverige	Norge
RLM i trångmål	Farums kommun (2002)	Karkkillas kommun (1992)	Bjuvs stad (1995)	Lebesbys kommun (sent 1980-tal)
Bakgrund	Omfattande utgifter och överträdelse av belåningsregleringar. Flera ambitiösa projekt genomfördes genom icke-transparenta offentlig-privata samarbeten där sale-and-lease-back-avtal ingicks	Ett större statligt företag (Karkkila Industrial Village Ltd.) hamnade i finansiellt trångmål och hade inhemska och utländska lån vilka kommunen gått i borgen för. En devalvering av den (dåvarande) finska valutan Markka förvärrade situationen och ökade lånens omfattning till 250 procent av kommunens årliga skatteintäkter.	Ekonomiska problem på grund av det kommunala bostadsbolagets höga skuldsättning. Bjuv var oförmöget att höja skatterna på grund av då gällande lagstiftningen vilken begränsade kommunernas beskattningsrätt.	Kommunen gick i borgen för en lokal fiskeriverksamhets skulder. När verksamheten gick i konkurs tvingades kommunen ta över en kortfristig skuld om 50 miljoner NOK.
Statlig åtgärd	Staten tog kontroll över Farum och beviljade kommunen bistånd på 2 miljarder DKK, en summa som motsvarade kommunens årliga budget. Detta var första gången danska staten löste ut en kommun och hanteringen var mycket kontroversiell i Danmark. Farum tvingades höja den kommunala skatten från 19,6 till 22,8 procent.	Karkkila tog upp skulderna på sin balansräkning och staten fick vetorätt rörande styrelsebeslut. Nödlagstiftning infördes som möjliggjorde statlig räntesubvention till en kommun, vilken skulle återbetalas. Karkkila höjde sin skatt och hade efter det landets högsta skattenivå.	Staten gick in med 159 MSEK av de 200 MSEK som behövdes för att lösa krisen. Som del av avtalet tog staten även över bostadsbolaget och drev det till 31 maj 2003, då det återlämnades till Bjuv. Kommunen tog då en mer aktiv roll i bolagsstyrningen.	Staten stöttade kommunen ekonomiskt under ett par år, vilket möjliggjorde att skulden strukturerades om och var del av ett större räddningspaket vilket även inkluderade utgiftsnedskärningar och noggrannare granskning av kommunen.

Källa: Farum – Policy in multilevel systems: Federalism, decentralisation and performance in OECD countries (2003), Karkkila – Finnish local government institutions and creditworthiness (2012), Bjuv – Fiscal Federalism in Unitary States (2004), Lebesby – Recovery of local and regional authorities in financial difficulties (2002)

Huvudsaklig reglering och hyreskontraktstruktur

Hyreskontrakten för samhällsfastigheter i nordiska länder liknar varandra. I stort sett skiljer sig dessa kontrakt inte från typiska kommersiella hyreskontrakt. Eftersom stat, landsting eller kommuner är huvudmän för de tjänster som tillhandahålls är hyresgästerna mycket kreditvärda och långa kontrakt på fem till femton år är vanligt. I vissa fall kan hyrestiderna vara upp till 20 år, jämfört med andra kommersiella fastighetssegment där hyrestiden normalt sträcker sig över tre till fem år. I Sverige krävs för hyrestider för statliga myndigheter på sex år eller mer samtycke av regeringen innan avtalet ingås och för universitet är motsvarande hyrestid tio år.⁵⁷ Hyresgäster med verksamhet som indirekt finansieras av staten, landsting eller kommuner anses ha hög kreditvärdighet. Trots att regeringens godkännande ofta är en formalitet kan det sakta ned förhandlingarna något eller leda till kortare hyreskontrakt för att undvika godkännandeprocessen. Nyligen producerade samhällsfastigheter har normalt en hyrestid uppgående till femton år eller längre eftersom fastigheterna ofta är specialiserade för sitt syfte. Hyreskontrakt med break-alternativ för hyresgästen är ovanliga för nordiska samhällsfastigheter. Hyresgästincitament (instegsrabatter och liknande) är ofta inte nödvändiga då hyresgästerna har god betalningsförmåga då de backas upp av staten.

Statliga myndigheter behöver generellt upphandla alla större inköp eller ingående av avtal som innebär finansiella förpliktelser. Hyrandet av en befintlig lokal är dock generellt undantaget från detta krav. Hyra av en lokal som än inte är byggd kan också undantas men dock enbart om lokalen inte är konstruerad efter specifik vägledning från den offentliga hyresgästen.

Graden av specialisering beror på typen av offentlig hyresgäst. Hyresgästernas benägenhet att förlänga deras hyreskontrakt vid hyrestidens utgång skiljer sig bland hyresgästerna. Grafen nedan illustrerar förhållandet mellan graden

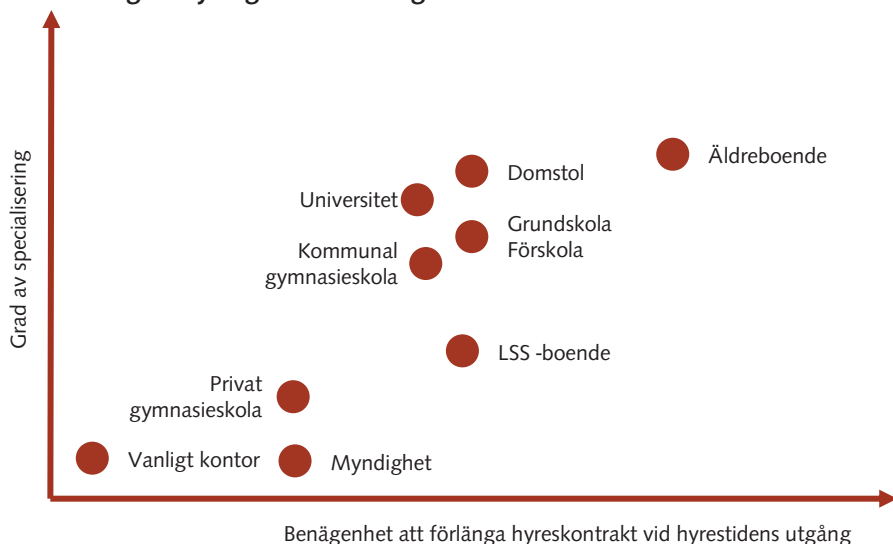
⁵⁷ Ekonomistyrningsverket, Förordning (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning 9 §.

MARKNADSÖVERSIKT

av specialisering och benägenheten att förlänga hyreskontraktet vid hyrestidens utgång för olika typer av offentliga hyresgäster. Statsfinansierad verksamhet och statliga myndigheter är mer exponerade mot organisatoriska förändringar. Domstolar och polisstationers verksamheter har de senaste åren ändrats på grund av nya standarder och direktiv och därför har utformningen av vissa fastigheter ändrats. Fastigheter där domstolar återfinns i är dock i hög grad specialiserade med till exempel säkerhetsåtgärder och rättssalar.

Kommunal samhällsverksamhet är ofta mer benägen än andra hyresgäster, även statliga, att förlänga sina hyreskontrakt. I samband med förlängningen av hyreskontrakten sätts en ny hyresnivå (till exempel om någon renovering eller uppgradering av anläggningarna har gjorts). Benägenheten att förlänga hyreskontrakten beror delvis på det stora behovet av befintliga fastigheter men också eftersom deras verksamhet är mer stabil och inte föremål för olika politiska förändringar i samma utsträckning. Privata gymnasieskolor tenderar att inte specialanpassa deras lokaler lika mycket som kommunala gymnasieskolor gör. Flera privata gymnasieskolor är till exempel lokaliserade i tidigare kontorsbyggnader. Privata gymnasieskolor har också ett större fokus på kostnadseffektivitet. Då lärarlönerna ökar medan skolpengen som betalas av kommunen är konstant arbetar privata aktörer mycket för att reducera kostnader genom att istället optimera hyrda lokaler per elev. Digitalisering möjliggör att utbildning kan genomföras utanför klassrummen i en allt större utsträckning.

Bedömning av hyresgästomsättning



Källa: Newsec

Samhällsfastigheter i Sverige är normalt inte föremål för fastighetsskatt. Fastigheter som inte är klassificerade för allmännyttiga ändamål (till exempel utbildning, sjukvård och rättsväsendet) är föremål för fastighetsskatt. I dessa fall är fastighetsskatt normalt återvinningsbar från hyresgäster genom ett fastighetsskattetillägg. Detta är vanligt för byggnader med offentliga hyresgäster, som exempelvis kontor. I en fastighet med flertalet hyresgäster är hyresgästens andel av fastighetsskattetillägg normalt beräknat som hyresgästens area dividerat med den totala uthyrningsbara arean av fastigheten. Om hyreskontrakten är kortare än tre år är andelen fixerad under uthyrningsperioden.⁵⁸

Bashyran i hyreskontraktet är generellt årligen justerad genom indexering via en indexeringsklausul. Oktober-indexet, konsumentprisindex (1980=100), används generellt för indexering i Sverige. Basåret bestäms beroende på när hyreskontraktet ingås. Som vid fastighetsskattetillägget så kräver indexering en minimumhyrestid om tre år. Det är dock möjligt att förhandla ett fast årligt tillägg.⁵⁹

Bortsett från hyra så betalar hyresgäster ofta ett tillägg för värme, vatten, kyla och avfallshantering. Hyresgäster betalar normalt sett elektricitet genom eget abonnemang. Fastighetsägaren täcker kostnader såsom administration, fastighetsskötsel, underhåll och försäkring. Därutöver betalar hyresgästerna vanligtvis för inredning. Som ett exempel kommer en svensk fastighetsägare via tillägg, att hyresgästens har egna abonnemang eller liknande kunna få ersättning av en normal kontorshyresgäst motsvarande cirka 50-60 procent av fastighetsutgifterna. Vid äldre hyreskontrakt med samhällshyresgäster så betalar hyresgästerna en mindre andel av fastighetsutgifterna i jämförelse med normala kontorshyresgäster. Dessa gamla hyreskontrakt för samhällsfastigheter är fortfarande ofta i kraft på grund av långa

⁵⁸ 12 kap. 19 § 3 st. Jordabalken.

⁵⁹ Fastighetsägarna, Indexuppräknning.

hyrestider och de blir ofta förlängda. Under nyligen ingångna hyreskontrakt står hyresgästen ofta för upp till 90 procent av fastighetsutgifterna för samhällsfastigheter.⁶⁰

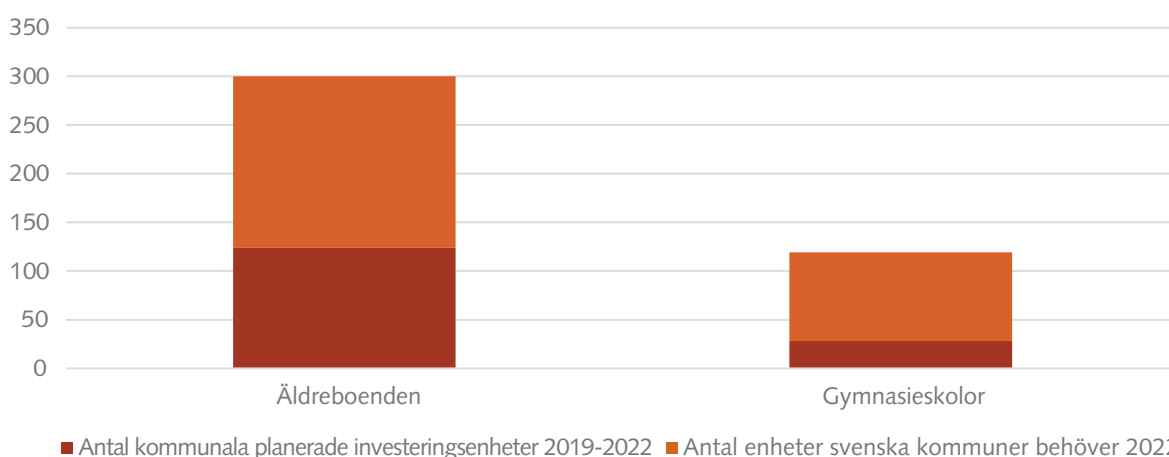
Kommuner, landsting, staten eller statliga myndigheter i Sverige som vill uppföra en samhällsfastighet måste följa lagen om offentlig upphandling. Upphandlingen görs antingen på uppförandet av byggnaden eller på hyreskontraktet. En privat samhällstjänstoperatör som utför välfärdstjänster finansierade av kommunen måste följa lagen om offentlig upphandling med kommunen, dock ej i samband med förhyrning av byggnaden utan enbart vid upphandling av den tillhandahållna tjänsten (t.ex. äldreomsorg).⁶¹

Storbritanniens samhällsfastighetsmarknad liknar den nordiska marknaden på flertalet sätt såsom till exempel de långa hyreslängderna på 20-25 år eller längre⁶². Till skillnad från den svenska marknaden är Storbritanniens samhällsfastighetsmarknad kraftigt reglerad och nya lagar påverkar både operatörer och fastighetsägare (till exempel Vårdkvalitetskommissionen (Eng. *Care and Quality Commission*) och nationella levnadslönen (Eng. *National Living Wage*) som har påverkat vårdhemssektorn).

Efterfrågan och utbud

De närmsta åren kommer den svenska befolkningen att skifta till att ha ett ökat antal barn men också ett ökat antal personer i åldersgruppen 80+. Anledningen till ökningen av barn i Sverige är att barnen födda under 1990-talet (stor barnkull) kommer att nå en ålder när personer vanligtvis skaffar egna barn.⁶³ Detta, tillsammans med en stor immigration har, enligt Newsec, inte enbart orsakat ett behov av cirka 500 000 nya bostäder 2025 utan också skapat ett behov av 7,7 miljoner kvadratmeter av nya samhällsfastigheter 2030. Sveriges Kommuner och Landsting (en organisation som representerar och talar för Sveriges kommuner och landsting; samtliga Sveriges kommuner och landsting är medlemmar i SKL) uppskattar att Sveriges kommuner planerar att investera i cirka 120 äldreboenden, över 300 grundskolor och mer än 600 förskolor mellan 2017 och 2020.⁶⁴ Då demografiska förändringar leder till en minskad skattebas samtidigt som dessa investeringar är nödvändiga är åtgärder på både kostnads- och intäktssidan nödvändiga. Detta innebär en möjlighet för privata fastighetsinvestorer då dessa kan göra investeringen mot att kommunen tecknar ett hyresavtal. Finland och Norge upplever också samma typ av demografiska förändringar som Sverige och i Norge, enligt uppskattningar gjorda av Consulting Engineers' Association⁶⁵ och Statistics Norge⁶⁶, kommer totalt 6,2 miljoner kvadratmeter av nya byggnader behövas till den offentliga sektorn för att möta det växande behovet från en större befolkning fram till 2040.

En undersökning gjord av SKL avseende kommuners nya investeringar inom samhällsfastigheter mellan 2019 och 2022 indikerar ett stort behov av förskolor, grundskolor och gruppboenden. Nedan siffror är baserade på kommuners finanschefers svar i en undersökning. En rapport från Finansdepartementet indikerar också att stora investeringar från kommunerna är nödvändiga under de kommande åren. Denna rapport är baserad på demografiska förändringar och hur dessa kommer att påverka behovet av kommunal service. Granskningen konstaterar tydligt ett stort investeringsbehov, särskilt för äldreboenden och gymnasieskolor. Grafen visar ett exempel på kommunernas antal planerade investeringsenheter under perioden 2019 – 2022 och antalet enheter som behövs 2022. Grafen illustrerar att det totala behovet av äldreboenden är cirka 2,42 gånger större än vad som nu planeras för och det totala behovet av gymnasieskolor är cirka 4,25 gånger större än vad som nu planeras för fram till och med 2022.⁶⁷



60 Newsec Advice Sweden.

61 Konkurrensverket, Upphandlingsreglerna – en introduktion på svenska.

62 Marzuki, Western Sydney University, 2018.

63 Svenska Statistiska centralbyrån.

64 Swedish Association of Local Authorities and Regions, Framtidens fastighetsbehov – Ekonomi.

65 Consulting Engineers Association.

66 Statistics Norway.

67 Sveriges Kommuner och Landsting, Branschdagarna 2019.

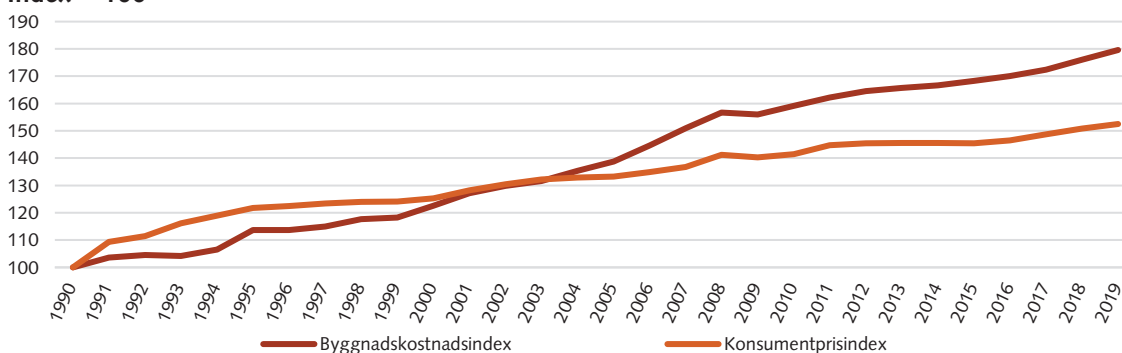
MARKNADSÖVERSIKT

Byggnadskostnader

Byggnadskostnader i Norden har ökat kraftigt de senaste åren. Det finns tillgänglig information avseende byggnadskostnader för flerfamiljsbostäder.⁶⁸ Baserat på informationen kan det antas att byggnadskostnader avseende alla fastighetssegment följer samma kostnadstrend. Kostnaden per kvadratmeter bör dock variera bland olika fastighetsenheter (till exempel, skolor eller kontor då antalet gemensamma ytor är större och arean av kök och badrum är mindre i relation till den totala planlösningen). Detta borde leda till en lägre byggnadskostnad, allt annat lika för samhällsfastigheter. Kortfattat, desto mer specialiserad en byggnad är desto dyrare är det att bygga. Till exempel är kommunhus inte lika dyra att bygga som sjukhus.⁶⁹

Byggnadskostnadsindex jämfört med inflation, Sverige

Index = 100



Källa: SCB

Byggnadskostnader har för det mesta överstigit inflationen sedan slutet på 1990-talet. Skillnaden mellan utvecklingen för byggnadskostnader och inflation är relativt stort i dag jämfört med en tioårsperiod (se graf). Mellan juli 2018 och juli 2019 steg byggnadskostnader med 3,6 procent. Utvecklingen av byggnadskostnader är baserat på flertalet delfaktorer såsom materialkostnad, löner, arbetsredskapskostnader, transport och entreprenörsavgifter.⁷⁰ Kostnaden för byggnadsmaterial steg 4,1 procent, i stor utsträckning drivet av en kostnadsökning av järn och stål. Entreprenörsavgifter steg med 5,9 procent under samma period. Kostnaden för andra delfaktorer ökade mellan två till tre procent.

I till exempel Finland är byggnadskostnader för vårdbyggnader typiskt sett 2 300 – 2 800 EUR per kvadratmeter och för utbildningsbyggnader 2 500 – 2 800 EUR per kvadratmeter. Norska byggnadskostnader skiljer sig mellan segmenten. Till exempel byggnadskostnader för en förskola är cirka 35 000 NOK⁷¹ per kvadratmeter medan byggnadskostnader för sjukhus varierar från 50 000 NOK per kvadratmeter till 65 000 NOK per kvadratmeter. Hemfosa och Aspelin Ramm lyckades bygga ett sjukhus 25 procent billigare än andra referensprojekt vilket påvisar den stora skillnaden i byggnadskostnader för sjukhus.⁷²

Drivkrafter för hyrestillväxt

En nyckeldrivkraft för hyrestillväxt är potentialen att öka effektiviteten i befintliga fastigheter. Flertalet av de äldre samhällsfastigheterna har större gemenskapsytor och är inte lika effektiva som nyproducerade samhällsfastigheter. Nya regelverk och standarder för samhällsfastigheter påverkar också en fastighets effektivitet. En lösning kan därför vara att renovera och i sin tur ta emot fler studenter eller patienter i byggnaderna. Då operatörer (både kommunala och privata) betalas per student eller patient skulle en mer effektiv byggnad leda till högre intäkter och därför skulle operatören kunna betala en högre hyra.⁷³

I Finland är hyran för samhällsfastigheter, vilka har varit stabila under de senaste åren, beroende av byggnadskostnaderna. Kortfattat innebär det att hyran för äldreboenden i Finland sätts beroende på efterfrågan och utbud samt kundens betalningsförmåga. Den finska befolkningen är åldrande och i de större städerna Helsingfors, Tammerfors och Åbo är befolkningen växande. I större delar av landet minskar dock befolkningen. Detta betyder att det kommer att vara en ökad kortsiktig efterfrågan på äldreboenden i hela landet. På lång sikt kommer efterfrågan på äldreboenden huvudsakligen vara fokuserade till de tre större städerna och det kommer till och med minska i stora delar

68 Svenska Statistiska centralbyrån, Faktorprisindex för byggnader, juli 2019.

69 Newsec Advice Sweden.

70 Svenska Statistiska centralbyrån, Faktorprisindex för byggnader, Juli 2019.

71 Norsk Prisbok.

72 Newsec Advice Norway.

73 Newsec Advice Sweden.

av landet. Det finns även en positiv befolkningstillväxt i vissa universitetsstäder såsom Uleåborg och Jyväskylä men inte lika mycket som i de tre större städerna.⁷⁴

Hyresnivåer

Nedan tabeller illustrerar hyresnivåer för olika typer av samhällsfastigheter i Sverige, Finland och Norge. Som för de flesta typer av fastigheter är hyresnivåerna högst i huvudstäder och de större städerna. De högre siffrorna avser även högre standarder eller nyproduktion. Tabellen nedan som visar norska hyresnivåer är baserad på ingångna avtal under de senaste två åren och hyresnivåerna i kontorskolumnen förväntas öka på grund av ökad sysselsättning.

SVERIGE SEK/kvm/år	Äldreboenden Hyresnivå	Gruppboende (LSS) Hyresnivå	Sjukvård Hyresnivå	Utbildning Hyresnivå	Universitet Hyresnivå	Rättsliga sektorn Hyresnivå
Stockholm Prime	1 700 – 2 500	1 500 – 3 000	1 500 – 3 000	1 600 – 3 200	2 000 – 4 000	1 700 – 4 600
Göteborg Prime	1 600 – 2 400	1 400 – 2 900	1 300 – 2 800	1 300 – 2 400	1 100 – 2 800	1 500 – 3 000
Malmö Prime	1 500 – 2 300	1 300 – 2 800	1 200 – 2 600	1 200 – 2 300	1 400 – 2 700	1 300 – 2 700
Andra större städer	1 100 – 2 300	1 200 – 2 800	1 100 – 2 400	1 100 – 2 300	1 300 – 2 500	1 200 – 2 500
Övriga Sverige	950 – 2 100	1 100 – 2 700	1 000 – 2 000	1 000 – 2 100	1 200 – 2 200	1 100 – 2 200

Källa: Newsec Advice Sverige

NORGE NOK/kvm/år	Kontor Hyresnivå	Gruppboenden Hyresnivå	Sjukvård Hyresnivå	Utbildning Hyresnivå	Rättsliga sektorn Hyresnivå
Oslo Prime	2 000 – 3 000 ¹	1 500 – 3 200	1 500 – 3 800	1 300 – 2 900	1 800 – 2 400
Sekundära städer ²	1 700 – 2 800	1 100 – 2 500	1 400 – 3 600	1 200 – 2 400	1 700 – 2 200
Tertiära städer	1 300 – 2 200	900 – 2 200	1 100 – 3 200	1 200 – 2 200	1 500 – 2 000

Källa: Newsec Advice Norge

- 1) Kontorshyrori Oslo Prime ligger på mellan 4 000-6 000. Offentliga hyresgäster tenderar att hyra i utkanten av staden. Hyran i ovan tabell reflekterar detta.
- 2) Bergen, Stavanger, Trondheim.
- 3) Till exempel östra delarna av Norge, Drammen, Kristiansand.

FINLAND EUR/kvm/år	Äldreboenden Hyresnivå	Dagisverksamhet Hyresnivå	Utbildning Hyresnivå
HSO*	205 – 230	190 – 215	190 – 205
Tammerfors	190 – 215	170 – 190	180 – 205
Åbo	190 – 215	170 – 190	180 – 205
Uleåborg	190 – 215	170 – 190	180 – 205
Jyväskylä	190 – 215	170 – 190	180 – 205
Övriga	180 – 205	120 – 180	180 – 205

* Helsingfors storstadsområde

Källa: Newsec Advice Finland

DANMARK DKK/kvm/år	Äldreboenden Hyresnivå	Seniorboenden Hyresnivå	Sjukvård Hyresnivå	Utbildning Hyresnivå	Universitet Hyresnivå	Rättsliga sektorn Hyresnivå
Köpenhamn	1 375 – 2 000	1 375 – 2 000	1 000 – 1 900	1 400 – 2 000	1 400 – 1 950	1 300 – 1 950
Århus	1 125 – 1 400	1 125 – 1 400	800 – 1 300	1 000 – 1 300	1 000 – 1 300	900 – 1 475
Odense	825 – 1 225	825 – 1 225	600 – 1 100	600 – 1 100	600 – 1 100	600 – 1 100
Andra stora städer	750 – 1 100	750 – 1 100	500 – 800	500 – 1 100	500 – 1 100	500 – 1 100
Övriga Danmark	575 – 900	575 – 900	500 – 700	500 – 700	500 – 900	500 – 900

Källa: Newsec Advice Denmark

Vakansgrad

I Sverige är uthyrningsgraden för samhällsfastigheter generellt högre än i andra fastighetssegment vilket delvis är resultatet av att lokalerna generellt är mer anpassade än exempelvis kontorslokaler. Högre hyresnivåer och längre kontraktstider följer i allmänhet en större hyresgäst Anpassning vilket resulterar i låg vakansrisk. Benägenheten att lämna lokalerna för samhällsfastighetshyresgäster är lägre än den är för den genomsnittliga kontors- eller detaljhandelshyresgästen. De demografiska trenderna och bristen på samhällsfastigheter som redan finns är också anledningar till den lägre vakansgraden. Nya lagar och standarder för samhällsfastigheter skulle kunna öka vakansrisken.

⁷⁴ Newsec Advice Finland.

MARKNADSÖVERSIKT

Vakansgraden i samhällsfastighetsmarknaden i Danmark är normalt sett inte analyserad. Som ett exempel har dock under det senaste decenniet det politiska klimatet fokuserat på stordriftsfördelar och många av de mindre förskolorna och skolorna har blivit vakanta efter sammanslagningar. Strukturförändringarna kan också ses i vakansgraderna på regional nivå där många mindre sjukhus blivit vakanta. I Finland är den genomsnittliga uthyrningsgraden för samhällsfastigheter cirka 80 procent.⁷⁵

Det finns inga exakta siffror på vakansgrader för samhällsfastigheter i Norge. Å andra sidan kan man hävda att hyresgästernas natur kommer att säkerställa att lokalerna ofta är 100 procent uthyrda. I den rättsliga sektorn, såsom t.ex. polisstationer, kommer hyresgästen normalt sett uppta hela byggnaden och samma gäller för grupphem, sjukvård och för de flesta sorter av utbildningsfastigheter. Kontorssegmentet kan skilja sig då mindre delar av byggnaden skulle kunna hyras ut till andra hyresgäster som inte är offentliga. Hyresgästernas karaktär tillsammans med långa hyreskontrakt, orsakar att uthyrningsgraden för offentliga fastigheter generellt är hög och således har segmentet en låg vakansrisk.⁷⁶

Avkastningsstatistik

Avkastning åsyftar nettodirektavkastning och graferna presenterade nedan för 2019 är uppskattningar av direktavkastningsnivåer vid 2019 års slut. Baserat på att intresset för att investera i samhällsfastigheter har ökat har avkastningen minskat. De olika undermarknaderna för samhällsfastigheter skiljer sig åt vad gäller mognad, specialisering, typ av hyresgäster och nationella attribut och därmed skiljer sig avkastningen från olika fastighetstyper i de nordiska länderna. Trots att avkastningsnivåerna från samhällsfastigheter i Norden är låga kan avkastningen fortfarande minska ytterligare. Detta drivs främst av den stora spridningen mellan avkastning och STIBOR 3M samt EUROBOR 3M (se grafer för Sverige respektive Finland).

Sverige

För samtliga undersegment av samhällsfastigheter i Sverige finns det en likvid marknad. Beroende på specialiseringen av fastigheten och hyresgästernas tendens att flytta skiljer sig avkastningen på marknaden. Hyresspridningen för varje undersegment skiljer sig däremot inte väsentligt beroende på geografisk plats till samma grad som till exempel kontorsfastigheter, där stora skillnader mellan olika mikrolägen och kommuner existerar.

Undersegmentet med lägst avkastning är vanligtvis äldreboenden och gruppboenden för personer med funktionshinder (LSS, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) givet att dessa fastigheter inte är fullt ut specialiserade och omvandling till vanliga bostäder är lätt. Äldreboenden med bra läge i Stockholmsområdet (exklusive innerstaden) ger 3,75 – 4,00 procent i avkastning medan gruppboenden för personer med funktionshinder i liknande lägen ger 4,50 – 5,00 procent i avkastning. I dessa fastigheter spenderar patienterna vanligtvis längre tid än barn i förskola eller skolungdomar i gymnasieskolor och därmed varierar inte efterfrågan lika mycket över tid och beroende på t.ex. en åldrande befolkning eller stora barnkullar.

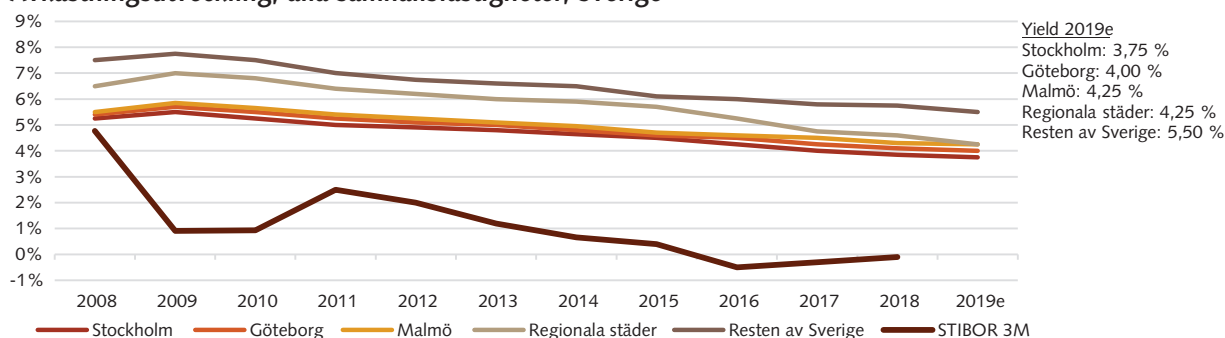
Grundskolor ger omkring 5,00 – 5,50 procent i avkastning i Stockholmsområdet (exklusive innerstaden). Grundskolor och gymnasieskolor bedöms vara mindre specialiserade och har en större benägenhet att flytta eller omlokalisera om studentefterfrågan förändras. Risken verkar också anses vara något högre för privata gymnasieskolor enligt investerare, åtminstone till viss del på grund av John Bauer-koncernens konkurs 2013 som tvingade 10 500 skolungdomar att hitta nya lokaler. Givet detta ger sådana undersegment omkring 5,50 procent i avkastning.

Samhällsfastigheter inom den rättsliga sektorn, så som domstolar och polisbyggnader, har generellt sett låg flyttbenägenhet och därför ligger avkastningen kring 4,00 – 5,00 procent. En aspekt för investerare att ta med i beräkningen är risken att statliga hyresgäster kan vara föremål för omorganisationer i större grad än vad kommunala hyresgäster är. Under senare år har Polismyndigheten och Arbetsförmedlingen genomgått större omorganiseringar där lokaler blivit vakanta. Fastigheter med den här typen av hyresgäster handlas därför med större avkastningar, till exempel på platser med låg befolkningstillväxt jämfört med till exempel äldreboenden.

75 Newsec Advice Sweden.

76 Newsec Advice Sweden.

Avkastningsutveckling, alla samhällsfastigheter, Sverige

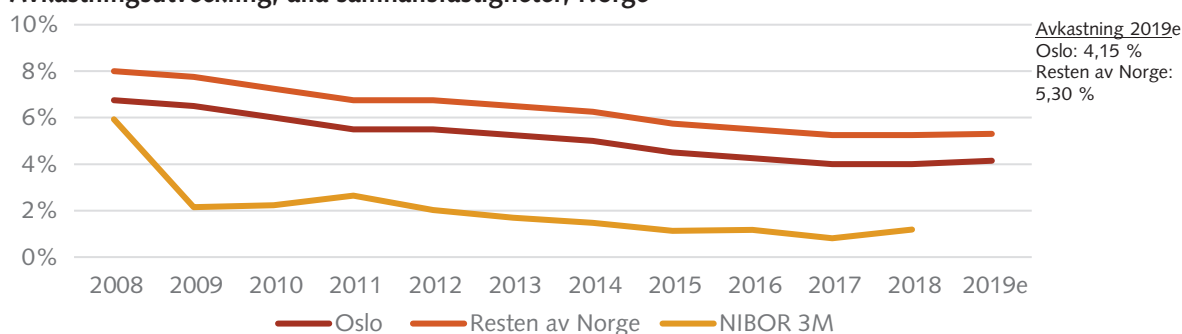


Källa: Newsec

Norge

På den norske marknaden handlas det största undersegmentet (kontorsfastigheter med offentliga hyresgäster) med stor avkastningsspridning beroende på läge (i likhet med kontorsfastigheter generellt). Offentliga hyresgäster har ofta avtalsklausuler som ger dem rätt att säga upp hyreskontraktet innan hyrestiden slut i det fall de är föremål för omorganisationer så som att slå samman olika regioner eller lokalenheter. I Oslo observeras avkastning i spannet 3,90 – 4,75 procent. På sekundärmarknader, främst Bergen, Stavanger och Trondheim, har transaktioner i spannet 4,5 – 5,75 procent observerats. I landsbygdsområden är risken större vid ny uthyrning om en statlig hyresgäst beslutar att flytta. Här har observationer gjorts i spannet 5,25 – 6,50 procent. Denna avkastning är dock mycket lägre än kontorsliknande fastigheter utan en statlig hyresgäst på tertiärmarknader, där avkastning sällan faller under 6,50 procent. Den rättsliga sektorn, som domineras av polisbyggnader, har generellt låg benägenhet att flytta och därmed är avkastningen inte lika känsliga vad gäller läge som kontorsundersegmentet är. Här har avkastning i spannet 4,75 – 5,75 procent observerats. I utbildningssegmentet, som domineras av universitet och högskolor, är risken för vakanta fastigheter större givet att hyresgäster kan besluta att omlokalisera om efterfrågan från studenterna förändras. Givet att hyrestiden för sådana hyreskontrakt ofta är långa ligger avkastningen oftast mellan 4 – 5 procent, oavsett läge. Gruppboenden är det undersegment med starkast avkastningsoberoende i förhållande till läge. Med hyreskontrakt som sträcker sig upp till 30 år har avkastning i spannet 3,6 – 4,5 procent observerats, oberoende av läget. Risken är vidare låg givet att omvandling till bostäder ofta är möjlig. Sjukvårdsfastigheter är ofta specialiserade i högre grad och avkastningen kan spänna mellan 5,5 – 7,5 procent trots att hyrestiden är lång och byggnaderna är centralt placerade.

Avkastningsutveckling, alla samhällsfastigheter, Norge



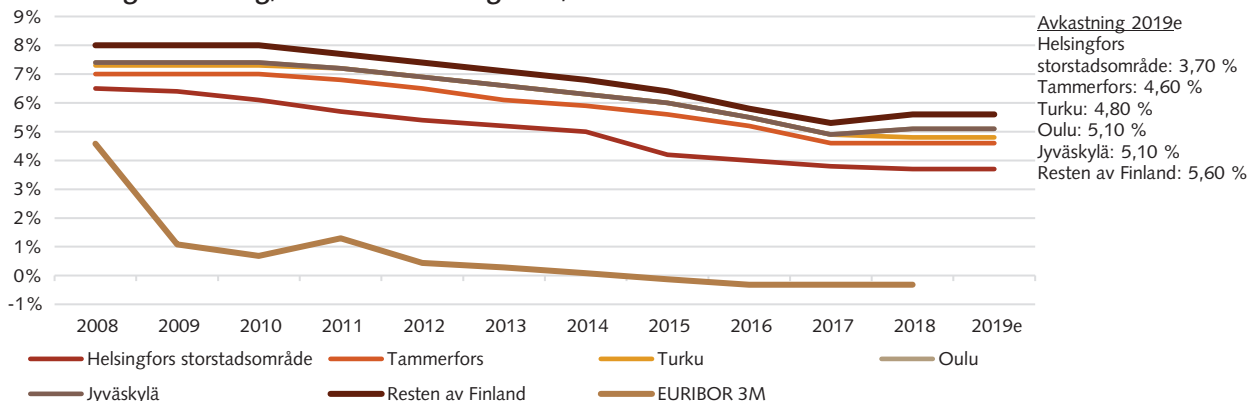
Källa: Newsec

MARKNADSÖVERSIKT

Finland

Avkastningen på den finska marknaden har utvecklats likt den svenska gjort (se grafen nedan).

Avkastningsutveckling, alla samhällsfastigheter, Finland

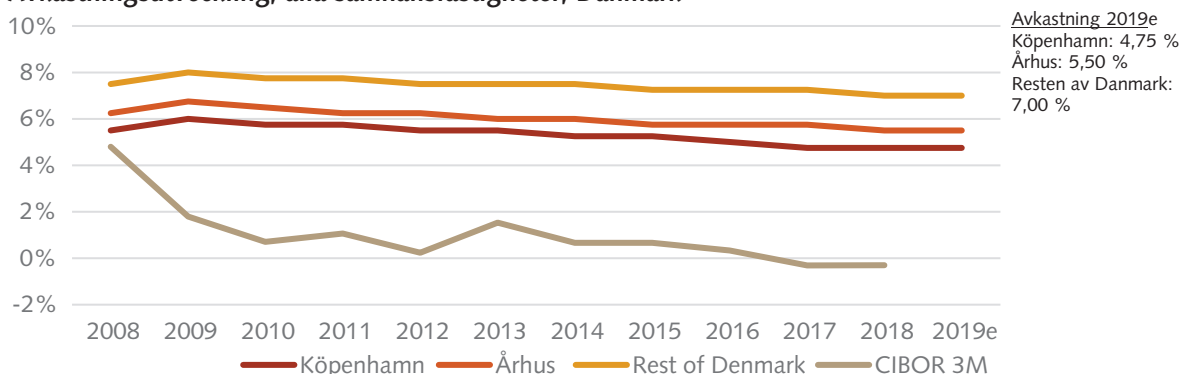


Källa: Newsec

Danmark

I Danmark jämförs vanligtvis samhällsfastigheter med kontorsfastigheter eftersom samhällsfastigheter i de flesta fall kan användas som kontor. Avkastningen beror av hyresgästens kreditvärdighet, hyrestidens längd, läget och fastighetens skick.

Avkastningsutveckling, alla samhällsfastigheter, Danmark



Källa: Newsec

Transaktionsvolymstatistik

Sverige

Den svenska transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter uppgick nästan till 12 MDSEK under 2018. Under första halvan av 2019 översteg investeringsvolymen 10 MDSEK, vilket indikerar ett starkt år för segmentet under 2019. Transaktionsvolymen var ännu större under 2017 med ett ungefärligt värde på 15 MDSEK. Generellt sett, i och med att intresset för segmentet växer, växer även investeringsvolymen. Till exempel var den svenska transaktionsvolymen för samhällsfastigheter cirka 740 MSEK under 2000 i jämförelse med 12 MDSEK under 2018.

I april 2019 förvärvade Intea Fastigheter (som ägs av institutionella investerare, framförallt pensionskapital) en sjukvårdsfastighet i Lund i södra Sverige. Fastigheten är i sin helhet uthyrd till Region Skåne för att bedriva psykiatrisk vård. Regionen har ett 20-årigt hyresavtal med fastighetsägaren. Priset uppskattas vara 1,4 MDSEK, 50,900 SEK per kvadratmeter, vilket ger en avkastning kring 4,25 procent. Avkastningen visar på den starka efterfrågan på samhällsfastigheter från investerarna.

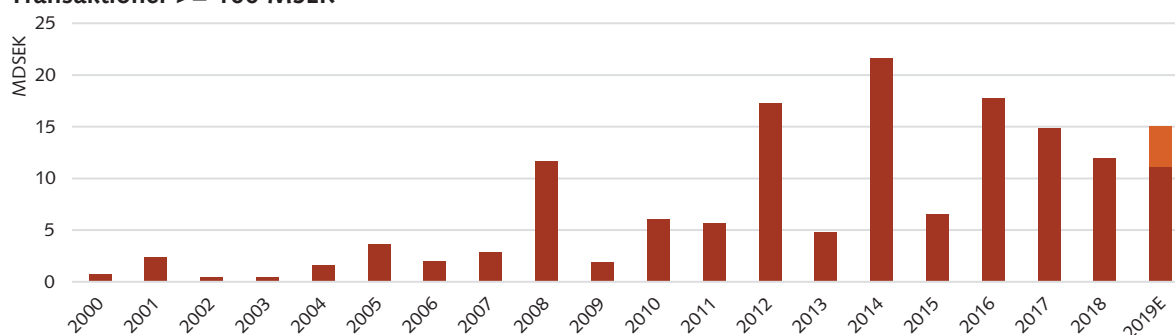
Då kommunerna till en högre grad tillåter privata investeringar för nya byggnader kan ett flertal så kallade forward funding-transaktioner observeras i Sverige. Utvecklare som Skanska, NCC och Serneke har avyttrat samhällsfastigheter genom forward funding. I de flesta sådana transaktioner ett hyreskontrakt med lång hyrestid med antingen statliga, regionala, kommunala eller privata aktörer (vars verksamhet finansieras av antingen staten, regioner eller kommuner).

Många *forward funding*-transaktioner involverar fastigheter som används som äldreboenden eller till sjukvård men kan också omfatta skolor, universitet och domstolsbyggnader. Privata aktörer ökar därmed sin andel av marknaden och fler offentliga hyresgäster undertecknar hyreskontrakt i nyproducerade fastigheter som byggts och ägs av privata aktörer. Ett exempel är det nya kulturcentret i Skellefteå som byggts av SBB och de nya byggnaderna i de rättscentrum som byggs i Sollentuna och Malmö av VACSE respektive Castellum.

De stora avvikelserna i transaktionsvolym i grafen nedan under 2008 och 2012 beror på Kungslidens avyttring av Hemsö genom ett flertal transaktioner till tredje AP-fonden. Under 2014 skedde ett stort antal transaktioner på den svenska marknaden så som Hemsös fastighetsbyte med Hemfosa, Akademiska hus avyttring till Stockholms kommun och Rikshems förvärv från Nacka kommun. Från och med 2016 har marknadsvolymen för samhällsfastigheter uppvisat en genomgående hög transaktionsvolym.

Transaktionsvolym samhällsfastigheter, Sverige

Transaktioner >= 100 MSEK



Källa: Newsec

Norge

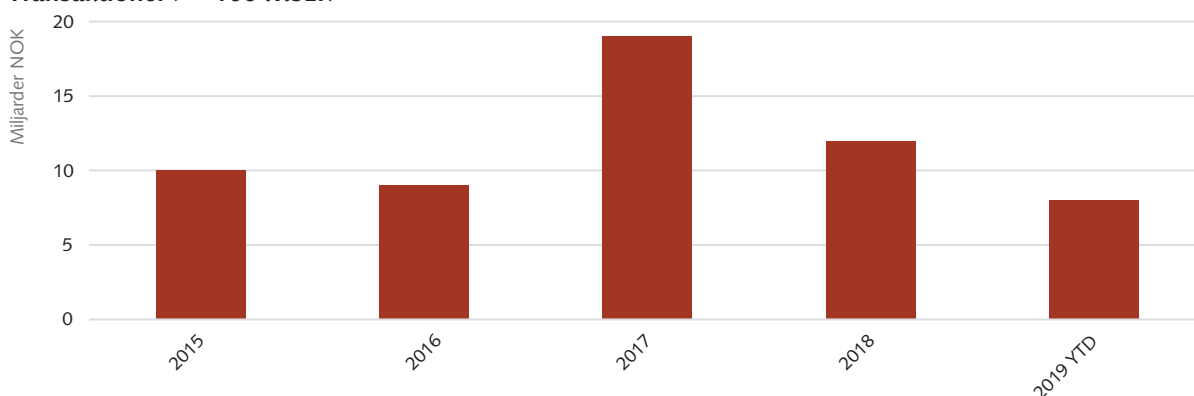
Den norska marknaden för samhällsfastigheter dominerades av kommuner, regioner och staten. Polisstationer och förskolor ägs dock ofta av privata företag eller investerare. De privata företag som dominerar förskolesegmentet är bland annat Pioneer, Læringsverkstedet, Altor Equity Partners, Infranode och Trygg Barnehager og SPG. Den norska transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter nådde en rekordhög volym om 19,1 miljarder NOK under 2017. Den stora avvikelserna beror på ett aktivt år för segmentet med nära 50 procent fler genomförda transaktioner i jämförelse med andra år. Kontor och fastigheter relaterade till sjukvård och den rättsliga sektorn gjorde även inträde på marknaden i år. Huvudkontoret för norska vattenresurs- och energidirektoratet (No. Norges vassdrag- og energidirektorat) såldes av Entra till ett NRP konsortium för 1,31 miljarder NOK. Även om den kvarvarande hyrestiden enbart var 8 år uppgick direktavkastningen till 4,4 procent vilket visar på lägre avkastning även för kortare avtal med offentliga hyresgäster. Forskningsveien 2 med ett 14-årigt hyresavtal med Oslo universitetssjukhus såldes till ett Paretokonsortium för 1,1 miljarder NOK vilket gav en avkastning på 4,4 procent. Under 2017 genomfördes också en forwardförsäljning av den nya fastigheten för den norska nationella enheten för bekämpning av organiserad och annan allvarlig kriminalitet med ett 15-årigt hyresavtal för 1 miljarder NOK. Ett konsortium syndikerat av Arctic köpte fastigheten till 4,2 procent direktavkastning.

Per augusti 2019 hade den offentliga fastighetstransaktionsvolymen redan överstigit 8 miljarder NOK under 2019. Den största transaktionen än så länge under 2019 har varit utvecklaren NCC:s avyttring av Valle Wood (färdigställt i det första kvartalet 2019) och Valle View (som färdigställs vid slutet av 2020), inklusive byggrätt för Valle Vision vid Helsefy i östra Oslo för 1,8 miljarder NOK. Trots att projektet inte är färdigställt eller helt uthyrt har projektet ankarhyresgäster så som det norska immigrationsdirektoratet (No. Utlendingsdirektoratet) och Stamina Helse (större leverantör av hälsovård till bolag). Om det fortsätter i samma takt kommer 2019 bli ett starkt år för samhällsfastigheter.

MARKNADSÖVERSIKT

Transaktionsvolym offentliga fastigheter, Norge

Transaktioner \geq 100 MSEK



Källa: Newsec

Finland

Likt Sverige har den finska marknaden för samhällsfastigheter dominerats av kommuner. Några av de privata fastighetsbolag som äger samhällsfastigheter är Trevian, EQ Hoivakiinteistö Oy, Northern Horizon Capital, Auratum, Evli, Ilmarinen, Etera, Soumen Hoivatilat Oy, Titanium, Hemsö och SBB. Den finska marknaden för samhällsfastigheter har vuxit sedan 2013 då den uppgick till 0,2 miljarder EUR och den största investeringsvolymen som noterats var under 2018 och uppgick till cirka 0,7 miljarder EUR. Hitintills under 2019 är volymen 0,4 miljarder EUR.

Marknadsaktörer och storlek

Ett ökande antal offentliga aktörer blir mer och mer öppna för fler avyttringar till privata aktörer i syfte att frigöra kapital för att underhålla och investera i sina befintliga fastighetsbestånd samt för att producera nya bostäder, finansiera vård och utbildning och investera i viktig infrastruktur. Bland de nyproducerade samhällsfastigheterna bedöms andelen privata investerare vara större. I Sverige exempelvis byggde kommunerna 44 procent av nyproduktionerna av gruppboenden för personer med funktionshinder medan privata investerare eller kommunala allmännyttiga bostadsbolag (Eng. *municipal public housing companies*) byggde den resterande delen.⁷⁷

Ägandestruktur och marknadsstorlek

Marknaden för samhällsfastigheter har vuxit starkt de senaste åren och med det antalet företag som fokuserar på sådana fastigheter. Marknaden för samhällsfastigheter i Norden domineras dock fortfarande av kommuner, regioner och staten.

I Sverige finns ett antal specialiserade företag så som SBB, Rikshem, Hemsö, Hemfosa och Vacse och flera andra stora aktörer utvidgar sin verksamhet mot samhällsfastigheter. Utöver de nämnda aktörerna investeras kapital i sektorn av pensionsfonder och försäkringsbolag (till exempel ägs Rikshem, Hemsö och Vacse av svenska pensionsfonder). SBB och Rikshem har liknande strategier med bostadsfastigheter i sin portfölj utöver samhällsfastigheter. Den låga risken som kommer från offentligägda hyresgäster eller privata välfärdsleverantörer som finansieras av offentlig sektor tilltalar investerare med långt ägandeperspektiv. Den demografiska situationen i landet med en minskande del av befolkningen i arbetsför ålder ökar definitivt segmentets attraktion. De flesta aktörer instämmer i att efterfrågan för samhällsfastigheter kommer fortsätta öka både i nära framtid men också på lång sikt på grund av förändringar i den demografiska strukturen. Det totala marknadsvärdet för offentliga fastigheter är grovt uppskattat till cirka 1 000 MDSEK i Sverige, av vilket cirka 20 procent ägs av privata investerare.⁷⁸

I Norge finns totalt 35 miljoner kvadratmeter som för närvarande används i offentlig administration, av vilket 1,9 miljoner kvadratmeter hyrs från privata fastighetsägare. De främsta aktörerna på den norska marknaden för offentliga fastigheter är Hemfosa, SBB och andra investerare. Andra investerare inkluderar till exempel Arctic, Clarkson Platou Real Estate, Njord, NRP (Ness Risan & Partners) och Pareto.

I Finland är det uppskattade marknadsvärdet cirka 35 miljarder EUR och den privata marknaden för samhällsfastigheter domineras av några få, stora aktörer så som Attendo, Pihljalinna, Esperri, Touhula och Pilke Päiväkodit. Dessa aktörer är verksamma över hela Finland.

Den danska marknaden är inte lika fokuserad på samhällsfastigheter som i till exempel Sverige och Finland. Under senare år har dock intresset för samhällsfastigheter ökat på grund av det faktum att det finns efterfrågan för uppskattningsvis 30 procent fler samhällsfastigheter 2030. Den främsta anledningen till den höga efterfrågan är en

⁷⁷ Boverket, Bostadsmarknadsenkäten, 2019.

⁷⁸ Hemfosa Annual Report 2018.

åldrande befolkning. Danska pensionsfonder (till exempel PFA, AP Pension och Pension Danmark) är några av investerarna.

Marknadsaktörer

Samhällsfastighetsägare och -investerare

Sverige	Norge	Finland	Danmark
SBB	SBB	Attendo	PFA
Rikshem	Hemfosa	Pihlajalinna	AP Pension
Hemsö	Arctic	Esperi	Pension Danmark
Hemfosa	Clarkson Platou Real Estate	Touhula	
Vacse	Njord	Pilke Päiväkodit	
	NRP		
	Pareto		

5. HYRESREGLERADE BOSTÄDER

Introduktion

Det svenska bostadsbeståndet bestod per december 2017 av cirka 4,8 miljoner bostäder. 51 procent av bostäderna var i flerbostadshus och 43 procent av bostäderna var i en- eller tvåbostadshus. De återstående 7 procenten bestod av speciella eller andra bostadsformer. Det finns tre typer av boendeformer i Sverige; äganderätt (i första hand enfamiljshus), bostadsrätt och hyresrätt. Av 4,8 miljoner bostäder är cirka 40 procent hyresrätter, 40 procent äganderätter och återstående 20 procent är bostadsrättslägenheter.⁷⁹ En bostadsrättsinnehavare är också medlem i en bostadsförening eller en bostadsrättsförening, vilket är en form av juridisk person eller ekonomisk förening. Ägaren till en bostadsrätt äger inte en särskild lägenhet utan äger en andel av bostadsrättsföreningen som i sin tur äger byggnaden. Ägaren av en lägenhet i form av en bostadsrätt äger rätten att använda lägenheten till dess att den säljs. Andelsägarlägenheter, vilka är vanliga i USA och Storbritannien, är en ny bostadsform i Sverige som godkändes genom lag 2009. Därför är marknaden för ägarandelslägenheter i dag i princip obefintlig med endast cirka 1 500 lägenheter.⁸⁰

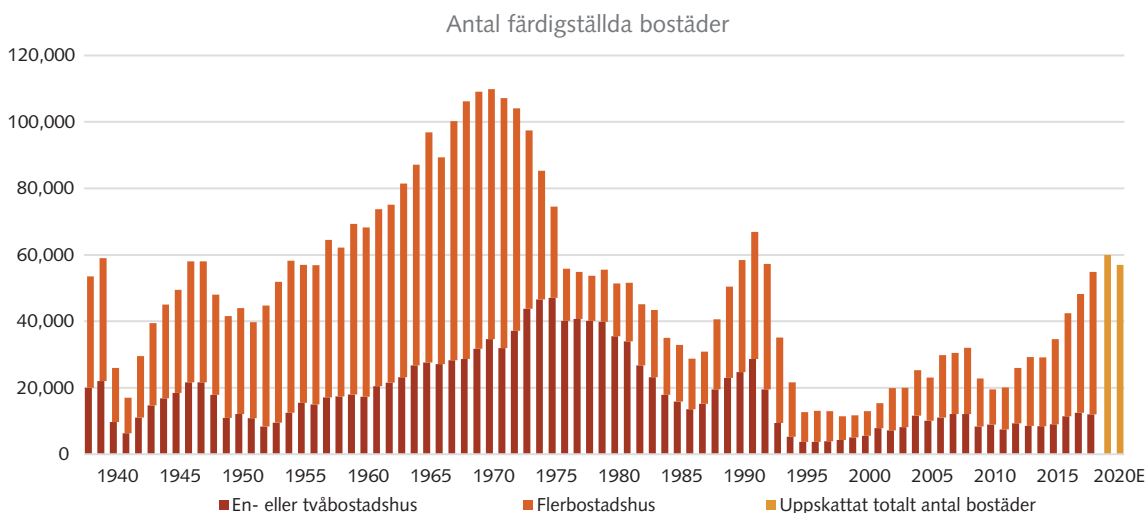
I flerbostadshus är hyresbostäder den vanligaste bostadsformen. I flerbostadshus är 59 procent av de totala bostäderna hyresbostäder och 41 procent består av bostadsrättslägenheter. Av alla hyresbostäder i Sverige äger kommunala bolag cirka 50 procent.

Den vanligaste bostadstypen i flerbostadshus är de som består av två rum och kök med en genomsnittlig bostadsyta om 60 kvadratmeter. Majoriteten av flerbostadshusen byggdes mellan 1951 och 1980 med en topp mellan 1961 och 1970. Under den perioden var det bostadsbrist i Sverige, vilken hade börjat orsaka politiska och sociala konsekvenser. Regeringen lovade att bygga en miljon bostäder mellan 1965 och 1975, det s.k. miljonprogrammet. Sådana bostäder byggdes i huvudsak genom flerbostadshus men även som tvåbostadshus i förorterna till de tre största städerna: Stockholm, Göteborg och Malmö. Grafen nedan visar den historiska bostadsproduktionen mellan 1940 – 2018. Grafen illustrerar miljonprogrammet och det är tydligt att bostadsmarknaden som en följd av hög produktion blev mättad eller nära mättad.

⁷⁹ Svenska Statistiska centralbyrån.

⁸⁰ Newsec Advice Sweden.

MARKNADSÖVERSIKT



Källa: Newsec, Boverket

Nyckelregler och hyressättningsprocessen

Hyran för hyreslägenheter i det befintliga beståndet byggt före 2006 styrs av bruksvärdessystemet. Enligt systemet bestäms den årliga hyresökningen genom kollektiva förhandlingar mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen. Formen för att sätta hyran enligt bruksvärdessystemet baseras på en normativ hyra för en hypotetisk tre rumslägenhet om 77 kvadratmeter. Lägenhetens storlek beaktas även och ges olika poäng som sedan beaktas när hyran beräknas. Hyresformeln används för att beräkna årshyran för lägenheten. Exemplet nedan illustrerar beräkningen för en lägenhet med två rum och kök (40 poäng) med 45 kvadratmeter och med en normativ hyra om 850 SEK per år och kvadratmeter.

$$\frac{\text{normativ hyra} * (\text{area} + \text{lägenhetspoäng}) * 77}{121} = \text{årlig hyra}$$

$$\frac{850 * (45 + 40) * 77}{121} = 45\,977 \text{ SEK}$$

De kollektiva förhandlingarna beaktar att hyror ska sättas i förhållande till, och ha en liknande hyresnivå som, lägenheter med liknande standard, läge, utrustning och taxor och avgifter. Exempel på sådana taxor och avgifter är kostnader för värme, vatten, el och fastighetsskatt m.m. Närhet till centrum, affärer, förskola och kollektivtransport samt områdets anseende och rykte beaktas även när fastighetsägaren och Hyresgästföreningen förhandlar hyran. I korthet sätts hyran i jämförelse med liknande lägenheter i liknande områden. Hyresgästföreningen och fastighetsägare förhandlar årligen nästa års hyreshöjning.⁸¹

Hyror i det befintliga beståndet tenderar att ligga under marknadshyra, åtminstone i attraktiva områden, medan nybyggda lägenheter är närmare marknadshyra som en följd av olika sätt att sätta hyran. En bidragande orsak till de låga hyrorna i det befintliga beståndet är att Hyresgästföreningens medlemmar redan bor i hyreslägenheter vilket innebär att Hyresgästföreningen inte har incitament att arbeta för en mer flexibel och dynamisk hyresmarknad. I vissa områden i landet tillämpas en systematisk hyresmodell som är en utveckling av bruksvärdessystemet och är baserat på hyresgästernas generella värdesättning av en lägenhets standard och bruksvärde. Hyresgästernas värdesättning översätts sedan in i ett poängsystem som utgör grunden för hur hyresnivån sätts.

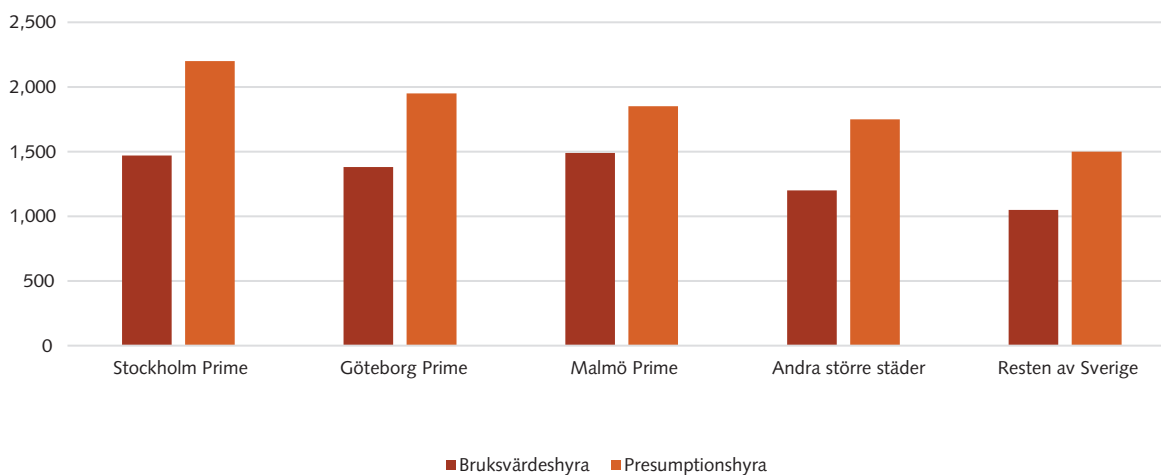
I syfte att skapa incitament att bygga nya bostäder med hyresrätter används presumtionshyra. Hyra för nybyggda hus är mer marknadsorienterade än bruksvärdeshyror och kan sättas på två olika sätt; antingen genom förhandling av en presumtionshyra eller genom individuella hyror. Modellen för presumtionshyror används för nyproducerade hyresbostäder och baseras på lägenhetens produktionskostnad istället för dess bruksvärde. Syftet med presumtionshyra är att främja nybyggnation av hyresrätter genom att ge fastighetsägaren möjlighet att sätta en högre hyra än vad bruksvärdessystemet tillåter. Om bruksvärdessystemet skulle tillämpas även på nyproduktion skulle bostadsutveckling inte vara vinstgenererande. Presumtionshyran sätts på en nivå som täcker utvecklarens byggnadskostnader och tillåter även en vinstmarginal i projektet. Således ses dessa hyror som mer marknadsorienterade. När hyran väl är satt följer den utvecklingen som de i det äldre beståndet har. Efter de första 15 åren med presumtionshyra ändras regleringen till att omfattas av bruksvärdessystemet. Systemet med presumtionshyra implementerades under 2006 och därför har inga lägenheter med presumtionshyra ännu övergått till bruksvärdessystemet. Tiden för presumtion om 15 år beslutades för att ge byggnadsbolag än mer incitament att bygga nya bostadshus eftersom de är garanterade en skälig hyresnivå för en bestämd tidsperiod.⁸²

⁸¹ Hyresgästföreningen, Så går en hyresförhandling till.

⁸² Sveriges Allmännyttas Presumtionshyra vid nyproduktion.

Skillnaden mellan bruksvärdeshyra och presumtionshyra är ofta stor. Ett exempel i Stockholm är att den genomsnittliga bruksvärdeshyran i slutet av 2018 var mellan 1 200 – 1 600 SEK per kvadratmeter per år beroende på lägenhetens storlek. Den genomsnittliga presumtionshyran i Stockholmsregionen för samma lägenhetsstorlek var mellan 1 800 – 2 300 SEK per kvadratmeter per år med noterade högsta hyror om 2 500 SEK per kvadratmeter per år. Samma hyror i Göteborg och Malmö är något lägre än i Stockholm och i andra större städer var den genomsnittliga bruksvärdeshyran cirka 1 200 SEK per kvadratmeter per år och presumtionshyran 1 750 SEK per kvadratmeter per år. Bruksvärdet i övriga Sverige var i genomsnitt 1 050 SEK per kvadratmeter per år och den genomsnittliga presumtionshyran var cirka 1 550 SEK per kvadratmeter per år.⁸³

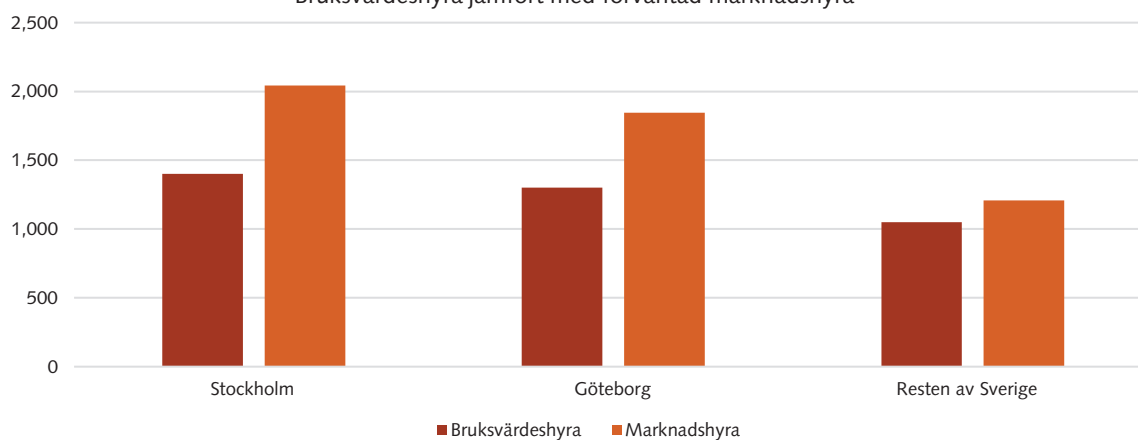
Bruksvärdeshyra jämfört med presumtionshyra 2018



Källa: Newsec

Det finns en politisk diskussion huruvida man bör införa marknadshyror i Sverige. Marknadshyror innebär att fastighetsägaren kan sätta hyresnivån utan att behöva förhandla den med Hyresgästföreningen. Modellen med marknadshyra baseras på utbud och efterfrågan, innebärande att den hyresgäst som är villig att betala mest blir den som hyr lägenheten, vilket leder till högre hyror. De politiska partier som vill införa marknadshyror är huvudsakligen mitten-höger partierna (M, L, KD, SD, C). Hyresgästföreningen genomförde en utredning där de undersökte hur marknadshyror skulle påverka bostadshyresnivåerna i Stockholm, Göteborg och andra svenska städer. Informationen visar att genomsnittshyran i Stockholm skulle öka med 46 procent om marknadshyror skulle införas. I Göteborg skulle hyresnivåerna öka med 42 procent och Newsec uppskattar att hyrorna i övriga Sverige skulle öka med i genomsnitt 15 procent. Hyreshöjningen illustreras nedan genom användande av ett genomsnitt i varje stad.⁸⁴

Bruksvärdeshyra jämfört med förväntad marknadshyra



Källa: Newsec, Hyresgästföreningen

⁸³ Newsec Advice, Sweden.

⁸⁴ Hyresgästföreningen, Hyresgästföreningens rapport om marknadshyror, 2018 (Sammanställning av undersökningens resultat, procentuell höjning sorterat efter ort och postnummer).

MARKNADSÖVERSIKT

Bostadsrenoveringar som affärsmodell

Fastighetsägare kan renovera deras fastigheter vilket möjliggör att de kan ta högre hyror och samtidigt öka fastighetsvärdet och fastighetens attraktivitet. Det här är möjligt eftersom bruksvärde-systemet baseras på lägenhetens och byggnadens standard. Vissa bolag i Sverige, så som exempelvis Hembla (tidigare D. Carnegie) och Victoria Park har gjort detta till deras affärsmodell. De köper fastigheter som byggdes under miljonprogrammet (1965-1975) och istället för att renovera hela byggnaden på en gång så renoverar de lägenhet för lägenhet vartefter hyresgästerna flyttar ut. De förbättrande åtgärder för en fastighet som höjer hyran inkluderar förbättringar av allmänna ytor men även de individuella lägenheterna. De hyreshöjande förbättringsåtgärderna i allmänna ytor är till exempel renovering av trapphus, korridorer och tvättstugor. De hyreshöjande förbättringsåtgärderna i individuella lägenheter är till exempel installation av ett modernt kök, ett nytt badrum, fräscha ytlager och andra förbättringar som förbättrar bostaden. Hembla menar att hyror normalt höjas med cirka 40-50 procent efter renoveringar som kostar runt 4 500 SEK per kvadratmeter vilket generellt resulterar i högre hyresnivåer över landet vartefter äldre bostäder renoveras. Vidare menar Hembla att kostnaderna per lägenhet i flerbostadshus kan reduceras med cirka 10-15 procent som en följd av lägre förvaltnings- och underhållskostnader.⁸⁵ Utländska bolag har sett en stor potential i detta och de svenska aktörerna Hembla och Victoria Park blev nyligen köpta. Det amerikanska privat equity bolaget Blackstone köpte Hembla under 2016 och under 2018 köpte Vonovia, det största bostadsbolaget i Tyskland, Victoria Park.

Område	Hyresnivåer (SEK/kvm)			Direktavkastning	
	Nyproduktion	Efter renovering	Inte renoverad	Låg	Hög
Stockholm Prime	2 100 – 2 500	1 425 – 1 675	975 – 1 325	1,25%	3,25%
Göteborg Prime	1 700 – 2 300	1 200 – 1 600	1 000 – 1 300	1,50%	2,50%
Malmö Prime	1 600 – 2 000	1 400 – 1 700	900 – 1 200	2,50%	3,75%

Källa: Newsec

Jämförelse med andra nordiska länder, Tyskland och Storbritannien

Reglering av hyra skiljer sig från land till land i Europa men det finns även ett antal likheter. Den svenska organisationen Fastighetsägarna har skisserat de olika regleringarna i Danmark, Finland, Tyskland och Storbritannien.⁸⁶

Den finska marknaden för hyresbostäder är välfungerande och i jämförelse med Sverige är det en bättre balans mellan utbud och efterfrågan. Antalet nyproducerade hyresbostäder är högre än någonsin och under 2017 hade hemlösheten sjunkit sex år i rad. I Finland finns det två typer av hyresbostäder; de som är byggda med stöd av statligt subventionerade lån (Arava lägenheter) och de som är privatfinansierade. Arava lägenheterna är reglerade och hyran sätts till kostnaden medan privatfinansierade hyresbostäder använder marknadshyresystemet. Den finska regeringen införde marknadshyror 1992 och under 1995 till 2000 ökade hyrorna i det privatfinansierade hyresbostadsbeståndet med 26 procent. I Helsingfors ökade hyrorna med 42 procent vilket motsvarar 5-9 procent per år. Finland har ett av de mer liberala regelverken om hyresrätter, med vilket menas att det är relativt enkelt att säga upp ett hyreskontrakt (från fastighetsägarens sida). Cirka en av fem hushåll erhåller bostadsstöd och alla hushåll med låg inkomst har rätt till stöd.

Det danska hyresystemet är mycket mer komplext än det svenska. Totalt finns det fem olika typer av hyresrättslig reglering som tillämpas på olika typer av byggnader och byggnadsår. Som ett exempel sätts hyror i ett kommunalt fastighetsbolag baserat på byggnads- och förvaltningskostnaderna. För privata fastighetsbolag kan reglerna variera eftersom de olika kommunerna själva beslutar om hyror ska vara reglerade eller inte. I den danska huvudstaden Köpenhamn är hyran reglerad och i landet som helhet är nio av tio privatägda hyresfastigheter föremål för hyresreglering. De flesta av dessa har en hyresnivå som sätts för att täcka förvaltnings- och underhållskostnader samt en skälig vinst för fastighetsägaren. Marknadshyra är också tillämpligt i alla kommuner för samtliga privatägda bostadsfastigheter byggda efter 1991. Säkerheten med hyresrätt i Danmark är liknande som i Sverige, till fördel för hyresgästen. Hyresmarknaden i Köpenhamn påminner om den i Stockholm med ett utbudsunderskott av hyresbostäder och med en lång bostadskö.

I Tyskland är det väldigt vanligt att leva i en hyresbostad, hyresbostäder utgör cirka 60 procent av det tyska bostadsbeståndet vilket med europeiska mått mätt är exceptionellt högt – och andelen är ännu högre i större städer. I motsats till Finland, men i likhet med Sverige, är boende i hyresbostäder nästan likvärdigt till att äga ett boende. Den tyska hyresmarknaden skiljer sig från den svenska. I Tyskland domineras hyresbostadsmarknaden av små fastighetsägare eller individer som äger en eller fler bostäder. Grovt räknat äger privata bostadsbolag en sjättedel av hyresfastigheterna. Hyror reglerades efter andra världskriget men sedan 1960-talet har marknadshyresystemet tillämpats på nya hyreskontrakt. Dock får inte den överenskomna hyran överstiga den genomsnittliga hyran i samma område med mer än 50 procent och är inte tillåten att öka med mer än 20 procent under en treårsperiod. En annan skillnad mellan Sverige

⁸⁵ Hembla (tidigare D. Carnegie), Prospekt, mars 2014.

⁸⁶ Fastighetsägarna, Hyresmarknaden i sex storstäder (2018).

och Tyskland är att i Sverige måste fastighetsägaren förhandla hyror med Hyresgästföreningen. Säkerheten med hyresrätt är stark och liknande den i Sverige och Danmark. I Tyskland tillhandahålls s.k. sociala bostäder (Eng. *social housing*) i hög utsträckning av privata fastighetsbolag som erhåller subventioner för att bygga dem. I utbyte erbjuder de bostäder till de i behov med lägre inkomster. En annan skillnad är att avtalen om sociala bostäder begränsas att gälla 15-30 år och att hyran efter det justeras till marknadsnivå, vilket omvandlar sociala bostäder till normala hyresbostäder. De sociala bostäderna och de normala hyresbostäderna är likvärdiga i kvalitet och standard och därför är övergången smidig.

I Storbritannien sätts hyror genom användning av marknadshyror på alla hyreskontrakt som ingås efter 1989. Före det reglerades på ett sätt som liknar dagens svenska system. Storbritannien är likt Tyskland på det sättet att den privata hyresbostadsmarknaden domineras av små privata hyresvärdar. Säkerheten med hyresrätt baseras på två typer av hyreskontrakt: en så kallad ”säkrad hyresrätt” (Eng. *assured tenancies*) och en så kallad ”kortsiktig hyresrätt” (Eng. *shorthold tenancies*). Den säkrade hyresrätten är ett tillsvidare avtal och den kortsiktiga hyresrätten ger hyresgästen en säker hyresrätt i sex månader. Efter sexmånadersperioden kan fastighetsägaren säga upp avtalet med två månaders uppsägningstid utan angivande av skäl.

Struktur i hyreskontrakt

I Sverige ingås hyreskontrakt i regel tillsvidare men kan även sättas till en bestämd tidsperiod. Hyran betalas månatligen i förväg och en deposition begärs i regel inte, dock finns det ingen rättslig regel som hindrar fastighetsägare från att kräva deposition. Uppsägningstider är i regel (men inte alltid) tre månader för både fastighetsägaren och hyresgästen. Värme, vatten och i vissa fall el inkluderas normalt i hyran. När en individ ansöker om ett hyreskontrakt kontrollerar fastighetsägaren normalt referenser och om hyresgästen har en historik av betalningsanmärkningar. Fastighetsägaren vill ofta även se att hyresgästen har en stabil inkomst och att han/hon ska ha en viss summa pengar kvar varje månad efter att hyran har betalats. Det senare varierar från fastighetsägare till fastighetsägare (om kravet ställs).

Hyresgäster i Sverige har en stark hyresrättslig säkerhet. Således är det svårt att vräka problematiska hyresgäster. Hyresrättens säkerhet betyder att hyreskontraktet normalt kommer fortskrida även om fastighetsägaren har sagt upp det. Det hyresrättsliga skyddet kan dock brytas om hyresgästen inte betalat hyra, stört grannar eller om byggnaden ska rivras eller byggas om.⁸⁷

I Sverige erbjuds bostadsstöd för de med låg inkomst eller de som av andra skäl har svårighet att skaffa ett hem på marknadsvillkor. Subventionen betalas ut till människor med barn, de som är pensionerade eller i åldersspannet 18-28 år och baserat på hur många människor som bor i hushållet, kostnaden för boendet, storleken på huset och hushållets samlade inkomst och förmögenhet.

Efterfrågan och utbud

Allt eftersom urbaniseringen fortskrider förväntas större städer och större regionala städer uppleva en fortsatt befolkningstillväxt och således upprätthålla en hög efterfrågan på bostäder. Det bör dock noteras att efterfrågan på nyproducerade lägenheter, vilka generellt sett är dyrare än de i det äldre beståndet, är lägre än tidigare. Detta leder till en högre omsättningshastighet bland hyresgäster. Boverket menar att runt 83 procent av de svenska kommunerna upplever bostadsbrist, vilket skapar en ansträngd situation för de som står utanför bostadsmarknaden;⁸⁸ endast tre kommuner har klargjort att de har ett bostadsöverskott. Som ett resultat av urbaniseringen och bostadsbristen blir bostadsköerna längre och längre. Vid slutet av 2018 fanns det 635 730 personer registrerade i Stockholms bostadskö, vilket motsvarar en ökning av 39 559 personer sedan året innan. Stockholms bostadskö täcker inte bara Stockholms kommun utan hela Stockholmsregionen. Det är viktigt att notera att det finns cirka två miljoner människor som lever i Stockholmsregionen. Under 2018 blev 13 455 bostäder förmedlade i Stockholm och den genomsnittliga kötiden för en normal hyresbostad var 10,3 år.⁸⁹

Boverket och Statistiska Central Byrån uppskattar att den svenska befolkningen kommer uppgå till 10 859 000 människor till 2025. Antalet färdigställda bostäder har ökat stadigt nästan varje år sedan 2010 och under 2018 blev cirka 55 000 bostäder färdigställda, vilket kan jämföras med 20 000 färdigställda bostäder under 2010. I Sverige har det varit en bostadsbrist sedan 2010, vilken nådde sin topp under 2017 med ett underskott om nästan 89 000 bostäder. 2017-2018 var det första året sedan 2010 när bostadsbristen minskade. Nyproduktion av bostadsfastigheter är en viktig komponent för lokal, regional och nationell tillväxt och baserat på befolkningstillväxten uppskattar Boverket att 67 000 bostäder måste byggas varje år under perioden 2018-2025. Däremot är prognosen för bostadsbyggande lägre än den uppskattade efterfrågan.⁹⁰

87 Hyresnämnden.

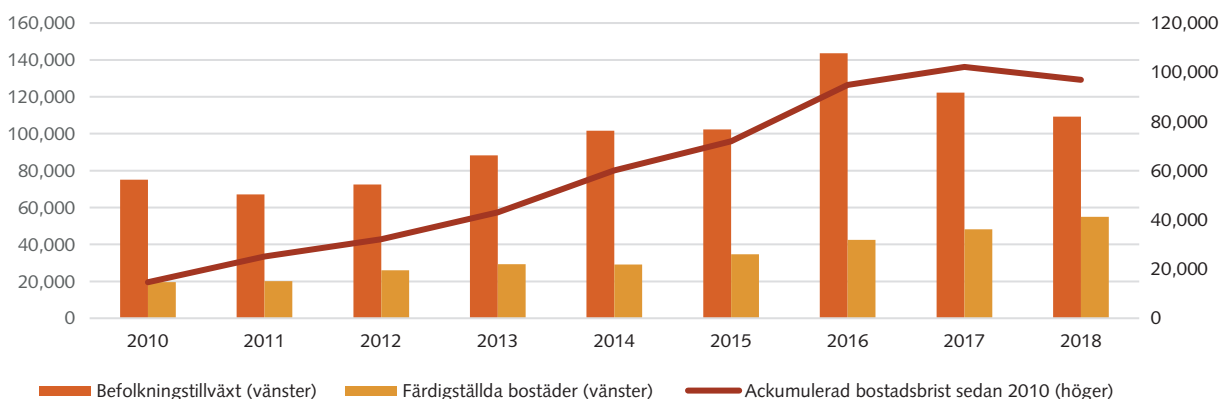
88 Boverket, Resultaten från Bostadsmarknadsenkäten, 2019, s. 3.

89 Bostadsförmedlingen, Stockholm.

90 Boverket, Boverkets indikatorer, Nummer 1, juni 2019.

MARKNADSÖVERSIKT

Befolkningstillväxt, färdigställda bostäder och ackumulerad bostadsbrist sedan 2010

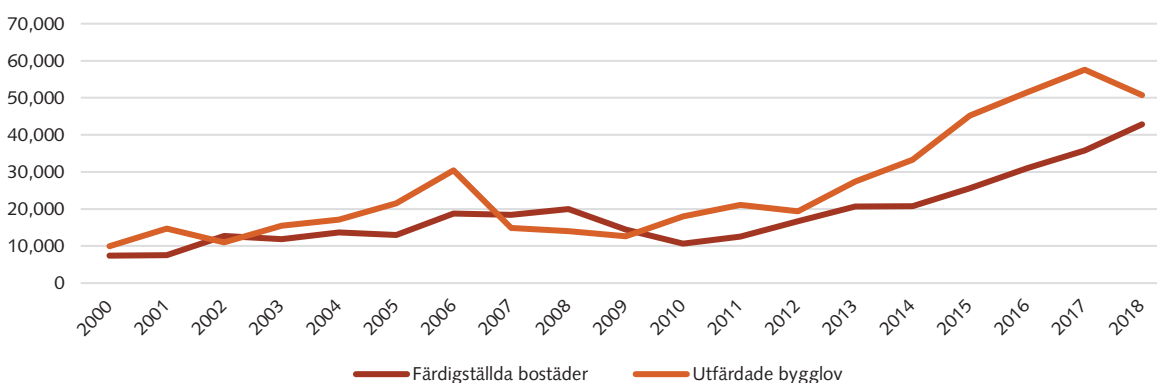


Källa: Statistics Sweden

Utfärdade bygglov

Antalet utfärdade bygglov för lägenheter i flerbostadshus nådde sin topp och uppgick till cirka 19 000 under det andra kvartalet 2017, och ökade ytterligare under det fjärde kvartalet 2018. Under det fjärde kvartalet 2018 utfärdades cirka 17 500 bygglov för bostäder och ungefär två tredjedelar av dessa var hyresbostäder. Under det första kvartalet 2019 utfärdades bygglov som godkände cirka 7 500 enheter. Antalet utfärdade bygglov varierar från kvartal till kvartal och den årliga takten för utfärdade bygglov under det första kvartalet 2019 var cirka 60 500. Av dessa var cirka 49 000 för lägenheter i flerbostadshus och justerat för historiska bortfall bör detta leda till cirka 45 500 bostäder i flerbostadshus. Antalet färdigställda nya bostäder följer generellt sett antalet bygglov som utfärdas.

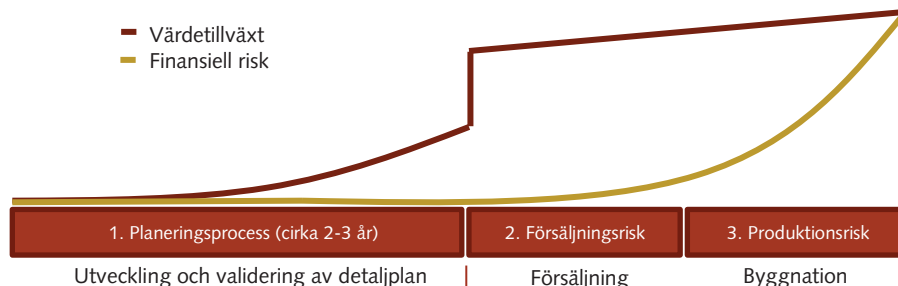
Färdigställda bostäder och utfärdade bygglov sedan 2000



Byggrätter

En byggrätt förutsätter en detaljplan. Detaljplaneringsprocessen genomförs av kommunen och dess huvudsakliga funktion är att reglera vad som kan byggas på ett område/fastighet. När kommunen har ett detaljplaneförslag skickas det ut på remiss till länsstyrelsen, myndigheter och andra intresserade parter. Syftet med remissgången är att samla information, önskemål och perspektiv som påverkar den föreslagna detaljplanen tidigt i processen. En detaljplan tar cirka 2-3 år beroende på komplexitet och antalet inblandade parter. När detaljplanen är antagen/erkänd ökar värdet på området/fastigheten kraftigt eftersom det nu är tillåtet att bygga på området. Fram till det läget är det även låg finansiell risk involverad. Den finansiella risken börjar bli större när byggnationen börjar allt eftersom fastighetsägaren och entreprenören investerar pengar i projektet och sedan måste sälja projektet eller hitta hyresgäster.

Detaljplaneringsprocess och finansiell risk



Marknaden för byggrätter har kylts ned avsevärt sedan toppen under 2017. Antalet sålda byggrätter för bostadsrätter har minskat kraftigt medan antalet byggrätter för hyresbostäder och kommersiella fastigheter ligger kvar på höga nivåer, drivet av ökat intresse från investerare. Marknaden för byggrätter är drivet av utbud och efterfrågan och eftersom det finns ett överutbud av nyproducerade dyra bostadsrätter har priset på byggrätter sjunkit. Hyresbostäder har dock haft ett underskott i utbud sedan länge och således har priserna för byggrätter för bostäder legat stadigt. Historiskt har utveckling av bostadsrätter varit lukrativare än utvecklingen av hyresbostäder givet att utvecklaren kan sälja alla bostäder till ett visst pris. Idag, med överutbudet av bostadsrätter, köper vissa utvecklare byggrätter för bostadsrätter med förhoppning att kunna sälja dem men har som plan B att omvandla projektet till hyresrätter. Detta indikerar att hyresbostadsmarknaden är en god investering så länge som det finns en efterfrågan, vilket förklarar intresset från investerare.⁹¹

Priser för byggrätter varierar beroende på vart i landet de är lokaliserade. Även skillnader på läge i samma stad kan innebära stora skillnader i pris. Newsec uppskattar att priset på byggrätter i Sverige varierar mellan 0 SEK till 40 000 SEK. Priset sätts som en kombination av utbud och efterfrågan och förmågan för utvecklaren att göra vinst. Sämre utsikter för vinst innebär lägre efterfrågan vilket resulterar i billigare byggrätter. Den övre halvan av intervallet hittas i de tre större städerna och de dyraste byggrätterna hittas i Stockholm. Det är viktigt att notera att priset 40 000 SEK är en uppskattning av de högsta noteringarna. Byggrätter i regionala städer är prissatta upp till runt 10 000 SEK och i mindre städer och resten av Sverige sätts priset på byggrätter ofta upp till runt 5 000 SEK.

Utveckling för bolåneräntor

Räntenivåerna i Sverige har, i likhet med många andra västerländska länder, sjunkit stadigt under senare år. Svenska bolåneräntor har följt den utvecklingen. Efter finanskrisen 2009 har riksbanken drastiskt sänkt reporäntan, vilken i sin tur har lett till lägre bolåneräntor. Allteftersom reporäntan har fortsatt att sjunka har bolåneräntorna följt. Per juni 2019 var den rörliga bolåneräntan (3 månader) runt 1,5 procent och bunden ränta (5 år) knappt 2 procent.⁹² I Danmark är bolåneräntor ännu lägre än i Sverige och i vissa fall betalar bolånegivare till och med låntagaren.⁹³

Bolåneräntan är en av de viktigaste faktorerna för bostadspriserna. En låg bolåneränta gör det billigt att låna pengar för en bostad, vilket leder till att individer spenderar mer på sin bostad.

Utvecklingen av bostadspriser

Generellt kan det sägas att svenska bostadspriser, både ägande och genom bostadsrätt, ökade konstant mellan 1993/1994 (slutet på fastighetskrisen) fram till 2017 när nya finansiella regelverk infördes. Den långa ökningen av bostadspriser berodde huvudsakligen på låga räntenivåer, minskad arbetslöshet och inkomstökningar. Finansiell reglering introducerades under 2017 i syfte att skydda enskild från att låna för mycket pengar för det fall att räntenivån skulle höjas. Reglerna inkluderade ett lånetak, innebärande att en individ endast kan låna en viss summa pengar för att köpa bostad, baserat på dess inkomst. Vidare infördes ett krav att individen direkt måste kunna betala en summa motsvarande minst 15 procent av den totala köpeskillingen. Detta begränsade köpkraften och ledde till sjunkande priser. Ett annat skäl som orsakade att bostadspriserna sjönk under 2017 var ett ökat utbud av nybyggda lägenheter. Detta bidrog kortsiktigt till ett generellt högt utbud av bostäder. Det genomsnittliga bostadspriset för bostadsrätter per kvadratmeter i Sverige 2018 var 38 140 SEK.⁹⁴

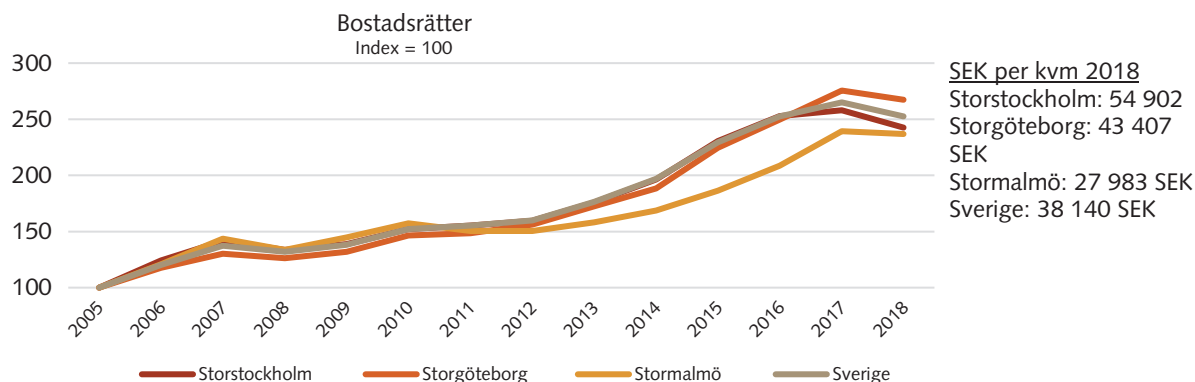
91 NewsecNewsec Advice, Sweden.

92 Sveriges riksbank.

93 The Guardian, Danish bank launches world's first negative interest rate mortgage, 13 augusti 2019.

94 Mäklarstatistik.

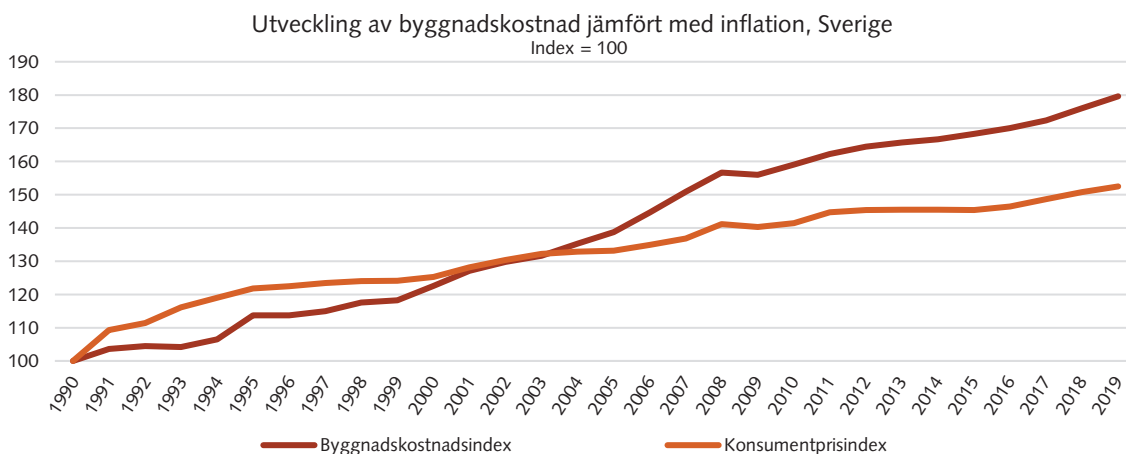
MARKNADSÖVERSIKT



Källa: Mäklarstatistik

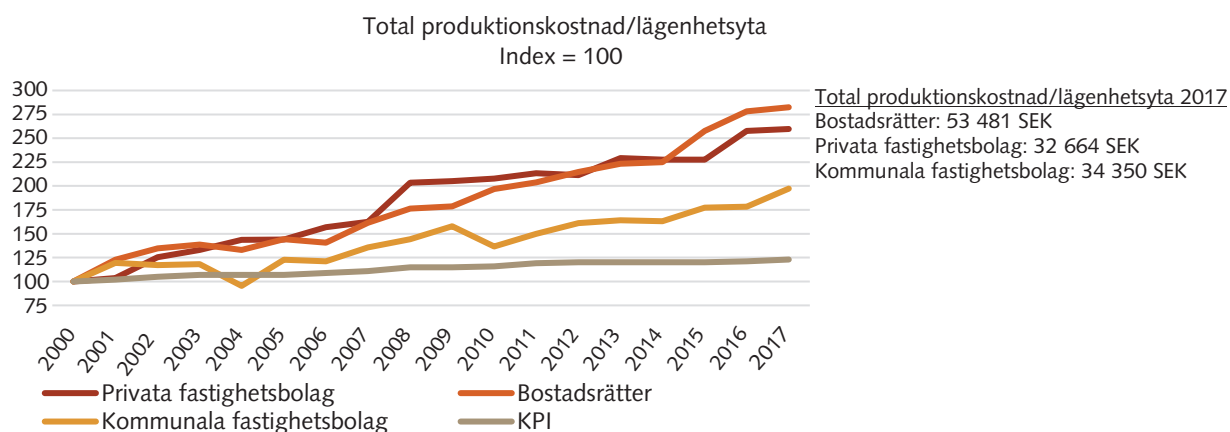
Byggnadskostnader

Byggnadskostnader exklusive markkostnader i Sverige har utvecklats starkare än inflationen under senare år. Detta beror på bostadsboomen när byggnadstakten kraftigt ökade och skapade ett underskott av arbetare och material. Bostadspriser upplevde en korrigerigering under senare delen av 2017 när nya regler huvudsakligen rörande bolån infördes, vilket skapade en osäker marknad. Detta ledde till en kraftig nedgång i byggnadstakt, vilket i förlängningen förväntas minska byggnadskostnader.



Källa: SCB

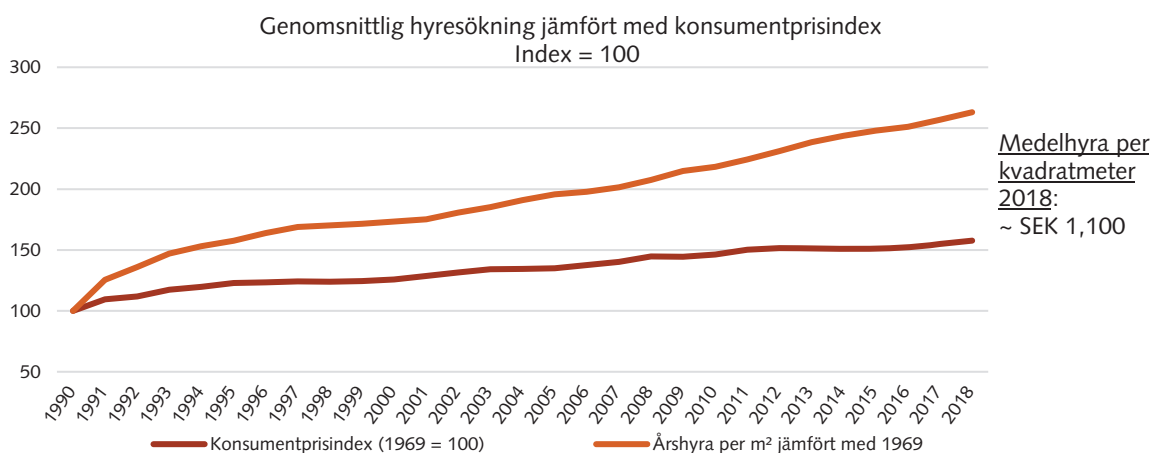
Den genomsnittliga totala produktionskostnaden, inklusive markkostnader, för lägenheter i flerbostadshus per kvadratmeter har stadigt ökat de senaste åren och under 2000-2017 har de genomsnittliga totala produktionskostnaderna ökat med 260 procent. Byggnadskostnader har ökat mer än konsumentprisindex, huvudsakligen som en följd av underskottet av arbetare och material under de senare årens byggboom och som en följd av det faktum att kunder är villiga att betala för högre standard, vilket resulterar i högre materialkostnader. Historiskt sett har bostadsrätter generellt haft högst produktionskostnad som en följd av högre standardkrav och som en konsekvens av att byggbolag vill maximera sin vinst. Bostadsrättsfastigheter byggs av privata fastighetsbolag som säljer andelarna i bostadsrättsföreningen till privatpersoner. Andelar av bostadsrätten kan sedan säljas på marknaden.



Källa: SCB

Faktorer som driver hyreshöjningar

De faktorer som driver hyreshöjningar är huvudsakligen inflation och förhandlingar mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen. Sedan 1997 har den genomsnittliga hyran per kvadratmeter ökat med 1-3 procent årligen. Hyror är generellt högre i större städer för båda existerande bestånd och nyproducerade bostäder. Desto större stad, desto högre hyror. De huvudsakliga skälen för detta är att byggnadskostnaderna är högre i större städer som en följd av dyrare markpriser och skillnad i löner. En annan viktig faktor är att bruksvärdessystemet beaktar vart det är attraktivt att bo. De låga (icke-existerande) bostadsvakansen i storstadsområdena visar på att det är attraktivt att bo i stora städer och att hyran därför rimligen bör vara högre i dessa områden. Vidare har ökade löner spelat en stor roll i att driva hyreshöjningar.



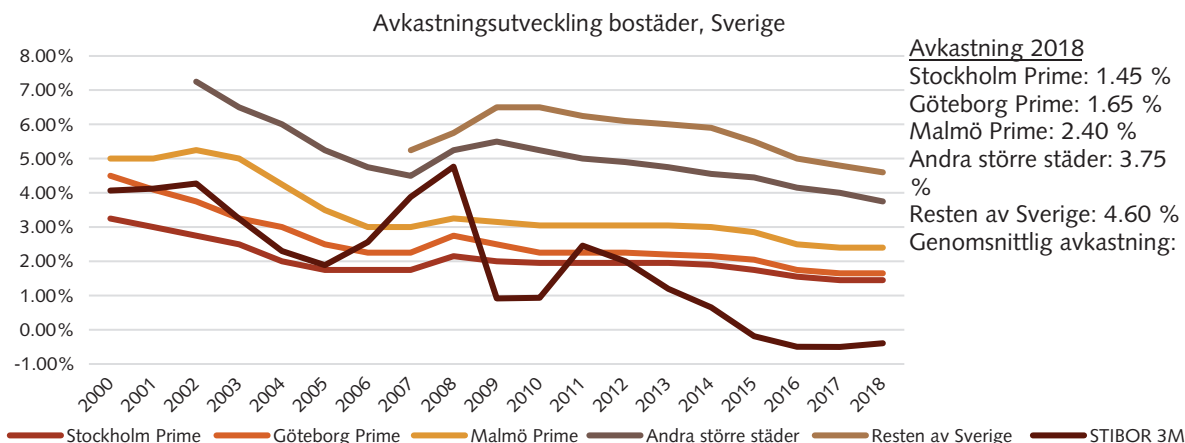
Källa: SCB

Avkastningsstatistik

Direktavkastningen för bostadsfastigheter har minskat över tid. Efterfrågan på bostäder överskrider utbudet i de flesta svenska städer, vakansnivåerna är låga och därför bedöms risken med bostadsfastigheter som låg. Detta stärker påståendet att svenska bostadsfastigheter är en säker och icke-volatil investering.

Avkastningsnivåer för bostadsfastigheter är låga i Sverige, särskilt i de tre största städerna. Hyresintäkterna är stabila och vid försäljning finns det alltid en möjlighet att omvandla hyresfastigheter till bostadsrätter. Vid sådan omvandling bildar hyresgästerna en bostadsrättsförening som köper fastigheten till nästan marknadsmässiga villkor för andra bostadsrätter. Eftersom priser för bostadsrätter är höga i dessa städer så är även omvandlingspriset det. Således är en investering i bostadsfastigheter i de tre största städerna sett som en god investering.

MARKNADSÖVERSIKT



Källa: Newsec, Sveriges riksbank

Vakansgrad

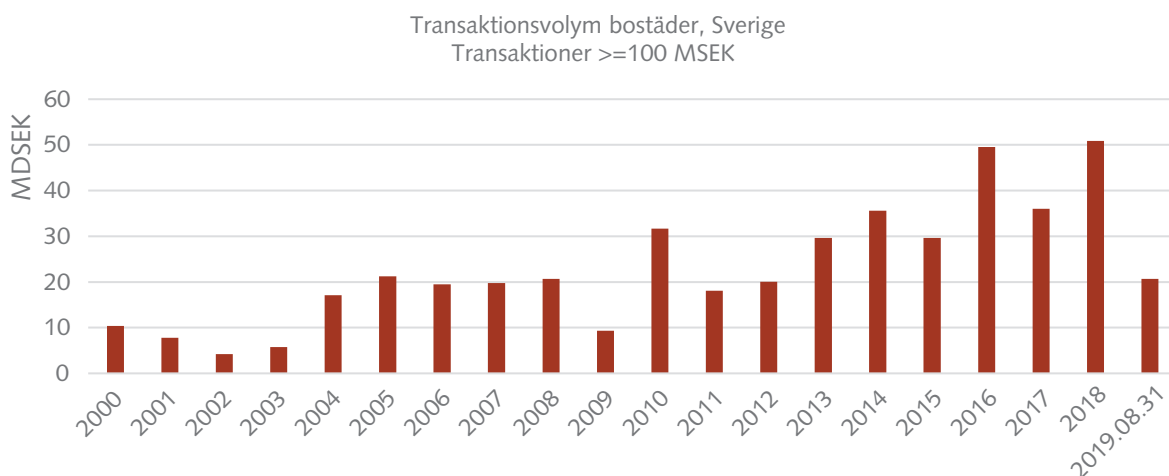
Vakansgrader för hyresbostäder är väldigt låga, nästan icke-existerande. Särskilt i det befintliga beståndet (dvs. ej i nyproduktion) är vakansgraden nära noll procent och den enda vakansen är en följd av omsättningsvakans eller för att lägenheten är utrymd för att möjliggöra renoveringar.

I nyproducerade byggnader är vakansgraden också väldigt låg men något högre än i det befintliga beståndet. Det huvudsakliga skälet för vakanser i dessa byggnader antas vara en följd av de högre hyresnivåerna. Det finns en uppskattad vakansgrad om 1,3 procent i det nyproducerade bostadsbeståndet och generellt är vakansgraderna väldigt låga eller noll, särskilt i områden med befolkningstillväxt.⁹⁵

Data för investeringsvolym

Den svenska transaktionsmarknaden är en av de mest likvida i Norden/norra Europa och den totala transaktionsvolymen har varit cirka 150 MDSEK för 2015, 2016 och 2018 vardera. 2016 var ett exceptionellt år då den totala transaktionsvolymen uppgick till något mer än 200 MDSEK. Newsec uppskattar att den totala transaktionsvolymen för 2019 uppgår till strax över 180 MDSEK. Fram till och med augusti 2019 uppgick den totala transaktionsvolymen till knappt 100 MDSEK.

Investeringsmarknaden för bostadsfastigheter är stark. Kontorssegmentet och bostadssegmentet är två av de mest handlade segmenten (mätt efter transaktionsvolym). Under 2018 utgjorde bostadsfastigheter 34 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket uppgick till cirka 51 MDSEK, och kontor, vilket var det näst största segmentet det året, stod för 22 procent av den totala transaktionsvolymen. Fram till och med augusti 2019 uppgick bostadssegmentet till cirka 20,5 MDSEK.



95 Newsec Advice Sweden.

6. MARKNADSAKTÖRER OCH STORLEK

Ägarstruktur

Det finns flertal aktörer på den svenska bostadsmarknaden, både mindre bolag och internationella giganter. Dessutom har nästan varje kommun sitt eget bostadsbolag med hyresfastigheter tillgängliga för allmänheten. De internationella bolagen som närvarar på den svenska marknaden inkluderar bland annat Blackstone, genom Hembla, och Vonovia, genom Victoria Park. En stor del av de svenska kommunerna har ett eller flera bostadsbolag som erbjuder bostäder till allmänheten. De största bostadsfastighetsägarna i Sverige, mätt efter antal lägenheter, listas nedan. I Sverige ägs 46 procent av alla hyreslägenheter av allmänna bostadsbolag och totalt finns det cirka 300 allmänna bostadsbolag.⁹⁶ Allmänna bostadsbolag skiljer sig åt i storlek och äger från 21 lägenheter till 27 000 lägenheter. Den svenska bostadsmarknaden fördelas över ett stort antal fastighetsägare, både kommunala och privata, vilket indikerar att det finns en stor chans att marknaden kommer genomgå en konsolidering. Till exempel motsvarar de 10 största privata hyresbostadsbolagen i Sverige, mätt efter antal ägda bostäder, cirka 13 procent av det totala hyresbeståndet.

Marknadsstorlek

Det svenska bostadsbeståndet för flerbostadshus består av cirka 2,46 miljoner lägenheter. Av de 2,46 miljoner lägenheterna är cirka 59 procent, eller 1 445 000, hyreslägenheter. SBB äger hyreslägenheter motsvarande 0,5 procent. Rikshem, det största hyresbostadsbolaget, äger 28 500 lägenheter, motsvarande 2 procent av det totala beståndet.

Marknadsaktörer

Privata bostadsbolag	Antal lägenheter 2018	Allmännyttiga bostadsbolag	Antal lägenheter 2018
Rikshem	28 500	Poseidon	27 000
Willhem	26 500	Svenska Bostäder	26 700
HSB	25 500	MKB	23 800
Stena Fastigheter	24 500	Örebro bostäder	22 000
Heimstaden Bostad	24 000	Stångåstaden	18 500
Hembla	20 000	Uppsalahem	16 000
Victoria Park	14 000	Bostaden i Umeå	14 400
Akelius	13 500	Gavlegårdarna	13 700
Balder	11 000	Helsingborgshem	12 000

Källa: Boverket, Fastighetsvärden

96 Boverket, *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*, 2017.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

1. ÖVERSIKT

SBB är ett större nordiskt fastighetsbolag inom social infrastruktur. Koncernen äger ett fastighetsbestånd i Sverige, Norge, Finland och Danmark med ett totalt marknadsvärde på 30,8 MDSEK per den 30 september 2019. Intäkterna kommer främst från förvaltningen av Koncernens bestånd av fastigheter inom social infrastruktur, vilket omfattar (i) samhällsfastigheter såsom äldreboenden, skolor och gruppboenden för människor med funktionsnedsättning (LSS) i Sverige, Norge, Finland och Danmark, samt (ii) hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige. Koncernen har även andra intäkter från fastighetsrenoveringar, fastighetsutvecklingsverksamhet och fastighetstransaktioner. Den 30 september 2019 svarade samhällsfastigheter och hyresreglerade svenska bostadsfastigheter för 60 procent respektive 34 procent av det totala beståndet mätt i marknadsvärde. Resterande del är kassafloresfastigheter med utvecklingspotential för att utveckla byggrätter för social infrastruktur.

SBB förvaltar aktivt sitt eget fastighetsbestånd för att generera ett stabilt kassaflöde och skapa mervärde. Koncernens affärsmodell är att förvärva och förvalta fastigheter med låg riskprofil och stabila, riskjusterade avkastningar. Koncernen genererar hyresintäkter från offentligt finansierade hyresgäster, såsom kommuner och statliga myndigheter, eller från hyresgäster i svenska reglerade hyresrätter med starka incitament att betala sin hyra på grund av den akuta bristen på hyreslägenheter i Sverige.

Utöver intäkter från fastighetsförvaltning, vilket utgör grunden för SBB:s intjäningsförmåga, genereras ytterligare intäkter från värdehöjande renoveringar av Koncernens hyresreglerade bostadsfastigheter och från utveckling av byggrätter för social infrastruktur (vilket omfattar försäljning av fastigheter och därtill kopplade byggrätter efter detaljplaneändring och deltagande i selektivt utvalda joint ventures). Vidare genereras intäkter från fastighetstransaktioner där SBB:s erfarna transaktionsteam förvärvar och avyttrar fastigheter för att fortsätta uppbyggnaden av Koncernens fastighetsbestånd, realisera vinster från mogna fastigheter och skaffa medel för att kunna förvärva attraktiva nya investeringsfastigheter.

SBB har skapat starka, långsiktiga relationer med många nordiska kommuner och blivit en uppskattad partner till många kommuner tack vare sin erfarenhet från både samhällsfastigheter och bostadsfastigheter, SBB:s erfarna personal har lokal marknadsnärvaro på Koncernens investeringsmarknader och kompetens som täcker in alla delar av värdekedjan, från fastighetsförvaltning, utveckling och transaktion till finansiering. Koncernen anser att personalens erfarenhet och, bland annat, den mångåriga lokala närvaron och relationerna som de etablerat med, kommuner, stater, regioner och privata offentligt finansierade välfärdsföretag i Norden, gör SBB:s position svårreplikerbar för konkurrenter.

Den 30 september 2019 bestod SBB:s fastighetsbestånd av 842 fastigheter i Norden, omfattande 1,8 miljoner kvadratmeter med hyresintäkter, per rullande 12 mån, på 2 003 MSEK, en ekonomisk uthyrningsgrad på 95,3 procent och en direktavkastning (som exkluderar byggrätter) på 4,7 procent. Den återstående kontraktslängden för Koncernens samhällsfastigheter ("**Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)**") för Koncernens samhällsfastigheter var 7 år per den 30 september 2019.

SBB hade en belåningsgrad per den 30 september 2019 på 38,4 procent och kreditbetyget BBB- (stabilt) från Fitch och BBB- (positivt) från S&P per den 18 november 2019.

Samhällsfastigheter – Koncernens fastighetsbestånd inom samhällsfastigheter utgörs främst av äldreboenden, skolor, gruppboenden för människor med funktionsnedsättning (LSS), kommunala och statliga myndigheters kontorslokaler samt sjukvårdsfastigheter i Sverige, Norge, Finland och Danmark. SBB har en bred hyresgästbas bestående av primärt kommuner och myndigheter som är hyresgäster med låg risk och starka kreditbetyg, till exempel den svenska och norska staten, Västra Götalandsregionen, Bodens och Linköpings kommun. SBB:s bestånd av 517 samhällsfastigheter värderades till 18,3 MDSEK, eller 59,6 procent av marknadsvärdet för Koncernens totala fastighetsbestånd per den 30 september 2019. Den 30 september 2019 uppgick hyresintäkterna, per rullande 12 mån, för detta segment till 1 195 MSEK, driftnetto, per rullande 12 mån, uppgick till 953 MSEK, den ekonomiska uthyrningsgraden var 97,5 procent och initial direktavkastning var 5,3 procent. För den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 uppgick Koncernens hyresintäkter och driftnetto från samhällsfastighetssegmentet till 799 MSEK respektive 601 MSEK.

Hyresreglerade svenska bostadsfastigheter – Koncernens bestånd av hyresreglerade svenska bostadsfastigheter utgörs av fastigheter med hyresrättslägenheter i svenska tillväxtkommuner. SBB äger hyresreglerade bostadsfastigheter i ett trettiotal svenska städer med god geografisk spridning, där merparten av dessa är belägna i Stockholmsregionen, Sundsvall, Oskarshamn, Karlstad, Borlänge och Motala. SBB:s bestånd av 300 hyresreglerade bostadsfastigheter värderades till 10,3 MDSEK, eller 33,6 procent av marknadsvärdet för Koncernens totala fastighetsbestånd per den

30 september 2019. Den 30 september 2019 uppgick hyresintäkterna, per rullande 12 mån, för detta segment till 697 MSEK, driftnetto, per rullande 12 mån, uppgick till 368 MSEK, den ekonomiska uthyrningsgraden var 93,9 procent och direktavkastning var 3,7 procent. För den niomånadersperiod som avslutades 30 september 2019 uppgick Koncernens hyresintäkter och driftnetto från segmentet bostadsfastigheter till 513 MSEK respektive 258 MSEK.

Övrigt – Resterande 2,1 MDSEK, eller 6,8 procent, av marknadsvärdet av Koncernens fastighetsbestånd per den 30 september 2019 bestod av 25 kassaflydesfastigheter i lägen som nordiska kommuner har prioriterat för stadsutveckling. SBB kompletterar sina intäkter från kärnverksamheten med förvaltning av fastigheter inom social infrastruktur med kassaflydes fastigheter med en tydlig utvecklingspotential för att utveckla byggrätter för social infrastruktur. Innan sådana förvärv har SBB en dialog med den aktuella kommunen för att säkerställa att fastigheten och området är prioriterat för kommande stadsutveckling. Efter förvärvet initierar SBB sedan arbete med ny detaljplan med ambitionen att sedan avyttra lagakraftvunna byggrätter till en projektutvecklare eller till ett Joint Venture (med SBB som delägare) tillsammans med en erfaren projektutvecklare som tar ansvar för byggnationen. Per den 30 september var hyresintäkterna, per rullande 12 mån, för detta segment 112 MSEK och driftnetto, per rullande 12 mån, var 53 MSEK, den ekonomiska uthyrningsgraden var 83,9 procent och direktavkastningen var 3,9 procent. För den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 uppgick Koncernens hyresintäkter och driftnetto från segmentet för fastighetsutveckling och övriga segment till 88 MSEK respektive 44 MSEK.

För den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 genererade Koncernen hyresintäkter på 1 400 MSEK, ett driftnetto på 903 MSEK och resultat före finansiella poster på 875 MSEK. Den 30 september 2019 var marknadsvärdet av SBB:s fastighetsbestånd 30 776 MSEK, långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 9 914 MSEK och belåningsgraden var 38,4 procent. För helåret 2018 genererade Koncernen hyresintäkter på 1 680 MSEK, ett driftnetto på 1 071 MSEK och resultat före finansiella poster på 982 MSEK. Den 31 december 2018 var marknadsvärdet på SBB:s fastighetsbestånd 25 243 MSEK, det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) 8 736 MSEK och belåningsgraden 52,5 procent. Koncernen har levererat övertygande EPRA NAV-tillväxt med en sammanlagd årlig tillväxttakt om 79,9 procent från 31 december 2016 till 30 september 2019 och marknadsvärdet av dess portfölj har vuxit med en sammanlagd årlig tillväxttakt om 66,5 procent.

2. HISTORIK

Koncernen grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med en vision om att bygga upp ett ledande nordiskt fastighetsbolag med fokus på ägande, förvaltning och utveckling av fastigheter inom social infrastruktur i Norden.

I maj 2016 förvärvade Koncernen sitt första stora fastighetsbestånd bestående av cirka 750 hyresrätter och i september 2016 genomförde Koncernen sin första transaktion med en svensk kommun då en fastighet köpte av Ulricehamns kommunala bostadsbolag Stubo AB. I oktober 2016 förvärvade Koncernen sin första fastighet i Oslo, Norge, med den norska regeringen som hyresgäst. Detta förvärv, till en köpeskilling om 1,2 MDSEK, innebar en expansion in på den nordiska marknaden utanför Sverige. Vid slutet av 2016 hade Koncernen 358 fastigheter i sitt fastighetsbestånd vars värde uppgick till 7 572 MSEK.

I mars 2017 godkändes SBB för notering på Nasdaq First North. Den 31 december 2017 hade Koncernens fastighetsbestånd växt till 749 fastigheter i 128 kommuner i både Sverige och Norge, vilket ytterligare illustrerar Koncernens ambition att vara ett ledande fastighetsbolag i Norden. Den 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet på SBB:s fastighetsbestånd till 23 001 MSEK.

I februari 2018 etablerade Koncernen sig på den finska fastighetsmarknaden och förvärvade äldreboenden i Helsingfors och andra delar av Finland. I oktober 2018 ingick Koncernen ett slutgiltigt avtal om att förvärva det nya kulturcentret i Skellefteå för 1 050 MSEK som ska betalas när byggnationen är färdig och fastigheten tas i bruk, vilket beräknas bli under 2021. I samband med förvärvet ingick SBB ett hyreskontrakt som löper under 50 år med Skellefteå kommun för hela fastigheten vilket, såvitt Styrelsen känner till, är det första kommunala hyreskontraktet i Europa med en hyrestid på 50 år. Koncernen avyttrade också 280 fastigheter i slutet av 2018 för att minska skuldsättningen och optimera och konsolidera sitt bestånd i linje med strategin att sälja av färdigutvecklade fastigheter och erhålla kapital för framtida användning. Den 31 december 2018 bestod Koncernens fastighetsbestånd av 570 fastigheter i 131 kommuner i Sverige, Norge och Finland med ett marknadsvärde på totalt 25 243 MSEK.

Under 2019 har Koncernen förvärvat ytterligare 37 infrastrukturfastigheter i Finland, Sverige och Norge för 468 MSEK vilka främst ska användas som äldreboenden, förskolor och vårdhem. Vidare har Koncernen expanderat till att omfatta även Danmark genom att förvärva sex samhällsfastigheter i Köpenhamn, Århus och närliggande regioner. I april 2019 ingick Koncernen ett avtal rörande försäljning av DNB Bankens huvudkontor i Oslo, med ett överenskommet fastighetsvärde om 4 897 MSEK (4 487,5 miljoner NOK) vilket överskred fastighetsvärdet vid SSB:s förvärv med 473 miljoner NOK. I april 2019 etablerade kompletterade SBB även 48 förvärv av samhällsfastigheter i Finland för 142 MEUR, ett EMTN-program om 2 500 MEUR och erhöll kreditvärderingsbetyget BBB- (stabil) av S&P

VERKSAMHETSÖVERSIKT

+och Fitch. Vidare tecknade Koncernen ett ISDA-avtal med Nordea, DNB, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("SEB") och Danske Bank, som ger SBB full tillgång till derivatmarknaden. I augusti 2019 emitterade Koncernen en icke säkerställd obligation om 500 MEUR på den europeiska skuldmarknaden, vilken löper till september 2026 med en fast kupong om 1,1 procent. I september 2019 blev SBB det första privata fastighetsbolaget att bli medlem i Sveriges Allmännyttan, en bransch- och intresseorganisation för de kommunägda fastighetsbolagen i Sverige, vilken utgörs av cirka 300 medlemsföretag som kollektivt förvaltar cirka 800 000 bostäder. Vidare godkände Nasdaq Stockholm, i september 2019, Koncernens aktier för upptagande till handel och SBB:s B- och D-aktier flyttades från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm.

3. BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2019

I oktober 2019 förvärvade Koncernen 1 560 lägenheter, varav majoriteten är belägna i Växjö eller Ronneby. De totala hyresintäkterna från dessa fastigheter uppgår till 116,3 MSEK med ett driftnetto på cirka 66,5 MSEK. Vidare har Koncernen bildat ett joint venture med Amasten Fastighets AB (publ) ("Amasten") för att bygga hyresreglerade bostadsfastigheter i Nyköping, med försäljning av cirka 50 000 kvadratmeter byggrätter till ett pris om 3 000 SEK per kvadratmeter. Koncernen har även ingått avtal med ett antal olika aktörer om förvärv av stamaktier av serie A i Amasten för 711 188 034 SEK, motsvarande ett innehav om 20,2 procent av aktierna och 20,5 procent av rösterna, och ingått ett optionsavtal, via ett dotterbolag, enligt vilket Koncernen har rätt att förvärva ytterligare aktier i Amasten. Om köpoptionen utnyttjas skulle SBB direkt och indirekt inneha 130 088 850 stamaktier av serie A i Amasten, motsvarande 30,2 procent av aktierna och 30,3 procent av rösterna i Amasten.

I oktober 2019 beslutade Koncernen om en riktad nyemission om 18 181 819 stamaktier serie B vilket innebär att Koncernen tillförts en emissionslikvid om ca 400 MSEK. Koncernen avser att använda emissionslikviden från den riktade emissionen till att ytterligare stärka sin balansräkning inom ramen för det pågående arbetet att nå ett fastighetsbestånd om 55 mdkr till år 2021 med en uppnådd och bibehållen BBB+ rating.

I november 2019 emitterade Koncernen framgångsrikt icke säkerställda obligationer om 500 MSEK under dess EMTN-program som en utökning av befintligt lån. Emissionslikviden kommer att användas till allmänna verksamhetsändamål.

I november 2019 förvärvade Koncernen 23 förskolor och skolor i Stockholms stad från det kommunala fastighetsbolaget SISAB. Den sammanlagda uthyrbara arean uppgår till ca 17 700 kvm, beståndet har hyresintäkter om drygt 25 MSEK och samtliga lokaler är fullt uthyrda.

Den 18 november 2019 uppdaterade S&P sina ratingsutsikter för SBB till positiva från stabila, vilket innebär att SBB:s nya rating blev BBB- med positiva positiva utsikter för Bolaget och dess icke säkerställda skuld. De positiva utsikterna reflekterar möjligheten att uppgraderas inom de kommande 12-24 månaderna.

I november 2019 ingick Bolaget ett bryggglån om 5,3 MDSEK med en rörlig ränta baserad på Stibor och en initial marginal om 1,20 procent (marginalen är kopplad till Bolagets kreditrating) och med en löptid om sex månader med rätt för Bolaget att förlänga lånet i sex månader upp till två gånger till en sammanlagd löptid om maximalt 18 månader. För mer information om bryggglånet hänvisas till avsnitt "*Legala frågor och kompletterande information - Väsentliga avtal - Bryggglåneavtal*".

4. VISION, AFFÄRSIDÉ OCH VÄRDERINGAR

Samhällsbyggnadsbolaget grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för bostäder och samhällsfastigheter. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige och samhällsfastigheter i Norden samt bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassafloresfastigheter omvandlas till byggrätter för social infrastruktur.

5. KONKURRENSFÖRDELAR

Koncernen anser att nedanstående konkurrensfördelar ger SBB:s verksamhet en stark affärsplattform, baserad på erfarenhet, marknadskännedom och relationer. Dessa konkurrensfördelar utgör de främsta drivkrafterna för SBB:s affärsmässiga framgång och kommer att fortsätta särskilja SBB från sina konkurrenter.

Differentierad strategi med inriktning på samhällsfastigheter med låg risk och attraktiv avkastning, baserat på goda relationer med kommuner

SBB är ett nordiskt fastighetsbolag inom social infrastruktur. Koncernen äger ett fastighetsbestånd i Sverige, Norge, Finland och Danmark, med ett totalt marknadsvärde på 30,8 MDSEK per den 30 september 2019. Koncernen har ett nordiskt fokus gällande dess samhällsfastigheter och ägandet av äldreboenden, skolor, gruppboenden för människor med funktionsnedsättning (LSS), kommunala och statliga myndigheters kontor samt sjukvårdsinrättningar.

Samhällsfastigheter i Norden finansieras och ägs vanligtvis av kommuner eller statliga myndigheter och uppskattningsvis cirka 80 procent av dessa fastigheter är i dagsläget i offentlig ägo. Kommunala och statliga myndigheter som hyresgäster utmärks av låg motpartsrisik mot bakgrund av deras starka kreditbetyg och de relativt låga statsskulderna i de nordiska länderna jämfört med övriga EU-stater. Koncernen har haft ett aktivt samarbete med många kommuner, stater, landsting och privata offentligt finansierade välfärdsföretag i Norden och redan sex månader efter grundandet slutförde Koncernen sin första transaktion med en svensk kommun. Koncernen har fortsatt att utveckla mycket goda relationer med kommuner, landsting och statliga myndigheter och har tillsammans med kommuner i Sverige, såsom Stockholm, Skellefteå, Huddinge, Borlänge och Karlskrona, samarbetat kring projekt för att utveckla nya samhällsfastigheter och bostadsfastigheter som är specialanpassade för offentlig service. Till exempel förvärvade Koncernen 23 skolor och förskolor i Stockholm från det kommunala fastighetsbolaget SISAB för 421,5 MSEK i november 2019. Vidare har Koncernen förvärvat ett kulturcentrum i Skellefteå som inhyser länsteatern, ett museum, ett konstgalleri och ett nytt stadsbibliotek för mer än 1 MDSEK med kommunen som enda hyresgäst på ett 50-årigt hyresavtal. Under 2017 förvärvade SBB ett bestånd bestående av utbildningsfastigheter för 200 MSEK i Huddinge. Tack vare dessa relationer, långsiktighet och ett bevisat track record har Koncernen goda möjligheter att förvärva samhällsfastigheter från kommuner och därmed öka sin marknadsandel. Relationerna bidrar även till att etablera Koncernen som långsiktig och pålitlig partner för nya kommuner och statliga myndigheter. Eftersom marknaden för social infrastruktur drar nytta av ett antal starka underliggande tillväxttrender, till exempel en hög efterfrågan på ytterligare samhällsfastigheter tillsammans med belastade offentliga balansräkningar finns det en betydande öppning för privata investeringar i sektorn, exempelvis överstiger behovet de planerade enheterna av äldreboenden och gymnasieskolor för 2019 till 2022 med 2,4 respektive 4,3 gånger. Vidare var hyran per kvadratmeter för nybyggda hälsovårdsbyggnader, utbildningsbyggnader, gruppboenden för personer med funktionsnedsättning (LSS) och äldreboenden per den 30 september 2019 3,0 gånger, 1,8 gånger, 2,1 gånger respektive 1,8 gånger mer än hyran per kvadratmeter för Koncernens fastigheter. Skulle hyresnivåerna stiga till marknadsnivåer kan Koncernen dra fördel av högre marginaler.

Samhällsfastigheter utmärks också av långa hyresperioder. Per den 30 september 2019 var Koncernens genomsnittliga hyrestid sju år för samhällsfastigheter. En klar majoritet av hyresgästerna i Koncernens samhällsfastigheter förlänger sina hyreskontrakt. Per den 30 september 2019 hade 32 procent av hyreskontrakten som upphör mellan 2019 och 2022 löpt i mer än 20 år och 68 procent i mer än 10 år. Koncernen ingick nyligen ett hyreskontrakt som löper under en 50-årsperiod för kulturcentret i Skellefteå vilket är en av de ekonomiskt starkaste kommunerna i Sverige. I samhällsfastighetssegmentet förlänger merparten av Koncernens hyresgäster sina hyreskontrakt, och Koncernen har utöver långa hyreskontrakt en låg hyresgästomsättning vilket borgar för stabilitet, långsiktigt värde och trygghet.

Fastighetsbeståndet av hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige säkerställer låg hyresgästomsättning och stabila intäktsflöden med betydande potential

Koncernen investerar bara i bostäder i Sverige baserat på den strikta och förutsägbara svenska hyresregleringen. Den svenska marknaden har en klart striktare reglering än i de övriga nordiska länderna och det i kombination med en stark befolkningstillväxt gör svenska reglerade hyresrätter till ett av världens säkraste tillgångsslag enligt Bolaget. Regleringen av marknaden har lett till otillräcklig nyproduktion av bostäder vilket lett till en utbredd bostadsbrist och hög efterfrågan på bostäder. Kötiden för hyreslägenheter i Sverige är i cirka tio år i Stockholm och tre år i snitt i övriga Sverige. 2018 rapporterade 84 procent av kommunerna ett behov av ytterligare bostäder, en nedgång på tre procent från 2017, men detta rapporterade behov har generellt ökat över de föregående fem åren från 43 procent under 2013 till 52 procent under 2014, 63 procent under 2015 och 83 procent under 2016. Koncernens hyresreglerade bostadsfastigheter ligger huvudsakligen i gynnsamma geografiska lägen i ett trettiotal svenska städer som i dagsläget har en positiv befolkningstillväxt och därför kommer att ha ett ökat behov av bostäder. Givet att hyresnivåer är föremål för reglering och generellt ligger under marknadsnivåerna vilket resulterar i hög efterfrågan på hyresreglerade bostadsfastigheter, anser koncernledningen att SBB har ett utmärkt läge för att dra nytta av dessa demografiska trender och generera stabila driftnetton och god riskjusterad avkastning. Koncernens portfölj av hyresreglerade bostadsfastigheter var per den 30 september 2019 värderad till 13 941 SEK per kvadratmeter, jämfört med byggkostnader (inklusive mark) för nya lägenheter i Sverige som är 45 175 SEK per kvadratmeter, vilket illustrerar möjligheten för värdetillväxt. Koncernens hyra per kvadratmeter avseende dess bostadsfastigheter per den 30 september 2019 var 973 SEK, jämfört med 1 742 SEK per kvadratmeter i nybyggda lägenheter, vilket positionerar Koncernen så att den kan dra fördel från förbättrade marginaler om hyran stiger mot marknadsnivåer och för att göra hyreshöjande lägenhetsrenoveringar. Då det är hög efterfrågan och otillräcklig tillgång på reglerade hyresbostäder i Sverige är Koncernens hyresgästomsättning låg och det finns nästan inga lägenheter som står tomma en längre tid. Den ekonomiska uthyrningsgraden för SBB:s portfölj av hyresreglerade svenska bostadsfastigheter var 93,9 procent per den 30 september 2019. De flesta vakanser var hänförliga till pågående renoveringar, i enlighet med Koncernens renoveringsstrategi vilken har som mål att 600 lägenheter ska renoveras årligen.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

Återkommande ytterligare löpande intäkter från renoveringar, fastighetsutveckling och transaktioner

Koncernen har tre ytterligare återkommande intäktsströmmar utöver ordinarie fastighetsförvaltning; renoveringar, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner.

Koncernen renoverar och moderniserar lägenheter i sitt bestånd och kan som ett resultat av detta arbete generera årliga avkastningar på runt 7–9 procent på gjorda investeringar. Sedan Koncernen grundades har antalet lägenheter som renoveras ökat varje år och det långsiktiga målet är att renovera 600 lägenheter per år. SBB renoverade 476 lägenheter varav 311 färdigställdes under den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019, och man tecknade avtal för renovering av ytterligare 232 lägenheter, av vilka hälften är beräknade att färdigställas under fjärde kvartalet 2019. Detta kan jämföras med renovering av 415 och 138 lägenheter under åren som avslutades 31 december 2018 respektive 2017.

SBB har även intäkter från utveckling och försäljning av byggrätter för social infrastruktur. Koncernen har bevisad erfarenhet av att förvärva fastigheter och därefter inleda arbetet med att driva fram en detaljplaneförändring för att skapa byggrätter för social infrastruktur, och därmed åstadkomma värdeökningar. Slutligen kommer en del av Koncernens intäkter från fastighetstransaktioner.

Koncernens intäkter från fastighetsförvaltning kombinerat ytterligare återkommande intäktsströmmar bidrar alla till ett stort värdeskapande och möjligheter att göra ytterligare investeringar för att växa Koncernens fastighetsportfölj.

Möjligheter att förvärva blandade portföljer

Svenska kommuner äger ofta en kombination av samhällsfastigheter och hyresreglerade bostadsfastigheter och söker då ofta efter företag som har den kapacitet, organisation och långsiktighet som behövs för att investera i och utveckla både hyresreglerade bostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Även om det råder konkurrens vid förvärv av sådana portföljer är det få företag som har möjlighet att förvärva bestånd med fastigheter från olika segmenten. SBB är ett av få företag som kan förvärva blandade bestånd och är därför väl rustat för att tillvarata möjligheter på marknaden.

Investment grade-kreditbetyg säkerställer bred tillgång till kapitalmarknader och finansiell flexibilitet

Koncernen har en stark kapitalstruktur som är fördelad på flera olika typer av skuldinstrument. Per den 30 september 2019 hade 53 procent av Koncernens skulder (exklusive certifikat) en löptid överstigande fem år. Inklusivt certifikat hade 49 procent av Koncernens skulder en löptid överstigande fem år. Som ett resultat av sin starka balansräkning och varierade finansiering har Koncernen fått ett högt kreditbetyg, BBB- (stabil) från Fitch och BBB- (positivt) från S&P, och siktar på att nå betyget BBB+ under de kommande tolv månaderna. Koncernens genomsnittliga ränta på sina skuldförbindelser per den 30 september 2019 var 1,75 procent, vilket motsvarar en stadig nedgång från 2,49 procent per den 30 september 2018 och 3,36 procent per den 31 december 2017. Koncernens nuvarande kreditbetyg speglar Koncernens styrka och låga risk för betalningsinställelse. Tack vare kreditbetyget har Koncernen stor tillgång till kapitalmarknaderna och en finansiell flexibilitet när det gäller att finansiera förvärv och genomföra sin tillväxtstrategi.

Erfaren ledningsgrupp, skalbar plattform och välrenommerade ägare

SBB:s aktiva och handlingskraftiga ledningsgrupp har bred erfarenhet av utveckling och förvaltning av såväl samhällsfastigheter som hyresreglerade svenska bostadsfastigheter och är kvalificerade för att genomföra Koncernens tillväxtstrategi. Verkställande direktören Ilija Batljan grundade SBB i mars 2016 och har haft flera ledande befattningar vid företag och kommuner i Sverige och internationellt. Koncernens ledning, som består av sju medlemmar, vilket inkluderar den verkställande direktören, COO/vice verkställande direktören, fastighetsutvecklingschefen/vice verkställande direktören, CFO, affärsutvecklingschefen, IR-chefen och finanschefen har i genomsnitt 23 års erfarenhet av fastighetsutvecklings-, fastighetsförvaltnings- och projektutvecklingsbranschen och har stöd av en motiverad, välrenommerad och mångsidig styrelse med omfattande expertis inom fastighetsbranschen. Förvaltningschefen är en adjungerad medlem av ledningen. Med den expertis och det engagemang som ledningsgruppen besitter finns det, enligt Koncernens uppfattning, den kompetens, kunskap och expertis som krävs för att driva och genomföra Koncernens strategi.

6. STRATEGI

SBB:s målsättning är att generera hållbara och attraktiva avkastningar och skapa långsiktigt värde med en låg riskprofil. SBB ska aktivt förvalta sitt fastighetsbestånd i större städer i Sverige, Norge, Finland och Danmark och dess organisation och lokala marknadsnärvaro ska täcka hela den värdeskapande verksamhetskedjan. SBB:s huvudstrategi är att skapa intäkter från fastighetsförvaltning genom att investera i samhällsfastigheter i Norden och i hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige med utgångspunkt i de starka relationer man utvecklat med nordiska kommuner. Detta kompletteras med andra intäktsflöden, bland annat från värdehöjande investeringar i renoveringar av Koncernens bestånd av fastigheter, fastighetsutvecklingsverksamhet och från fastighetstransaktioner där SBB:s erfarna transaktionsteam köper fastigheter och säljer mogna fastigheter för att fortsätta bygga upp Koncernens fastighetsbestånd.

SBB:s strategiska fokus är att skapa långsiktigt hållbart värde för alla intressenter genom följande strategier:

Fortsätta att vara den utvalda partnern för kommuner samt underhålla befintliga och bygga upp nya relationer och samtidigt tillgodose bostadsefterfrågan

Koncernen har som ambition att vara en naturlig, pålitlig och långsiktig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden och levererar sina samhällsfastigheter i nära samarbete med aktörer inom värden, vilka ofta är kommuner och landsting. Koncernen har stabila relationer med kommuner, landsting och statliga myndigheter och har genomfört transaktioner med kommuner runtom i Sverige, bland annat med Stockholm, Skellefteå, Huddinge, Borlänge och Karlskrona. Koncernen har även förvärvat fastigheter från både danska och norska staten och är delaktig i diskussioner med flera kommuner i länderna där den är verksam. Tack vare dessa relationer har Koncernen goda möjligheter att förvärva samhällsfastigheter från kommuner. Med en allt större och åldrande befolkning i Norden, där särskilt Finland och Sverige utmärker sig då de hör till de länder i världen med störst andel av befolkningen som är över 65 år, förväntas ett ökande behov av kvalitativa välfärdstjänster och vårdboenden. Det uppskattade behovet är 300 nya äldreboenden i Sverige 2022. Som en av Nordens största aktörer inom äldreboenden och gruppboenden för människor med funktionsnedsättning (LSS) är SBB väl rustat för att möta dessa demografiska förändringar. I Koncernens strategi ingår därför att underhålla och utveckla de goda relationerna med kommunala och statliga hyresgäster genom löpande dialog för att utveckla nya samhällsfastigheter. Idag ägs cirka 80 procent av samhällsfastigheterna i Sverige av det offentliga. Koncernen har som ambition att öka sin marknadsandel som idag är cirka 1 procent och bygga vidare på sin starka position som en prefererad samarbetspartner till kommuner i Norden. Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas dessutom av hyresreglering och bostadsbrist. Den hyresreglering som råder i Sverige innebär att hyressättningen är strikt kontrollerad och bestäms utifrån lägenhetens standard i jämförelse med likvärdiga lägenheter och måste följa de allmännyttiga bolagens hyresnivåer i jämförbara områden. Efterfrågan på bostäder väntas öka till följd av den fortsatta befolkningstillväxten. Dessutom bidrar utdragna detaljplanprocesser och byggföreningar ytterligare till bostadsbristen. Det finns totalt 290 kommuner i Sverige och enligt en undersökning gjord av Boverket i maj 2018 bedömde 243 av 288 deltagande kommuner att det råder ett underskott på bostäder i deras kommun. Koncernens strategi är att möta denna bostadsefterfrågan och kvarstå som kommunernas förstahandsval av samarbetspartner i arbetet med att tillgodose detta behov.

Generera intäkter från fastighetsförvaltning

Koncernens bestånd av samhällsfastigheter och bostäder erbjuder en hållbar och stabil intäktskälla och Koncernens strategi är att bibehålla och utveckla detta intäktsflöde. Koncernens ambition är också att generera stabila intäkter med låg riskprofil genom att utveckla och sälja byggrätter. Som ett resultat av en ökad efterfrågan på samhälls- och bostadsfastigheter, till följd av den demografiska utvecklingen och bostadsbristen, är målsättningen att upprätthålla de goda relationerna med kommuner och fortsätta arbetet med värdeskapande utveckling och löpande förvaltning av det befintliga fastighetsbeståndet.

Generera intäkter från utveckling av byggrätter för social infrastruktur

Koncernen har som ambition att generera intäkter till låg risk genom utveckling och försäljning av byggrätter för social infrastruktur. Som en del i Koncernens strategi ligger fokus på kommuner med gynnsam demografi, till exempel kommuner med befolkningstillväxt och hög bostadsefterfrågan, och identifikation av fastigheter i dessa lägen med utvecklingspotential och med en direktavkastning på cirka 4–6 procent. Före ett förvärv utvärderas potentialen hos den utvalda fastigheten och dialog förs med berörd kommun för att avgöra om förvävsobjektet och närområdet är lämpligt för utveckling. Efter att SBB förvärvat och drivit utveckling av ny detaljplan kan Koncernen sedan välja att antingen sälja fastigheten eller behålla en andel av sitt ägande genom att bilda joint ventures med erfarna projektutvecklare, där Koncernens motpart tar ansvar för eventuella produktions- och byggrisker förknippade med utvecklingen. Stora möjligheter att utveckla byggrätter finns också inom ramen för den befintliga portföljen av social infrastruktur där många av Koncernens fastigheter har stora grön- och/eller parkeringsytor som lämpar sig väl för byggrättsutveckling. Koncernen har för avsikt att fortsätta identifiera attraktiva förvävsmöjligheter med orealiserad byggrättspotential som lämpar sig för utveckling. Strategin bidrar till att diversifiera intäktskällorna och att stärka viktiga relationer med kommuner genom att ta fram och utveckla byggrätter för social infrastruktur för att möta kommunernas aktuella och kommande behov.

Generera intäkter genom renoveringar

En betydande andel av Koncernens intäkter skapas genom renovering av fastigheter i beståndet av samhällsfastigheter och lägenheter i sina hyresreglerade svenska bostadsfastigheter. Koncernen har historiskt genererat intäkter från renoveringar och under den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 påbörjade SBB renoveringar av 476 lägenheter, varav 311 var färdigställda per den 30 september 2019, samt ingick avtal för renovering av ytterligare

VERKSAMHETSÖVERSIKT

232 lägenheter, där hälften av dessa beräknas påbörjas under det fjärde kvartalet 2019. Koncernen renoverade även 415 respektive 138 lägenheter under 2018 respektive 2017. I samband med renoveringarna undersöker Koncernen också möjligheten att planera om lägenheterna för att förbättra standarden hos varje enskild lägenhet, öka lägenheternas modernitet och säkerhet samt öka antalet rum per lägenhet så att fastigheten och lägenheterna kan utnyttjas på ett bättre sätt i framtiden. En väsentlig del av Koncernens hyresreglerade bostadsfastigheter byggdes mellan 1960 och 1975 och kan därför komma att kräva modernisering för att uppfylla nuvarande och framtida hyresgästers krav på kvalitet och bekvämlighet samt aktuella tekniska standarder. Då mindre än tio procent av Koncernens fastighetsbestånd har renoverats är Koncernens strategi inriktad på att öka värdet på de återstående, icke-renoverade bostäderna genom modernisering och renovering som ökar fastigheternas attraktivitet och värde. Koncernen har ett långsiktigt mål om att renovera cirka 600 lägenheter varje år. Dessa renoveringar ökar lägenheternas bruksvärde vilket leder till möjlighet att ta ut en höjd hyra i förhandling med de lokala hyresgästföreningarna, så att hyran reflekterar det mervärde som tillförts genom renoveringen. Se ”– Koncernens affärsmodell – Fastighetsbestånd – Fastighetsförvaltning – Hyresreglerade bostadsfastigheter” för mer information om bruksvärdesprincipen för att bestämma hyresnivåer i Sverige.

Generera intäkter från fastighetstransaktioner

SBB:s transaktionsteam, som Koncernen anser är det mest erfarna transaktionsteamet för fastigheter inom social infrastruktur i Norden, har en oöverträffad historik vad gäller att slutföra transaktioner och därför kontaktar säljare ofta Koncernen som första presumtiva köparen innan en bredare, öppen säljprocess inleds. Dessa off-market-transaktioner ger Koncernen en konkurrensfördel att förvärva fastighetsbestånd inom social infrastruktur. Koncernens ambition är att fortsätta förvärva fastighetsbestånd inom social infrastruktur genom sådana off-market-transaktioner för att bibehålla denna viktiga konkurrensfördel. Under den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 förvärvade Koncernen fastigheter till ett värde om 9 595 MSEK och avyttrade fastigheter till ett värde om 6 339 MSEK vilket innebär att nettovärdet för fastighetstransaktioner var 3 256 MSEK. Fastighetstransaktionerna gör det möjligt för Koncernen att, genom försäljning av färdigutvecklade och mogna fastigheter, frigöra kapital till nya fastighetsförvärv.

7. KONCERNENS AFFÄRSMODELL

Översikt

SBB:s affärsmässiga fokus är att generera vinst för dess aktieägare och gagna samhället i stort genom att fatta sunda beslut och:

- att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i nordiska välfärdsstaterna med fokus på att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige, Norge, Finland och Danmark,
- att äga, förvalta och utveckla hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige, samt
- att som samhällsfastighetsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete med inriktning på skapa byggrätter för social infrastruktur.

Operationella och finansiella mål

De operationella och finansiella målen nedan utgör framåtriktad information som är förknippad med betydande osäkerhet. De operationella och finansiella målen baseras på ett antal antaganden om, bland annat, utvecklingen av Koncernens bransch, verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning. Koncernens verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning samt utvecklingen i branschen och den ekonomiska omgivning som Koncernen är verksam inom, kan komma att avvika väsentligt från, och bli mer negativ än, de antaganden som Koncernen använt för att fastställa nedanstående operationella och finansiella mål. Följaktligen är Koncernens möjligheter att nå dessa operationella och finansiella mål förknippade med osäkerhetsfaktorer och oförutsedda omständigheter, varav vissa ligger utanför Koncernens kontroll, och det finns inga garantier för att Koncernen ska kunna nå dessa mål eller att den finansiella situationen eller rörelseresultatet inte kommer att skilja sig väsentligt från dessa operationella och finansiella mål. Se även ”Framtidsinriktad information”.

Styrelsen har fastställt följande finansiella och operationella mål. För en beskrivning av Koncernens utdelningspolicy, se ”Aktier och aktiekapital – Utdelning och utdelningspolicy”.

Finansiella mål

- Generera tillväxt i substansvärde per stamaktie, exklusive utdelning på stamaktier, som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år.
- Belåningsgrad lägre än 50 procent.
- Soliditet om minst 45 procent.
- Generera en intjäning från försäljning av byggrätter om i genomsnitt 250 till 400 MSEK per år.
- Säkerställd belåningsgrad lägre än 30 procent.
- Räntetäckningsgrad om lägst 3,0x.

Operationella mål

- Ett fastighetsbestånd om 55 MDSEK till år 2021 med uppnådd och bibehållen BBB+ kreditrating.
- Renovering av minst 600 lägenheter per år.

Fastighetsbestånd

Den 30 september 2019 ägde Koncernen 842 fastigheter i 228 kommuner, med 58 procent av fastighetsvärdet beläget i nordiska storstadsregionerna.

Nyckeltal för SBB:s fastighetsbestånd

I följande tabell redovisas flera nyckeltal för fastigheterna i SBB:s bestånd per den 30 september 2019, 31 december 2018, 31 december 2017 och 31 december 2016. För mer information om dessa nyckeltal, inklusive vissa definitioner och avstämningar, se ”*Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Icke-IFRS-baserad finansiell information och avstämningar – Nyckeltal och annan historisk finansiell och operationell information*”.

	Per den 30 september		Per den 31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Antal fastigheter	842	782	570	749	358
Uthyrningsbar yta i fastigheter (tkvm)	1 795	1 402	1 330	1 366	697
Marknadsvärde, fastigheter (MSEK)	30 776	25 122	25 243	23 001	7 572
Marknadsvärde, fastigheter per kvm (SEK) (exkluderat värdet av byggrätter)	16 401	17 002	17 979	15 976	10 260
Hysesintäkter, per rullande 12 mån (MSEK)	2 003	1 637	1 585	1 588	687
Driftnetto, per rullande 12 mån (MSEK)	1 374	1 139	1 112	1 111	429
Direktavkastning (%)	4,7	4,8	4,7	5,1	6,0
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	95,3	96,9	96,2	96,8	98,3

I följande tabeller redovisas nyckeltal för Koncernens samhällsfastigheter, hyresreglerade bostadsfastigheter och andra fastigheter per den 30 september 2019.

	Hyresreglerade		
	Samhällsfastigheter	bostadsfastigheter	Övrigt
Antal fastigheter	517	300	25
Uthyrningsbar yta i fastigheter (tkvm)	874	716	205
Marknadsvärde, fastigheter (MSEK)	18 337	10 336	2 103
Marknadsvärde, fastigheter per kvm (SEK)	20 696	13 941	6 666
Hysesintäkter, per rullande 12 mån (MSEK)	1 195	697	112
Driftnetto, per rullande 12 mån (MSEK)	953	368	53
Direktavkastning (%)	5,3	3,7	3,9
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	97,5	93,9	83,9
Genomsnittlig återstående hyreskontraktstid, samhällsfastigheter (år) ⁽²⁾	7	e/t	e/t

Geografisk fördelning av SBB:s fastighetsbestånd

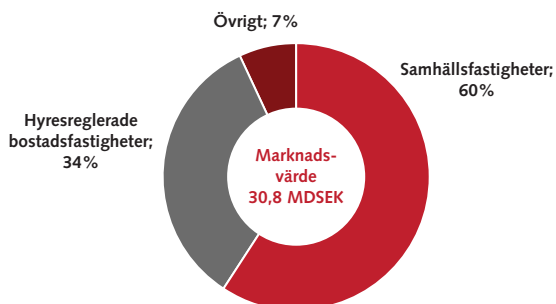
Koncernens fastighetsbestånd är i sin helhet beläget i Norden med 94 procent av Koncernens fastighetsbestånd bestående av fastigheter inom social infrastruktur per den 30 september 2019. Fastigheterna i Sverige svarade för 83 procent av marknadsvärdet på Koncernens fastighetsbestånd per den 30 september 2019. Per samma datum svarade samhällsfastigheter i Sverige, Norge, Finland och Danmark för 42 procent, 9 procent, 6 procent respektive 1 procent av marknadsvärdet på Koncernens fastighetsbestånd. Hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige stod för 34 procent av marknadsvärdet på Koncernens fastighetsbestånd och resterande 7 procent av marknadsvärdet på Koncernens fastighetsbestånd per den 30 september 2019 utgjordes av fastigheter med positiva kassaflöden i lägen som svenska kommuner prioriterat för stadsutveckling.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

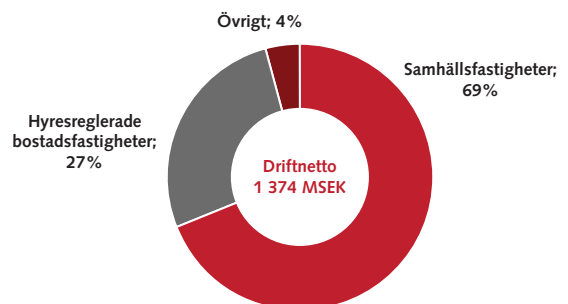


Fastighetsförvaltning

Fördelat på fastighetsvärde



Fördelat på driftnetto, per rullande 12 mån



Genom sin fastighetsförvaltning, som utgör grunden för SBB:s intjäningsförmåga, genereras förutsägbara kassaflöden genom hyresintäkter från samhällsfastigheter. SBB:s samhällsfastigheter svarade för 94 procent av Koncernens marknadsvärde per den 30 september 2019.

Samhällsfastigheter

Koncernens samhällsfastigheter inbegriper fastigheter vars hyresgäster direkt eller indirekt är skattefinansierade, vilket leder till begränsad hyresgästomsättning och minimal motpartsrisk. Hyresgästerna bedriver verksamhet som äldreboenden, utbildning, gruppboende för människor med särskilda behov, kommunal och statlig administration samt hälso- och sjukvård. Exempelvis har Koncernen svenska och norska staten, Västra Götalands region, Bodens kommun och Linköpings kommun som betydande hyresgäster i sina samhällsfastigheter

SBB är en av Nordens största aktörer inom segmentet för äldreboenden och gruppboenden för människor med funktionsnedsättning (LSS) i Norden med ca 250 sådana fastigheter. Koncernens ambition är att erbjuda moderna

vårdfastigheter i nära samarbete med vårdgivarna, vilka ofta är kommuner och landsting, men även privata företag som drar fördel av skattefinansiering.

Hyresintäkter, per rullande 12 mån, för samhällsfastigheterna uppgick den 30 september 2019 till 1 195 MSEK, varav äldreboenden svarade för 26 procent, skolor för 23 procent, särskilda boenden för 21 procent, kommunhus och statliga departement för 11 procent, hälso- och sjukvård för 9 procent, kontor för 8 procent samt polis och rättsväsendet för 2 procent.

Som framgår av nedanstående tabell svarade Koncernens tio största hyresgäster inom segmentet samhällsfastigheter, per den 30 september 2019, för 43 procent av hyresintäkterna, per rullande 12 mån, inom detta segment.

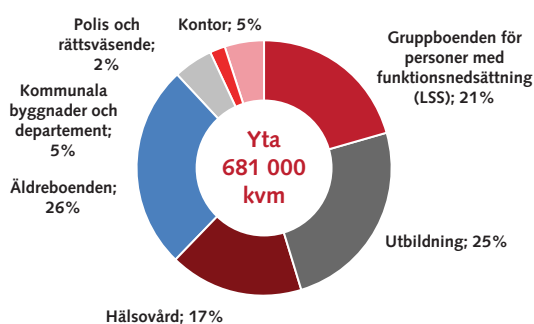
Hyresgäst	Hyresintäkter, per rullande 12 mån (%)	Land	Kreditbetyg
Norska staten	12	Norge	AAA
Attendo	6	Sverige	–
Bodens kommun	5	Sverige	AAA
Ambea	4	Sverige/Norge	–
Linköpings kommun	4	Sverige	AA+/A-1+
Västra Götalands län	3	Sverige	AAA
Karlskrona kommun	2	Sverige	AAA
Esperi Care	2	Finland	–
Academedia	2	Sverige	–
Lund Universitet	2	Sverige	–
Summa	43		

Sverige

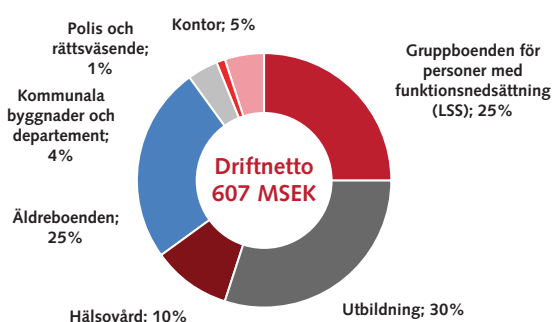
Den 30 september 2019 bestod SBB:s bestånd av samhällsfastigheter i Sverige av 377 fastigheter värderade till 13 001 MSEK, 18 810 SEK per kvadratmeter (exklusive värdet av byggrätter). Hyresintäkter, per rullande 12 mån, för samhällsfastigheterna i Sverige uppgick den 30 september 2019 till 821 MSEK, ekonomisk uthyrningsgrad till 96,8 procent, driftnetto, per rullande 12 mån, till 607 MSEK och direktavkastning till 4,7 procent.

I diagrammen nedan redovisas Koncernens samhällsfastigheter i Sverige per den 30 september 2019 fördelat på tillgångsklass.

Fördelat på uthyrningsbar yta



Fördelat på driftnetto, per rullande 12 mån



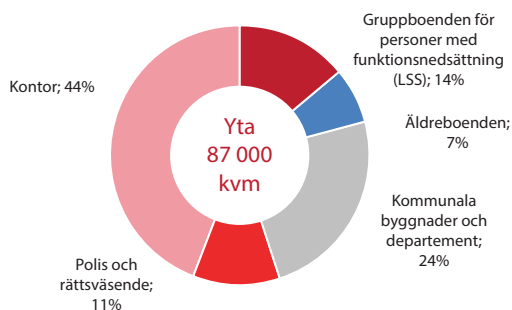
Norge

Den 30 september 2019 bestod SBB:s bestånd av samhällsfastigheter i Norge av 51 fastigheter värderade till 2 917 MSEK, 32 666 SEK per kvadratmeter (exklusive värdet av byggrätter). Hyresintäkter, per rullande 12 mån, för samhällsfastigheterna i Norge uppgick den 30 september 2019 till 209 MSEK, ekonomisk uthyrningsgrad till 98,3 procent, driftnetto, per rullande 12 mån, till 196 MSEK, och direktavkastning till 6,9 procent.

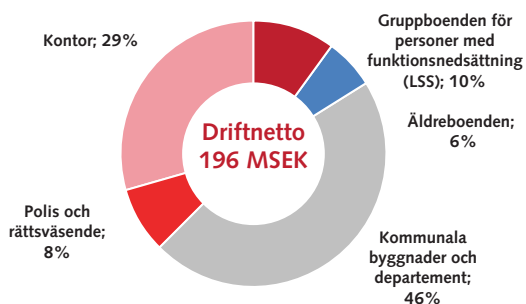
VERKSAMHETSÖVERSIKT

I diagrammen nedan redovisas Koncernens samhällsfastigheter i Norge per den 30 september 2019 fördelat på tillgångsklass.

Fördelat på uthyrningsbar yta



Fördelat på driftnetto, per rullande 12 mån

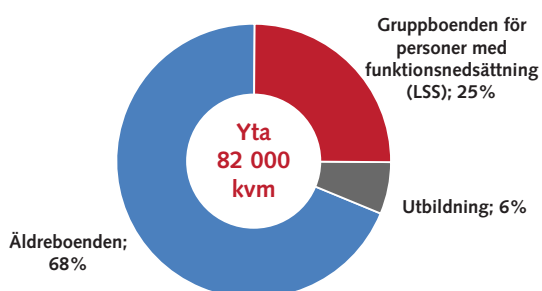


Finland

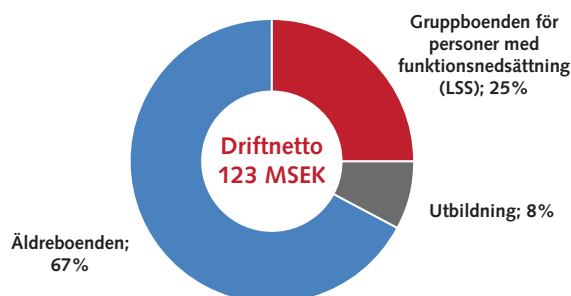
Den 30 september 2019 bestod SBB:s bestånd av samhällsfastigheter i Finland av 85 fastigheter värderade till 1 979 MSEK, 24 236 SEK per kvadratmeter. Hyresintäkter, per rullande 12 mån, för samhällsfastigheterna i Finland uppgick den 30 september 2019 till 136 MSEK, ekonomisk uthyrningsgrad till 100,0 procent, driftnetto, per rullande 12 mån, till 123 MSEK och direktavkastning till 6,2 procent.

I diagrammen nedan redovisas Koncernens samhällsfastigheter i Finland per den 30 september 2019 fördelat på tillgångsklass.

Fördelat på uthyrningsbar yta



Fördelat på driftnetto, per rullande 12 mån

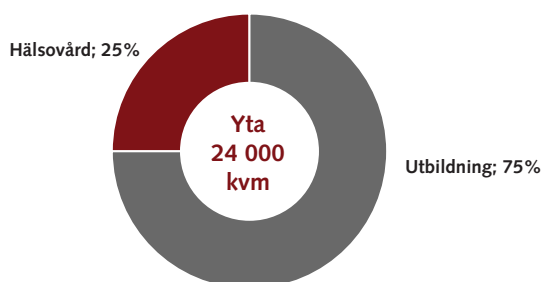


Danmark

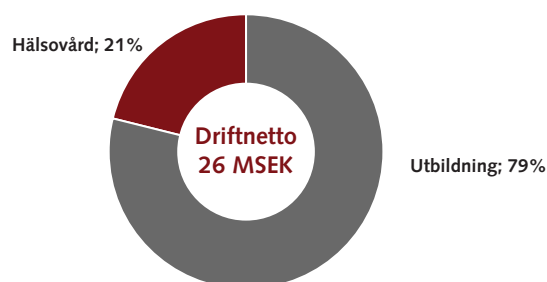
Den 30 september 2019 bestod SBB:s bestånd av samhällsfastigheter i Danmark av 4 fastigheter värderade till 441 MSEK, 18 672 SEK per kvadratmeter. Hyresintäkter, per rullande 12 mån, för samhällsfastigheterna i Danmark uppgick den 30 september 2019 till 28 MSEK, ekonomisk uthyrningsgrad till 100,0 procent, driftnetto, per rullande 12 mån, till 26 MSEK och direktavkastning till 6,0 procent.

I diagrammen nedan redovisas Koncernens samhällsfastigheter i Danmark per den 30 september 2019 fördelat på tillgångsklass.

Fördelat på uthyrningsbar yta

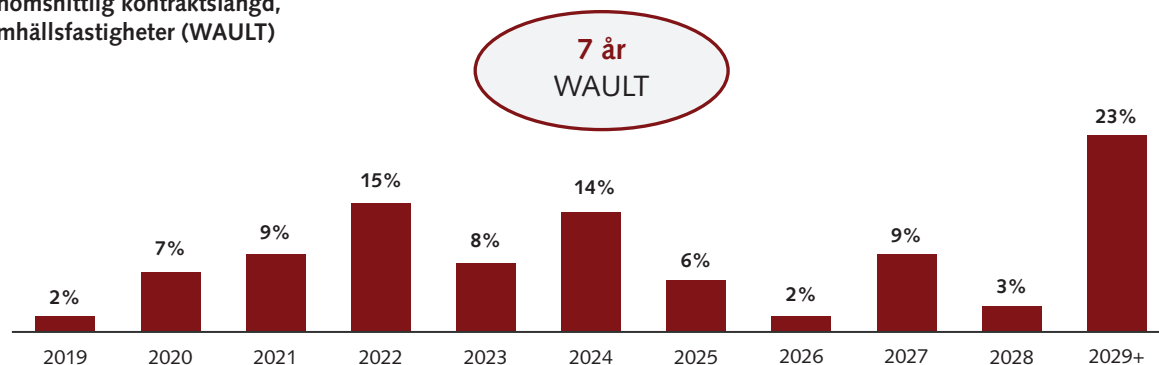


Fördelat på driftnetto, per rullande 12 mån



Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT) för Koncernens samhällsfastigheter uppgick per den 30 september 2019 till sju år, vilket inte tar i beaktande det 50-åriga hyreskontrakt med Skellefteå kommun för dess nya kulturcentrum som ingicks i oktober 2018 men där tillträde ännu inte har skett. I diagrammet nedan redovisas den stegvisa åldersprofilen på Koncernens samhällsfastighetsavtal per den 30 september 2019. Procenttalen representerar andelen av Koncernens hyresintäkter, per rullande 12 mån, som löper ut varje år.

Genomsnittlig kontraktslängd, samhällsfastigheter (WAULT)



Hyreskontrakt för samhällsfastigheter kännetecknas av långa löptider. Nytecknade hyreskontrakt har normalt en löptid på 10–15 år. Av Koncernens hyreskontrakt för samhällsfastigheter som upphör mellan 2019 och 2022, har 32 procent löpt i mer än 20 år och 68 procent i mer än 10 år per den 30 september 2019. Vidare kräver Koncernens hyreskontrakt att majoriteten av hyresgästförbättringarna bekostas av hyresgästerna, vilket begränsar Koncernens oväntade kapitalkostnader.

SBB:s position i Osloregionen

SBB har en bra position i samhällsfastighetssegmentet i Osloregionen, ett område som har Norges högsta BNP per capita och står för 33 procent av nationellt BNP. Oslo har uppskattningsvis 637 000 invånare. Invånarantalet har ökat med 4 procent mellan 2015 och 2018. Ungefär 1 miljon människor bor i Osloregionen och i regionen finns 17 universitet och lärosäten.

Fallstudie – Skellefteå Perseus 6

SBB har inlett ett samarbete med Skellefteå kommun kring kommunens nya kulturcenter som planeras bli klart 2021, och som kommer att bli en av världens högsta träbyggnader. Skellefteås kulturcenter är beläget i en av de ekonomiskt starkaste kommunerna i Sverige och kommer att innehålla Västerbottensteatern, Museum Anna Nordlander, Skellefteå konsthall samt stadsbiblioteket. Kommunen har det fulla ansvaret för att utforma byggnaden, för eventuella kostnadsöverdrag och för fastighetsförvaltningen. Ett hyreskontrakt tecknades med en löptid på 50 år, med årliga hyreshöjningar knutna till konsumentprisindex, för att skydda Koncernen mot inflation, mellan SBB och kommunen i oktober 2018.

Hyresreglerade svenska bostadsfastigheter

SBB förvaltar och utvecklar hyresreglerade bostadsfastigheter i svenska kommuner med befolknings- och inkomstillväxt. SBB äger hyresreglerade bostadsfastigheter i omkring 30 svenska kommuner med god geografisk spridning. De flesta av dessa fastigheter ligger dock i Stockholmsregionen, Sundsvall, Oskarshamn, Karlstad, Borlänge och Motala. Fastigheterna är normalt belägna nära stadskärnan med goda kommunikationsmöjligheter. Till exempel förvärvade SBB Tellus 1, en bostadsfastighet i Motala med 476 lägenheter. Efter förvärvet ingick SBB ett avtal med den lokala hyresrättsföreningen om en genomsnittlig hyra efter renovering på 1 250 SEK per kvadratmeter jämfört med en genomsnittlig hyresnivå före renoveringen på 750 SEK per kvadratmeter. Per den 30 september 2019 hade SBB renoverat 109 lägenheter i Tellusfastigheten och hade också ökat fastighetens driftnetto med 0,8 MSEK genom strukturering av uthyrningen av parkeringsplatser. Koncernen har initierat en detaljplaneprocess för att skapa ytterligare 20 000 kvm med byggrätter för social infrastruktur för både bostads- och samhällsfastigheter och har redan sålt 5 000 kvm för bostadsanvändning.

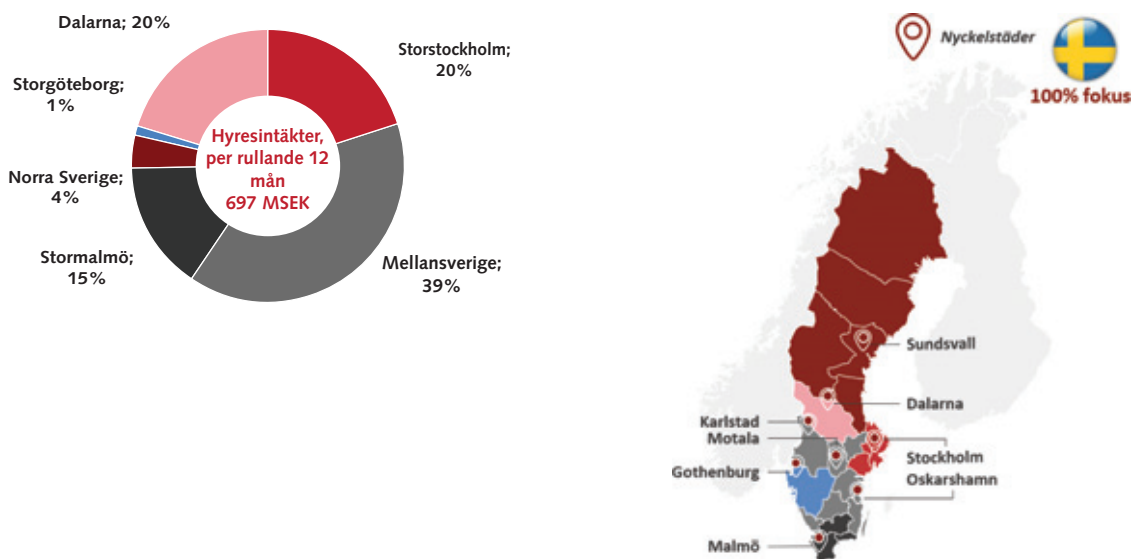
Efterfrågan på bostäder i Sverige är hög då den reglerade marknaden bidragit till att skapa bostadsköer. Enligt en rapport från Hyresgästföreningen 2014 är den genomsnittliga kötiden för en hyreslägenhet i Sverige som helhet cirka tre år och cirka tio år i Stockholm. I slutet av 2018 stod 640 000 personer i Stockholms bostadskö. I en undersökning gjord av Boverket i maj 2018 angav 243 av 288 deltagande kommuner att det råder ett underskott på bostäder i deras kommun och att otillräcklig nyproduktion bidrog till den stora efterfrågan.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

Per den 30 september 2019 bestod SBB:s bestånd av hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige av 300 fastigheter värderade till 10 336 MSEK eller 13 941 SEK per kvadratmeter (exklusive värdet av byggrätter). Hyresintäkter, per rullande 12 mån, för hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige uppgick den 30 september 2019 till 697 MSEK, ekonomisk uthyrningsgrad var 93,9 procent (där den största andelen av vakanta utrymmen har sin grund i pågående renoveringsprogram), driftnetto, per rullande 12 mån, 368 MSEK, uthyrningsbar yta 716 144 kvm och direktavkastning 3,7 procent.

Geografisk fördelning

I följande diagram redovisas hyresintäkter, per rullande 12 mån, per den 30 september 2019, fördelat på olika regioner i Sverige.



“**Mellansverige**” inkluderar kommunerna Åmål, Åtvidaberg, Borgholm, Eda, Eksjö, Falköping, Filipstad, Forshaga, Fritsla, Gotland, Grästorp, Gullspång, Habo, Hagfors, Hammarö, Hemse, Hjo, Hultsfred, Jönköping, Kalmar, Karlsborg, Karlstad, Kil, Klinte, Kristinehamn, Laxå, Linköping, Ljungby, Mariestad, Mellerud, Mjölby, Motala, Mullsjö, Nässjö, Nora, Norrköping, Nybro, Oskarshamn, Othem, Säffle, Skara, Skövde, Sollebrunn, Sunne, Tibro, Tidaholm, Tierp, Tingsryd, Tranås, Vaggeryd, Värnamo, Västervik, Växjö, Vimmerby och Visby.

“**Storstockholm**” inkluderar kommunerna Botkyrka, Enköping, Eskilstuna, Flen, Haninge, Heby, Huddinge, Järfälla, Katrineholm, Knivsta, Nacka, Norrtälje, Nyköping, Nykvarn, Nynäshamn, Ösmo, Österåker, Sigtuna, Södertälje, Sollentuna, Solna, Stockholm, Strängnäs, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby, Upplands-Bro, Uppsala, Vallentuna, Värmdö och Västerås.

“**Dalarna**” inkluderar kommunerna Avesta, Borlänge, Falun, Gäddede, Ljusnarsberg, Ludvika, Malung-Sälén, Orsa, Sandviken, Säter, Storfors och Torsby.

“**Stormalmö**” inkluderar kommunerna Åstorp, Burlöv, Hässleholm, Helsingborg, Höganäs, Höör, Hörby, Karlshamn, Karlskrona, Kävlinge, Laholm, Lund, Malmö, Örkeljunga, Simrishamn, Staffanstorps, Svalöv, Tomelilla och Trelleborg.

“**Norra Sverige**” inkluderar kommunerna Årjäng, Boden, Härnösand, Ljusdal, Luleå, Lycksele, Östersund, Söderhamn och Sundsvall.

“**Storgöteborg**” inkluderar kommunerna Ale, Borås, Falkenberg, Göteborg, Götene, Kungsbacka, Lilla Edet, Lysekil, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tanum, Uddevalla, Ulricehamn och Vänersborg.

SBB:s hyresreglerade bostadsfastigheter i Storstockholm

Koncernens bestånd av hyresreglerade bostadsfastigheter är särskilt omfattande i Storstockholm, ett område med cirka 2,3 miljoner invånare som även hyser mer än en tredjedel av de svenska företagen samt 21 universitet och utbildningsinstitutioner. SBB:s bestånd av 39 hyresreglerade bostadsfastigheter i Storstockholm per den 30 september 2019 omfattade 111 290 kvadratmeter och värderades till 2 646 MSEK. Hyresintäkter, per rullande 12 mån, för SBB:s hyresreglerade bostadsfastigheter i Storstockholm uppgick den 30 september 2019 till 140 MSEK och direktavkastning var 3,4 procent.

SBB har också flera utmärkt belägna utvecklingsprojekt nära kollektivtrafik i Haninge, Nyköping och Nykvarn. Dessa projekt inkluderar sammanlagt byggnadsrätter med en bruttoarea uppgående till ca 430 000 kvm, vilket motsvarar cirka 6 200 lägenheter i regionen (baserat på en standardstorlek om 70 kvm per lägenhet).

SBB:s hyresreglerade bostadsfastigheter i Falun och Borlänge

SBB har också en stark etablering av hyresreglerade bostadsfastigheter i Falun-Borlängeregionen i Dalarna. Denna region har en välutvecklad, modern infrastruktur och här finns viktiga statliga myndigheter som Trafikverket och Transportstyrelsen samt universitetsområden. SBB:s bestånd av 15 hyresreglerade bostadsfastigheter i Falun och Borlänge per den 30 september 2019 omfattade 64 885 kvadratmeter och värderades till 1 041 MSEK. Hyresintäkter, per rullande 12 mån, för SBB:s hyresreglerade bostadsfastigheter i Falun och Borlänge uppgick per den 30 september 2019 till 66 MSEK och direktavkastning var 3,6 procent.

Bruksvärdesprincipen

Hyrorna i Sverige bestäms enligt bruksvärdesprincipen vilken utgör basen för förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgäst och/eller en hyresgästförening. Bruksvärdesprincipen innebär att hyresnivån för en lägenhet inte får väsentligt överskrida hyresnivån för en motsvarande lägenhet där hyran bestäms utifrån ett förhandlat avtal i enlighet med hyresförhandlingslagen (1978:304). Syftet med bruksvärdesprincipen är att ge hyresgästerna ett ”besittningsskydd”, vilket följer från 12 kap. Jordabalken och ger hyresgästerna ett direkt hyreskontrakt utan fastställt slutdatum och rätt att fortsätta hyra lägenheten så länge som hyran betalas och grannarna inte störs.

Hyresnivåerna bestäms genom en förhandlingsprocess med hyresgästen eller Hyresgästföreningen där en normhyra avtalas. Den regionala hyresnämnden granskar bruksvärdet för att fastställa en skäligen hyra. Jämförelse sker med likvärdiga lägenheter (det vill säga med ungefär samma läge, standard och utrustning) vars hyror fastställs i kollektiva förhandlingar mellan hyresvärderna och Hyresgästföreningen på årsbasis. Gränsen för en skäligen hyra uttrycks som den högsta hyresnivå andra hyresgäster betalar för likvärdiga lägenheter, vilken kan överskridas med cirka fem procent.

Hyrorna på den svenska bostadsmarknaden baseras på följande formel.

$$\text{Årshyra} = \frac{\text{Normhyra} * (\text{Yta} + \text{Lägenhetspoäng}) * 77}{121}$$

Normhyran är hyran per kvadratmeter som avtalats mellan hyresvärderna och hyresgästen och/eller en hyresgästförening för en hypotetisk treumslägenhet på 77 kvadratmeter.

Lägenhetsytan mäts i kvadratmeter.

Lägenhetspoäng tilldelas enligt tabellen nedan och hänsyn tas till antalet rum i lägenheten.

Lägenhetstyp	Lägenhetspoäng
1 rum och kokskåp	24
1 rum och kokvrå	27
1 rum och kök	34
1,5 rum och kök	37
2 rum och kokvrå	34
2 rum och kök	40
2,5 rum och kök	42
3 rum och kök	44

Ytterligare intäktsströmmar

Intäkterna från SBB:s fastighetsförvaltning kompletteras av ytterligare återkommande intäktsströmmar från investeringar i renoveringar av Koncernens bestånd av fastigheter inom social infrastruktur, från fastighetsutveckling och från fastighetstransaktioner i vilka SBB:s erfarna team köper och säljer fastigheter för att fortsätta bygga Koncernens fastighetsbestånd.

Intäkter genom renoveringar

SBB gynnas av den för Sverige unika modellen för bostadsrenoveringar som gör det möjligt att signifikant höja hyran, vilka är artificiellt låga på den reglerade marknaden, genom att förbättra en lägenhets standard. En väsentlig del av Koncernens hyresreglerade bostadsfastigheter byggdes mellan 1960 och 1975 och kräver viss modernisering för att uppfylla nuvarande och framtida hyresgästers krav på kvalitet och bekvämlighet samt aktuella tekniska standarder. Detta uppnås genom fortlöpande renoveringar i samband med att en lägenhet blir ledig när hyresgästen sagt upp sitt avtal. Koncernen inriktar sig på värdeskapande renoveringar till en ny modern standard i syfte att öka hyresintäkterna och sänka fastighetskostnaderna genom energibesparingsåtgärder och minskade underhållskostnader. Historiskt har Koncernen uppnått cirka 6 – 8 procent årlig avkastning på renoveringskostnader. Innan en renovering genomförs görs en utvärdering av möjligheten till ytterligare värdeskapande förändringar. Till exempel kan stora rum i lägenheter delas av för att skapa fler rum så att lägenheten kan utnyttjas bättre i framtiden. Koncernen avser att renovera för att uppnå en attraktiv standard som tilltalar både nya och befintliga hyresgäster.

När en hyresgäst lämnar en lägenhet renoverar SBB lägenheten till en prototyp. Den visas sedan för Hyresgästföreningen och bildar grunden för förhandlingen. När normhyran är fastställd fortsätter SBB att renovera övriga lägenheter efterhand som hyresgästerna säger upp sina hyreskontrakt. Detta ger en klar bild av den potentiella hyresintäktsökningen. SBB implementerar fastighetsutvecklingsprogram som möjliggör värdeskapande genom en mängd olika riktade investeringar, och hanterar alla aspekter av värdeskapande, inklusive:

- *Lägenhetsrenoveringar*. standardiserade, förplanerade renoveringar av enskilda lägenheter för att uppnå en hög standard, och

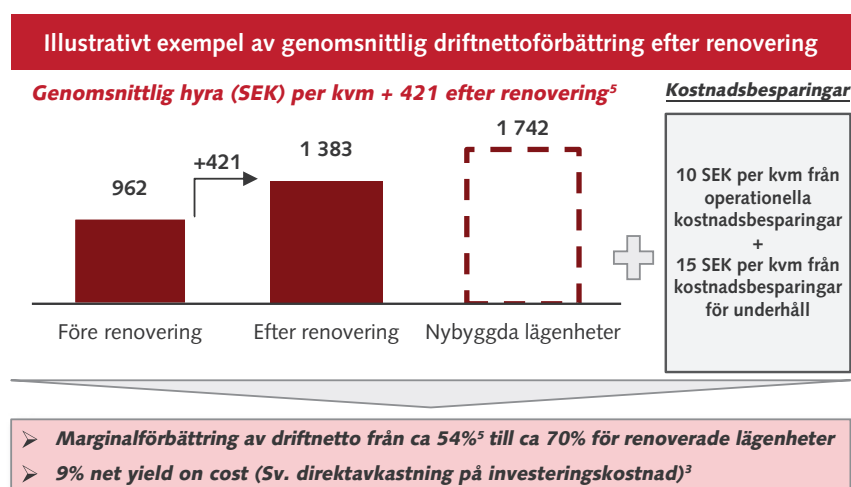
VERKSAMHETSÖVERSIKT

- *Bostadskonvertering*: konvertering av förrådsutrymmen, affärslokaler och andra icke-strategiska lokaler till bostäder, samt översyn av lägenhetsplaner för att undersöka möjligheten att frigöra ytterligare boyta.

Tidslinjen för en lägenhetsrenovering börjar när en hyresgäst säger upp sitt hyreskontrakt. Under den normalt tre månader långa uppsägningsperioden gör SBB en inspektion innan hyresgästen flyttar ut, och fattar beslut om eventuell renovering. Om lägenheten ska renoveras fortsätter projektförberedelsefasen, vilket omfattar mätningar, anlitan av underentreprenörer, som Koncernen har mångåriga relationer med, och förberedelse av material vid de regionala logistikcentren, innan hyresgästen flyttar ut. När hyresgästen flyttar ut och lägenheten blir tom, levereras materialet och underentreprenörerna påbörjar omgående renoveringsarbetet, som kan ta cirka sex veckor.

Även om det inte ingår i Koncernens nuvarande formella renoveringsstrategi genomför SBB även ytterligare insatser som är värdeskapande, vilket inkluderar fastighetsuppraderingar; riktade investeringar i fastigheter, såsom renovering av tvättstugor, entréer och trapphus, iordningsställande av utomhusytor eller renovering av förrådsytor som bidrar till ytterligare hyreshöjningar, och

Grafiken nedan innehåller ett illustrativt exempel av Koncernens genomsnittliga driftnettoförbättring efter renovering av en av sina lägenheter.



³ Förutsätter 5 000 SEK i renoveringskostnader per år (Källa: Newsec report).⁵ Marginalberäkningen baserad på genomsnittlig kostnad per kvm för lägenheter som är kvalificerade för renovering, genomsnittlig driftnettoförbättring på renoverade lägenheter och 25 SEK i totala kostnadsbesparingar, beräknat som genomsnittlig driftnettoförbättring för lägenheter som uppfyller ett lägstakrav på 6 % avkastning på driftnetto. Årlig höjning av hyra per kvm baserad på formeln:

$$\text{Årshyra} = \frac{\text{Normhyra} * (\text{Yta} + \text{Lägenhetspoäng}) * 77}{121}$$

Under den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 påbörjade Koncernen renoveringar av 476 lägenheter i sitt bestånd av hyresreglerade bostadsfastigheter, varav 311 var slutförda per den 30 september 2019, och slöt avtal för renovering av ytterligare 232 lägenheter, av vilka hälften förväntas påbörjas i fjärde kvartalet 2019. Under 2018 och 2017 renoverade Koncernen 415 respektive 138 lägenheter. Den 30 september 2019 hade endast cirka 10 procent av de 8 708 lägenheter som ingår i SBB:s bestånd av hyresreglerade bostadsfastigheter renoverats sedan Koncernen övertog ägandet, vilket innebär att det finns en väsentlig outnyttjad potential för ytterligare värdeskapande. För nuvarande bestånd har Koncernen satt upp ett långsiktigt mål om 600 renoveringar per år för att ta vara på ytterligare värde från sina icke-renoverade hyresreglerade bostadsfastigheter.

Fallstudie avseende renovering – Motala

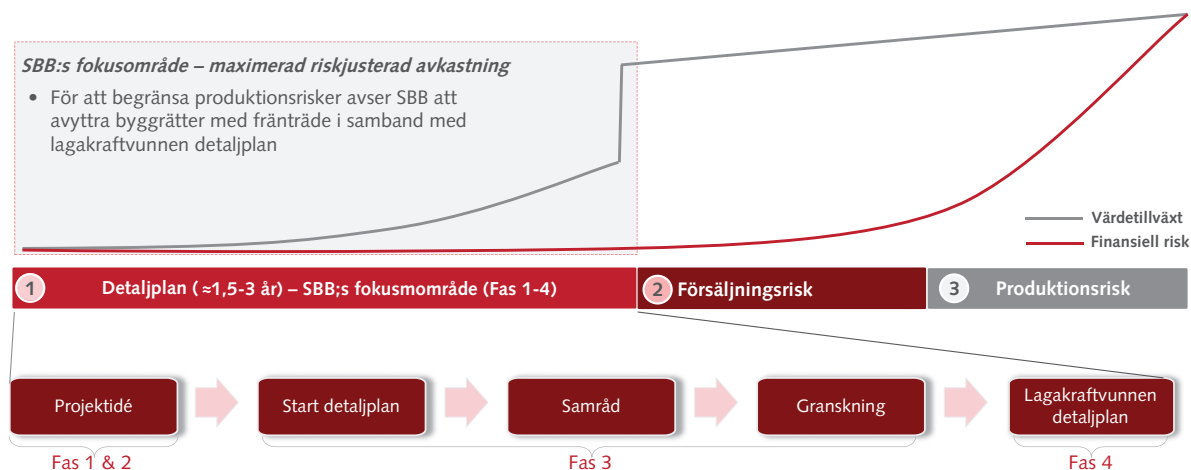
2016 förvärvade SBB en bostadsfastighet i Motala med 476 lägenheter och en genomsnittlig årshyra på cirka 750 SEK per kvadratmeter. Baserat på renoveringsplanen tecknade SBB ett avtal med hyresgästföreningen om hyreshöjning till cirka 1 250 SEK per kvadratmeter efter renovering. Renoveringskostnaden är cirka 5 000 SEK per kvadratmeter, vilket motsvarar en avkastning på renoveringskostnader på cirka 10 procent. Den 30 september 2019 hade 109 av de 476 lägenheterna renoverats.

Intäkter från skapande av byggrätter för social infrastruktur och selektivt deltagande i joint ventures

SBB kompletterar sina intäkter från kärnverksamheten med förvaltning av social infrastruktur genom att söka efter kassaflödesfastigheter där Bolaget kan samarbeta med kommuner för att, före fastighetsförvärvet, avgöra vad som krävs för godkännande av en ny detaljplan som ger utrymme för utveckling av samhällsfastigheter eller bostäder. Detaljplanering är en komplicerad och tidskrävande process och goda relationer med kommuner och tjänstemän utgör

en kritisk aspekt av denna process. Koncernen upprättar en inledande förvärvsanalys för att bedöma aktuell status för valt läge och dess långsiktiga utsikter. Därefter genomför Koncernen sin due diligence-process där de viktigaste faktorerna, såsom fastigheternas tekniska skick, nettorelseintäkter och eventuella legala risker, analyseras. SBB förvärvar därefter fastigheterna, påbörjar arbetet med den nya detaljplanen och försöker avyttra den omplanerade fastigheten, antingen genom att sälja till extern part eller till ett joint venture med en erfaren projektutvecklare som tar ansvar för byggnationen, inklusive nödvändiga investeringar, när detaljplanen slutligen godkänns.

Grafen nedan innehåller en översikt av planeringsprocessen och SBB:s strategi.



Koncernens strategi är att cirka 10 procent av dess fastighetsbestånd ska vara kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att utveckla byggrätter för social infrastruktur och att intäkterna för denna utveckling ska uppgå till 250-400 MSEK. Per den 30 september hade SBB sålt 371 950 kvadratmeter byggrätter till joint ventures där SBB är delägare. Per dagen för detta Prospekt är 147 850 kvadratmeter av sådana byggrätter fränträdda.

SBB arbetar aktivt med att skapa detaljplaner som möjliggör för utveckling av fastigheter inom social infrastruktur för varierande syften (exempelvis hyresreglerade bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och bostadsrätter). SBB har också omfattande erfarenhet av att genomföra byggrättsförsäljningar tidigt i planprocessen med fränträde efter att detaljplanen vunnit laga kraft. SBB:s fastighetsutvecklingsorganisation är också ansvarig för projektutveckling inom SBB:s fastighetsbestånd samt joint ventures som är förknippade med fastighetsutveckling.

Den 30 september 2019 hade Koncernen pågående utvecklingsprojekt i olika faser av planeringsprocessen som omfattade en total yta om 1 020 350 kvadratmeter. Planeringsprocessen består av flera olika faser och SBB delar in dem enligt följande: Projektidéer (fas 1), Inför beslut planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunna detaljplaner (fas 4). Även om tidslinjen för olika projekt varierar beroende på hur projekten prioriteras i fas 1 och 2 räknar Koncernen i regel med att fas 3 och 4 pågår i cirka 18 till 36 månader. Den 30 september 2019 hade Koncernens övriga segment innehållande fastigheter i fas 1 med en bruttoarea ("BTA") på 96 140 kvadratmeter, ett bokfört värde om 20 MSEK eller 9,4 procent av fastighetsutvecklingsbeståndet, fastigheter i fas 2 med BTA på 91 000 kvadratmeter, ett bokfört värde om 64 MSEK eller 8,9 procent av fastighetsutvecklingsbeståndet, fastigheter i fas 3 med BTA på 665 920 kvadratmeter, ett bokfört värde om 817 MSEK eller 65,3 procent av fastighetsutvecklingsbeståndet, samt fastigheter i fas 4 med en yta på 167 290 kvadratmeter, ett bokfört värde om 442 MSEK eller 16,4 procent av fastighetsutvecklingsbeståndet.

Koncernen har slutfört försäljningar om 158 450 kvadratmeter i fastigheter som tidigare tillhörde Koncernens övriga segment för 409 MSEK per den 30 september 2019 med ett värde om 2 581 SEK per kvadratmeter. Därutöver hade, per den 30 september 2019, en BTA om 414 650 i utvecklingsfastigheter sålts för cirka 1 447 MSEK, med ett värde om 3 490 SEK per kvadratmeter och med tillträde efter lagakraftvunnen detaljplan.

I tabellen nedan redovisas total yta och bokfört värde avseende Koncernens utvecklingsfastigheter fördelat per planeringsfas.

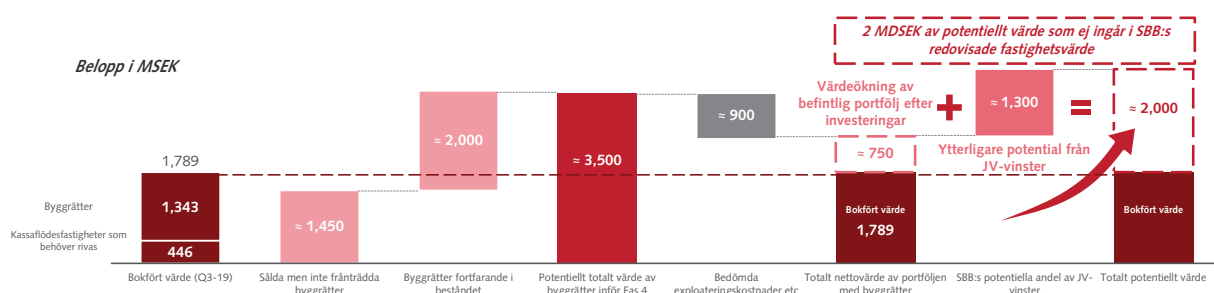
Planeringsfas	BTA byggrätter	Bokfört värde	Bokfört värde per m ²
	(m ²)	(MSEK)	(SEK)
Fas 1	96 140	20	207
Fas 2	91 000	64	703
Fas 3	665 920	817	1 227
Fas 4	167 290	442	2 642
Summa	1 020 350	1 343	1 316

VERKSAMHETSÖVERSIKT

Tabellen nedan visar fördelningen per kvm av byggrätterna som (i) har sålts men inte frånträtts per den 30 september 2019 och (ii) inte hade sålts per samma datum.

Försäljningsstatus	BTA byggrätter (m ²)	Värde (MSEK)	Värde per m ² (SEK)
Sålda men inte frånträdde byggrätter	414 650	1 447	3 490
Ej sålda byggrätter	605 700	2 013	3 323
Totalt	1 020 350	3 460	3 391

Koncernen anser att det potentiella värdet av utvecklingsbeståndet är högre än det bokförda värdet, baserat på uppskattningar av värde på osålda byggrätter i beståndet när fas 4 inleds. Ytterligare värde uppskattas även finnas i framtida intäkter från joint ventures. Bilden nedan visar Koncernens uppskattning av det framtida värdet på utvecklingsbeståndet.



Källa: Bolagsinformation per den 30 September 2019

Fallstudie avseende fastighetsutveckling – Falkenberg Bacchus 1

2016 förvärvade SBB en fastighet i Falkenberg för 358 MSEK. SBB lyckades ändra detaljplanen för utveckling av 700 bostadsrätter innefattande 58 000 kvadratmeter och slutförde försäljningen till två olika joint-ventures, varigenom Koncernen kommer att få en andel av exploateringsvinsten samt värdet av sålda byggrätter och Koncernen uppskattar att Koncernen kommer erhålla en vinst på cirka 300 MSEK över tid från dessa joint ventures. 40 000 kvadratmeter såldes till ett 50/50-ägt joint venture mellan SBB och HSB. Köpeskillingen uppgick till 156 MSEK, motsvarande 3 900 SEK per kvadratmeter. Återstående 18 000 kvadratmeter såldes till ett lokalt konsortium där SBB:s andel är 10 procent. Köpeskillingen uppgick till 70 MSEK, vilket även det motsvarar 3 900 SEK per kvadratmeter. Detta joint venture ska uppföra fyra hus varav det första är klart och det andra beräknas stå färdigt i slutet av 2019. Den 30 september 2019 var 107 av de 140 lägenheterna som byggdes i den första fasen sålda. Lägenheterna beräknas vara färdigställda till 2021. SBB räknar med att tjäna cirka 300 MSEK under ca fem år från sin andel av resultatet som genereras av dessa två joint ventures.

Intäkter från fastighetstransaktioner

SBB:s transaktionsteam, som Koncernen anser är det mest erfarna transaktionsteamet för fastigheter inom social infrastruktur i Norden, har en oöverträffad historik vad gäller att slutföra transaktioner och därför kontaktar säljare ofta Koncernen som första presumtiva köparen innan en bredare, öppen säljprocess inleds. Dessa stängda transaktioner ger Koncernen en konkurrensfördel att förvärva diversifierade fastigheter inom social infrastruktur.

I tabellen nedan redovisas värdeskapandet på Koncernens fastighetstranskationer för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019, för helåren 2018 respektive 2017.

	Den niomånadersperiod som avslutades den 30 september	Helåren som avslutades den 31 december	
	2019	2018	2017
Bruttofastighetsvärdet vid periodens början	25,243	23 001	7 572
Förvärv	9 595	3 597	13 470
Investeringar	474	311	209
Avyttringar	(6,339)	(3 359)	(729)
Konverteringsdifferenser	359	176	(311)
Orealiserade värdeförändringar	1 444	1 517	2 790
Bruttofastighetsvärdet vid periodens slut	30 776	25 243	23 001

Fallstudie avseende transaktion – Nyköping, Raspen 1, 2 & 3

Under 2016 och 2017 förvärvade SBB fastigheter i Nyköping, vilket befinner sig inom området Storstockholm i en kommun som växer med 700 personer per år och som åtnjuter direkt åtkomst till ett nytt snabbtåg med en restid på 40 minuter till Stockholm City. Koncernen förvärvade fastigheterna under 2016 och 2017 för ett totalt värde om 180 MSEK, ett driftnetto om 12 MSEK och en förväntad avkastning om 6,7 procent. SBB påbörjade en detaljplanprocess för fastigheterna som förväntas resultera i cirka 156 000 kvadratmeter byggrätter för samhällsfastigheter, av vilket 65 000 kvadratmeter redan har sålts till ett joint venture med en av Sveriges största bostadsutvecklare, HSB. Ytterligare 23 000 kvadratmeter has redan sålts till en annan svensk bostadsutvecklare, med planerad övergång efter att detaljplanen har godkänts, vilket förväntas ske 2020.

Fallstudie avseende transaktion – Karlskronahem

Under 2018 förvärvade SBB två samhällsfastigheter och två bostadsfastigheter från Karlskrona kommun, vilket illustrerar SSB:s goda relationer med kommuner och dess förmåga att förvärva varierade fastighetsbestånd. Koncernen lyckades genomföra dessa transaktioner tack vare långsiktig planering, möjligheten att förvärva mixade portföljer och en stark balansräkning. Köpeskillingen för beståndet uppgick till 366 MSEK och hade en kontrakterad hyra på 30 MSEK, ett driftnetto på 20 MSEK samt en direktavkastning på 5,3 procent. SBB ingick ett nytt 10-årigt hyreskontrakt och ett nytt 25-årigt hyreskontrakt för äldreboenden i samband med affären.

Fallstudie avseende transaktion – Drammen Grønland 1

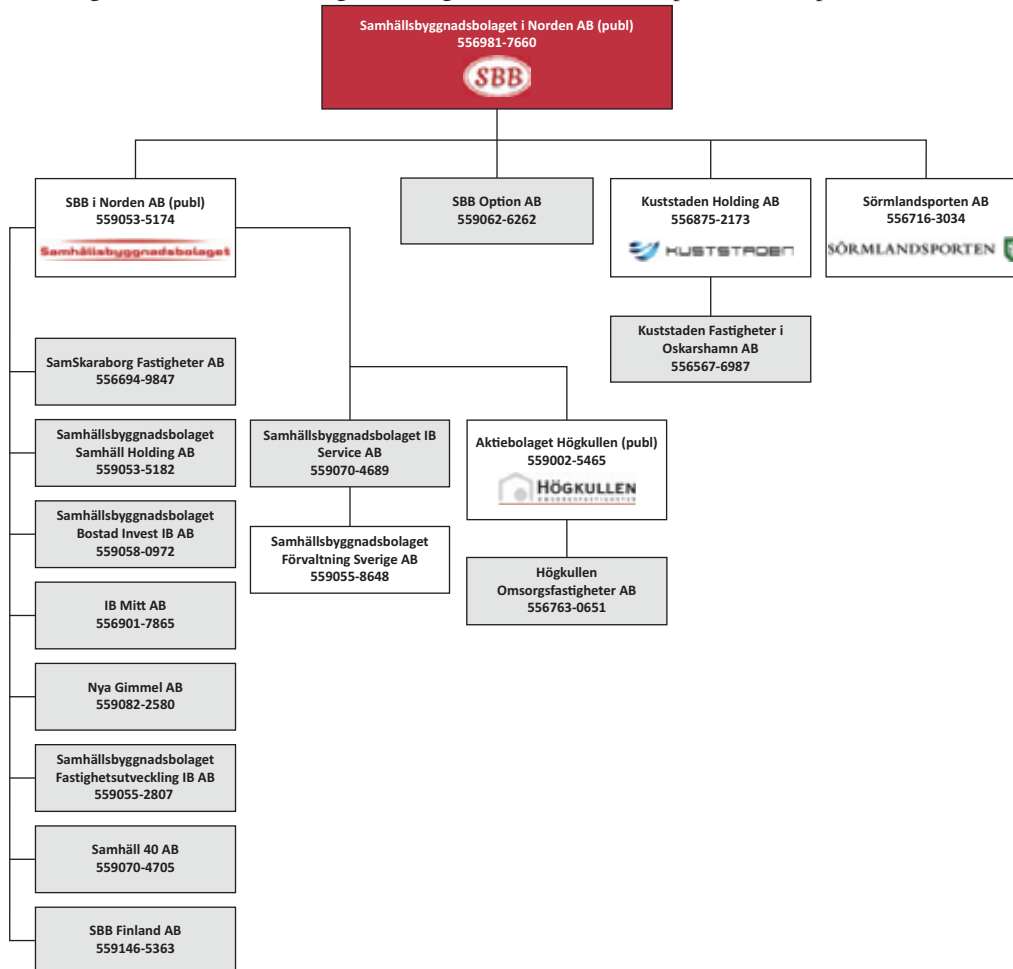
2017 förvärvade SBB ett fastighetsbestånd omfattande en kontorsbyggnad och två andra samhällsfastigheter i en transaktion utanför marknaden. De två samhällsfastigheterna har långfristiga hyreskontrakt med norska statliga myndigheter som hyresgäster och införlivades därmed i Koncernens bestånd av samhällsfastigheter. När det gäller kontorsbyggnaden inledde SBB direkt efter affärens slutförande ett samarbete med kommunen för att ändra detaljplanen, anlätade en av Norges största arkitektbyråer för utvecklingen och marknadsförde kontorsbyggnaden som en separat tillgång och fullt uthyrd kontorsbyggnad med betydande potential för framtida utveckling. Denna transaktion illustrerar Koncernens förmåga att förvärva samhällsfastigheter parallellt med att bedriva fastighetsutveckling, vilket få andra klarar av med hänvisning till de varierade typerna av fastigheter i beståndet. I december 2018 sålde SBB kontorsbyggnaden till en lokal utvecklare.

8. ÖVERSIKT ÖVER KONCERNSTRUKTUREN

Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via direkt och indirekt ägda dotterbolag, och Bolaget är i hög grad beroende av sina dotterbolag för att generera vinst och kassaflöde. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolaget i Koncernen. Den 30 september 2019 bestod Koncernen av 618 bolag (inklusive moderbolaget) bildade i Sverige, Norge, Finland och Danmark.

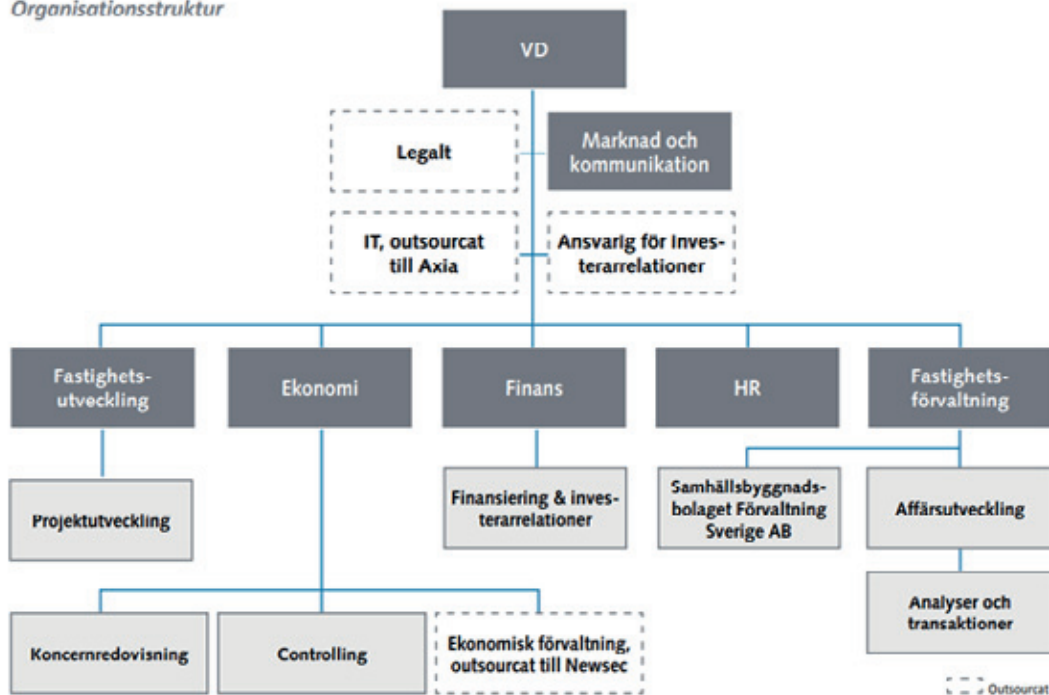
VERKSAMHETSÖVERSIKT

Nedanstående diagram illustrerar de viktigaste bolagen inom Koncernen per den 30 september 2019.



Nedanstående diagram visar Koncernens organisationsstruktur.

Organisationsstruktur



Interna funktioner

Koncernen har egna anställda som fokuserar på transaktioner, fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

Fastighetsutveckling

Vid framtagande av detaljplaner för utveckling av byggrätter för social infrastruktur samarbetar Koncernen med stadsplaneringsmyndigheter i olika delar av Norden. SBB säljer antingen av byggrätterna helt och hållet eller skapar joint ventures tillsammans med externa finansiärer och byggtreprenörer. Bolagets fastighetsutvecklingschef och vice VD är ansvarig för dessa processer, tillsammans med sitt team om fem anställda.

Ekonomi och finans

Koncernens CFO är ansvarig för redovisningsavdelningen, vilket innefattar interna resurser för finansiell kontroll och koncernredovisning. Koncernens finanschef är ansvarig för kapitalmarknadsavdelningen, inklusive finansiering och relationer med investerare (IR).

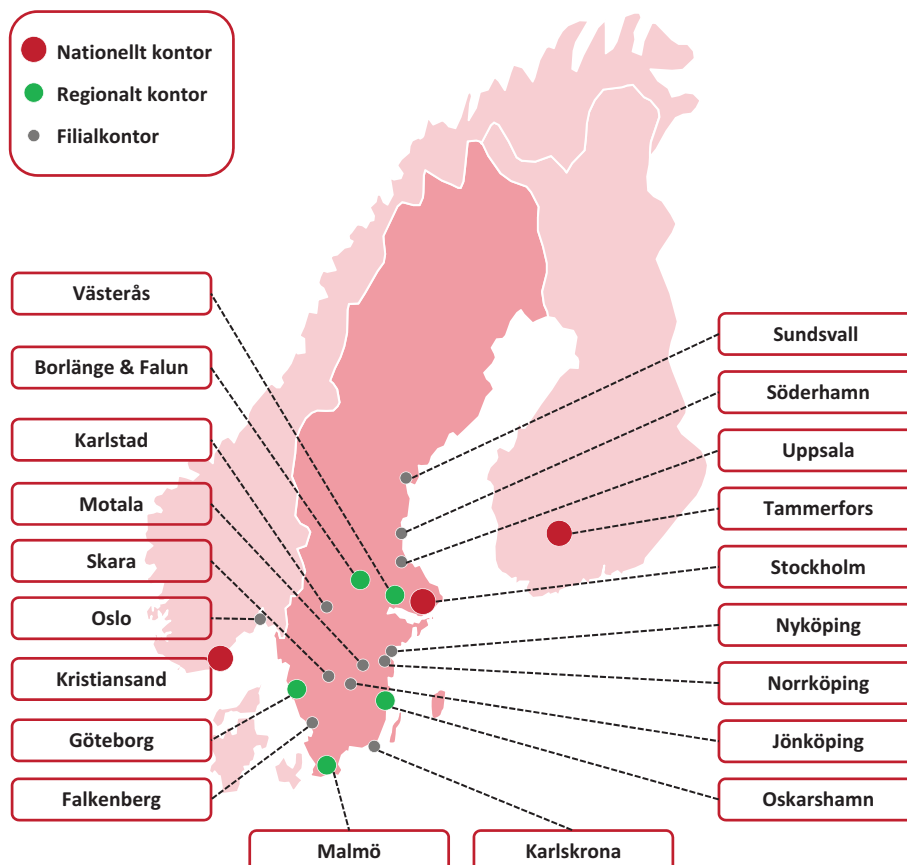
HR

HR är en fristående avdelning inom Bolaget som ansvarar för av Bolagets HR-chef.

Fastighetsförvaltning

Koncernen har en intern fastighetsförvaltningsorganisation, som från tid till annan anlitar externa parter för att tillhandahålla tjänster i samband med Koncernens fastighetsbestånd. Koncernens fastighetsförvaltningsavdelning leds av Lars Thagesson, Koncernens vice-VD och COO.

SBB har ett erfaret förvaltningsteam med kännedom om samtliga lokala marknader som Koncernen investerar i. Koncernens nätverk av landskontor, regionala kontor och filialkontor framgår av nedan.



Outsourcingavtal

Koncernen använder externa leverantörer för IT- och redovisningsfunktioner. För legala tjänster används externa jurister.

Legalt

Koncernen har ingen egen juridisk avdelning, utan förlitar sig på externa jurister med expertkunskaper inom relevant områden.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

IT

Bolaget har ingått ett avtal, reglerat av svensk rätt, med Axia IT AB, enligt vilket Axia IT AB utvecklar och hanterar Koncernens IT-infrastruktur och IT-drift. Avtalet löper till och med 31 januari 2020 om det inte förlängs senast tre månader innan det datumet.

Ekonomisk förvaltning

Bolaget har ingått ett avtal, reglerat av svensk rätt, rörande administrativa tjänster med Newsec Asset Management AB, enligt vilket Newsec Asset Management AB tillhandahåller redovisningstjänster, inklusive ekonomisk förvaltning, värderingstjänster och kommunikationstjänster, samt tjänster rörande administration av hyror, avtal, fastighetstransaktioner och budget-, prognos- och analysrelaterade tjänster. Avtalet löper till 31 mars 2023 och förlängs därefter automatiskt ett år i taget, om det inte sägs upp i enlighet med avtalsvillkoren.

9. MEDARBETARE

Koncernen anser att medarbetarnas kunskaper, erfarenheter och engagemang är avgörande för verksamhetens framgång och vill skapa en arbetsmiljö som främjar medarbetarnas utveckling. I linje med detta har Koncernen inrättat ett incitamentsprogram för nuvarande och framtida medarbetare som ger medarbetare rätt att teckna ett visst antal stamaktier av serie B, se vidare beskrivning under avsnitt ”Aktier och aktiekapital – Teckningsoptioner och konvertibler m.m. – Incitamentsprogram”.

Koncernen har skickliga medarbetarteam i sina olika verksamhetsgrenar, däribland fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling, marknadsföring och kommunikation, ekonomi, redovisning och HR. Koncernens framtida utveckling och dess medarbetare är fokuserade på förvärv och försäljning av fastigheter, fastighetsutvecklingsaktiviteter och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning.

Koncernen hade 137 heltidsanställda medarbetare den 30 september 2019, samt 14 deltidanställda och tre konsulter. Cirka 90 procent av Koncernens medarbetare arbetar med fastighetsförvaltning och sex arbetar med fastighetsutveckling.

Nedanstående tabell visar antalet heltidsanställda i Koncernen i respektive land där Koncernen har verksamhet per den 30 september 2019, 31 december 2018, 31 december 2017 och 31 december 2016.

	Per den 30 September	Per den 31 december		
	2019	2018	2017	2016
Sverige	132	99	37	5
Norge	4	4	4	–
Finland	1	1	–	–
Summa	137	104	41	5

10. CSR

Koncernen har genom dess hållbarhetsstrategi som målsättning att Koncernen ska ta ansvar för de långsiktiga ekonomiska, miljömässiga och sociala konsekvenserna av Koncernens affärsverksamhet och affärsmetoder. Miljöhänsyn genomsyrar samtliga av Koncernens fastigheter och sedan Koncernens bildades har fokus legat på att minimera miljöeffekterna och utsläppen av koldioxid i verksamheten och fastighetsbeståndet. Under 2017 genomförde Koncernen en kartläggning och ett urval av vissa områden som en del av sin plan för att minska koldioxidutsläppen. Koncernen har fortsatt huvudfokus på att minska sina koldioxidutsläpp med minst 400 ton per år mellan 2018 och 2023. I februari 2019 meddelade SBB att man kommer att investera i ett unikt projekt som förväntas, genom användning av värmepumpar och värmeåtervinning från avgasluft och avloppsvatten, minska koldioxidutsläppen i ett bostadsområde med 476 lägenheter i Motala med 75 procent. Koncernen samarbetar även med externa energiproduktutvecklare Watts2YOU, för att utveckla solenergimoduler som ska användas i Koncernens värmepumpar och hoppas även minska sin energiförbrukning med minst 50 procent. I oktober 2019 inledde Koncernen ett samarbete med Skellefteå Kraft som kommer att leverera 100 procent ursprungscertifierad förnybar el till alla svenska fastigheter inom SBB, vilket kommer att leda till ett koldioxidutsläpp som är 15 000 ton lägre per år än om energin hade använts enligt den nordiska restmixin och besparing av kärnbränsleavfall kommer att vara knappt 70 kilo.

Koncernen har respekt för sitt sociala ansvar och Koncernens medarbetare deltar aktivt i samhällsinriktat hållbarhetsarbete på de platser där Koncernens fastigheter finns. Koncernen samarbetar även med föreningar, som Mentor Sverige-programmet, ett initiativ utformat för att uppmuntra en hälsosam och drogfri livsstil, i vilket medarbetare deltar aktivt.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

Koncernen har ett samhällsengagemang och deltar i socialt hållbarhetsarbete på flera platser i Sverige avseende unga personer som bor i Koncernens bostadsområden. Sen Koncernens grundande har ungas engagemang prioriterats och att erbjuda sommarjobb till ungdomar som bor i Koncernens bostadsområden, vilket sammankopplar samtliga dimensioner av Koncernens sociala engagemang bidrar till skapandet av trevligare uteområden, minskar slöseriet med gemensamma resurser och bidrar till Koncernens långsiktiga vinst och skapar kontakt med ung arbetskraft.

UPPKÖPSERBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA

1. UPPKÖPSERBJUDANDET

SBB har den 15 november 2019 lämnat ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Hemfosa att förvärva samtliga stam- och preferensaktier i Hemfosa ("Uppköpserbjudandet"). Per dagen för offentliggörandet av Uppköpserbjudandet värderades varje stamaktie i Hemfosa till 126,15 SEK och varje preferensaktie i Hemfosa till 194,63 SEK och Uppköpserbjudandets totala värde motsvarade cirka 23 521 MSEK.

Som en del av vederlaget i Uppköpserbjudandet kan SBB komma att emittera upp till totalt 512 701 953 nya stamaktier av serie B i SBB och upp till totalt 33 879 996 nya stamaktier av serie D i SBB till aktieägare i Hemfosa för betalning av det totala antalet vederlagsaktier som kan komma att betalas i Uppköpserbjudandet, vilket skulle ge aktieägare i Hemfosa, efter Företrädesemissionen och förutsatt fullt deltagande i Uppköpserbjudandet, ett ägande i det Sammanslagna Bolaget uppgående till 37,4 procent av aktierna och 16,3 procent av rösterna.

2. HEMFOSA I KORTHET

Hemfosa är specialist på samhällsfastigheter för offentliga kontor, skola, vård och anpassat boende samt rättsväsende i Norden. Hemfosa är en av de största privata fastighetsägarna av samhällsfastigheter i Sverige. I Hemfosas lokaler arbetar bland annat poliser, lärare och läkare och Hemfosa arbetar aktivt för att anpassa sina fastigheter efter deras behov. Per den 30 september 2019 ägde Hemfosa 403 fastigheter i Sverige, Norge och Finland med ett verkligt värde om 39,8 MDSEK.

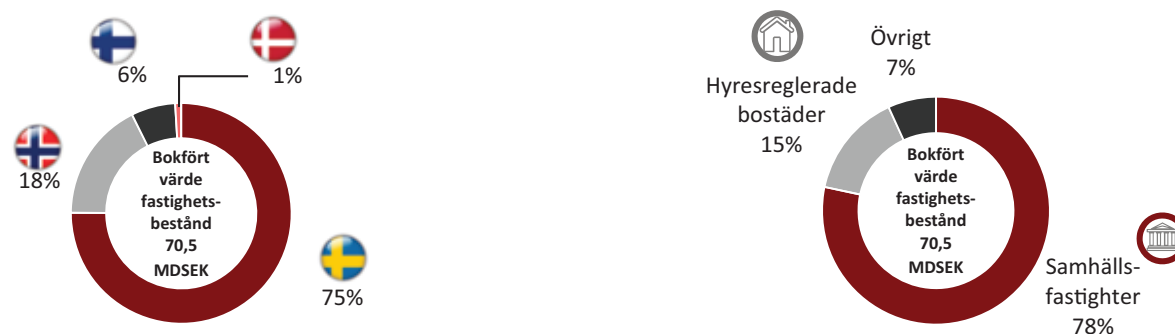
Hemfosas operativa organisation består av en stark egen förvaltningsorganisation med lokal förankring, som stöds av koncerngemensamma funktioner. I Sverige är Hemfosas fastighetsportfölj uppdelad i fem regioner; Norr, Stockholm, Mellan, Väst och Syd. Varje region leds av en regionchef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom regionen. Hemfosa har kontor i Falun, Göteborg, Halmstad, Härnösand, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Norrköping, Oslo, Sundsvall, Västerås, Växjö och Umeå. Den norska organisationen har fem lokala förvaltningskontor och leds från kontoret i Oslo. I Finland har nyligen en landschef tillträtt och utför idag alla uppgifter tillsammans med en lokal samarbetspartner. På huvudkontoret i Stockholm finns Hemfosas koncerngemensamma funktioner. Dessa utgörs av Transaktion och Analys, Ekonomi, Finansiering, Juridik och Marknad/Kommunikation. Den 31 december 2018 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 71 personer.

Hemfosa har en väl diversifierad hyresgäststruktur, där den största hyresgästen enbart står för 6 procent av totala hyresintäkter och de tio största hyresgästerna står för 30 procent. Den genomsnittliga återstående kontraktslängd uppgick per slutet av perioden till 6,5 år. Hyresförfalltidpunkterna har en bra spridning där högst en sjundedel av hyresvärdet förfaller varje år de närmaste åren. Mer än en tredjedel förfaller 2026 eller senare. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent.

3. DET SAMMANSLAGNA BOLAGET

Verksamhet

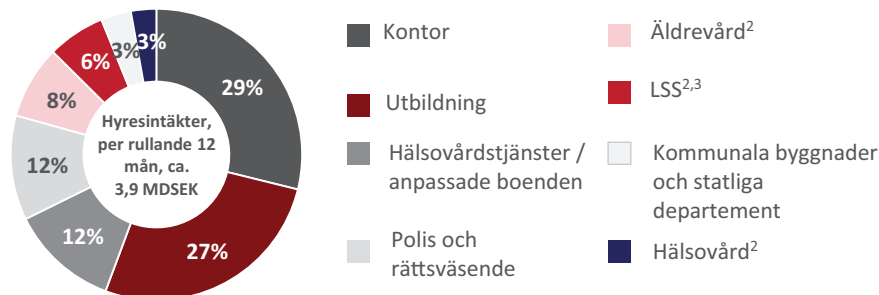
Transaktionen skulle resultera i den fjärde största noterade fastighetsaktören i Norden med ett kombinerat fastighetsbestånd uppgående till ett bokfört värde på cirka 70,5 MDSEK, motsvarande 17 419 SEK per kvadrat (exklusive värdet av byggrätter). Det kombinerade fastighetsbeståndet skulle bestå av 1 245 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 4,0 miljoner kvm fördelat över Sverige, Norge, Finland och Danmark, med primärt fokus på samhällsfastigheter och hyresreglerade bostadsfastigheter. Det Sammanslagna Bolagets fastighetsbestånd kommer vara uppdelat enligt nedan:



Det sammanslagna fastighetsbeståndet skulle ha ett tydligt fokus mot lågriskstillgångar inom social infrastruktur i de största nordiska stadsregionerna, med en särskilt stark marknadsposition i Sverige. Det Sammanslagna Bolagets samhällsfastighetsbestånd skulle vidare bli ytterligare diversifierat tack vare olika användningsområden, med en majoritet av beståndet associerat med utbildning och kommunal service samt statliga departement. Vidare specifikation av segmentet framgår nedan:

Samhällsfastigheter fördelat på kategori¹

(baserat på hyresintäkter, per rullande 12 mån)



Källa: Bolagsinformation, rapporterade siffror per den 30 september 2019 (Q3 2019)

Noter: ¹ Hemfosas hyresintäkter, per rullande 12 mån, baserat på en proportionell fördelning av hyresvärdet för varje kategori; ² Gäller för SBB:s portfölj; ³ Avser vårdboenden för personer med handikapp

Den ekonomiska uthyrningsgraden för det Sammanslagna Bolaget skulle vara 94,7 procent och återstående kontraktslängd skulle uppgå till 6,7 år. EPRA NAV för det Sammanslagna Bolaget skulle vara 24 509 MSEK (justerad EPRA NAV 33 643 MSEK)⁹⁷. Vidare, skulle det Sammanslagna Bolagets kombinerade balansräkning och finanser stärkas, vilket även skulle förbättra nyckeltal och accelerera uppnåendet av finansiella och operationella målsättningar.

Affärsidé, mål och strategi

Det Sammanslagna Bolaget skulle vara fokuserat på lågriskstillgångar inom social infrastruktur med kommunala och statliga hyresgäster, inklusive hyresgäster som svenska och norska staten, Stockholms stad och Göteborgs stad. Sverige, Norge och Danmark har alla kreditbetyg AAA medan Finland har AA+, vilket bidrar till det Sammanslagna Bolagets låga riskprofil.

⁹⁷ Baserat på en samman-av-delarna-analys. De sammanslagna och justerade EPRA-NAV-siffrorna kommer vara beroende av transaktionsstrukturen och betalad premium, bland annat.

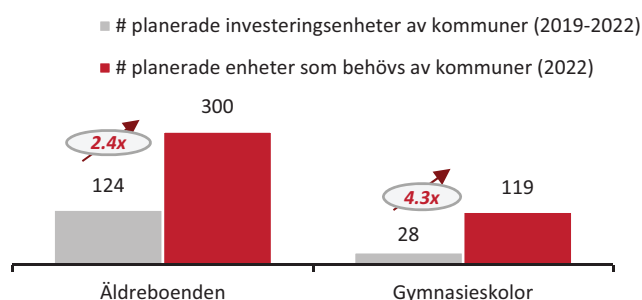
UPPKÖPSEBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA

Hyreskontrakt för samhällsfastigheter har, jämfört med andra segment, en begränsad hyresgästsomsättning. Hyresvillkoren sträcker sig vanligtvis över 10 till 15 år för nya hyreskontrakt. Hyresperioderna innehåller generellt inga avbrottsklausuler och är indexerade gentemot konsumentprisindex. Vidare betalas en majoritet av hyresgästanpassningarna av hyresgästerna, vilket begränsar kapitalkostnaderna.

Affärsmodellen innebär stadiga och förutsägbara kassaflöden för det Sammanslagna Bolaget. Som en del av strategin skulle det Sammanslagna Bolaget ha hög exponering i de större nordiska städerna, med 23 procent av beståndet i Stockholm, 15 procent i Oslo, 7 procent i Malmö och 6 procent i Göteborg.

Det Sammanslagna Bolagets strategi som fokuserar på samhällsfastigheter gynnas av fördelaktig demografi där exempelvis behovet av äldreboenden och gymnasieskolor förväntas öka kraftigt de närmaste åren.

Planerade (2019–2022) och behövda enheter (2022) i Sverige



Finansiella effekter för SBB

Det Sammanslagna Bolaget kommer ha en förbättrad verksamhet- och kreditprofil med en ökad exponering för samhällsfastigheter och ett attraktivt lågriskbestånd av hyresreglerade svenska bostäder.

Det Sammanslagna Bolaget kommer att diversifieras ytterligare i sitt utbud av samhällsfastigheter vilket kommer tillåta det Sammanslagna Bolaget att potentiellt uppnå en förbättrad värdering av sin verksamhetsprofil och därmed erhålla ett bättre kreditbetyg vilket skulle resultera i lägre kapitalkostnader. Lägre finansieringskostnader analyseras vidare i avsnittet ”Det Sammanslagna Bolaget – Det Sammanslagna Bolaget – Synergieffekter”. Vissa nyckeltal för det Sammanslagna Bolagets fastighetsbestånd per den 30 september 2019 följer nedan. För proforma siffror som har granskats av Bolagets revisor hänvisas till avsnittet ”Proformaredovisning”.

Nyckeltal fastighetsbestånd (per den 30 september 2019)	SBB	Hemfosa	Sammanslagna Bolaget
Bokfört värde fastighetsbestånd (MDSEK)	30,8	39,8	70,5
Uthyrningsbar yta (miljoner kvm)	1,8	2,2	4,0
Direktavkastning (%) ¹	4,7%	5,4%	5,1%
Ekonomisk uthyrningsgrad (%) ²	95,3%	94,2%	94,7%
Återstående kontraktslängd (år) ²	7,0	6,5	6,7
Bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK) ^{1,4}	16 397	18 261	17 419
Hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK) ^{1,4}	1 116	1 329	1 233
Nettobelåningsgrad (% av totala tillgångar) ^{1,5}	37,1%	56,1%	< 50%
Räntetäckningsgrad ^{3,5}	2.4x	3.6x	> 3,0x
Periodens resultat, 190101-190930 (MSEK)	1 337	1 497	2 834

1 Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS. För avstämningstabell refereras till “- Avstämningstabeller” nedan.

2 Såsom rapporterat av SBB och Hemfosa per den 30 september 2019. För det Sammanslagna Bolaget beräknas detta som det vägda genomsnittet på uthyrningsbar yta.

3 Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS. För avstämningstabell avseende SBB refereras till “Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller”. För avstämningstabell avseende Hemfosa refereras till “- Avstämningstabeller” nedan.

4 För det Sammanslagna Bolaget beräknas detta som det kombinerade värdet dividerat med uthyrningsbar yta.

5 För det Sammanslagna Bolaget utgör detta ledningens förväntningar för året 2020.

UPPKÖPSEBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA

Vidare skulle den föreslagna sammanslagningen ha betydande effekter på bolagens finansiella profiler. Vissa av det Sammanslagna Bolagets finansiella nyckeltal följer nedan. För proforma siffror som har granskats av Bolagets revisor hänvisas till avsnittet ”*Proformaredovisning*”.

Finansiella nyckeltal (per den 30 september 2019)	SBB	Hemfosa	Sammanslagna Bolaget
Börsvärde (MSEK) ^{1,5}	21 120	17 423	38 543
Marknadsvärde (MSEK) ^{1,5}	42 609	42 613	85 222
EPRA NAV (MSEK) ¹	10 314	14 195	24 509
Justerad EPRA NAV (MSEK) ^{1,3}	17 657	15 986	33 643
Hysesintäkter, per rullande 12 mån (MSEK) ²	2 003	2 894	4 897
Driftnetto, per rullande 12 mån (MSEK) ²	1 374	2 131	3 505
Överskottsgrad, per rullande 12 mån (%) ^{1,3}	68,6%	73,6%	71,6%
EBITDA (MSEK) ¹	1 369	2 021	3 390
EBITDA-marginal (%) ^{1,4}	68,3%	69,8%	69,2%

1 Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS. För avstämningstabell refereras till “- *Avstämningstabeller*” nedan.

2 Såsom rapporterat av SBB och Hemfosa per den 30 september 2019 under aktuell intjäningsförmåga.

3 För det Sammanslagna Bolaget beräknas detta som det kombinerade driftnettot, per rullande 12 mån, dividerat med kombinerade hyresintäkter, per rullande 12 mån.

4 För det Sammanslagna Bolaget beräknas detta som kombinerad EBITDA dividerat med kombinerade hyresintäkter, per rullande 12 mån.

5 Baserat på aktiekurser per den 14 november 2019.

Synergieffekter

SBB är av uppfattningen att det Sammanslagna Bolaget med en större portfölj och geografisk spridning skulle vara ännu bättre positionerat som partner till de nordiska välfärdsstaterna och andra viktiga intressenter. Denna förstärkta marknadsposition och diversifiering skulle vidare även förbättra den sammanslagna affärsprofilen mot kreditvärderingsinstitutet och det uppskattas därför att den sammanslagna koncernen över tid skulle dra fördel från en förbättrad kreditrating, vilket har potential att minska finansieringskostnaden för den sammanslagna koncernen. SBB bedömer att sammanslagningen av verksamheterna kommer att realisera synergier på cirka 300 MSEK löpande per år efter skatt. Cirka 260 MSEK löpande per år efter skatt förväntas att komma från finansiella synergier vilka förväntas realiseras inom en 12-månadersperiod. Därutöver förväntas operationella synergier uppgå till cirka 40 MSEK löpande per år efter skatt, vilka förväntas realiseras inom en 12-månadersperiod. SBB har även identifierat realiserat värde i Hemfosas portfölj som hänför sig till utveckling av byggrätter för social infrastruktur och som kan realiseras genom att nya detaljplaner vinner laga kraft. Vidare anser SBB att det finns ytterligare värdeskapande potential genom minskade kostnader för renoverings- och ombyggnadsprojekt genom uppnående av stordriftsfördelar samt genom intäkter från fastighetstransaktioner.

Organisation

SBB anser att ledningen och de anställda i Hemfosa har byggt ett mycket framgångsrikt bolag med attraktiv portfölj av samhällsfastigheter i Norden. SBB förväntar sig att den föreslagna sammanslagningen av verksamheterna kommer att vara positiv för Bolaget och ge attraktiva anställningsmöjligheter till Hemfosas anställda. För att realisera de synergier som diskuterats ovan kommer integrationen av Hemfosa och SBB sannolikt innebära vissa organisatoriska och operationella förändringar, samt förändringar för de anställda, i den sammanslagna koncernen. Vilka specifika åtgärder som kommer att vidtas i samband med integrationen kommer att beslutas efter Uppköpserbjudandets genomförande efter en noggrann utvärdering av den sammanslagna verksamheten. Före Uppköpserbjudandets fullföljande är det för tidigt att säga vilka åtgärder som kommer att vidtas och vilka effekter dessa skulle ha. Inga beslut är fattade om några förändringar avseende SBB:s eller Hemfosas anställda och ledning eller avseende den nuvarande organisationen eller verksamheterna, innefattande anställningsvillkor, sysselsättning och de platser där Hemfosa bedriver sin verksamhet.

Aktiekapital och ägarstruktur

För en beskrivning av Bolagets ägarstruktur efter Uppköpserbjudandets fullföljande se avsnitt ”*Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur*”.

UPPKÖPSEBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA

Avstämmingstabeller

Avsnittet Uppköps erbjudandet till aktieägarna i Hemfosa innehåller vissa finansiella mått som inte är definierade eller erkända i enlighet med IFRS. Dessa finansiella mått har inkluderat för att SBB tror att de kan bidra till förståelsen och analysen av det Sammanslagna Bolaget och möjligheterna och synergier som kan uppnås. Nedan följer avstämmingstabeller för sådan finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS.

Direktavkastning (%)

SBB Q3 2019 Direktavkastning (%)

Driftnetto (MSEK)	1 374
Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	30 776
Justering för att exkludera fastighetsutvecklingssegmentet (MSEK)	1 343
Justerat marknadsvärde fastigheter (MSEK)	29 433
Direktavkastning (%)	4,7%

Hemfosa Q3 2019 Direktavkastning (%)

Driftnetto (MSEK)	2 131
Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	39 773
Justering för att exkludera fastighetsutvecklingssegmentet (MSEK)	0
Justerat marknadsvärde fastigheter (MSEK)	39 773
Direktavkastning (%)	5,4%

Bokfört värde fastighetsbeståndet / kvm (SEK)

SBB bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK)

Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	30 776
Justering för att exkludera fastighetsutvecklingssegmentet (MSEK)	1 343
Justerat marknadsvärde fastigheter (MSEK)	29 433
Uthyrningsbar yta (miljoner kvm)	1,8
Bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK)	16 397

Hemfosa bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK)

Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	39 773
Justering för att exkludera fastighetsutvecklingssegmentet (MSEK)	0
Justerat marknadsvärde fastigheter (MSEK)	39 773
Uthyrningsbar yta (miljoner kvm)	2,2
Bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK)	18 261

Hysesintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK)

SBB hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK)

Hysesintäkter, per rullande 12 mån (MSEK)	2 003
Uthyrningsbar yta (miljoner kvm)	1,8
Hysesintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK)	1 116

Hemfosa hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK)

Hysesintäkter, per rullande 12 mån (MSEK)	2 894
Uthyrningsbar yta (miljoner kvm)	2,2
Hysesintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK)	1 329

UPPKÖPSERBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA

Nettobelåningsgrad (% av totala tillgångar)

SBB Nettobelåningsgrad (% av totala tillgångar)

Totala rapporterade tillgångar (MSEK)	43 760
Tillförda kontanta medel under oktober 2019 (MSEK)	400
Totala tillgångar justerade med tillförda kontanta medel under oktober 2019 (MSEK)	44 160
Nettoskuld (MSEK)	16 399
Av vilken total nettoskuld (MSEK)	25 331
Av vilken likvida medel (MSEK)	(8 532)
Av vilken tillförda kontanta medel under oktober 2019 (MSEK)	(400)
Nettobelåningsgrad (%)	37,1%

Hemfosa Nettobelåningsgrad (% av totala tillgångar)

Totala rapporterade tillgångar (MSEK)	41 149
Nettoskuld	23 071
Av vilken total nettoskuld (MSEK)	23 687
Av vilken likvida medel (MSEK)	(616)
Nettobelåningsgrad (%)	56,1%

Räntetäckningsgrad

Hemfosa Räntetäckningsgrad

Fövaltningsresultat (MSEK)	1 039
Vinstandel från joint ventures och intresseföretag (MSEK)	10
Avskrivningar/Amorteringar (MSEK)	0
Finansiella intäkter och kostnader (MSEK)	(403)
Räntetäckningsgrad, multipel	3,6

Börsvärde

SBB börsvärde

Börsvärde (MSEK)	
Eget kapital stamaktier serie A och B (MSEK)	18 465
Eget kapital stamaktier serie D (MSEK)	2 654
Börsvärde (MSEK)	21 120

Hemfosa börsvärde

Börsvärde (MSEK)	
Eget kapital stamaktier (MSEK)	17 423
Börsvärde (MSEK)	17 423

Marknadsvärde

SBB Marknadsvärde

Marknadsvärde (MSEK)	
Börsvärde (MSEK)	21 120
Eget kapital preferensaktier (MSEK)	22
Nettoskuld (MSEK)	16 399
Av vilken total nettoskuld (MSEK)	25 331
Av vilken likvida medel (MSEK)	(8 532)
Av vilken tillförda kontanta medel under oktober 2019 (MSEK)	(400)
Hybridobligationer (MSEK)	5 029
Innehav utan bestämmande inflytande (MSEK)	39
Marknadsvärde (MSEK)	42 609

UPPKÖPSEBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA

Hemfosa Marknadsvärde

Marknadsvärde (MSEK)	
Börsvärde (MSEK)	17 423
Eget kapital preferensaktier (MSEK)	2 117
Nettoskuld (MSEK)	23 071
Av vilken total nettoskuld (MSEK)	23 687
Av vilken likvida medel (MSEK)	(616)
Innehav utan bestämmande inflytande (MSEK)	1
Marknadsvärde (MSEK)	42 613

EPRA NAV

SBB EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019

EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019	
EPRA NAV rapporterat Q3-2019 (MSEK)	9 914
Kontanta medel tillförda under oktober 2019 (MSEK)	400
EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019 (MSEK)	10 314

Hemfosa EPRA NAV

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare (MSEK)	14 455
Aktiekapital preferensaktier (MSEK)	(1 791)
Uppskjuten skatt (MSEK)	1 428
Derivat (MSEK)	103
EPRA NAV (MSEK)	14 195

Justerad EPRA NAV

SBB Justerad EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019

Justerad EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019	
Justerad EPRA NAV rapporterat Q3-2019 (MSEK)	17 257
Kontanta medel tillförda under oktober 2019 (MSEK)	400
Justerad EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019	17 657

Hemfosa Justerat EPRA NAV

Justerat EPRA NAV	
EPRA NAV Q3-2019 (MSEK)	14 195
Bokfört värde preferensaktier (MSEK)	1 791
Justerat EPRA NAV	15 986

EBITDA

SBB EBITDA baserat på intjäningsförmåga

EBITDA	
Driftnetto, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	1 374
Centraladministration (intjäningsförmåga, MSEK)	(85)
Vinstandel från joint ventures och intresseföretag (intjäningsförmåga, MSEK)	80
EBITDA	1 369

Hemfosa EBITDA baserat på intjäningsförmåga

EBITDA	
Driftnetto, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	2 131
Centraladministration (intjäningsförmåga, MSEK)	(125)
Vinstandel från joint ventures och intresseföretag (intjäningsförmåga, MSEK)	15
EBITDA	2 021

Överskottsgrad, per rullande 12 mån (%), och EBITDA-marginal (%)

SBB Överskottsgrad, per rullande 12 mån (%), och EBITDA-marginal

Hysesintäkter, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	2 003
Driftnetto, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	1 374
Överskottsgrad, per rullande 12 mån (%)	68,6%
EBITDA	1 369
EBITDA-marginal (%)	68,3%

Hemfosa Överskottsgrad, per rullande 12 mån (%), och EBITDA-marginal

Hysesintäkter, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	2 894
Driftnetto, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	2 131
Överskottsgrad, per rullande 12 mån (%)	73,6%
EBITDA	2 021
EBITDA-marginal (%)	69,8%

4. PROFORMAREDOVISNING

SYFTET MED PROFORMAREDOVISNINGEN

Bolaget presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Bolagets verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa Bolagets resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt.

BAKGRUND FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Den 15 november 2019 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga stam- och preferensaktier i Hemfosa (Uppköpserbjudandet). Köpeskillingen består av nyemitterade aktier i SBB samt en kontant del. De nyemitterade aktierna, som avses beslutas om inom ramen för en apportemission, består av totalt 512 701 953 stamaktier av serie B samt 33 879 996 stamaktier av serie D. Den kontanta delen av köpeskillingen uppgår till 10 118 MSEK. Baserat på aktiernas stängningskurser per den 14 november 2019, motsvarande 23,85 SEK per stamaktie av serie B samt 34,70 SEK stamaktie av serie D, har en total köpeskillning om cirka 23 521 beräknats för denna proformaredovisning.

Bolaget har inkluderat en proformaredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018 samt för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september i syfte att redovisa den hypotetiska påverkan som Uppköpserbjudandet skulle ha haft på Bolagets resultat om Uppköpserbjudandet hade genomförts den 1 januari 2018, samt den hypotetiska påverkan som Uppköpserbjudandet skulle ha haft på Bolagets finansiella ställning om Uppköpserbjudandet hade genomförts den 30 september 2019. Följande proformaredovisning presenteras härvid:

- Proformaresultaträkning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018
- Proformaresultaträkning för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019
- Proformabalansräkning per den 30 september 2019

GRUNDER OCH ANTAGANDEN FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Anslutning till Uppköpserbjudandet

Uppköpserbjudandet omfattar samtliga stam- och preferensaktier i Hemfosa och i proformaredovisningen har antagits full anslutning till Uppköpserbjudandet.

Uppställningsform

Då bolagen har olika uppställningsform för sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, uppställningsformerna i Hemfosas finansiella rapporter justerats för att överensstämja med Bolagets uppställningsform, i den utsträckning detta varit möjligt. Vid upprättandet av proformaredovisningen har Bolaget inte haft tillgång till den underliggande redovisningen till Hemfosas finansiella rapporter, vilket innebär att en fördelning av Hemfosas poster inte varit möjlig. För att uppnå en jämförbarhet mellan Bolagets och Hemfosas finansiella rapporter, har därför i vissa fall Hemfosas uppställningsform använts för proformaändamål.

Eftersom proformaredovisningen presenteras i MSEK har siffror i proformaredovisningen och notupplysningar i vissa fall avrundats, vilket är anledningen till att tabeller och summeringar inte alltid summerar exakt.

UPPKÖPSEBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA

Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper, International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU, vilka beskrivs i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Även Hemfosa tillämpar IFRS såsom de antagits av EU, vilket beskrivs i Hemfosas årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Rörelse- vs tillgångsförvärv

Transaktionen har vid tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Klassificering av en transaktion som ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv görs i enlighet med ett antal bedömningskriterier som föreskrivs i IFRS 3. Kriterierna i denna standard är föremål för ändringar, med ikraftträdande den 1 januari 2020. Dessa ändringar i bedömningskriterier för klassificering av förvärvet har inte beaktats för proformaändamål.

Underlag

För både SBB och Hemfosa är det bolagens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåret 2018, samt översiktligt granskade delårsrapporter för perioden 1 januari—30 september 2019, som ligger till grund för proformaredovisningen. Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018 har reviderats av Ernst & Young AB och Hemfosas årsredovisning för räkenskapsåret 2018 har reviderats av KPMG AB. Delårsrapporterna har översiktligt granskats av respektive bolags revisorer.

Utöver ovan nämnda offentliga information har SBB inte tagit del av något underlag hänförligt till Hemfosas redovisning.

PROFORMAJUSTERINGAR

Proformajusteringarnas övergripande natur beskrivs nedan. Justeringarna beskrivs mer i detalj i noterna till proformaredovisningen. Generella synergier eller kostnader för integration har inte inkluderats i proformaredovisningen.

Justeringar av redovisningsprinciper

SBB har genomfört en analys utifrån offentlig information avseende väsentliga skillnader mellan Bolagets och Hemfosas redovisningsprinciper. Bolagets bedömning är att det inte föreligger några skillnader mellan Bolagets och Hemfosas redovisningsprinciper som medför några väsentliga effekter på den finansiella informationen.

Preliminär förvärvsanalys

I proformaredovisningen har köpeskillingen beräknats till 23 521 MSEK. Värdet på Bolagets aktier i den preliminära förvärvsanalysen har beräknats utifrån Bolagets aktiekurser den 14 november 2019, uppgående till 23,85 SEK per stamaktie av serie B samt 34,70 SEK per stamaktie av serie D.

Baserat på antaganden ovan uppgår den kontanta delen av köpeskillingen till 10 118 MSEK och den del som avser vederlag i form av aktier uppgår till 13 404 MSEK, varav 12 228 MSEK avser stamaktier av serie B och 1 176 MSEK avser stamaktier av serie D.

Vid upprättandet av den preliminära förvärvsanalysen har SBB inte haft tillgång till fullständig information för att kunna värdera Hemfosas tillgångar och skulder. Detta innebär även att den uppskjutna skatten relaterad till skillnaden mellan bokfört värde på förvaltningsfastigheter och dess skattemässiga värde inte har kunnat fastställas och har därför inte beaktats. En preliminär förvärvsanalys avseende Hemfosa har därför upprättats baserad på Hemfosas koncernbalansräkning per den 30 september 2019.

Vid upprättande av den slutliga förvärvsanalysen kommer samtliga identifierbara tillgångar och skulder värderas till verkligt värde. Värdering av förvärvade fastigheter kommer då ske i enlighet med Bolagets process för marknadsvärdering av varje fastighet. Detta värde kan komma att avvika från det redovisade verkliga värdet på Hemfosas fastigheter per den 30 september 2019. Vid upprättande den slutliga förvärvsanalysen kan även nya immateriella tillgångar komma att identifieras, vilket kan innebära att resultatet framgent kan belastas med avskrivningar på dessa tillgångar. Den slutliga förvärvsanalysen kan komma att avvika från den preliminära förvärvsanalysen. En slutlig förvärvsanalys kommer att upprättas samt offentliggöras, som en del av Bolagets finansiella rapportering, inom ett år från förvärvstidpunkten.

Skillnaden mellan nettotillgångarna i Hemfosa och köpeskillingen har i den preliminära förvärvsanalysen redovisats som goodwill.

Transaktionskostnader och finansering

Beräknade transaktions- och emissionskostnader uppkommer i perioden efter den 30 september 2019 men antas i proformahänseende ha skett i perioden före den 1 januari 2018 och justeras för i proformabalansräkningen per den 30 september 2019.

UPPKÖPSERBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA

I samband med Uppköpserbjudandet, men efter den 30 september 2019, har SBB upptagit ett bryggglån för säkerställande av den finansiering som ligger till grund för Uppköpserbjudandet. Bryggglånet behandlas i proformaresultaträkningarna som om det var upptaget i samband med den hypotetiska förvärvstidpunkten den 1 januari 2018. Den slutliga finansieringen av Uppköpserbjudandet kan dock komma att se annorlunda ut, med andra räntekostnader som följd.

Hemfosa har utestående obligationer med villkor om förtida inlösen i händelse av ägarförändringar. Det antas att dessa obligationslån löses i samband med genomförandet av Uppköpserbjudandet.

Skatteeffekt på justeringar

Skatteeffekt har beaktats på samtliga justeringar som bedömts vara skattemässigt avdragsgilla eller skattepliktiga i proformaredovisningen. Beräknad skatteeffekt kan skilja sig från faktisk skatteeffekt när Uppköpserbjudandet genomförs.

Skatteberäkningarna för aktuell skatt grundar sig på skattesatsen 22 procent för 2018 och 21,4 procent för 2019.

PROFORMARESLUTATRÄKNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET SOM AVSLUTADES DEN 31 DECEMBER 2018

	SBB (180101-181231) Reviderat IFRS	Hemfosa (180101-181231) Reviderat IFRS	Proforma- justeringar Ej reviderat	Not	SBB Proforma- resultaträkning Ej reviderat Totalt
(MSEK)					
Hysesintäkter	1 680	2 525			4 205
Driftskostnader	(386)	(403)			(789)
Underhåll	(100)	(175)			(275)
Förvaltningsadministration	(92)	(82)			(174)
Fastighetsskatt	(32)	(74)			(106)
Driftnetto	1 071	1 792	—		2 863
Centraladministration	(102)	(141)			(243)
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	—	43			43
Resultat från intresseföretag/JV	13	24			37
Resultat före finansiella poster	982	1 718	—		2 700
Finansiella intäkter och kostnader	(661)	(514)	(22)	A	(1 197)
Förvaltningsresultat	321	1 204	(22)		1 503
Värdeförändringar fastigheter	1 575	1 305			2 880
Värdeförändringar derivat	8	(14)			(6)
Resultat före skatt	1 904	2 495	(22)		4 377
Skatt	(214)	(466)	5	B	(675)
Årets resultat efter skatt, kvarvarande verksamhet	1 690	2 030	(17)		3 703
Avvecklad verksamhet					
Resultat efter skatt från Nyfosa som delats ut till aktieägarna	—	1 407			1 407
Resultat vid utdelning av Nyfosa	—	(1 077)			(1 077)
Årets resultat	1 690	2 360	(17)		4 033

Noter till proformaredovisning

A

Det kontanta vederlaget om totalt 10 118 MSEK samt transaktions- och emissionskostnader uppgående till totalt 198 MSEK kommer att finansieras via egna medel samt ett bryggglån om 3 361 MSEK. Eftersom det inte utgår någon ränta avseende likvida medel görs ingen proformajustering i resultaträkningen. Bryggglånet löper med en årlig ränta om 1,2 procent. Detta innebär en proformajustering i resultaträkningen för ökade räntekostnader uppgående till totalt 40 MSEK.

Likvida medel används för inlösen av Hemfosas obligationslån om 2 561 MSEK (baserat på emitterad volym per den 30 september 2019). Detta innebär en proformajustering i resultaträkningen för minskade räntekostnader uppgående till totalt 55 MSEK. Vid refinansieringen har också antagits en engångskostnad om 25 MSEK för förtida inlösen.

UPPKÖPSEBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA

Uppläggningskostnaden för det totala utnyttjande brygglånet om 20 MSEK periodiseras över löptiden (som antas motsvaras av den proformerade perioden om 21 månader) och uppgår till 12 MSEK för perioden. Detta innebär en total proformajustering för ökade finansieringskostnader om 22 MSEK.

B

De proformajusteringar som presenteras avseende finansieringskostnader får en påverkan på skattekostnaden för perioden. Justeringen avser en positiv effekt uppgående till 5 MSEK avseende skatt relaterat till den ökade räntekostnaden, uppläggningskostnader samt kostnad för inlösen av obligationslån i Hemfosa (22 procent av 22 MSEK).

PROFORMARESULTATRÄKNING FÖR DEN NIOMÅNADERSPERIOD SOM AVSLUTADES DEN 30 SEPTEMBER 2019

	SBB (190101-190930) Ej reviderat IFRS	Hemfosa (190101-190930) Ej reviderat IFRS	Proforma- justeringar Ej reviderat	Not	SBB Proformaresultaträkning Ej reviderat Totalt
<i>(MSEK)</i>					
Hysesintäkter	1 400	2 128			3 528
Driftskostnader	(326)	(349)			(675)
Underhåll	(78)	(120)			(198)
Förvaltningsadministration	(68)	(73)			(141)
Fastighetsskatt	(25)	(59)			(84)
Driftnetto	903	1 526			2 429
Centraladministration	(85)	(98)			(183)
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	–	4			4
Resultat från intresseföretag/JV	57	9			66
Resultat före finansiella poster	875	1 441			2 316
Finansiella intäkter och kostnader	(367)	(403)	8	A	(762)
Förvaltningsresultat	508	1 039	8		1 555
Värdeförändringar fastigheter	1 136	814			1 950
Värdeförändringar derivat	(118)	(77)			(195)
Resultat före skatt	1 526	1 777	8		3 311
Skatt	(189)	(280)	(2)	B	(471)
Periodens resultat	1 337	1 497	6		2 840

Noter till proformaredovisning

A

Det kontanta vederlaget om totalt 10 118 MSEK samt transaktions- och emissionskostnader uppgående till totalt 198 MSEK kommer att finansieras via egna medel samt ett brygglån om 3 361 MSEK. Eftersom det inte utgår någon ränta avseende likvida medel görs ingen proformajustering i resultaträkningen. Brygglånet löper med en årlig ränta om 1,2 procent. Detta innebär en proformajustering i resultaträkningen för ökade räntekostnader uppgående till totalt 30 MSEK.

Likvida medel används för inlösen av Hemfosas obligationslån om 2 561 MSEK (baserat på emitterad volym per den 30 september 2019). Detta innebär en proformajustering i resultaträkningen för minskade räntekostnader om totalt 47 MSEK.

Uppläggningskostnaden för det totala utnyttjande brygglånet om 20 MSEK periodiseras över löptiden (som antas motsvaras av den proformerade perioden om 21 månader) och uppgår till 9 MSEK för perioden.

Detta innebär en total proformajustering för minskade finansieringskostnader om 8 MSEK.

B

De proformajusteringar som presenteras avseende finansieringskostnader får en påverkan på skattekostnaden för perioden. Justeringen avser en negativ effekt uppgående till 2 MSEK avseende skatt relaterat till den minskade räntekostnaden samt uppläggningskostnader (21,4 procent av 8 MSEK).

PROFORMABALANSRÄKNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2019

	SBB (190930) Ej reviderat IFRS	Hemfosa (190930) Ej reviderat IFRS	Proforma- justeringar Ej reviderat	Not	SBB Proforma- balansräkning Ej reviderat Totalt
<i>(MSEK)</i>					
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Goodwill	24	–	9 066	A	9 090
Förvaltningsfastigheter	30 776	39 773			70 549
Nyttjanderätt tomträtt	137	133			270
Inventarier, verktyg och installationer	4	–			4
Andelar i intresseföretag/joint ventures	535	294			829
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 754	–			1 754
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	239	–			239
Andra långfristiga fordringar	39	–			39
Övriga anläggningstillgångar	–	35			35
Summa anläggningstillgångar	33 508	40 235	9 066		82 809
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	626	297			923
Övriga kortfristiga placeringar	1 094	–	(1 094)	B	–
Likvida medel	8 532	616	(8 422)	B	726
Summa omsättningstillgångar	10 252	913	(9 516)		1 649
SUMMA TILLGÅNGAR	43 760	41 149	(450)		84 459
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	15 940	14 456	(1 209)	B, C	29 187
Räntebärande skulder	25 331	23 687	780	D	49 798
Uppskjutna skatteskulder	1 238	1 428	(21)	E	2 645
Skuld finansiell leasing	137	133			270
Övriga skulder	1 114	1 446			2 560
Summa skulder	27 820	26 694	759		55 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 760	41 149	(450)		84 459

Noter till proformaredovisning

A

I proformaredovisningen har köpeskillingen beräknats till 23 521 MSEK (baserat på SBB:s aktiekurser per den 14 november 2019).

Eftersom SBB inte har haft tillgång till information för att kunna värdera tillgångar och skulder, har den uppskjutna skatten relaterad till skillnaden mellan bokfört värde på förvaltningsfastigheter och dess skattemässiga värde inte kunnat fastställas och har därför inte beaktats. Den preliminära förvärvsanalysen har därför baserats på redovisade värden i Hemfosas balansräkning per den 30 september 2019.

Skillnaden mellan nettotillgångarna i Hemfosa och köpeskillingen har redovisats som goodwill uppgående till 9 066 MSEK.

Preliminär förvärvsanalys per den 30 september 2019:

Köpeskillning	23 521 MSEK
Förvärvade nettotillgångar Hemfosa	(14 455) MSEK
Goodwill	9 066 MSEK

UPPKÖPSEBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA

B

Det kontanta vederlaget om totalt 10 118 MSEK kommer att finansieras av egna medel om 6 757 MSEK samt bryggglånet om 3 361 MSEK, före avdrag för bryggglånets uppläggningskostnad om 20 MSEK. Likvida medel kommer även användas för inlösen av Hemfosas obligationslån om 2 561 MSEK. Detta innebär en proformajusterings av likvida medel om 8 224 MSEK, samt av totala kortfristiga placeringar om 1 094 MSEK.

Det har inte uppkommit några transaktions- eller emissionskostnader hänförligt till förvärvet innan den 30 september 2019. Sådana kostnader antas i proformahänseende ha uppkommit före den 1 januari 2018, vilket innebär att en justering endast görs i eget kapital och kassa per den 30 september 2019. Kostnaderna är poster av engångskaraktär. Uppskattade transaktionskostnader uppgår till 80 MSEK och uppskattade emissionskostnader uppgår till 98 MSEK. Endast emissionskostnaderna antas vara avdragsgilla.

C

Eget kapital har justerats för apportemission som ökar eget kapital med 13 404 MSEK, efter avdrag för emissionskostnader om 77 MSEK efter skatt, (baserat på Bolagets aktiekurser per den 14 november 2019 för B-aktie om 23,85 SEK per aktie, samt D-aktie om 34,70 SEK per aktie). Transaktionskostnader har minskat eget kapital med 80 MSEK och förvärvat eget kapital i Hemfosa har eliminerats (14 455 MSEK).

Proformajusterings i eget kapital:

Apportemission	13 404 MSEK
Emissionskostnader, efter skatt	(77) MSEK
Transaktionskostnader	(80) MSEK
Eliminering av förvärvat eget kapital i Hemfosa	(14 455) MSEK
Proformajusterings eget kapital	(1 209) MSEK

D

Räntebärande skulder har justerats för bryggglån som används för delfinansiering av transaktionen om 3 361 MSEK, före avdrag för bryggglånets uppläggningskostnad om 20 MSEK.

Likvida medel används för inlösen av Hemfosas obligationslån uppgående till 2 561 MSEK.

Detta innebär en total proformajusterings för ökade räntebärande skulder om 800 MSEK, före avdrag för bryggglånets uppläggningskostnad om 20 MSEK.

E

Uppskjutna skatteskulder har justerats för skatt hänförlig till emissionskostnader om 21 MSEK.

5. REVISORS RAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNINGEN



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

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 93-98 i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) prospekt daterat den 25 november 2019.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärvet av samtliga stam- och preferensaktier i Hemfosa Fastigheter AB (publ) som beskrivs i proformaredovisningen skulle ha kunnat påverka koncernbalansräkningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) per den 30 september 2019 och koncernresultaträkningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) räkenskapsåret 2018, samt för delårsperioden 1 januari – 30 september 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i Europaparlamentets och Rådets Förordning (EU) 2017/1129.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt Kommissionens Delegerade Förordning (EU) 2019/980 Bilaga 20 Punkt 3. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringsarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. 93-95 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 93-95 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

UPPKÖPSEBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA



Stockholm den 25 november 2019

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Prospektet (**”Värderingsintygen”**), har utfärdats på Bolagets begäran av de oberoende sakkunniga värderarna Savills Sweden AB, Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm, Newsec Advice AB, Stureplan 3, 111 45 Stockholm, Jones Lang LaSalle Holding AB, Birger Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm, och Colliers International Danmark A/S, Palægade 2-4, 1261 Köpenhamn, Danmark (tillsammans de **”Oberoende Värderarna”**) under perioden 11 oktober – 6 november 2019. Värderingsintygen från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintygen omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per den 30 september 2019 och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 30,8 MDSEK.

De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att Värderingsintygen infogas i Prospektet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. För materiella förändringar i fastighetsbeståndet efter den 30 september 2019 hänvisas till avsnittet *”Verksamhetsöversikt – Betydande förändringar efter den 30 september 2019”*. Utöver dessa har inga materiella förändringar i Bolagets fastighetsbestånd ägt rum efter att Värderingsintygen utfärdades per den 30 september 2019.

Den information som inkluderats i Prospektet och som baserats på Värderingsintygen kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlas under avsnittet *”Riskfaktorer”*. Värderingen av investeringar i fastigheter och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera antal faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Bolagets kontroll, och Bolaget kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid ett avyttrande.

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), genom Linus Eklund har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 234 värderingsobjekt. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Besiktningar av samtliga fastigheter genomförs löpande genom uppdraget. Värdetidpunkt är den 30:e september 2019.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner


Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de värderade 234 värderingsobjekten avrundat **9 848 000 000 (Nio miljarder åttahundrafyrtioåtta miljoner)** kronor varav äganderätter (230 st.) 9 056 miljoner kronor och tomrätter (4 st.) 792 miljoner kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 11:e oktober 2019
Savills Sweden



Lars Rickardson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare



Marcus Kindbom
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

VÄRDERINGSINTYG

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q3 2019		Tomträtt/ Äganderä	Besiktigad
			Mkr	Kr/m2		
Fabrikanten 10-11	Västervik				Ä	X
Fabrikanten 21	Västervik				Ä	X
Hovslagaren 19	Västervik				Ä	X
Jättegrytan 2	Västervik				Ä	X
Krämarens 7	Västervik				Ä	X
Masten 3	Västervik				Ä	X
Svanen 7	Västervik				Ä	X
Tuppen 9	Västervik				Ä	X
Långholmen 1	Västervik				Ä	X
Skeppet 5	Västervik				Ä	X
Skonaren 3	Västervik				Ä	X
Residenset 12	Västervik				Ä	X
Prosten 22	Västervik				Ä	X
Valkyrian 2	Oskarshamn				Ä	X
Norrtern 83	Oskarshamn				Ä	X
Lejonet 19	Oskarshamn				Ä	X
Lejonet 12	Oskarshamn				Ä	X
Saturnus 6	Oskarshamn				Ä	X
Kajan 3	Oskarshamn				Ä	X
Skepparen 1	Oskarshamn				Ä	X
Vesta 1	Oskarshamn				Ä	X
Vesta 5, 14	Oskarshamn				Ä	X
Odin 6, 7, 11	Oskarshamn				Ä	X
Odin 8	Oskarshamn				Ä	X
Odin 1	Oskarshamn				Ä	X
Rosen 2	Oskarshamn				Ä	X
Nestor 6	Oskarshamn				Ä	X
Hälsan 22	Oskarshamn				Ä	X
Diana 4 (inkl nya)	Oskarshamn				Ä	X
Tränsen 13	Oskarshamn				Ä	X
Filen 5	Oskarshamn				Ä	X
Nejlikan 4	Oskarshamn				Ä	X
Palmen 2	Oskarshamn				Ä	X
Gasellen 28	Oskarshamn				Ä	X
Älvhult 1:215, 1:217	Oskarshamn				Ä	X
Älvhult 1:172 fd 2:18	Oskarshamn				Ä	X
Emmekalv 4:152 och fd 4:55, 4:147, 4:153	Oskarshamn				Ä	X
Kusken 1 & 2	Oskarshamn				Ä	X
Mönstringen 1	Oskarshamn				Ä	X
Mönstringen 2	Oskarshamn				Ä	X
Döderhult 1:191	Oskarshamn				Ä	X
Solrosen 3	Oskarshamn				Ä	X
Draglädret 1	Oskarshamn				Ä	X
Gripen 3	Oskarshamn				Ä	X
Midgård 11	Oskarshamn				Ä	X
Gasellen 12	Oskarshamn				Ä	X
Haren 3	Oskarshamn				Ä	X
Torrdockan 1	Oskarshamn				Ä	X
Apollo 14	Oskarshamn				Ä	X
Merkurius 4	Oskarshamn				Ä	X
Mars 13	Oskarshamn				Ä	X
Lärkan 13 & Bofinken 6	Nybro				Ä	X
Delfinen 1	Nybro				Ä	X
Räven 1	Nybro				Ä	X
Valen 1	Nybro				Ä	X
Budkavlen 5	Kalmar				Ä	X
Brasan 2	Kalmar				Ä	X
Majsmjölet 1	Kalmar				Ä	X
Ingeläran 3	Oskarshamn				Ä	X
Backus 19	Oskarshamn				Ä	X

VÄRDERINGSINTYG

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q3 2019		Tomträtt/ Äganderä	Besiktigad
			Mkr	Kr/m2		
Backus 13	Oskarshamn				Ä	X
Verkstaden 7	Oskarshamn				Ä	X
Verkstaden 8	Oskarshamn				Ä	X
Älvehult 1:216	Oskarshamn				Ä	X
Vile 1	Oskarshamn				Ä	X
Bryggaren 19	Oskarshamn				Ä	X
Njord 5	Oskarshamn				Ä	X
Ador 10	Oskarshamn				Ä	X
Ekorren 7	Oskarshamn				Ä	X
Norrtrö 82	Oskarshamn				Ä	X
Fisken 2	Oskarshamn				Ä	X
Frej 6	Oskarshamn				Ä	X
Wiola 7	Oskarshamn				Ä	X
Färbo 8:13	Oskarshamn				Ä	X
Färbo 12:3	Oskarshamn				Ä	X
Måsen 2	Oskarshamn				Ä	X
Ador 11	Oskarshamn				Ä	X
Ador 9	Oskarshamn				Ä	X
Färbo 30:2	Oskarshamn				Ä	X
Tornadon 7 / Orkanen 31	Oskarshamn				Ä	X
Orion 4	Oskarshamn				Ä	X
Kråkan 1	Avesta				Ä	X
Majsen 3	Avesta				Ä	X
Horndals Bruk 2:23	Avesta				Ä	X
Horndals Bruk 2:24	Avesta				Ä	X
Ingeborgbo 1:15	Avesta				Ä	X
Ingeborgbo 1:31	Avesta				Ä	X
Ingeborgbo 2:51	Avesta				Ä	X
Ingeborgbo 3:24	Avesta				Ä	X
Ingeborgbo 3:37	Avesta				Ä	X
Ingeborgbo 43:2	Avesta				Ä	X
Ingeborgbo 5:19	Avesta				Ä	X
Ingeborgbo 63:13	Avesta				Ä	X
Västland 26:39	Sundsvall				Ä	X
Hermes 4	Sundsvall				Ä	X
Fältnäs 4:4 och 4:8	Söderhamn				Ä	X
Brunnsbacken 1	Söderhamn				Ä	X
Siskan 3 och 4	Söderhamn				Ä	X
Del av Härsta 9:3	Sundsvall				Ä	X
Kvarnhöjden 1	Karlskrona				Ä	X
Verkö 3:118	Karlskrona				Ä	X
Fregatten 16	Karlskrona				Ä	X
Gullbernahult 26	Karlskrona				Ä	X
Gullbernahult 31	Karlskrona				Ä	X
Pimpinellan 1	Karlskrona				Ä	X
Monsunen 1	Karlskrona				Ä	X
Länsmansängen 1	Oskarshamn				Ä	X
Vårholmen 6	Stockholm				T	X
Måsen 1	Oskarshamn				Ä	X
Sparbanken 28	Skara				Ä	X
Sigyn 1	Skara				Ä	X
Hermod 1	Skara				Ä	X
Hermod 2	Skara				Ä	X
Hermod 3	Skara				Ä	X
Balder 12 & 24	Skara				Ä	X
Yggdrasil 1 & 2	Skara				Ä	X
Valhall 5	Skara				Ä	X
Hermod 4	Skara				Ä	X
Balder 27	Skara				Ä	X
Stensiken 1	Tidaholm				Ä	X

VÄRDERINGSINTYG

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q3 2019		Tomträtt/ Äganderä	Besiktigad
			Mkr	Kr/m2		
Sparbanken 29	Skara				Ä	X
Klövervallen 1	Borlänge				Ä	X
Ärtskidan 1	Borlänge				Ä	X
Veteaxet 1	Borlänge				Ä	X
Lisselhagen 4	Borlänge				Ä	X
Kvarnluckan 1 & 2	Stockholm				T	X
Bromsen 3	Södertälje				Ä	X
Fjärilen 13	Södertälje				Ä	X
Fjärilen 17	Södertälje				Ä	X
Fjärilen 18	Södertälje				Ä	X
Isbjörnen 5	Södertälje				Ä	X
Jasminen 5	Södertälje				Ä	X
Jupiter 4	Södertälje				Ä	X
Kastanjen 6	Södertälje				Ä	X
Oxelbäret 2	Södertälje				Ä	X
Rönnbäret 1-2	Södertälje				Ä	X
Slänbäret 4	Södertälje				Ä	X
Trollsländan 1	Södertälje				Ä	X
Jörsön 1:315-317	Tierp				Ä	X
Jörsön 1:36	Tierp				Ä	X
Söderfors Bruk 1:151	Tierp				Ä	X
Söderfors Bruk 1:66, 1:68, 1:69	Tierp				Ä	X
Centrum 13:2	Enköping				Ä	X
Centrum 19:6	Enköping				Ä	X
Centrum 23:7	Enköping				Ä	X
Centrum 25:12	Enköping				Ä	X
Centrum 27:1	Enköping				Ä	X
Centrum 5:8	Enköping				Ä	X
Apollo 1-3	Tranås				Ä	X
Diana 1	Tranås				Ä	X
Kometen 20	Tranås				Ä	X
Kräkbäret 1	Tranås				Ä	X
Lyktan 7	Tranås				Ä	X
Lyktan 9	Tranås				Ä	X
Norrmalm 18	Tranås				Ä	X
Nötskrikan 12	Tranås				Ä	X
Oden 11	Tranås				Ä	X
Oden 6	Tranås				Ä	X
Rockebro 7:164	Tranås				Ä	X
Sotaren 7	Tranås				Ä	X
Västermalm 21	Tranås				Ä	X
Örnen 16	Tranås				Ä	X
Ingeborgbo 47:1	Avesta				Ä	X
Jämtbo 23	Avesta				Ä	X
Ollarsbo 14	Avesta				Ä	X
Orren 10	Avesta				Ä	X
Skogsbo 32:2	Avesta				Ä	X
Skogsbo 32:3	Avesta				Ä	X
Skogsbo 32:97	Avesta				Ä	X
Skogsbo 43:1	Avesta				Ä	X
Västanfors 6:26	Avesta				Ä	X
Västanfors 6:41	Avesta				Ä	X
Västanfors 6:42	Avesta				Ä	X
Västanfors 6:8	Avesta				Ä	X
Vallentuna-Rickeby 1:40	Vallentuna				Ä	X
Järinge 2	Stockholm				T	X
Fakiren 3	Eskilstuna				Ä	X
Fjärilen 8	Eskilstuna				Ä	X
Guldhamstern 1	Boden				Ä	X
Björken 3	Boden				Ä	X

VÄRDERINGSINTYG

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q3 2019		Tomträtt/ Äganderä	Besiktigad
			Mkr	Kr/m2		
Fagernäs 8:20	Boden				Ä	X
Harads 25:19	Boden				Ä	X
Poppeln 4	Boden				Ä	X
Tuppen 1	Boden				Ä	X
Boden 56:19	Boden				Ä	X
Vårdaren 2	Strängnäs				Ä	X
Odéon 18	Höganäs				Ä	X
Ekorren 2	Höganäs				Ä	X
Flora 5	Höganäs				Ä	X
Jupiter 11	Höganäs				Ä	X
Kaktusen 29, 30, 33	Höganäs				Ä	X
Möllan 31	Höganäs				Ä	X
Jaguaren 3	Höganäs				Ä	X
Stataren 2	Höganäs				Ä	X
Tjörred 6:10	Höganäs				Ä	X
Thor 15	Höganäs				Ä	X
Adjunkten 2	Linköping				Ä	X
Anders 8	Linköping				Ä	X
Bankeberg 11:279	Linköping				Ä	X
Hornet 13	Linköping				Ä	X
Importavtalet 2	Linköping				Ä	X
Ingebo 1:69	Linköping				Ä	X
Isglassen 2	Linköping				Ä	X
Ishinnan 1	Linköping				Ä	X
Simmaren 10	Linköping				Ä	X
Simmaren 15	Linköping				Ä	X
Ullstorp 8:50	Linköping				Ä	X
Västerlösa 15:26	Linköping				Ä	X
Gällstad 1:292	Linköping				Ä	X
Naturriket 11	Linköping				Ä	X
Nässelfröet 1	Linköping				Ä	X
Nässelträden 1	Linköping				Ä	X
Rymdattacken 1	Linköping				Ä	X
Rymdattacken 2	Linköping				Ä	X
Rymden 1	Linköping				Ä	X
Rystads-Tuna 1:38	Linköping				Ä	X
Staby 12:162	Linköping				Ä	X
Svinstad 3:112	Linköping				Ä	X
Tandkronan 5	Linköping				Ä	X
Tandkronan 6	Linköping				Ä	X
Nevishög 13:89	Staffanstorp				Ä	X
Hörja 3:26	Hässleholm				Ä	X
Pelaren 2	Malmö				Ä	X
Jollen 4	Täby				Ä	X
Bergsjön 15:3	Göteborg				T	X
Ölänningen 6	Stockholm				Ä	
Tvättbaljan 4	Stockholm				Ä	
Angeln 1	Nynäshamn				Ä	
Ljustret 1	Nynäshamn				Ä	
Mjärden 1	Nynäshamn				Ä	
Nätet 2	Nynäshamn				Ä	
Abborren 13	Hässleholm				Ä	
Kusmark 63:32 & 56:2	Skellefteå				Ä	
Sätra Gård 1	Stockholm				Ä	X
Totalt		630 650	9 848	15 615		226/234

Marcus Kindbom

Lars Richardson



UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER 2019-09-30

Av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Newsec fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 296 fastigheter belägna i Sverige, Norge och Finland (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2019-09-30. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Av fastigheterna i Sverige innehas 201 med äganderätt och 5 st med tomträtt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec under åren 2015-2019, motsvarande ett värde av 12,538,108 TSEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 864,540 kvm, varav 199,887 kvm utgörs av bostäder och 664,653 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna i Sverige är i huvudsak belägna i den södra halvan av landet. Fastigheterna innehåller bostäder och kommersiella lokaler såsom vård, utbildning, kontor, butiker, industri och lager. Därutöver finns byggrätter och annan obebyggd mark för framtida bebyggelse.

Av fastigheterna i Norge innehas samtliga 41 med äganderätt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec under åren 2016-2019, motsvarande ett värde av 2 409 500 TNOK.

Fastigheterna i Norge är belägna i Oslo, Kristiansand, Kongsvinger samt några mindre orter. Den värdemässiga tyngdpunkten är hänförlig till Oslo och Kristiansand. Fastigheterna innehåller i huvudsak kommersiella lokaler såsom kontor och vård.

Av de 49 fastigheterna i Finland är merparten upplåtna med tomträtt, motsvarande en yta om 30 423 kvm. Resterade fastigheter vilka summerar ihop till 19 856 kvm är äganderätter. Besiktning av samtliga fastigheter har skett av Newsec under 2019 motsvarande ett värde av EUR 146 818 000. Total uthyrningsbar yta i Finland uppgår till 54 373 kvm, varav samtliga fastigheter utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna i Finland är geografiskt spridda. Fastigheterna innehåller i huvudsak äldreboenden och men även olika typer av vårdfastigheter.

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Enligt överenskomna instruktioner har värderingarna delvis utförts med begränsad information vilket i flertalet fall betyder att besiktning inte har skett. Värdebedömningen förutsätter att fastigheterna har normal standard och är normalt underhållna.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har i huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.



Marknadsvärdet för de 206 fastigheterna i Sverige har per 2019-09-30 totalt bedömts till:

13 219 298 000 SEK

(Tretton Miljarder Två Hundra Nitton Miljoner Två Hundra Nittio Åtta Tusen SEK)

Marknadsvärdet för de 41 fastigheterna i Norge har per 2019-09-30 totalt bedömts till:

2 700 250 000 NOK (2 916 540 025 SEK)

(Två Miljarder Sju Hundra Miljoner Två Hundra Femtio Tusen NOK)

Marknadsvärdet för de 49 fastigheterna i Finland har per 2019-09-30 totalt bedömts till:

146 818 000 EUR (1 575 166 278 SEK)

(Ett Hundra Fyrtio Sex Miljoner Åtta Hundra Arton Tusen EUR)

FX rate: NOK/SEK: 1,0801; EUR/SEK: 10,7287

Stockholm 2019-11-06

Newsec Advice AB

Fredrik Karlsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Ulrika Lindmark, MRICS
Head of Valuation & Advisory, Av Samhälls-
byggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**





Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Sverige

Skeplanda 2:118	Ale	Kobbegården 6:55	Göteborg
Tollered 4:2	Ale	Eldsroda 1:293	Hallstahammar
Erska 1:111	Alingsås	Kalsvik 11:9	Haninge
Aspen 4	Boden	Åby 1:67	Haninge
Boden 56:43	Boden	Näsbo 1:12	Heby
Bordet 1	Borlänge	Norr 5:10	Hjo
Del Av Kvarnsveden 3:196 & 3:197	Borlänge	Assistenten 44	Huddinge
Spännaren 13	Borlänge	Frostfjärilen 44	Huddinge
Tyra 13	Borlänge	Frostfjärilen 47	Huddinge
Kråkhult 1:61	Borås	Juringegården 1	Huddinge
Arlöv 11:294	Burlöv	Liljekonvaljen 14	Huddinge
Lådö 13:1	Enköping	Myrstuguberget 20	Huddinge
Bacchus 1	Falkenberg	Ormen Långe 9	Huddinge
Bokbindaren 6	Falköping	Penseln 33	Huddinge
Kemisten 11	Falköping	Spelaren 13	Huddinge
Sankt Botvid 15	Falköping	Centralen 4	Höganäs
Trollet 14	Falköping	Ceres 20	Höganäs
Tåstorp 7:9	Falköping	Guldfisken 1	Höganäs
Britsarvsskolan 6	Falun	Hotellet 1	Höganäs
Cuprum 2	Falun	Höganäs 34:69	Höganäs
Falun 9:22	Falun	Lerberget 49:710	Höganäs
Högbo 1:22	Falun	Lyran 18	Höganäs
Korsnäs 2:13	Falun	Lyran 20	Höganäs
Korsnäs 2:26	Falun	Noshörningen 14	Höganäs
Korsnäs 7:1	Falun	Olympia 14 & 15	Höganäs
Korsnäs 8:1	Falun	Sjöcrona 1, 5	Höganäs
Lilla Näs 3:41, 3:42, 3:43	Falun	Sjöcrona 2	Höganäs
Lästen 10	Flen	Thor 8	Höganäs
Orresta 2:38	Flen	Triangeln 6	Höganäs
Visby S:ta Gertrud 12	Gotland	Vattumannen 13	Höganäs
Kobbegården 6:136	Göteborg	Röinge 3:4	Hörby

Kallhäll 1:24	Järfälla	Hästen 5	Ludvika
Kallhäll 1:29	Järfälla	Isolatorn 2	Ludvika
Björken 10	Karlsborg	Isolatorn 5	Ludvika
Lasarettet 8	Karlshamn	Loke 7	Ludvika
Af Klint 21	Karlskrona	Ludvika 3:21	Ludvika
Del Av Gullbernahult 7	Karlskrona	Ludvika 4:27	Ludvika
Gullbernahult 1	Karlskrona	Motorn 11	Ludvika
Gullbernahult 12	Karlskrona	Målarbacken 4	Ludvika
Gullbernahult 21	Karlskrona	Oden 1	Ludvika
Gullbernahult 23	Karlskrona	Oden 2	Ludvika
Mo 1:2	Karlskrona	Oden 4	Ludvika
Mo 1:95	Karlskrona	Oden 5	Ludvika
Pollux 32	Karlskrona	Svanen 17	Ludvika
Skeppsbron 1	Karlskrona	Tor 2	Ludvika
Skeppsbron 2	Karlskrona	Tor 3	Ludvika
Skeppsbron 3	Karlskrona	Porsön 1:403	Luleå
Stora Vörta 1:62 & 1:63	Karlskrona	Landsdomaren 7	Lund
Letten 1	Karlstad	Tuntorp 4:34	Lysekil
Letten 2	Karlstad	Skrattmäsen 14	Malmö
Letten 5	Karlstad	Stettin 14	Malmö
Letten 6	Karlstad	Pilen 13	Mariestad
Karlgård 1:6	Knivsta	Fritsla 14:8	Mark
Rödjan 7	Kävlinge	Tellus 1	Motala
Kullen 18	Lilla Edet	Erstavik 26:31	Nacka
Elitloppet 1	Linköping	Lännersta 112:14	Nacka
Björnen 16, 17, 18	Ludvika	Orminge 60:2	Nacka
Brage 1	Ludvika	Orminge 62:1	Nacka
Brunnsvik 2:15	Ludvika	Sicklaön 126:10	Nacka
Bäret 5	Ludvika	Sicklaön 126:12	Nacka
Frigga 10	Ludvika	Järven 4	Norrköping
Hästen 3	Ludvika	Linet 1	Norrtälje

Grytan 6	Nykvarn
Kaffebyggaren 1	Nykvarn
Guldsmeden 10	Nyköping
Järnhandlaren 6	Nyköping
Minuthandlaren 17	Nyköping
Raspen 1	Nyköping
Raspen 2 och 3	Nyköping
Boken 1	Orsa
Greven 4	Orsa
Hjorten 3	Orsa
Hästen 8	Orsa
Köpmannen 10	Orsa
Köpmannen 8	Orsa
Sundbäck 13:30	Orsa
Sundbäck 13:36	Orsa
Ugglum 126:4	Partille
Märsta 1:242	Sigtuna
Märsta 1:40	Sigtuna
Sigtuna 2:227	Sigtuna
Hjälmaröd 4:94	Simrishamn
Häggen 2	Skara
Häggen 3	Skara
Metes 2	Skara
Skytten 2	Skara
Stenbocken 1	Skara
Sälgen 22	Skara
Klockstapeln 4	Skövde
Skultorp 1:205	Skövde
Estländaren 10	Sollentuna
Träkolet 16	Sollentuna
Logfyrkanten 3	Solna

Stenung 2:238	Stenungsund
Gunnebo 15	Stockholm
Kadetten 29	Stockholm
Kulltorp 3	Stockholm
Skrubhyveln 4	Stockholm
Storfors 30:1	Storfors
Grönskogen 7	Sundbyberg
Härsta 9:5	Sundsvall
Eken 5	Säter
Enen 2	Säter
Fasaden 9	Säter
Grenen 13	Säter
Haken 1	Säter
Haken 4	Säter
Handsken 4	Säter
Harpan 2	Säter
Humlan 2	Säter
Idealet 2	Säter
Idealet 3	Säter
Indianen 1	Säter
Skönvik 1:15	Säter
Tanumshede 1:88	Tanum
Tändstickan 1	Tidaholm
Solliden 1	Torsby
Sinclair 12	Uddevalla
Krämare 4	Ulricehamn
Svalan 7	Ulricehamn
Edsby 1:3	Upplands Väsby
Läby-Österby 6:6	Uppsala
Staren 5	Vaggeryd
Trasten 3	Vaggeryd

Ålen 1, 2, & 4	Vaggeryd
Klövern 7	Vänersborg
Fågelvik 1:624 & 1:630	Värdö
Allmogekulturen 5	Västerås
Almen 2	Västerås
Alvesta 1:360	Västerås
Brottberga 6:31	Västerås
Forstmästaren 2	Västerås
Nyckelön 1:517	Västerås
Orten 1	Västerås

Smidesjärnet 1	Västerås
Triangelnätet 2	Västerås
Ullvi 3:670	Västerås
Ullvi 3:674	Västerås
Öland 1	Västerås
Östjädra 1:251	Västerås
Eken 6	Åmål
Kvidinge 7:127	Åstorp
Fagerhult 1:180	Örkelljunga
Tre Kronor 2	Örkelljunga

Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Norge

Blødekjær 1-3	Arendal
Strandengvegen 41	Birstrand
Kløvstadhøgdsvegen 182	Brøttum
Falstadvegen 34	Ekne
Bergtun	Frosta
Greåkerveien 155	Greåker
Hafslotunet	Hafslo
New Hafslo Apartment	Hafslo
Hernesvegen 662	Hernes
Hernesvegen 668	Hernes
Knatterudbrua 19	Ise
Otervegen 23	Kongsvinger
Kvartal 71	Kristiansand
Vestre Strandgate 21	Kristiansand
B. Lundgaards gate 22	Lillehammer
Langes gate 18	Lillehammer
Møllevegen 11	Lillehammer
Møllevegen 13	Lillehammer
Møllevegen 5	Lillehammer
Saksumdalsvegen 1427	Lillehammer
Sorgendalsvegen 11	Lillehammer

Storgata 117	Lillehammer
Thorstadvegen 27	Lillehammer
Trystuvegen 2	Lillehammer
Bårdsetvegen 146 (1-3)	Moelv
Anton Krogsvaldsvei 13 A-D	Moss
Anton Krogsvaldsvei 13E	Moss
Anton Krogsvaldsvei 18	Moss
Gubberogatan 11	Moss
Gubberogatan 12	Moss
Gullhaug Torg 4	Oslo
Vidsynveien 9	Oslo
Gamle Strømsvei 37 b	Oslo
Storåsvejen 1c	Oslo
Sigvat Skaldsgate 3-5	Sarpsborg
Gamle E6 Skogn	Skogn
Støreshøgda 116	Skogn
Olaf Paulusvei 9	Stavanger
Rylikkeveien 33	Tønsberg
Nesalléen 69	Tønsberg
Rylikkeveien 27, 29 & 31 och Østerveien 6	Tønsberg



Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Finland

Männistökatu 8	Haapajärvi	Frosteruksenkatu 8	Kärsämäki
Ruissalontie 4	Hamina	Myllykyläntie 16	Lapua
Kauppiaankatu 13	Hamina	Hytösenkuja 3	Laukaa
Lautatarhankatu 8	Hamina	Ruuhimäentie 1 A and B	Laukaa
Siltalanranta 2	Harjavalta	Pitkäkoskentie 1	Liminka
Kravilankatu 4	Huittinen	Seppäläntie 109	Masku
Sahakatu 3	Huittinen	Tuukkalankylätie 3 C	Mikkeli
Kekkurinkuja 3	Hämeenlinna	Ruokoseniementie 15	Mänttä
Luhalahti Home Care	Ikaalinen	Kytökankaantie 2	Nivala
Jussintie 2	Ilmajoki	Kotitie 5	Pello
Tiaispolku 1	Joensuu	Kohokuja 4	Pyhtää
Aurinkokatu 47	Joensuu	Koppelintie 40	Riihimäki
Tetriahtontie 10	Juuka	Kolpeneentie 69	Rovaniemi
Hammarinkuja 6	Jämsä	Kimalaisentie 2	Rovaniemi
Tammitie 2	Jämsä	Jouttikankaantie 57	Rovaniemi
Kaplastie 8	Kajaani	Aittokalliontie 23	Saarijärvi
Samoojantie 2	Kajaani	Elmerannantie 39	Salo
Jungonkatu 17	Kemi	Pärnäläntie 10	Savonlinna
Suolatie 5	Kempele	Tiiterontie 3 B	Sulkava
Päivänpaiste 5	Kokemäki	Väinökatu 7	Suonenjoki
Kaunismäenkatu 2	Kotka	Villentie 3-5	Tyrnävä
Jokipolku 1 b	Kotka	Uuraistentie 112	Uurainen
Koskitie 5 C	Kurikka	Käärmeniementie 20	Varkaus
Mäntylammintie 6	Kurikka	Lakaniementie 85	Vimpeli
Noitiniementie 24	Kuusamo		

Värderingsintyg

JLL Sverige värdering har av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, genom Ilija Batljan, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av en underliggande portfölj som omfattar 202 värderingsobjekt per värdetidpunkt den 30 september 2019. Representanter från JLL värdering har i oktober 2016 samt februari och juni 2017 besiktigat 21 av värderingsobjekten internt och externt. Ytterligare 151 av värderingsobjekten enbart externt under 2016, 2017 och 2018.

Totalt har 86 % av antalet värderingsobjekt besiktigats internt och externt, eller enbart externt; vilket representerar ca 84% av det totala portföljvärdet. Vår bedömning är att urvalet av värderingsobjekt som besökts är representativt för den sammansatta portföljen. Tekniska rapporter för värderingsobjekten har beaktats vid värdebedömningen. Av de 202 värderingsobjekten är 2 stycken upplåtna med tomträtt. Värderingsobjekten som omfattas av värderingsintyget finns bifogade i bilaga 1.

JLL Finland värdering har av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, genom Joakim Bill, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av 32 fastigheter lokaliserade i Finland per värdetidpunkt den 30 september 2019. Värdebedömningarna i Finland har gjorts av Jari Tirkkonen. 28 av fastigheterna i Finland har besiktigats under september 2019, motsvarande ca 88% av marknadsvärdet. De finska fastigheterna som omfattas av värdeintyget finns bifogade i bilaga 2.

ESMA 130

Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi vet (vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 gällande genomförandet av Prospectus Directive.

Värderingsantaganden

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (15 år). Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Ortsprisinformation från av JLL lagrad marknadsinformation
- Nuvarande hyror samt faktiska redovisade kostnader
- Marknadsmässiga hyror avseende värderingsobjekten vid kontraktstidens slut
- Befintligt gällande hyreskontraktsvillkor
- Drift- och underhållskostnader för liknande fastigheter i jämförelse med de redovisade faktiska kostnaderna.



Utifrån analysen av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värdepåverkande parametrar som använts i värderingarna motsvarar JLL:s tolkning av hur en investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Summan av kassaflödet och restvärdet för individuellt värderingsobjekt svarar för bedömt marknadsvärde.

Sammantagen värdebedömning

På begäran intygar vi härmed att de bedömningar som gjorts av JLL utgör totalvärdet av den sammansatta portföljen (202 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat:

2,372,420,000 Kronor
(Två miljarder trehundra sjuttio två miljoner fyrahundra tjugo tusen kronor)

På begäran intygar vi härmed att de bedömningar som gjorts av JLL Finland utgör totalvärdet av den sammansatta portföljen (32 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat:

37 640 000 Euro
(Trettiosju miljoner sexhundra fyrtio tusen Euro)

Stockholm den 5 november 2019

Jones Lang LaSalle Holding AB

Duncan Sunter
Senior Director, Sverige
av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Patrik Löfvenberg
Chef värdering, Sverige



Nedan redovisas marknadsvärde för de 202 fastigheterna fördelat på tomträtt eller äganderätt. I portföljen finns 2 fastigheter upplåtna med tomträtt med marknadsvärdet 25,1 miljoner kronor.

Upplåtelseform	Marknadsvärde (kr)
Äganderätt	2 347 330 000
Tomträtt	25 090 000
Total	2 372 420 000

Bilaga 2 – Värderingsobjekt Finland

Nedan redovisas de 32 finska värderingsobjekten JLL Finland har analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen.

Asset name	City	Address	Sector
Hyркин Puisto Care Home & Apartment building Sastamala	Sastamala	Punkalaitumentie 37	Mental health care home
Liekolankoti Care Home	Sastamala	Liekolankatu 13	Mental health care home
Tanhurinne 4	Vantaa	Tanhurinne 4	Senior care home
Roukontie 18	Valkeakoski	Painontie 1	Mental health care home
Kantok Pinolantie 109	Ylivieska	Pinolantie 189	Children welfare center
Koskipuhdointie 327	Ylivieska	Koskipuhdointie 327	Children welfare center
Koulumäentie 94	Hankasalmi	Koulumäentie 94	Children welfare center
Vahakkaantie 3	Jyväskylä	Vahakkaantie 3	Office (ex-children welfare center)
Soimariinteentie 3	Jyväskylä	Soimariinteentie 3	Children welfare center
Bäcksiintie 104	Siuntio	Bäcksiintie 104	Children welfare center
Kumpulantie 29	Vhti	Kumpulantie 29 B	Children welfare center
Mulljalantie 239	Lohja	Mulljalantie 239	Children welfare center
Joutjoentie 16	Lahti	Joutjoentie 16 A	Children welfare center
Kurvolankaari 1	Akaa	Kurvolankaari 1	Children welfare center
Kurvolankaari 3	Akaa	Kurvolankaari 3	Children welfare center
Sydänmaantie 10	Seinäjoki	Sydänmaantie 10	Senior care home
Rautatiekatu 2	Mänttä-Vilppula	Rautatiekatu 2	Senior care home
Varisniemi 1	Keuruu	Rautalahdenrinne 2	Senior care home
Aatuntie 1	Pori	Aatuntie 19	Children welfare center
Kuuliantie 5	Sastamala	Kuuliantie 5	Children welfare center
Laihonkuja 2	Haapavesi	Laihonkuja 2	Children welfare center
Lepolantie 3	Kokkola	Lepolantie 3	Senior care home
Putikontie 1	Pihtipudas	Putikontie 1	Senior care home
Mäntytie 46	Hollola	Mäntytie 46	Children welfare center
Haapavesitie 813	Ylivieska	Haapavesitie 813	Mental health care home
Leipurinkatu 11	Oulainen	Leipurinkatu 11	Children welfare center
Putikontie 11	Savonlinna	Putikontie 11	Senior care home
Leipurinkatu 13	Oulainen	Leipurinkatu 13	Children welfare center
Mäkilätarintie 38	Vaasa	Mäkilätarintie 38	Children welfare center
Mäkilätarintie 40	Vaasa	Mäkilätarintie 40	Children welfare center
Mäkilätarintie 36	Vaasa	Mäkilätarintie 36	Children welfare center
Finankuja 1	Vaasa	Finankuja 1	Children welfare center



This document is a Swedish translation of the original English text. In the event of discrepancies between the original English text and the Swedish translation, the English text shall prevail.

Värderingsintyg per den 30 september 2019

Colliers International Danmark A/S ("Colliers International") har fått i uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget, Strandvägen 3, 114 51 Stockholm, att genomföra värdering av fyra fastigheter som befinner sig på olika platser runtom Danmark (se Bilaga 1, Fastighetsförteckning). Värdetidpunkten för värderingarna är den 30 september 2019. Syftet med värderingarna är att uppskatta marknadsvärdet på fastigheterna.

Fastigheterna innehas med äganderätt. Besiktning av fastigheterna har genomförts av Colliers International under 2019, motsvarande ett värde om 434 303 677 SEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 23 615 kvm, varav 17 178 kvm utgörs av utbildningslokaler, 4 115 kvm utgörs av kontorslokaler, 1 826 kvm utgörs av kommersiella lokaler och 496 kvm utgörs av detaljhandel.

Några av fastigheterna är belägna i Region Hovedstaden, inte långt från Köpenhamn, medan andra är belägna i Region Själland och Region Mittjylland.

Värderingarna har utförts i enlighet med definitionerna för marknadsvärde enligt RICS Red Book och efterlever definitionerna och värderingskoncepten som återges i International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), som upprättats av International Valuation Standard Council (IVCS), enligt nedan:

"Marknadsvärdet är det uppskattade beloppet för vilket en tillgång eller en skuld skulle överlåtas under värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion som genomförs på armlängdsavstånd, efter korrekt marknadsföring och där parterna har agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång."

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har i huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Marknadsvärdet för de fyra fastigheterna i Danmark har per den 30 september 2019 totalt bedömts till:

307 miljoner DKK

i bokstäver **trehundra sju miljoner danska kronor på kontantbasis**

434 miljoner SEK

i bokstäver **fyrhundra trettio fyra miljoner svenska kronor på kontantbasis**

Köpenhamn, 1 november 2019
Colliers International

Peter Winther
CEO, Partner, Chartered Surveyor

Søren Skovbjerg
Associate, M.Sc. Accounting, Strategy and Control

Bilaga 1: Fastighetsförteckning



Bilaga 1: Fastighetsförteckning

Beteckning	Adress
1ac and 1td Glostrup By, Glostrup	Skolevej 6, DK-2600 Glostrup
476d Slagelse Markjorder	Sdr. Stationsvej 28K, DK-4200 Slagelse
19gæ et al. Ballerup By, Ballerup	Malmparken 10, DK-2750 Ballerup
174q Randers Bygrunde	Toldbodgade 3, DK-8900 Randers C

UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION

Den utvalda konsoliderade finansiella informationen som presenteras nedan har härletts från (i) Koncernens reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2018 och 2017, inklusive tillhörande noter, som har upprättats i enlighet med IFRS ("2018 Reviderad Årsredovisning" respektive "2017 Reviderad Årsredovisning"); (ii) koncernredovisningen för SBB i Norden AB (publ), org.nr 559053-5174 ("SBB i Norden") för perioden från bildandet av SBB i Norden den 2 mars 2016 till 31 december 2016, inklusive tillhörande noter, vilken har upprättats i enlighet med IFRS ("2016 Reviderad Årsredovisning" och, tillsammans med 2018 Reviderad Årsredovisning och 2017 Reviderad Årsredovisning, de "Reviderade Årsredovisningarna"), och (iii) Koncernens oreviderade koncernredovisning för de niomånadersperioder som avslutades 30 september 2019 och 2018, inklusive tillhörande noter, vilka har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen (1995:1554) (de "Oreviderade Delårsrapporterna", och tillsammans med de Reviderade Årsredovisningarna, den "Historiska Finansiella Informationen"), alla vilka har granskats av Ernst & Young Aktieförmedlings AB såsom anges i deras tillhörande rapporter.

2016 Reviderad Årsredovisning är härledd från SBB i Nordens årsredovisning och återspeglar perioden från bildandet av SBB i Norden den 2 mars 2016 till och med 31 december 2016. Eftersom räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2016 omfattar en period som är kortare än ett helt år är den finansiella informationen som presenteras för denna period inte jämförbar med övriga finansiella år som presenteras i detta Prospekt. Koncernen förvärvade SBB i Norden i januari 2017. Ingen finansiell information hänförlig till SBB:s tidigare verksamhet som bedrevs under firman Effnetplattformen AB (publ) presenteras i Prospektet.

Bortsett från den Historiska Finansiella Informationen har ingen information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Koncernens revisor.

UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION

1. KONSOLIDERAD RESULTATRÄKNING FÖR DE NIOMÅNADERSPERIODER SOM AVSLUTADES DEN 30 SEPTEMBER 2019 RESPEKTIVE 2018, HELÅREN SOM AVSLUTADES DEN 31 DECEMBER 2018 RESPEKTIVE 2017 OCH PERIODEN FRÅN DEN 2 MARS 2016 TILL OCH MED DEN 31 DECEMBER 2016

	För de niomånadersperioder som avslutades den 30 september		För helåren som avslutades den 31 december		För perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
	(oreviderad)		(MSEK)		
Hysesintäkter	1 400	1 227	1 680	1 339	187
Driftskostnader	(326)	(275)	(387)	(303)	(51)
Underhåll	(78)	(65)	(100)	(63)	(18)
Förvaltningsadministration	(68)	(65)	(92)	(74)	(24)
Fastighetskatt	(25)	(25)	(32)	(23)	(3)
Fastighetskostnader netto	(497)	(430)	(610)	(462)	(96)
Driftnetto	903	797	1 071	877	91
Kostnader för centraladministration	(85)	(67)	(102)	(76)	(19)
Resultat från intresseföretag/joint ventures	57	3	13	–	–
Resultat före finansiella poster	875	733	982	801	72
Ränteintäkter och liknande poster	75	2	4	12	5
Räntekostnader och liknande poster	(325)	(361)	(538)	(476)	(71)
Kostnader förtidslösen lån	(130)	(80)	(127)	–	–
Valutakursdifferenser	15	–	–	–	–
Tomträttsavgälder	(2)	–	–	–	–
Finansiella poster netto	(367)	(440)	(661)	(464)	(66)
Förvaltningsresultat	508	294	321	338	6
Värdeförändringar fastigheter	1 136	904	1 575	2 797	1 219
Värdeförändringar derivat	(118)	6	8	(4)	–
Resultat före skatt	1 526	1 204	1 904	3 131	1 224
Skatt	(189)	(205)	(214)	(702)	(217)
Periodens resultat	1 337	999	1 690	2 429	1 007

2. KONSOLIDERAD RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2019 RESPEKTIVE 2018 SAMT DEN 31 DECEMBER 2018, 2017 RESPEKTIVE 2016

	Per den 30 september		Per den 31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(oreviderad)		(MSEK)		
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella tillgångar					
Goodwill	24	25	24	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar	24	25	24	–	–
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	30 776	25 122	24 243	23 001	7 572
Nyttjanderätt tomträtter	137	–	–	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	4	4	5	10	6
Summa materiella anläggningstillgångar	30 917	25 126	25 247	23 011	7 579
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i intresseföretag/joint ventures	535	99	213	111	83
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 754	1 282	583	–	–
Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde	239	–	–	–	–
Andra långfristiga fordringar	39	37	74	11	15
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 567	1 418	870	121	98
Summa anläggningstillgångar	33 508	26 569	26 140	23 132	7 677
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	27	18	30	26	10
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	–	–	991	–	–
Omsättningstillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	165	–	–	–	–
Övriga fordringar	333	228	290	278	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101	125	32	40	33
Summa kortfristiga fordringar	626	371	1 344	344	165
Kortsiktiga investeringar	1 094				
Likvida medel	8 532	143	157	93	506
Summa omsättningstillgångar	10 252	513	1 501	436	671
SUMMA TILLGÅNGAR	43 760	27 083	27 641	23 569	8 348

UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION

	Per den 30 september		Per den 31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(oreviderad)		(MSEK)		
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	83	74	80	74	1
Övrigt tillskjutet kapital	5 302	3 050	4 345	3 040	768
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	5 487	4 268	4 585	3 274	998
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 872	7 391	9 010	6 389	1 767
Hybridobligationer	5 029	1 971	1 873	668	–
Innehav utan bestämmande inflytande	39	489	314	569	–
Summa eget kapital	15 940	9 852	11 197	7 636	1 767
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	5 635	6 582	5 898	6 596	3 180
Obligationslån	17 763	6 387	6 599	5 941	1 154
Derivat	118	29	12	35	–
Långfristiga skulder till ägare	–	–	–	34	794
Skuld finansiell leasing	137	–	–	–	–
Uppskjutna skatteskulder	1 238	1 040	1 047	863	206
Övriga långfristiga skulder	33	130	25	14	59
Summa långfristiga skulder	24 924	14 168	13 580	13 482	5 393
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	135	396	12	637	487
Företagscertifikat	1 728	1 823	1 840	–	–
Obligationslån	70	30	327	660	–
Leverantörsskulder	78	68	88	135	62
Kortfristiga skulder till ägare	–	–	–	40	–
Aktuella skatteskulder	47	37	19	53	23
Övriga skulder	404	374	279	654	501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434	335	299	270	116
Summa kortfristiga skulder	2 896	3 063	2 864	2 450	1 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 760	27 083	27 641	23 569	8 348

UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION

3. KONSOLIDERAD KASSAFLÖDESANALYS FÖR DE NIOMÅNADERSPERIODER SOM AVSLUTADES DEN 30 SEPTEMBER 2019 RESPEKTIVE 2018, HELÅREN SOM AVSLUTADES DEN 31 DECEMBER 2018 RESPEKTIVE 2017 OCH PERIODEN FRÅN DEN 2 MARS 2016 TILL OCH MED DEN 31 DECEMBER 2016

	För de niomånadersperioder som avslutades den 30 september		För helåren som avslutades den 31 december		För perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
	(oreviderat)		(MSEK)		
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	508	294	321	338	6
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	1	1	1	2	1
Finansiella poster netto	367	439	661	464	66
Erlagd ränta	(390)	(464)	(739)	(416)	(49)
Erhållen ränta	73	2	4	12	5
Betald inkomstskatt	(52)	(17)	(1)	(40)	–
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	507	255	248	361	28
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsefordringar	(106)	(23)	(6)	(181)	(165)
Förändringar i rörelseskulder	143	(333)	(402)	330	672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	544	(102)	(161)	510	536
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	(10 069)	(2 584)	(3 908)	(13 674)	(6 833)
Försäljning av fastigheter	6 024	1 995	3 418	737	436
Investeringar/försäljning inventarier	0	6	5	(6)	(7)
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	(321)	12	(102)	(28)	(83)
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–	(25)	(24)	–	–
Förändringar av fordringar hos intresseföretag/joint ventures	(178)	(1 282)	(1 574)	–	–
Förändringar av finansiella tillgångar	(1 408)	–	–	–	–
Förändringar av andra långfristiga fordringar	(28)	(27)	(63)	3	(15)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(5 980)	(1 905)	(2 249)	(12 973)	(6 502)
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	–	–	–	–	733
Aktieemission	1 053	–	1 380	2 832	–
Emission hybridobligationer	3 115	1 303	1 505	668	–
Inlösta preferensaktier	(93)	–	(98)	–	–
Återköpta hybridobligationer	–	–	(317)	–	–
Inlösta teckningsoptioner	–	–	(93)	–	–
Emission teckningsoptioner	–	9	9	2	–
Utbetald utdelning	(390)	(133)	(186)	(71)	–
Erhållna aktieägartillskott	–	–	–	–	36
Förvärvade minoritetsandelar	–	–	13	315	–
Inlösta minoritetsandelar	(345)	(127)	(298)	(188)	–
Upptagna lån	21 389	5 820	7 516	11 102	5 103
Amortering av lån	(10 929)	(4 868)	(6 895)	(1 846)	(251)
Upptagna skulder till ägare	–	–	–	74	830
Amortering av skulder till ägare	–	(74)	(74)	(794)	(36)
Upptagna skulder till intresseföretag/joint ventures	–	9	–	–	–
Förändring övriga långfristiga skulder	8	117	12	(45)	59
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 808	2 056	2 474	12 049	6 473
Periodens kassaflöde	8 732	49	64	(414)	506
Likvida medel vid periodens början	157	93	93	506	–
Valutakursdifferenser i likvida medel	3	1	(0)	(0)	–
Likvida medel vid periodens slut	8 532	143	157	93	506

UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION

4. FINANSIELL INFORMATION SOM INTE PRESENTERAS I ENLIGHET MED IFRS SAMT AVSTÄMNINGSTABELLER

Detta Prospekt innehåller viss finansiell information som inte är definierad eller erkänd i enlighet med IFRS. Sådana finansiella mått och nyckeltal som inte presenteras i enlighet med IFRS är bland annat hyresintäkter, per rullande 12 mån, driftnetto, per rullande 12 mån, EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, justerad EPRA NAV, justerad EPRA NAV per aktie, EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde) per aktie, överskottsgrad, direktavkastning, belåningsgrad, säkerställd belåningsgrad, räntetäckningsgrad och avkastning på eget kapital.

Hyresintäkter, per rullande 12 mån, driftnetto, per rullande 12 mån, EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, justerad EPRA NAV, justerad EPRA NAV per aktie, EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde) per aktie, överskottsgrad, direktavkastning, belåningsgrad, säkerställd belåningsgrad, räntetäckningsgrad och avkastning på eget kapital presenteras för att Koncernen anser att det är viktiga kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. SBB anser också att hyresintäkter, per rullande 12 mån, driftnetto, per rullande 12 mån, EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, justerad EPRA NAV, justerad EPRA NAV per aktie, EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde) per aktie, överskottsgrad, direktavkastning, belåningsgrad, säkerställd belåningsgrad, räntetäckningsgrad och avkastning på eget kapital är till nytta för investerare givet att dessa och liknande finansiella mått används i stor utsträckning av värdepappersanalytiker, investerare, kreditvärderingsinstitut och andra intresserade parter för att utvärdera andra bolag i Koncernens bransch och som kompletterande mått på resultat och likviditet. Koncernen anser vidare att dessa och liknande finansiella mått används i stor utsträckning på den marknad där Koncernen är aktiv som ett sätt att utvärdera bolags resultat från löpande verksamhet samt finansieringsstruktur.

I nedanstående tabell redovisas viss finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS, men som Styrelsen tror kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.

Nyckeltal och övrig historisk finansiell och rörelseinformation

	För de niomånadersperioder som avslutades den 30 september		För helåren som avslutades den 31 december		För perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
Operationell information					
Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	30 776	25 122	25 243	23 001	7 572
Antal fastigheter	842	782	570	749	358
Antal kvm tusental	1 795	1 402	1 330	1 366	697
Hyresintäkter, per rullande 12 mån (MSEK) ⁽¹⁾	2 003	1 637	1 585	1 588	687
Driftnetto, per rullande 12 mån (MSEK) ⁽²⁾	1 374	1 139	1 112	1 111	429
EPRA NAV					
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) (MSEK) ⁽³⁾	9 914	8 294	8 736	7 120	1 973
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie (SEK) ⁽⁴⁾	13,11	11,24	11,55	9,65	–
Justerad EPRA NAV (MSEK) ⁽⁵⁾	17 257	10 432	11 941	7 955	1 973
Justerad EPRA NAV per aktie (SEK) ⁽⁶⁾	22,83	14,14	15,79	10,78	–
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde) (MSEK) ⁽⁷⁾	8 692	7 375	7 838	6 282	1 609
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde) per aktie (SEK) ⁽⁸⁾	11,50	9,99	10,37	8,51	–
Nyckeltal					
Överskottsgrad (%) ⁽⁹⁾	65,0	65,0	63,7	65,5	48,8
Direktavkastning (%) ⁽¹⁰⁾	4,7	4,8	4,7	5,1	6,0
Soliditet (%) ⁽¹¹⁾	36,4	36,4	40,5	32,4	21,2
Belåningsgrad (%) ⁽¹²⁾	38,4	55,7	52,5	60,0	64,0
Säkerställd belåningsgrad (%) ⁽¹³⁾	16,3	44,1	37,8	–	–
Räntetäckningsgrad (%) ⁽¹⁴⁾	2,4x	1,9x	1,8x	–	–
Aktieinformation					
Genomsnittligt antal stamaktier serie A och B	756 049 031	737 949 031	741 569 031	653 360 953	7 230 434
Genomsnittligt antal stamaktier serie D	62 248 416	–	918 854	–	–
Genomsnittligt antal preferensaktier	153 947	333 205	324 983	168 360	–
Antal stamaktier serie A och B vid periodens slut	756 049 031	737 949 031	756 049 031	737 949 031	7 230 434
Antal stamaktier serie D vid periodens slut	76 498 230	–	41 626 390	–	–
Antal preferensaktier vid periodens slut	30 713	333 205	175 251	333 205	–
Resultat per stamaktie serie A och B (SEK)	1,41	1,24	2,07	3,60	–
Resultat per stamaktie serie D (SEK)	1,50	–	0,50	–	–
Eget kapital (MSEK)	10 872	7 391	9 009	6 389	1 767
Avkastning på eget kapital (%) ⁽¹⁵⁾	9,9	11,4	17,9	52,0	–

UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION

- (1) "Hyresintäkter, per rullande 12 mån" innebär den avtalade hyresintäkten (inklusive tillägg och rabatter) och andra fastighetsrelaterade intäkter på en rullande 12-månadersbasis, baserat på nuvarande hyreskontrakt per periodens slut.
- (2) "Driftnetto, per rullande 12 mån" beräknas som hyresintäkter, per rullande 12 mån, med avdrag för budgeterade årliga rörelsekostnader, budgeterade årliga underhållskostnader, förvaltning- och administrationskostnader (periodiserade per år) och budgeterad fastighetsskatt, enligt nedanstående tabell. För närmare information om driftnetto, per rullande 12 mån, per den 30 september 2019, hänvisas till avsnitt "Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information - Aktuell intjäningsförmåga".

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016 ^(A)
Hyresintäkter, per rullande 12 mån	2 003	1 673	1 585	1 588	687
Budgeterade årliga verksamhetskostnader	(402)	(313)	(307)	(292)	(215)
Budgeterade årliga underhållskostnader	(137)	(102)	(88)	(100)	(43)
Nuvarande ledningskostnader, periodiserade per år	(65)	(56)	(52)	(58)	–
Budgeterad fastighetsskatt	(26)	(27)	(26)	(27)	–
Driftnetto, per rullande 12 mån	1 374	1 139	1 112	1 111	429

(A) För perioden från 2 mars 2016 till 31 december 2016 inkluderades centraladministration och fastighetsskatt i operationella kostnader.

- (3) "EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)" innebär summa av eget kapital, exklusive kapital tillhörande preferensaktier, D-aktier, innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och derivat, enligt nedanstående tabell.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
Eget kapital	15 940	9 852	11 197	7 636	1 767
Aktiekapital preferensaktier	(15)	(167)	(88)	(167)	–
Aktiekapital D-aktier	(2 299)	–	(1 244)	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande	(39)	(489)	(315)	(579)	–
Hybridobligationer	(5 029)	(1 971)	(1 873)	(668)	–
Återläggning av uppskjuten skatt	1 238	1 040	1 047	863	206
Återläggning av räntederivat	118	29	12	35	–
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)	9 914	8 294	8 736	7 120	1 973

- (4) "EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie" innebär EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) delat med antal stamaktier serie A och B vid periodens slut."
- (5) "Justerad EPRA NAV" innebär EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) plus eget kapital hänförligt till investerare i hybridobligationer, D-aktier och preferensaktier, enligt nedanstående tabell.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)	9 914	8 294	8 736	7 120	1 973
Eget kapital hänförligt till investerare i hybridobligationer	5 029	1 971	1 873	668	–
Eget kapital hänförligt till investerare i D-aktier	2 299	–	1 244	–	–
Eget kapital hänförligt till investerare i preferensaktier	15	167	88	167	–
Justerad EPRA NAV	17 257	10 432	11 941	7 955	1 973

- (6) "Justerad EPRA NAV per aktie" innebär justerad EPRA NAV delat med antal stamaktier serie A och B vid periodens slut.
- (7) "EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde)" innebär EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) minus verkligt värde på derivatinstrument, justerat för beräknad verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent, enligt nedanstående tabell.

UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)	9 914	8 294	8 736	7 120	1 973
Verkligt värde på derivatinstrument	(118)	(29)	(12)	(35)	–
Beräknad verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent (MSEK)	(1 104)	(890)	(886)	(803)	(364)
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde) (MSEK)	8 692	7 375	7 838	6 282	1 609

(8) ”EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde) per aktie” innebär EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde) delat med antal stamaktier serie A och B vid periodens slut.

(9) ”Överskottsgrad” innebär driftnetto i procent av hyresintäkter för perioden.

(10) ”Direktavkastning” beräknas som driftnetto i procent av marknadsvärdet för fastigheterna justerat för att exkludera värdet av fastigheterna i Koncernens fastighetsutvecklingssegment, enligt nedanstående tabell.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
Driftnetto	1 374	1 139	1 112	1 111	429
Marknadsvärde fastigheter	30 776	25 122	25 243	23 001	7 572
Justering för att exkludera fastighetsutvecklingssegmentet	1 343	1 285	1 331	1 178	421
Justerat marknadsvärde fastigheter	29 433	23 837	23 912	21 823	7 151
Direktavkastning (%)	4,7	4,8	4,7	5,1	6,0

(11) ”Soliditet” beräknas som redovisat eget kapital i procent av summa tillgångar.

(12) ”Belåningsgrad” innebär nettoskuld i förhållande till summa tillgångar vid slutet av perioden, se av nedanstående tabell. I syfte att ta göra dessa beräkningar har hybridobligationer behandlats som 100 procent eget kapital.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	5 635	6 582	5 898	6 596	3 180
Obligationer	17 763	6 387	6 598	5 941	1 154
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	135	29	12	637	487
Företagscertifikat	1 728	1 823	1 840	–	–
Obligationer	70	30	327	660	–
Likvida medel	(8 532)	(143)	(157)	(93)	(507)
Nettoskuld	16 799	15 075	14 518	13 742	4 315
Summa tillgångar	43 760	27 083	27 641	23 569	8 348
Belåningsgrad (%)	38,4	55,7	52,5	58,3	51,7

(13) ”Säkerställd belåningsgrad” innebär säkerställd nettoskuld i förhållande till summa tillgångar vid periodens slut, se nedanstående tabell.

	De niomånaderperioder som avslutades den 30 september		Helåret som avslutades den 31 december
	2019	2018	2018
Säkerställda skulder till kreditinstitut	5 770	6 978	5 910
Säkerställda obligationer	1 356	4 964	4 552
Säkerställd nettoskuld	7 126	11 942	10 462
Summa tillgångar	43 760	27 083	27 641
Säkerställd belåningsgrad (%)	16,3	44,1	37,8

(14) ”Räntetäckningsgrad” innebär resultat från fastighetsförvaltning efter återföring av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader, exklusive kostnader för förtida inlösen av lån och tomträttsavgifter.

UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION

	Per den 30 september		Per den 31 december
	2019	2018	2018
Förvaltningsresultat (per rullande 12 mån)	535	382	321
Räntekostnader och liknande poster (per rullande 12 mån)	502	514	538
Kostnader fourtidslousen lån (per rullande 12 mån)	177	80	127
Valutakursdifferenser (per rullande 12 mån)	(15)	–	–
Tomträttsavtal (per rullande 12 mån)	2	–	–
Totalt	1 201	976	986
Tomträttsavgälder (per rullande 12 mån)	502	514	538
Räntetäckningsgrad	2,4x	1,9x	1,8x

(15) "Avkastning på eget kapital" beräknas som periodens resultat som en procent av genomsnittligt eget kapital för perioden, vilket är det aritmetiska medelvärdet av ingående eget kapital och summa eget kapital, se nedanstående tabell.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
Periodens resultat	1 337	999	1 690	2 429	1 007
Ingående eget kapital	11 197	7 636	7 636	1 767	e/t
Summa eget kapital	15 940	9 852	11 197	7 636	1 767
Genomsnittligt eget kapital	13 569	8 744	9 417	4 701	883
Avkastning på eget kapital (%)	9,9	11,4	17,9	51,7	114,0

Aktuell intjäningsförmåga

I detta Prospekt presenteras bolagets aktuella intjäningsförmåga så som driftnetto, per rullande 12 mån. Nedan presenteras driftnetto, per rullande 12 mån, med beaktande av Koncernens fastighetsbestånd per den 30 september 2019. Driftnetto, per rullande 12 mån, per den 30 september 2019, är enligt Bolagets bedömning inte en uppskattning av Koncernens förväntade resultat utan är 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. Denna ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Driftnetto, per rullande 12 mån, per 30 september 2019, har sammanställts och utarbetats i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper och är jämförbar med Bolagets historiska finansiella information.

Driftnetto, per rullande 12 mån, per den 30 september 2019

MKR	Totalt*
Hyresintäkter	2 003
Driftkostnader	(402)
Underhåll	(137)
Förvaltningsadministration	(65)
Fastighetsskatt	(26)
Driftnetto, per rullande 12 mån	1 374

* Justerad för den kassa som Koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,75% som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2019-09-30.

Följande information utgör underlag för beräkningen av driftnetto, per rullande 12 mån.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 30 september 2019
- Drifts- och underhållskostnader som baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per den 30 september 2019.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Nedanstående diskussion och analys av Koncernens finansiella ställning och verksamhetsresultat för de niomånadersperioder som avslutades den 30 september 2019 respektive 2018, helåren som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017, och perioden från bildandet av SBB i Norden den 2 mars 2016 till och med den 31 december 2016 ska läsas tillsammans med De Öreviderade Delårsrapporterna, De Reviderade Årsredovisningarna och tillhörande noter samt informationen som presenteras under ”Utvald finansiell-, verksamhets- och övrig konsoliderad information”.

I diskussionen nedan nämns vissa poster och operationella mått som inte presenteras i enlighet med IFRS. Definitioner och förklaringar av dessa mått återfinns i ” Utvald finansiell-, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS och kontoavstämningar”.

Den operationella och finansiella översikten innehåller framtidsinriktad information som återspeglar Koncernens nuvarande förväntningar, uppskattningar, antaganden och prognoser gällande Koncernens bransch, verksamhet, strategi och framtida resultat. Denna framtidsinriktade information utgör inga garantier för framtida resultat och Koncernens faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från de som redogörs för i denna framtidsinriktade information. Faktorer som kan orsaka eller bidra till skillnaderna innefattar, men begränsas inte till, de som diskuteras nedan och på annan plats i Prospektet, i synnerhet ”Riskfaktorer” och ”Framtidsinriktad information”.

1. ÖVERSIKT

SBB är ett nordiskt fastighetsbolag inom social infrastruktur. Koncernen äger ett fastighetsbestånd i Sverige, Norge, Finland och Danmark med ett totalt marknadsvärde på 30,8 MDSEK per den 30 september 2019. Intäkterna kommer främst från förvaltningen av Koncernens bestånd av fastigheter inom social infrastruktur, vilket omfattar (i) samhällsfastigheter såsom äldreboenden, skolor och gruppboenden för människor med funktionsnedsättning (LSS) i Sverige, Norge, Finland och Danmark, samt (ii) hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige. Koncernen har även andra intäkter från fastighetsrenoveringar, fastighetsutvecklingsverksamhet och fastighetstransaktioner. Den 30 september 2019 svarade samhällsfastigheter och hyresreglerade svenska bostadsfastigheter för 60 procent respektive 34 procent av det totala beståndet mätt i marknadsvärde. Resterande del är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att utveckla byggrätter för social infrastruktur.

SBB förvaltar aktivt sitt eget fastighetsbestånd för att generera ett stabilt kassaflöde och skapa mervärde. Koncernens affärsmodell är att förvärva och förvalta fastigheter med låg riskprofil och stabila, riskjusterade avkastningar. Genom sin fastighetsförvaltningsfunktion genererar Koncernen hyresintäkter från offentligt finansierade hyresgäster, såsom kommuner och statliga myndigheter (när det rör sig om samhällsfastigheter), eller från hyresgäster i hyresrätter med hög motivation att betala sin hyra på grund av den akuta bristen på hyreslägenheter i Sverige.

Vid sidan av fastighetsförvaltningen, som utgör grunden för SBB:s intjäningsförmåga, genereras ytterligare intäkter från värdehöjande investeringar i renoveringar av Koncernens hyresreglerade bostadsfastigheter, från utveckling av byggrätter för samhällsfastigheter, vilket omfattar försäljning av fastigheter, inklusive därtill kopplade byggrätter, efter detaljplaneändring och deltagande i selektivt utvalda joint ventures, samt från fastighetsaffärer där SBB:s erfarna personal köper och säljer fastigheter för att fortsätta uppbyggnaden av Koncernens fastighetsbestånd, realisera vinster från färdigutvecklade fastigheter och skaffa medel för att kunna förvärva attraktiva nya investeringsfastigheter.

SBB har skapat starka, långsiktiga relationer med flera nordiska kommuner och blivit en uppskattad partner till många kommuner tack vare sin erfarenhet från flera olika sektorer, främst samhällsfastigheter och bostadssektorn, sin helintegrerade organisationsplattform och ledningsgruppens expertkunskaper om Norden. SBB:s erfarna personal har lokal marknadsnärvaro på Koncernens investeringsmarknader och expertis som täcker in alla delar av värdekedjan i fastighetssektorn, från förvaltning av tillgångar, fastighetsförvaltning och fastighetsuthyrning till investering, avyttring, utveckling, strukturering och finansiering. SBB anser att Koncernens kompetenta personal och långtgående marknadskännedom gör det möjligt att ta till vara det fulla värdet av dess fastigheter och att anpassa sig till, och dra fördel av, dynamiska marknadsförhållanden. Koncernen anser att personalens erfarenhet och, bland annat, den mångåriga lokala närvaron och relationerna som de etablerat med privata offentligt finansierade välfärdsföretag, kommuner, stater och regioner i Norden, gör SBB:s position svår att återskapa för en konkurrent.

2. NYCKELFAKTORER SOM PÅVERKAR KONCERNENS RÖRELSERESULTAT

Allmänna ekonomiska förutsättningar och demografisk utveckling

SBB:s affärsaktiviteter och rörelseresultat påverkas av ett antal allmänna ekonomiska och demografiska faktorer som ligger utanför Koncernens kontroll. Mot bakgrund av Koncernens fokus på samhällsfastigheter i Norden och hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige påverkas SBB i synnerhet av den utveckling som sker på och i relation till fastighetsmarknaden i Sverige och övriga nordiska länder, makroekonomiska indikatorer, däribland bruttonationalprodukten ("BNP") och utvecklingen av den ekonomiska tillväxten, anställningsvillkor och disponibel inkomst, inflation, räntemiljön och bolån. Faktorerna påverkar SBB:s hyresintäkter, värdet på dess fastigheter och kostnadernas storlek. Se "Marknadsöversikt" för mer information om allmänna ekonomiska villkor och demografisk utveckling som påverkar länderna där Koncernen bedriver verksamhet.

BNP anses vara en indikator på ett lands allmänna ekonomiska villkor och levnadsstandard. Under de granskade perioderna har BNP i Sverige, tack vare stabil konsumtion, investeringar och export, stigit med i genomsnitt 3 procent under de senaste fem åren, och ökade med 3,3 procent 2016, 2,4 procent 2017 och 2,3 procent 2018. Sysselsättningen, konsumenternas förtroende och den faktiska individuella konsumtionen, index som ofta används för att bedöma ett lands ekonomiska villkor och konsumenternas optimism när det gäller ekonomin, har varit relativt höga i Sverige. Dessutom är den sammanlagda ekonomin i de nordiska länderna den tolfte största i världen och de nordiska länderna har i allmänhet en ekonomisk utveckling som ligger långt över genomsnittet i EU, även om det förekommer vissa variationer i regionen. Norge har till exempel upplevt en viss nedgång i den ekonomiska utvecklingen, medan BNP i Finland utvecklats positivt och ökat under de senaste åren.

En fungerande arbetsmarknad med en hög sysselsättningsgrad är högprioriterat i alla länder, och produktionen av varor och tjänster är en avgörande del av ekonomin. I Sverige har sysselsättningen ökat stabilt och låg på nära 80 procent 2018, medan arbetslösheten minskat och föll från 8 procent 2013 till 6,3 procent 2018. Den ökande sysselsättningen har bidragit till ökat välbefinnande, minskad fattigdom och löneskillnader som ligger under genomsnittet i OECD. Norden som helhet har en produktivitet per anställd som ligger över genomsnittet i EU, samt en hög förvärvsfrekvens jämfört med genomsnittet i Europa. I synnerhet är den höga sysselsättningsgraden bland kvinnor ett utmärkande drag på de nordiska arbetsmarknaderna. Arbetslösheten ligger kvar på en låg nivå trots utmaningar, såsom utnyttjande av arbetspotentialen hos migranter samt landspecifika svårigheter.

Konsumenternas förtroende är en indikator som mäter graden av optimism när det gäller det ekonomiska läget, vilket konsumenterna uttrycker genom sitt sparande och sina utgifter. Därför är konsumenternas förtroende även ett mått på den allmänna aktiviteten på hyresmarknaden. I Sverige låg konsumenternas förtroende på 94,9 procent i augusti 2019, och även om den siffran är lägre än tidigare år ligger den högre än i EU-länderna (som helhet) och de nordiska länderna (som helhet). Den faktiska individuella konsumtionen avser individers konsumtion av varor och tjänster, oavsett om dessa varor betalas av hushållen, staten eller icke-vinstdrivande organisationer, och betraktas som den främsta indikatorn på ett hushålls faktiska levnadsstandard. 2018 hade Sverige en faktisk individuell konsumtion per capita som låg högre än EU-genomsnittet, vilket tyder på en hög grad av ekonomiskt välbefinnande.

Den demografiska utvecklingen har också en särskild betydelse för efterfrågan på fastighetsmarknaden där Koncernen bedriver verksamhet, och sålunda på mängden hyreslägenheter som Koncernen kan hyra ut samt efterfrågan på dess samhällsfastigheter. När det gäller den demografiska utvecklingen i Sverige har de viktigaste trenderna för Koncernen de senaste åren varit befolkningsökningen i Sverige till följd av positiva födelsetal och nettomigration, ökningen av landets åldrande befolkning på grund av längre förväntad livslängd samt en fortsatt inflyttning till storstäderna från landsbygden. Även om det finns smärre skillnader mellan och inom länderna speglar Norden som helhet dessa trender, eftersom befolkningsutvecklingen i Norden går snabbare än genomsnittet i EU och den aktuella demografiska situationen kännetecknas av befolkningsstillväxt, befolkningskoncentration i urbana områden och en ökning av befolkningens genomsnittsalder, samtidigt som andelen unga och personer i arbetsför ålder antingen hållit sig konstant eller fallit. Dessa trender ligger till grund för Koncernens strategi att fokusera på attraktiva städer som för närvarande uppvisar en positiv befolkningsstillväxt och erbjuda fastighetslösningar som motsvarar den ökande efterfrågan på hyresreglerade bostadsfastigheter samt fastigheter som byggts eller anpassats för särskilda ändamål, till exempel äldreboenden. Sen Koncernens grundande har demografiska trender haft en positiv effekt på Koncernens rörelseresultat genom att öka efterfrågan på dess fastigheter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter utgör SBB:s primära källa till löpande intäkter och påverkas av antalet fastigheter och den uthyrningsbara ytan i Koncernens fastighetsbestånd, samt av uthyrningsgraden. I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter för de nio månadersperioder som avslutades den 30 september 2019 respektive 2018, helåren som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017, och perioden från den 2 mars 2016 till och med den 31 december 2016,

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

tillsammans med antalet fastigheter och den uthyrningsbara ytan i Koncernens fastighetsbestånd samt uthyrningsgraden vid slutet av varje period.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
	<i>(oreviderad)</i>				
Hysesintäkter (MSEK)	1 400	1 227	1 680	1 339	187
Antal fastigheter	842	782	570	749	358
Antal kvm, tusental	1 795	1 402	1 330	1 366	697
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	95,3	96,8	96,2	96,8	98,3

Som framgår av tabellen har den höga uthyrningsgraden möjliggjort för SBB att fortsätta att öka sina ränteintäkter varje period, samtidigt som fastighetsbeståndets storlek anpassats. Koncernens strategi är att upprätthålla en hög uthyrningsgrad genom att ingå långtidskontrakt utan avbrottsklausuler avseende samhällsfastigheter med kommunala och statliga hyresgäster i Sverige, Norge, Finland och Danmark. I segmentet hyresbostäder kan Koncernen, på grund av den väsentliga bristen på hyresrätter i Sverige, upprätthålla en hög uthyrningsgrad i sina bostadsfastigheter, varav samtliga är hyresreglerade bostadsfastigheter och har upplevt stabil och robust tillväxt trots osäkerhet i den globala ekonomin. Löptiden för Koncernens kontrakt inkluderar normalt en automatisk årlig hyreshöjning med en förutbestämmd procent som baseras på konsumentprisindex.

Hysesintäkterna är också beroende av standarden på Koncernens fastigheter och därför strävar SBB ständigt efter att genomföra förbättringar i sitt bestånd för att kunna höja hyrorna, bland annat genom att renovera och modernisera fastigheterna innan en ny hyresgäst tillträder. Under den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 påbörjade Koncernen renovering av 476 lägenheter i sitt bestånd med bostadsfastigheter, varav 311 slutfördes den 30 september 2019. Koncernen har också slutit avtal om renovering av ytterligare 232 lägenheter, av vilka hälften förväntas påbörjas under fjärde kvartalet 2019. Under helåren som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017 renoverade Koncernen 415 respektive 138 fastigheter. Per den 30 september 2019 har ca 10 procent av de 8 708 lägenheterna i SBB:s bestånd med hyresreglerade bostadsfastigheter renoverats sedan Koncernen tog över ägandet. Koncernen har satt upp ett långsiktigt mål på 600 renoveringar per år för att utnyttja det mervärde som går att utvinna från ännu icke renoverade hyresrätter.

Vidare fokuserar Koncernen på selektiva förvärv av ytterligare samhälls- och hyresreglerade bostadsfastigheter för att fortsätta öka sitt fastighetsbestånd och därigenom hyresintäkterna. Koncernledningen har många års erfarenhet av förvärv och förvaltning av dels samhällsfastigheter med stabila, offentligt finansierade hyresgäster som motparter i hela den nordiska regionen, dels bostadsfastigheter i kommuner i Sverige med växande befolkning och låg arbetslöshet.

Koncernen förväntar sig att hyresintäkterna kommer att fortsätta att öka under kommande perioder, som en följd av kontraktssnliga hyreshöjningar i befintliga fastigheter, hyreshöjningar till följd av renoveringsprojekt och en tillväxt av Koncernens fastighetsbestånd.

Fastighetskostnader och kostnader för centraladministration

Koncernens fastighetskostnader, som består av driftskostnader, underhållskostnader, förvaltningsadministrationskostnader och kostnader för fastighetsskatt, har ökat under den granskade perioden, i takt med att fastighetsbeståndet vuxit. Driftskostnaderna, som främst består av tariffbaserade kostnader, däribland el, avfallshantering, kostnader för vatten och värme, är den största komponenten i Koncernens totala fastighetskostnader. Väder är en nyckelvariabel för driftskostnaderna, eftersom snöröjning och värmekostnader historiskt resulterat i att driftskostnaderna har varit högst under det första kvartalet varje år. Underhållskostnader inkluderar kostnader som behövs för att underhålla Koncernens fastigheter på längre sikt, däribland både planerade och oplanerade reparationer. Förvaltningsadministrationskostnader inkluderar Koncernens administrationskostnader som kan hänföras direkt till fastighetsförvaltning, såsom inkassering av hyror, administration och kostnader för fastighetsunderhåll, varav en del utkontrakterats till tredjepartsleverantörer och därför beror på de villkor som går att få på marknaden. Kostnaderna för fastighetsskatt har historiskt varit den minsta beståndsdelen i Koncernens fastighetskostnader, eftersom en stor andel av Koncernens fastighetsbestånd, däribland de flesta samhällsfastigheter i Sverige, är undantagna från fastighetsskatt. Fastighetsskatt är tillämpligt på vissa av Koncernens övriga fastigheter, däribland hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige och samhällsfastigheter i Norge, Finland och Danmark.

Kostnader för centraladministration utgör kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

I nedanstående tabell redovisas Koncernens kostnader efter typ av kostnad för de niomånadersperioder som avslutades den 30 september 2019 respektive 2018, helåren som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017 och perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
	(MSEK)				
Driftskostnader	326	275	386	303	51
Underhållskostnader	78	65	100	62	18
Kostnader för förvaltningsadministration	68	65	92	74	24
Kostnader för fastighets-skatt	25	25	31	23	3
Summa fastighetskostnader	497	430	610	461	96
Summa kostnader för centraladministration	85	67	102	76	19
Summa kostnader	582	497	701	537	115

Förändringar i fastighetsbeståndets värde

I enlighet med IFRS redovisar SBB förvaltningsfastigheter till verkligt värde per varje balansdag. Enligt Koncernens värderingsregler värderas 100 procent av dess fastigheter per den 30 juni och 31 december varje år av de externa värderingsföretagen Newsec Advice AB, Jones Lang LaSalle Holding AB, Savills Sweden AB eller Colliers International Danmark A/S. De årliga värderingarna per den 31 mars och 30 september fastställs normalt baserat på interna värderingar. De baserades dock på externa värderingar den 31 mars 2019 och den 30 september 2019 i samband med upprättandet av Prospektet. Värderingarna baseras på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet, med hänsyn till aktuella hyresvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader liksom investeringsbehov. I värdet för fastigheterna ingår per den 30 september 2019 cirka 1 343 MSEK avseende byggrätter, vilka värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån prisjämförelser med likvärdiga byggrätter. De redovisade förändringarna i fastighetsvärde inkluderar såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar. Den orealiserade värdeförändringen beräknas baserat på värdet i slutet av perioden jämfört med värdet i början av perioden. Koncernen arbetar aktivt med att få detaljplaner godkända för fastighetsutveckling, vilket lett till realiserade och orealiserade ökningarna i marknadsvärdet över tid, i takt med att fastigheterna i Koncernens fastighetsutvecklingsportfölj går igenom de olika stadierna i planeringsprocessen.

I nedanstående tabell redovisas förändringarna i verkligt värde för SBB:s fastighetsbestånd, och förändringarna i verkligt värde speglas i Koncernens resultaträkning för de niomånadersperioder som avslutades den 30 september 2019 respektive 2018, helåren som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017 och perioden från den 2 mars 2016 till och med den 31 december 2016.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
	(MSEK)				
Verkligt värde vid periodens början	25 243	23 001	23 001	7 572	–
Förvärv	9 595	2 370	3 597	13 470	6 806
Investeringar	474	214	311	209	27
Försäljningar	(6 339)	(1 970)	(3 359)	(729)	(414)
Omklassificering	–	(5)	–	–	–
Valutakursdifferenser	359	622	176	(311)	(44)
Orealiserade värdeförändringar	1 444	890	1 517	2 790	1 197
Verkligt värde vid periodens slut	30 776	25 122	25 243	23 001	7 572

Räntekostnader

Framtida förändringar av ränta och Koncernens förmåga att erhålla finansiering till attraktiv ränta kommer att påverka SBB:s totalresultat. Under den granskade perioden har Koncernens upplåning ökat väsentligt, vilket speglar investeringarna i ytterligare fastigheter. Koncernen förväntar sig att fortsätta förvärva fastigheter i enlighet med tillväxtstrategin och kommer att finansiera en betydande andel av dessa med ytterligare lån. Som ett resultat förväntas Koncernens totala skuldsättning och räntekostnader öka i framtiden. Dock har Koncernen varit framgångsrik när det

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

gäller att sänka räntorna på sina lån under den granskade perioden. Denna sänkning kan hänföras främst till Koncernens starka finansiella resultat, men även Koncernens arbete för att diversifiera sina finansieringskällor. Koncernen genomsnittsränta var per den 30 september 2019 1,75 procent, jämfört med 2,44 procent per den 31 december 2018, 3,36 procent per den 31 december 2017 och 3,1 procent per den 31 december 2016. Denna sänkning av Koncernens lånekostnader var ett resultat av att man i april 2019 erhöll kreditbetyg BBB- (stabil) från de båda kreditvärderingsinstituten S&P och Fitch.

SBB för en kontinuerlig dialog med sina finansiärer för att eventuellt kunna refinansiera dyra lån till en lägre ränta för att minska de totala räntekostnaderna. Dock kommer framtida höjningar i marknads- eller centralbanksräntor leda till högre räntekostnader för Koncernen. Koncernen har också ingått derivatkontrakt, däribland ränteswappar med rörlig eller fast ränta, vilket ligger i linje med Koncernens generella policy att swappa dess skulder med rörlig ränta med fasta räntor.

3. FAKTORER SOM PÅVERKAR JÄMFÖRBARHETEN HOS KONCERNENS RÖRELSERESULTAT

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2016 som ingår i detta Prospekt är hämtad från SBB i Nordens årsredovisning och omfattar perioden från bildandet av SBB i Norden den 2 mars 2016 till och med den 31 december 2016. Eftersom den finansiella informationen för helåret som avslutades den 31 december 2016 omfattar en period som är kortare än ett helt kalenderår kan den finansiella information som presenteras för perioden eventuellt inte jämföras tillfullo med övriga räkenskapsår som presenteras i Prospektet. Koncernen förvärvade SBB i Norden i januari 2017. Ingen finansiell information gällande SBB:s tidigare verksamhet, som bedrevs under företagsnamnet Effnetplattformen AB (publ) presenteras i detta Prospekt.

4. BESKRIVNING AV NYCKELPOSTER I KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Nedan finns en kort beskrivning av posternas sammansättning i Koncernens rapport över totalresultat.

Hysesintäkter

Hysesintäkter utgör majoriteten av Koncernens intäkter. Hysesintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som hyresintäkter. Hysesintäkterna minskas, i förekommande fall, med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall då hyreskontraktet innefattar ett reducerat hyresbelopp under en viss tid allokeras den över rabattperioden. Ersättning för förtida flytt som betalas av hyresgäster redovisas som hyresintäkt i samband med upphörandet av Koncernens kontraktsförhållande med hyresgästen.

Nettofastighetskostnader

Nettofastighetskostnader representerar summan av driftskostnader samt kostnader för underhåll, förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnaderna utgörs främst av tariffbaserade kostnader, däribland kostnader för el, avfallshantering, vatten, värme samt snöröjning, vilket resulterar i säsongvariationer. Underhållskostnader inkluderar kostnader som behövs för att underhålla Koncernens fastigheter på längre sikt. Koncernens administrationskostnader som kan hänföras direkt till fastighetsförvaltning, allokeras till kostnader för förvaltningsadministration. Även om en stor andel av Koncernens fastighetsbestånd är undantagen från fastighetsskatt i Sverige, eftersom de är samhällsfastigheter, omfattas vissa andra av Koncernens fastigheter av fastighetsskatt, däribland hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige och samhällsfastigheter i Norge, Finland och Danmark.

Driftnetto

Driftnetto utgörs av hyresintäkter minus nettofastighetskostnader.

Kostnader för centraladministration

Kostnader för centraladministration utgör kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Resultat från intresseföretag/joint ventures

Resultat från intresseföretag/joint ventures utgör Koncernens andel av tillgångarna i intresseföretag och joint ventures där Koncernen har ett ägarintresse och till vilka Koncernen i vissa fall tillhandahåller finansiering. Ett intresseföretag är ett

företag i vilket Koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket antas vara fallet när innehavet uppgår till 20–50 procent av rösterna. Samarbetsarrangemang i vilka Koncernen tillsammans med andra parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten klassificeras som joint ventures. Koncernens intresseföretag och joint venture-partners hanterar fastighetsutvecklingsprojekt eller äger, förvaltar och utvecklar investeringsfastigheter. Ytterligare information om Koncernens intresseföretag och joint ventures per den 31 december 2018, däribland innehav i joint venture-företaget Valerum Fastighets AB ("Valerum JV") och KlaraBo Förvaltning AB ("KlaraBo JV") som anses vara betydande innehav för Koncernen, ingår i not 15 till koncernredovisningen för helåret 2018.

Resultat före finansiella poster

Resultat före finansiella poster utgörs av driftnetto plus resultat från intresseföretag/joint ventures minus kostnader för centraladministration.

Finansiella poster netto

Finansiella poster netto utgörs av ränteintäkter och liknande poster samt valutavinster, minus räntekostnader och liknande poster, som kostnader för förtidsinlösta lån, valutaförluster och tomträttskostnader.

Värdoförändringar fastigheter

I enlighet med IFRS redovisar SBB förvaltningsfastigheter till verkligt värde per varje balansdag. Enligt Koncernens värderingsregler värderas 100 procent av dess fastigheter per den 30 juni och 31 december varje år av de externa värderingsföretagen Newsec Advice AB, Jones Lang LaSalle Holding AB, Savills Sweden AB eller Colliers International Danmark A/S. De årliga värderingarna per den 31 mars och 30 september fastställs normalt baserat på interna värderingar. De baserades dock på externa värderingar den 31 mars 2019 och den 30 september 2019 i samband med upprättandet av Prospektet. Värderingarna baseras på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet, med hänsyn till aktuella hyresvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader liksom investeringsbehov. I värdet för fastigheterna ingår per den 30 september 2019 cirka 1 343 MSEK avseende byggrätter, vilka värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån prisjämförelser med likvärdiga byggrätter. De redovisade förändringarna i fastighetsvärde inkluderar såväl orrealiserade som realiserade värdoförändringar. Den orrealiserade värdoförändringen beräknas baserat på värdet i slutet av perioden jämfört med värdet i början av perioden.

Värdoförändringar derivat

Koncernen har ingått derivatkontrakt, däribland ränteswappar med rörlig och fast ränta samt valutaterminer, för att säkra sin ränterisk respektive valutarisk. Koncernens derivatkontrakt klassificeras i allmänhet inte som säkringsredovisning enligt IFRS och redovisas följaktligen till verkligt värde i Koncernens resultaträkning. Förändringarna i derivatvärde utgör skillnaden i ränteswapparnas verkliga värde efter diskontering av uppskattade framtida kassaflöden enligt kontrakt och löptider, och marknadsräntan i slutet av perioden, jämfört med verkligt värde vid periodens början.

Resultat före skatt

Resultat före skatt utgörs av summan av resultat före finansiella poster, nettoförändringar i fastighetsvärde och nettoförändringar i derivatvärde.

Skatt

Skatt utgörs av aktuella skatter och uppskjutna skatter på fastigheter och avdrag för underskott. Som ett resultat av den ändrade bolagsskattenivån i Sverige som trädde i kraft den 1 januari 2019 omvärderas uppskjuten skatt till 20,6 procent för 2018. Den nya regleringen sänker bolagsskatten i två steg, från 22,0 procent till 21,4 procent från den 1 januari 2019 och till 20,6 procent från den 1 januari 2021. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder måste omvärderas baserat på den skattesats som kommer att gälla när den underliggande temporära skillnaden återförs eller när outnyttjade underskottsavdrag eller krediter utnyttjas. Följaktligen har SBB beräknat den uppskjutna skatteskulden till 20,6 procent, eftersom de inte förväntar sig att den ska återföras i någon betydande omfattning under 2019 och 2020.

Periodens resultat

Nettoresultat för perioden är summan av resultatet före skatt plus skatt.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

5. RÖRELSERESULTAT

I nedanstående tabell redovisas Koncernens rörelseresultat för de niomånadersperioder som avslutades den 30 september 2019 respektive 2018, helåren som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017 och perioden från bildandet av SBB i Norden den 2 mars till och med den 31 december 2016.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från den 2 mars till den 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
	<i>(oreviderad)</i>		<i>(MSEK)</i>		
Hysesintäkter	1 400	1 227	1 680	1 339	187
Driftskostnader	(326)	(275)	(386)	(303)	(51)
Underhåll	(78)	(65)	(100)	(62)	(18)
Förvaltningsadministration	(68)	(65)	(92)	(74)	(24)
Fastighetsskatt	(25)	(25)	(31)	(23)	(3)
Nettofastighetskostnader	(497)	(430)	(610)	(462)	(96)
Driftnetto	903	797	1 071	877	91
Kostnader för centraladministration	(85)	(67)	(102)	(76)	(19)
Resultat från intresseföretag/joint ventures	57	3	13	–	–
Resultat före finansiella poster	875	733	982	801	72
Ränteintäkter och liknande poster	75	2	4	12	5
Räntekostnader och liknande poster	(325)	(361)	(538)	(476)	(71)
Kostnader för förtidslösen lån	(130)	(80)	(127)	–	–
Valutakursdifferenser	15	–	–	–	–
Tomträttsavgälder	(2)	–	–	–	–
Finansiella poster netto	(367)	(440)	(661)	(464)	(66)
Förvaltningsresultat	508	294	321	338	6
Värdeförändringar fastigheter	1 136	904	1 575	2 797	1 219
Värdeförändringar derivat	(118)	6	8	(4)	–
Resultat före skatt	1 526	1 204	1 904	3 131	1 224
Skatt	(189)	(205)	(214)	(702)	(217)
Periodens resultat	1 337	999	1 690	2 429	1 007

Rörelseresultat för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 jämfört med den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018.

I nedanstående tabell redovisas Koncernens resultaträkning för de niomånadersperioder som avslutades den 30 september 2019 respektive 2018 och anger förändringen mellan perioderna i belopp och procent för varje komponent i Koncernens resultaträkning.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Förändring	
	2019	2018	(belopp)	(%)
	(oreviderad)			
	(MSEK)			
Hysesintäkter	1 400	1 227	173	14,1
Driftskostnader	(326)	(275)	(51)	18,5
Underhåll	(78)	(65)	(13)	20,0
Förvaltningsadministration	(68)	(65)	(3)	4,6
Fastighetskatt	(25)	(25)	0	0,0
Nettofastighetskostnader	(497)	(430)	(67)	15,6
Driftnetto	903	797	106	13,3
Kostnader för centraladministration	(85)	(67)	(18)	26,9
Resultat från intresseföretag/joint ventures	57	3	54	1 800,0
Resultat före finansiella poster	875	733	142	19,4
Ränteintäkter och liknande poster	72	2	73	3 650,0
Räntekostnader och liknande poster	(325)	(361)	36	(10,0)
Kostnader för förtidslösen lån	(130)	(80)	(50)	(62,5)
Valutakursdifferenser	15	–	15	–
Tomträttsavgälder	(2)	–	(2)	–
Finansiella poster netto	(367)	(440)	72	(16,4)
Förvaltningsresultat	508	294	214	72,8
Värdeförändringar fastigheter	1 136	904	232	25,7
Värdeförändringar derivat	(118)	6	(124)	–
Resultat före skatt	1 526	1 204	322	26,7
Skatt	(189)	(205)	16	14,1
Periodens resultat	1 337	999	338	33,8

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 1 400 MSEK, en ökning med 173 MSEK, eller 14,1 procent, jämfört med 1 227 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till Koncernens större fastighetsbestånd. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 1,794,545 kvm i 842 fastigheter per den 30 september 2019 jämfört med 1 402 000 kvm i 782 fastigheter per den 30 september 2018. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 30 september 2019 till 95,3 procent jämfört med 96,9 procent per den 30 september 2018. Det aktuella hyresvärdet uppgick till 2 003 MSEK per den 30 september 2019 jämfört med 1 637 MSEK per den 30 september 2018.

Hyresintäkterna inom segmentet samhällsfastigheter stod för 57,1 procent av Koncernens totala hyresintäkter för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019. Hyresintäkterna inom detta segment för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 799 MSEK, en ökning med 81 MSEK, eller 11,3 procent, jämfört med 718 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till Koncernens större fastighetsbestånd under året.

Hyresintäkterna inom segmentet hyresreglerade bostadsfastigheter stod för 36,6 procent av Koncernens totala hyresintäkter för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019. Hyresintäkterna inom detta segment för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 513 MSEK, en ökning med 109 MSEK, eller 27,0 procent, jämfört med 404 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till Koncernens större fastighetsbestånd under året.

Hyresintäkterna inom segmentet övrigt stod för 6,3 procent av Koncernens totala hyresintäkter för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019. Hyresintäkterna inom detta segment för den

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 88 MSEK, en minskning med 17 MSEK, eller 16,2 procent, jämfört med 105 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till utveckling av Koncernens fastigheter som krävde att vissa hyresgäster utrymde sina fastigheter.

Nettofastighetskostnader

Nettofastighetskostnader för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 497 MSEK, en ökning med 67 MSEK, eller 15,6 procent, jämfört med 430 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till Koncernens större fastighetsbestånd under året.

Driftnetto

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftnetto med 106 MSEK, eller 13,3 procent, för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019, från 797 MSEK för motsvarande period 2018 till 903 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019. Rörelsemarginalen för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 uppgick till 64,5 procent jämfört med 65 procent för motsvarande period 2018.

Centraladministration

Kostnader för centraladministration för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 85 MSEK, en ökning med 18 MSEK, eller 26,9 procent, jämfört med 67 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till Koncernens större fastighetsbestånd under året.

Resultat från intresseföretag/joint ventures

Koncernens andel av resultatet från intresseföretag/joint ventures för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 57 MSEK jämfört med 3 MSEK för motsvarande period 2018. Detta var främst ett resultat av intäkter från Valeran JV och KlaraBo JV, som bildades under tredje respektive fjärde kvartalet 2018.

Finansiella poster netto

Finansiella poster netto för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var en kostnad på 367 MSEK, en minskning med 72 MSEK, eller 16,4 procent, jämfört med en kostnad på 439 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till lägre räntenivåer jämfört med räntenivån för den niomånadersperioden som avslutades 30 september 2018.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen på Koncernens fastigheter för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var en nettoökning på 1 136 MSEK jämfört med en nettoökning på 904 MSEK för motsvarande period 2018. Nettoökningen för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 berodde främst på Koncernens högre driftnetto.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringen på derivat för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var en nettominskning på 118 MSEK jämfört med en nettoökning på 6 MSEK motsvarande period 2018. Nettominskningen för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 berodde främst på förändringar i räntor och valutakursfluktuationer.

Resultat före skatt

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade resultatet före skatt med 322 MSEK, eller 26,7 procent, för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019, från 1 204 MSEK för motsvarande period 2018 till 1 526 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019.

Skatt

Skatt för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 189 MSEK, en minskning med 16 MSEK, eller 7,8 procent, jämfört med 205 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018. Underskottsavdrag uppgick till cirka 308 MSEK per den 30 september 2019. Koncernens effektiva skattesats för perioden var 12,4 procent, vilket avviker från bolagsskatten som är 21,4 procent vilket främst berodde på uppskjuten skatt på avyttringar och effekten av Koncernens resultat från joint ventures.

Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade nettoresultatet med 338 MSEK, eller 33,8 procent, till 1 337 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 jämfört med 999 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018.

Rörelseresultat för helåret som avslutades den 31 december 2018 jämfört med samma period 2017

I nedanstående tabell redovisas Koncernens resultaträkning för helåret som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017 och anger förändringen mellan perioderna i belopp och procent för varje komponent i Koncernens resultaträkning.

	Helåret som avslutades den 31 december		Förändring	
	2018	2017	(belopp)	(%)
		(MSEK)		
Hyresintäkter	1 680	1 339	341	25,5
Driftskostnader	(387)	(303)	(84)	27,7
Underhåll	(100)	(63)	(37)	58,7
Förvaltningsadministration	(92)	(74)	(18)	24,3
Fastighetsskatt	(32)	(23)	(9)	39,1
Nettofastighetskostnader	(610)	(462)	(148)	32,0
Driftnetto	1 071	877	194	22,1
Kostnader för centraladministration	(102)	(76)	(26)	34,2
Resultat från intresseföretag/joint ventures	13,0	–	13	–
Resultat före finansiella poster	982	801	181	22,6
Ränteintäkter och liknande poster	4	12	(8)	(66,7)
Räntekostnader och liknande poster	(538)	(476)	(62)	13,0
Kostnader för förtidslösen lån	(127)	–	(127)	–
Finansiella poster netto	(661)	(464)	(197)	42,5
Förvaltningsresultat	321	338	(17)	(5)
Värdeförändringar fastigheter	1 575	2 797	(1 222)	(43,7)
Värdeförändringar derivat	8	(4)	12	–
Resultat före skatt	1 904	3 131	(1 227)	(39,2)
Skatt	(214)	(702)	488	(69,5)
Periodens resultat	1 690	2 429	(739)	(30,4)

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 1 680 MSEK, en ökning med 341 MSEK, eller 25,5 procent, jämfört med 1 339 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta var främst ett resultat av förändringar i Koncernens fastighetsbestånd som en följd av förvärv, investeringar och tecknandet av nya kontrakt som resulterade i höjningar av genomsnittshyran per kvadratmeter. Den uthyrningsbara ytan föll något till 1 330 000 kvm per den 31 december 2018 från 1 366 000 kvm per den 31 december 2017, och antalet fastigheter i Koncernens ägo minskade från 749 till 570 under året, vilket berodde på försäljningar som ägde rum i slutet av 2018. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2018 till 96,2 procent jämfört med 96,8 procent per den 31 december 2017. Det aktuella hyresvärdet föll något till 1 585 MSEK per den 31 december 2018 från 1 588 MSEK per den 31 december 2017.

Hyresintäkterna inom segmentet samhällsfastigheter stod för 58,5 procent av Koncernens totala hyresintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2018. Hyresintäkterna för detta segment för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 983 MSEK, en ökning med 242 MSEK, eller 32,7 procent, jämfört med 741 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta var främst resultatet av förvärv, investeringar och tecknandet av nya kontrakt inom segmentet samhällsfastigheter och det faktum att ett antal fastigheter förvärvades under 2017.

Hyresintäkterna inom segmentet hyresreglerade bostadsfastigheter stod för 33,6 procent av Koncernens totala hyresintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2018. Hyresintäkterna för detta segment för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 565 MSEK, en ökning med 91 MSEK, eller 19,2 procent, jämfört med 474 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta var främst resultatet av förvärv, investeringar och renoveringar inom segmentet bostäder och det faktum att ett antal fastigheter förvärvades under 2017.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Hyresintäkterna inom segmentet övrigt stod för 7,9 procent av Koncernens totala hyresintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2018. Hyresintäkterna för detta segment för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 133 MSEK, en ökning med 9 MSEK, eller 7,3 procent, jämfört med 124 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta kunde främst hänföras till Koncernens förvärv.

Nettofastighetskostnader

Fastighetskostnaderna netto för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 610 MSEK, en ökning med 148 MSEK, eller 32 procent, jämfört med 462 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta berodde främst på Koncernens större fastighetsbestånd och till viss del på högre driftskostnader för värme, el och snöröjning på grund av en särskilt kall och lång vinter, däribland merkostnader till följd av den stora snömängden under fyra månader av året.

Driftnetto

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftnetto för helåret som avslutades den 31 december 2018 med 22,1 procent eller 194 MSEK, från 877 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017 till 1 071 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Rörelsemarginalen för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 63,7 procent jämfört med 65,5 procent för helåret som avslutades den 31 december 2017.

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 102 MSEK, en ökning med 26 MSEK, eller 34,2 procent, jämfört med 76 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta var främst ett resultat av att Koncernens organisation ökade i omfattning och av engångskostnader i december 2018 om 20 MSEK.

Resultat från intresseföretag/joint ventures

Koncernens andel av resultatet från intresseföretag/joint ventures för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 13 MSEK jämfört med noll för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta berodde främst på resultatet av intäkter från arrangemang med nya joint ventures som inleddes under helåret som avslutades den 31 december 2018, däribland Valerum JV och KlaraBo JV.

Finansiella poster netto

Finansiella poster netto för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 661 MSEK, en ökning med 197 MSEK, eller 42,5 procent, jämfört med 464 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta var främst ett resultat av ökad skuldsättning samt en ökning av engångsavgifter och kostnader i samband med refinansiering, däribland förtida återbetalning av lån, och andra finansiella kostnader såsom uppläggningsavgifter. Ökningarna uppvägdes delvis av att Koncernens genomsnittsränta föll från 3,36 procent den 31 december 2017 till 2,44 procent den 31 december 2018.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen på Koncernens fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2018 var en nettoökning med 1 575 MSEK, jämfört med en nettoökning med 2 797 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Värdeförändringarna inkluderade realiserade värdeförändringar på 58 MSEK. De orealiserade värdeförändringarna på 1 517 MSEK utgörs delvis av värde från Koncernens fastighetsutvecklingsaktiviteter på 177 MSEK. Värdeförändringar hänförliga till förvärv under året uppgick till 519 MSEK. Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökande driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav. Per den 31 december 2018 var den genomsnittliga direktavkastningen 4,7 procent exklusive 1 331 MSEK i byggrätter.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringen på derivat för helåret som avslutades den 31 december 2018 var en nettoökning på 8 MSEK jämfört med en nettominskning på 4 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Nettoökningen i värde på derivat för helåret som avslutades den 31 december 2018 berodde främst på förändringar i räntor och valutakursfluktuationer.

Resultat före skatt

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan minskade resultatet före skatt för helåret som avslutades den 31 december 2018 med 39,2 procent eller 1 227 MSEK, från 3 131 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017 till 1 904 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018.

Skatt

Skatten för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 214 MSEK, en minskning med 488 MSEK, eller 69,5 procent, jämfört med 702 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Minskningen kan hänföras till minskningar av den aktuella skatten som en följd av lägre resultat före skatt för året samt lägre uppskjuten skatt. Lägre uppskjuten skatt var främst ett resultat av tillämpningen av den lägre bolagsskatten på 20,6 procent, vilket berodde på ändringar i skattelagstiftningen under helåret som avslutades den 31 december 2018. Koncernens effektiva skattesats för perioden var 11 procent, vilket avviker från bolagsskatten som är 22,0 procent på grund av uppskjuten skatt på avyttringar.

Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan minskade nettoresultatet för perioden med 30,4 procent eller 739 MSEK, till 1 690 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018 jämfört med 2 429 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017.

Rörelseresultat för helåret som avslutades den 31 december 2017 jämfört med perioden från den 2 mars till den 31 december 2016

I nedanstående tabell redovisas Koncernens resultaträkning för helåret som avslutades den 31 december 2017 och perioden från bildandet av SBB i Norden den 2 mars 2016 till och med den 31 december 2016 och anger förändringen mellan perioderna i belopp och procent för varje komponent i Koncernens resultaträkning.

	Helåret som avslutades den	Perioden från den 2 mars till och med den	Förändring	
	31 december	31 december	(belopp)	(%)
	2017	2016		
		(MSEK)		
Hyesintäkter	1 339	187	1 152	616,0
Driftskostnader	(303)	(51)	(252)	494,1
Underhåll	(63)	(18)	(45)	250,0
Förvaltningsadministration	(74)	(24)	(50)	208,3
Fastighetsskatt	(23)	(3)	(20)	666,7
Nettofastighetskostnader	(462)	(96)	(366)	381,3
Driftnetto	877	91	786	863,7
Centraladministration	(76)	(19)	(57)	300,0
Resultat före finansiella poster	801	72	729	1 012,5
Ränteintäkter och liknande poster	12	5	7	140,0
Räntekostnader och liknande poster	(476)	(71)	(405)	570,4
Finansiella poster netto	(464)	(66)	(398)	603,0
Förvaltningsresultat	338	6	332	5 533,3
Värdeförändringar fastigheter	2 797	1 219	1 578	129,5
Värdeförändringar derivat	(4)	–	(4)	–
Resultat före skatt	3 131	1 224	1 907	155,8
Skatt	(702)	(217)	(485)	223,5
Periodens resultat	2 429	1 007	1 422	141,2

Hyesintäkter

Hyesintäkterna för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 1 339 MSEK, en ökning med 1 152 MSEK, eller 616,0 procent, jämfört med 187 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016. Ökningen i hyesintäkter berodde främst på den betydande ökningen i antalet fastigheter som ägdes av Koncernen i slutet av 2017.

Hyesintäkterna inom segmentet samhällsfastigheter stod för 55,3 procent av Koncernens totala hyesintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2017. Hyesintäkterna för detta segment för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 741 MSEK, en ökning med 707 MSEK, eller 2 079,4 procent, jämfört med 34 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Hyresintäkterna inom segmentet hyresreglerade bostadsfastigheter stod för 35,4 procent av Koncernens totala hyresintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2017. Hyresintäkterna för detta segment för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 474 MSEK, en ökning med 345 MSEK, eller 267,4 procent, jämfört med 129 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016.

Hyresintäkterna inom segmentet övrigt stod för 9,3 procent av Koncernens totala hyresintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2017. Hyresintäkterna för detta segment för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 124 MSEK, en ökning med 100 MSEK, eller 416,7 procent, jämfört med 24 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016.

Nettofastighetskostnader

Nettofastighetskostnader för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 462 MSEK, en ökning med 366 MSEK, eller 381,3 procent, jämfört med 96 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016. Detta berodde främst på högre kostnader på grund av ett stort antal nyförvärvade fastigheter, däribland engångskostnader hänförliga till förvärvet av fastigheter 2017.

Driftnetto

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftnetto för helåret som avslutades den 31 december 2017 med 863,7 procent eller 786 MSEK, från 91 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016 till 877 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Rörelsemarginalen för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 65,5 procent jämfört med 48,7 procent för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016.

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 76 MSEK, en ökning med 57 MSEK, eller 300,0 procent, jämfört med 19 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016. Ökningen berodde främst på personalökningar för att tillgodose Koncernens växande fastighetsbestånd.

Finansiella poster netto

Finansiella poster netto för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 464 MSEK, en ökning med 398 MSEK, eller 603,0 procent, jämfört med 66 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016. Ökningen speglade främst den betydande ökningen av skuldsättningen för att finansiera fastighetsförvärv.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen på Koncernens fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2017 var en nettoökning med 2 797 MSEK jämfört med en nettoökning med 1 219 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016. De realiserade värdeförändringarna består delvis av värde som skapats av Koncernens fastighetsutvecklingsaktiviteter på 749 MSEK. Värdeförändringar hänförliga till förvärv under året uppgick till 1 223 MSEK. Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökande driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav. Per den 31 december 2017 var den genomsnittliga direktavkastningen 4,8 procent, inklusive fastigheter inom andra inkomstsegment som hade ett marknadsvärde men inte genererade driftnetto, och 5,1 procent exklusive dessa fastigheter.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringarna på derivat för helåret som avslutades den 31 december 2017 var en nettominskning med 3,7 MSEK. Koncernen hade inga utestående derivat under perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016. Nettominskningen i värde på derivat för helåret som avslutades den 31 december 2017 var främst hänförlig till förändringar i räntor.

Resultat före skatt

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade resultatet före skatt för helåret som avslutades den 31 december 2017 med 155,8 procent eller 1 907 MSEK, från 1 224 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016 till 3 131 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017.

Skatt

Skatt för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 702 MSEK, en ökning med 485 MSEK, eller 223,5 procent, jämfört med 217 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016. Ökningen berodde främst på

ökningar i den aktuella skatten hänförlig till ökningen i resultatet före skatt samt ökad uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter. Koncernens effektiva skattesats för perioden var 22,4 procent, vilket avviker från bolagsskatten som är 22,0 procent på grund av uppskjuten skatt på avyttringar.

Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade nettoresultatet för perioden med 141,2 procent eller 1 422 MSEK, till 2 429 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017 jämfört med 1 007 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016.

6. RÖRELSESEGMENT

SBB:s hyresintäkter, nettofastighetskostnader och förändringar i fastighetsvärde allokeras till Koncernens tre rörelsesegment och fastighetsbeståndets marknadsvärde för respektive rörelsesegment fastställs också separat.

Samhällsfastigheter

I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och förändringar i fastighetsvärde för segmentet samhällsfastigheter för de niomånadersperioder som avslutades den 30 september 2019 respektive 2018, helåren som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017 och perioden från bildandet av SBB i Norden den 2 mars till och med den 31 december 2016, samt marknadsvärdet för beståndet av samhällsfastigheter i slutet av respektive period.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
	<i>(oreviderad)</i>		<i>(MSEK)</i>		
Hysesintäkter	799	718	983	741	34
Nettofastighetskostnader	(198)	(164)	(239)	(158)	(5)
Driftnetto	601	554	744	583	29
Värdeförändringar fastigheter	526	240	681	1 541	187
Marknadsvärde fastigheter	18 337	15 437	16 435	14 583	2 885

Hyresreglerade bostadsfastigheter

I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och förändringar i fastighetsvärde för segmentet hyresreglerade bostadsfastigheter för de niomånadersperioder som avslutades den 30 september 2019 respektive 2018, helåren som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017 och perioden från bildandet av SBB i Norden den 2 mars till och med den 31 december 2016, samt marknadsvärdet för beståndet av bostadsfastigheter i slutet av respektive period.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåret som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
	<i>(oreviderad)</i>		<i>(MSEK)</i>		
Hysesintäkter	513	404	565	474	129
Nettofastighetskostnader	(255)	(204)	(294)	(241)	(82)
Driftnetto	258	200	271	233	47
Värdeförändringar fastigheter	588	597	834	699	567
Marknadsvärde fastigheter	10 336	7 505	6 720	5 859	3 420

Övrigt

I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och förändringar i fastighetsvärde för övriga segment för de niomånadersperioder som avslutades den 30 september 2019 respektive 2018,

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

helåren som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017 och perioden från bildandet av SBB i Norden den 2 mars till och med den 31 december 2016, samt marknadsvärdet för beståndet av övriga fastigheter i slutet av respektive period.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från 2 mars till 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
	<i>(oreviderad)</i>		<i>(MSEK)</i>		
Hysesintäkter	88	105	133	124	24
Nettofastighetskostnader	(44)	(62)	(77)	(62)	(8)
Driftnetto	44	43	56	62	16
Värdeförändringar fastigheter	22	67	60	558	465
Marknadsvärde fastigheter	2 103	2 180	2 088	2 559	1 268

7. LIKVIDITET OCH KAPITALRESURSER

Koncernens likviditetsbehov härrör främst från behovet att finansiera förvärv av fastigheter och fastighetsföretag, att finansiera investeringar i det befintliga beståndet och att finansiera rörelsekapitalbehoven. Koncernen behöver även likviditet för att kunna betala ränta och amorteringar på lån. Koncernens huvudsakliga källa till likviditet har historiskt varit kassaflöde från den löpande verksamheten, utnyttjande av bankfaciliteter samt obligationer-, inklusive eviga obligationer, och kapitaltillskott från aktieägarna.

Koncernens förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten beror på de framtida resultaten, vilka i sin tur är beroende av diverse faktorer, däribland, men inte begränsat till, de som beskrivs under ”– Nyckelfaktorer som påverkar Koncernens rörelseresultat”, varav vissa ligger utanför Koncernens kontroll. Koncernens faktiska finansieringsbehov kommer att bero på flera olika faktorer, däribland de allmänna ekonomiska villkoren, tillgång till finansiering från banker, andra finansinstitut och kapitalmarknader, begränsningar i avtalsvillkor och den finansiella utvecklingen.

Historiska kassaflöden

I nedanstående tabell redovisas Koncernens kassaflöden för de niomånadersperioder som avslutades den 30 september 2019 respektive 2018, helåren som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017 och perioden från bildandet av SBB i Norden den 2 mars till och med den 31 december 2016.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från den 2 mars till den 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
	<i>(oreviderad)</i>		<i>(MSEK)</i>		
Likvida medel vid periodens början	157	93	93	506	–
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	507	255	248	360	28
Nettokassaflöde från förändring i rörelsekapital	37	(356)	(408)	150	507
Nettokassaflöde från/(använt i) den löpande verksamheten	544	(102)	(161)	510	536
Nettokassaflöde från/(använt i) investeringsverksamheten	(5 980)	(1 905)	(2 249)	(12 973)	(6 502)
Nettokassaflöde från/(använt i) finansieringsverksamheten	13 808	2 056	2 473	12 049	6 473
Periodens nettokassaflöde	8 372	49	64	(414)	506
Valutakursdifferenser netto	3	1	(0)	(0)	–
Nettoresultat likvida medel	8 375	50	64	(414)	506
Likvida medel vid periodens slut	8 532	143	157	93	506

Kassaflöde från/(använt i) den löpande verksamheten

SBB:s nettokassaflöden från/(använt i) den löpande verksamheten utgörs av Koncernens kassaflöde från fastighetsförvaltningsaktiviteter justerat för avskrivning, finansiella poster netto, betald nettoränta och inkomstskatt, och efter rörelsekapitaltransaktioner.

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 544 MSEK jämfört med nettokassaflödet i den löpande verksamheten på 102 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018. Nettoökningen i kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 kombinerades med en ökning av periodens rörelsekapital.

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 161 MSEK jämfört med nettokassaflödet till den löpande verksamheten på 510 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Nettominskningen i kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital för helåret som avslutades den 31 december 2018 kombinerades med en minskning i rörelsekapital för perioden.

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 510 MSEK jämfört med nettokassaflödet i den löpande verksamheten på 536 MSEK för perioden från den 2 mars till den 31 december 2016. Nettoökningen i kassaflöde till den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital för helåret som avslutades den 31 december 2017 kombinerades med en ökning i rörelsekapital för perioden.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Nettokassaflödet från/till investeringsverksamheten för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 5 980 MSEK, och berodde främst på investeringar i fastigheter.

Nettokassaflödet från/till investeringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 2 249 MSEK och kunde främst hänföras till investeringar i fastigheter och förändringar i fordringar från intresseföretag/joint ventures.

Nettokassaflödet från/till investeringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 12 973 MSEK, och kunde främst hänföras till investeringar i fastigheter.

Nettokassaflödet från investeringsverksamheten för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016 var 6 502 MSEK, och kunde främst hänföras till investeringar i fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 13 808 MSEK och kunde främst hänföras till emissionen av aktier och hybridobligationer samt upptagning av nya lån, vilket delvis uppvägdes av utdelningsbetalningar, inlösen av minoritetsandelar och amortering av lån.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 2 473 MSEK och kunde främst hänföras till emissionen av aktier och hybridobligationer samt upptagning av nya lån, vilket delvis uppvägdes av utdelningsbetalningar, inlösen av vissa värdepapper och amortering av lån.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 12 049 MSEK och kunde främst hänföras till emissionen av aktier och hybridobligationer, förvärvet av minoritetsandelar samt upptagning av nya lån, vilket delvis uppvägdes av utdelningsbetalningar och amortering av lån.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016 var 6 473 MSEK och kunde främst hänföras till emissionen av aktier, upptagning av nya lån samt aktieägartillskott och lån från aktieägare, vilket delvis uppvägdes av amortering av lån.

Investeringar

Koncernens investeringar utgörs främst av fastighetsinvesteringar, däribland förvärv av fastigheter och fastighetsföretag, samt investeringar i renovering av fastigheter och fortlöpande långsiktigt underhåll av fastigheter i Koncernens fastighetsbestånd. I nedanstående tabell redovisas Koncernens historiska investeringar.

	De niomånadersperioder som avslutades den 30 september		Helåren som avslutades den 31 december		Perioden från den 2 mars till den 31 december
	2019	2018	2018	2017	2016
	(oreviderad)		(MSEK)		
Förvärv	9 595	2 370	3 597	13 470	6 806
Renoveringar	474	214	311	209	27
Underhåll	78	65	100	62	18
Summa investeringar	10 147	2 649	4 008	13 741	6 851

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

SBB genomför kontinuerligt investeringar i befintliga fastigheter, främst i form av renovering av lägenheter och hyresgäst Anpassningar i övriga fastigheter.

Förvärv

Utgifterna för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 9 595 MSEK, en ökning med 7 225 MSEK, eller 304,9 procent, jämfört med 2 370 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018. Detta kunde främst hänföras till en ökning av antalet transaktioner Koncernen genomförde och förvärv av fler fastigheter.

Förvärvsutgifterna för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 3 597 MSEK, en minskning med 9 873 MSEK, eller 73,3 procent, jämfört med 13 470 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta var främst ett resultat av att Koncernen förvärvade färre fastigheter 2018.

Förvärvsutgifterna för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 13 470 MSEK, en ökning med 6 664 MSEK, eller 97,9 procent, jämfört med 6 806 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016. Detta kunde främst hänföras till en ökning av antalet transaktioner Koncernen genomförde och förvärv av fler fastigheter.

Renoveringar

Renoveringskostnaderna för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 474 MSEK, en ökning med 260 MSEK, eller 121,5 procent, jämfört med 214 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018. Detta kunde främst hänföras till en ökning av mängden renoveringar Koncernen genomförde.

Renoveringskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 311 MSEK, en ökning med 102 MSEK, eller 48,8 procent, jämfört med 209 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta var främst ett resultat av en ökning av antalet renoverade lägenheter från 138 lägenheter 2017 till 415 lägenheter 2018.

Renoveringskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 209 MSEK, en ökning med 182 MSEK, eller 674,1 procent, jämfört med 27 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016. Detta kunde främst hänföras till en ökning av mängden renoveringar Koncernen genomförde.

Underhåll

Underhållskostnaderna för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 var 78 MSEK, en ökning med 13 MSEK, eller 20 procent, jämfört med 65 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018. Detta kunde främst hänföras till en storleksökning av Koncernens fastighetsbestånd.

Underhållskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 100 MSEK, en ökning med 38 MSEK, eller 61,3 procent, jämfört med 62 MSEK för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018. Detta kunde främst hänföras till en storleksökning av Koncernens fastighetsbestånd över stor del av året.

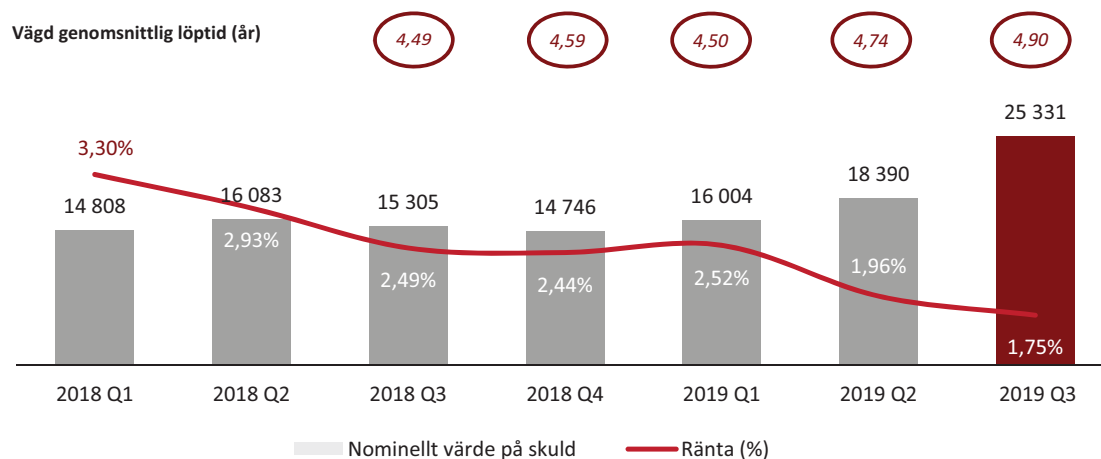
Underhållskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 62 MSEK, en ökning med 44 MSEK, eller 244,4 procent, jämfört med 18 MSEK för perioden från den 2 mars till och med den 31 december 2016. Detta kunde främst hänföras till en storleksökning av Koncernens fastighetsbestånd.

Skuldsättning

Koncernen har en betydande skuldsättning som består av banklån i SEK och NOK, icke-säkerställda obligationer i SEK och EUR, säkerställda obligationer i SEK och NOK samt företagscertifikat i SEK och EUR. Per den 30 september 2019 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 25 331 MSEK och Koncernen hade 4,9 års viktad genomsnittlig kontraktslängd (inklusive företagscertifikat) och 1,75 procents viktad genomsnittlig skuldkostnad.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Grafiken nedan visar utvecklingen av det nominella värdet av Koncernens skuld tillsammans med den viktade genomsnittliga kontraktslängden och den viktade genomsnittliga skuldkostnaden vid slutet av varje kvartal sedan det första kvartalet 2018.



Banklån

Per den 30 september 2019 uppgick Koncernens utestående banklån till 5 770 MSEK. Koncernens låneportfölj är uppdelad på 10 kreditinstitut, främst nordiska affärsbanker. Per den 30 september 2019 hade Koncernen en lånekapacitet på 4 248 MSEK genom sina back-up-faciliteter.

Obligationer

Per den 30 september 2019 uppgick Koncernens utestående obligationer till 17 883 MSEK. I nedanstående tabeller redovisas Koncernens noterade obligationer per den 30 september 2019, inklusive information om huruvida obligationerna är säkerställda, klassificerade som gröna obligationer eller emitterade under Koncernens medelfristiga obligationsprogram i flera valutor om 2 500 MEUR (Euro Medium Term Note Programme, förkortat "EMTN-program").

Löptid	Emitterat belopp (MSEK)	Belopp återköpt av SBB (MSEK)	Ränta	Basräntegolv	Förfallodag	ISIN	Kommentar
2018-2021	750	167	Stibor 3M + 3.90%	Ja	29/01/2021	SE0010414581	
2018-2019	300	277	2.90%	Nej	20/12/2019	SE0010869123	
2018-2021	474	120	Stibor 3M + 3.65%	Ja	17/05/2021	SE0010985713	
2017-2020	1 500	1,430	Stibor 3M + 6.00%	Ja	06/04/2020	SE0009805468	
2018-2022	1 000	580	Stibor 3M + 3.60%	Nej	03/10/2022	SE0011725514	
2019-2024	500	–	Stibor 3M + 3.30%	Nej	14/02/2024	SE0012256741	Grön
2019-2024	200	–	Stibor 3M + 3.25%	Nej	19/02/2024	SE0012313245	
2018-HYB	1 200	–	Stibor 3M + 6.35%	Nej	Hybrid	SE0011642776	
2017-HYB	1 000	300	Stibor 3M + 7.00%	Ja	Hybrid	SE0010414599	
2019-2025	600	–	Stibor 3M + 1.90%	Nej	14/01/2025	XS1997252975	EMTN-Program
2019-2023	200	–	Stibor 3M + 1.40%	Nej	22/05/2023	XS2000538699	EMTN-Program
2016-2021	683	–	Stibor 3M + 1.85%	Ja	23/12/2021	NO963342664	Säkerställd Grön, EMTN-
2019-2022	500	–	Stibor 3M + 1.20%	Nej	22/07/2022	XS2021634675	Program
2019-2021	1 400	–	Stibor 3M + 0.93%	Nej	05/07/2021	XS2022418243	EMTN-Program
2019-2023	500	167	Stibor 3M + 1.15%	Nej	06/09/2023	XS2050862262	Grön

Löptid	Emitterat belopp (MEUR)	Belopp återköpt av SBB (MEUR)	Ränta	Basräntegolv	Förfallodag	ISIN	Kommentar
2019-HYB	300	–	4.63%	Nej	Hybrid	XS1974894138	
2019-2025	550	3	1.75%	Nej	14/01/2025	XS1993969515	EMTN-Program
2019-2026	500	–	1.13%	Nej	04/09/2026	XS2049823680	EMTN-Program

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Löptid	Emitterat belopp (miljoner NOK)	Belopp återköpt av SBB (miljoner NOK)	Ränta	Basräntegolv	Förfalldag	ISIN	Kommentar
2016-2023	620	–	3,00%	Nej	01/11/2023	NO0010777683	Säkerställd

Företagscertifikat

I maj 2018 inrättade Koncernen ett företagscertifikatprogram (commercial paper program, förkortat CP-program) om 2 000 MSEK ("SEK-programmet") via Swedbank och i juni 2019 höjdes begränsningen av SEK-programmet till 4 000 MSEK. I juli 2018 inrättade Koncernen ett företagscertifikatprogram om 200 MEUR ("EUR-programmet") via Swedbank AB (publ):s filial i Finland. Per den 30 september 2019 hade Koncernen 1 728 MSEK utestående företagscertifikat, bestående av 1 030 MSEK enligt SEK-programmet och 66,5 MEUR (698 MSEK) utestående enligt EUR-programmet.

Skuldförfallostruktur

I nedanstående tabell redovisas förfalloprofilen för Koncernens finansiella åtaganden, exklusive företagscertifikat, per den 30 september 2019.

Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 4 år	Mellan 4 och 5 år	Mer än 5 år	Totalt
	(MSEK)					
232	2 522	4 201	2 097	2 108	12 566	23 726

I nedanstående tabell redovisas förfalloprofilen för Koncernens finansiella åtaganden, inklusive företagscertifikat, per den 30 september 2019.

Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 4 år	Mellan 4 och 5 år	Mer än 5 år	Totalt
	(MSEK)					
1 960	2 522	4 201	2 097	2 108	12 566	25 457

Arrangemang utanför balansräkningen

Per den 30 september 2019 hade Koncernen inga arrangemang utanför balansräkningen.

8. KVANTITATIVA OCH KVALITATIVA UPPLYSNINGAR GÄLLANDE MARKNADSEXPONERING

Koncernens hantering av marknadsrisk (däribland likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk) beskrivs i not 22 (Finansiella risker) i koncernredovisningen.

9. KRITISKA REDOVISNINGSPRINCIPER OCH UPPSKATTNINGAR

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och Styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt övrig lämnad information. Ledningens och Styrelsens bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och Styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Det faktiska utfallet kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om förutsättningarna ändras.

Koncernens kritiska redovisningsprinciper redovisas i not 1 (*Väsentliga redovisningsprinciper*) och Koncernens betydande redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden redovisas i not 3 (*Väsentliga uppskattningar och bedömningar*) i koncernredovisningen.

KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING

För ytterligare information om Koncernens kapitalstruktur se "Operationell och finansiell översikt – Likviditet och kapitalresurser". För ytterligare information om Bolagets aktier och aktiekapital se avsnittet "Aktier och aktiekapital". Efter den 30 september 2019 har Bolaget ingått ett bryggglån om 5,3 MDSEK, vilket inte återspeglas i tabellerna nedan. För mer information om bryggglånet hänvisas till avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Bryggglånavtal".

1. KAPITALISERING

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Koncernens kapitalisering per den 30 september 2019.

Bolaget finansieras via eget kapital, räntebärande skuld och andra skulder. De räntebärande skulderna består av skulder till kreditinstitut, obligationer och företagscertifikat. De totala räntebärande skulderna bestod per den 30 september 2019 av 25 331 MSEK, varav 5 770 MSEK avsåg skulder till kreditinstitut, 17 833 MSEK avsåg obligationslån och 1 728 MSEK avsåg företagscertifikat. Per den 30 september 2019 uppgick Bolagets belåningsgrad till 38,4 procent. Bolagets eget kapital, med undantag för reserver och utestående skulder, per den 30 september 2019 presenteras i tabellen nedan. Interimsskulder och uppskjuten skatt framgår ej av tabellen nedan. Skulderna i tabellen nedan består både av räntebärande och icke-räntebärande skulder.

MSEK	Per den 30 september 2019
Kortfristiga finansiella skulder	2 415
Mot garanti eller borgen	–
Mot säkerhet ¹	135
Utan garanti eller säkerhet	2 280
Långfristiga finansiella skulder	23 686
Mot garanti eller borgen	–
Mot säkerhet ²	6 991
Utan garanti eller säkerhet	16 695
Summa finansiella skulder	26 101
Eget kapital	
Aktiekapital	83
Övrigt tillskjutet kapital	5 302
Annat eget kapital inkl. årets resultat	10 555
Totalt eget kapital	15 940

1 Säkerhet avser fastighetsinteckningar och andelar i koncernbolag.

2 Säkerhet avser fastighetsinteckningar och andelar i koncernbolag.

2. SKULDSÄTTNING

Tabellen nedan visar Bolagets oreviderade skuldsättning per den 30 september 2019 och har infogats, utan några väsentliga ändringar, från Bolagets bokföring. Denna tabell skall läsas tillsammans med den Historiska Finansiella Informationen.

MSEK	Per den 30 september 2019
(A) Kassa	–
(B) Likvida medel	8 532
(C) Lätt realiserbara värdepapper	1 094
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	9 626
(E) Kortfristiga fordringar	525
(F) Kortfristiga banklån	117
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	18
(H) Andra kortfristiga skulder	2 280
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	2 415
(J) Netto kortfristiga skuldsättningar (I)-(E)-(D)	(7 736)
(K) Långsiktiga banklån	5 635
(L) Emitterade obligationer	17 763
(M) Andra långfristiga lån	288
(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)	23 686
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	15 950

BOLAGSSTYRNING

1. STYRELSE

Bolagets Styrelse består av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Tabellen nedan visar ledamöterna i Styrelsen, när de först valdes in i Styrelsen och huruvida de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller större aktieägare. Med större aktieägare avses i detta sammanhang ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget. Om ett företag äger mer än 50 procent av aktierna eller andelarna eller rösterna i ett annat företag anses det förnämnda företaget indirekt kontrollera det senare företags ägande i andra företag.

Namn	Befattning	Medlem sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Lennart Schuss	Styrelseordförande	2017	Ja	Ja
Ilja Batljan	Styrelseledamot och verkställande direktör	2017	Nej	Nej
Sven-Olof Johansson	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Fredrik Svensson	Styrelseledamot	2018	Ja	Nej
Hans Runesten	Styrelseledamot	2014*	Ja	Ja
Eva Swartz Grimaldi	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Anne-Grete Strøm-Erichsen	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja

* Hans Runesten var även styrelseledamot för den tidigare verksamheten som bedrevs under företagsnamnet Effnetplattformen AB (publ) och var verksam inom digital kommunikation och investeringsverksamhet.

LENNART SCHUSS

Född 1954. Styrelseordförande sedan 2017, ordförande i revisionsutskottet och ledamot i ersättningsutskottet.	
Utbildning:	Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för Brasil Development AB, Briot AB och Skoga Invest AS. Styrelsesuppleant i Strandeken Fastigheter AB och i ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Rådgivare till Genesta Fastighetsfonder samt ordförande för Swedish Society of Friends of the Weizmann Institute of Science.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Judiska Församlingen i Stockholm Service Aktiebolag och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelseledamot i Widia Aktiebolag, IB Gångsta Holding AB, IB Härsta 1 AB, IB Härsta 2 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelsesuppleant för ST Bostäder AB, TTF Invest AB, Westerlingska Gården AB, SP Skölden 1 AB, Fastighets AB Idbäcken, Eskilstunafastigheter III AB, Kajsarporten Fastighets AB, NF Järnhandlaren AB, Vinterklasen Kastanjen AB, Valerum Brovakten AB, Gimmel Hästen AB, Lingonet i Västervik Fastighetsaktiebolag, Härsta Västland Förvaltning AB, Korsaröds Fastighets AB, Fastighetsbolaget Broberg i Söderhamn AB, Bergrick Rickomberga AB, Bergrick Bostäder AB, Vinterklasen Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, Klövern Skärgårdsgatan AB, Bergrick Bostadsrätter AB, SHSVBIO 13 AB, Högkullen Akvarell AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, Wegaf klippan Apollo 15 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

ILIJA BATLIJAN

Född 1967. Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017.	
<i>Utbildning:</i>	Ph.D. i demografi och planering för äldre vård från Stockholms universitet. Kandidat i ekonomi från Stockholms universitet.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelseordförande för Cryptzone Research & Development Aktiebolag, Cryptzone Group AB, Cryptzone Digital AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelseledamot för Used A Porter International AB, Health Runner AB, Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB, Ilija Batljan Invest AB, Ilija Batljan Invest Kristianstad AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
<i>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</i>	Styrelseordförande för Alkärrsplan Aktiebolag, Cryptzone International Aktiebolag, Appload AB, Nynäshamn Offshore AB, Sidöparken AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Vinterklasen Kastanjen AB, Folkhem Trä AB, Dalafast Mariabacken2 AB och ett flertal andra dotterbolag inom Koncernen. Styrelseledamot för Rikshem Pålsvä AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Folkhem Produktion Aktiebolag, Doro Care AB, Rikshem Östkalmar AB, Värmdö bostäder Aktiebolag, Rikshem Kalmarcentrum AB, TargetEveryOne AB (publ), Rikshem Fågeln AB, BoViva Aktiebolag, FD Jordan AB, Rikshem Planteringen AB, Broskeppet Försommaren AB, Broskeppet Sannegård AB, Rikshem Helsingborg AB, Jordan Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Phoniro AB, Rikshem Bikupan AB, Rikshem Högaborg AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Rikshem Fällhagen AB, Rikshem Öresund Holding AB, Rikshem Borgskölden AB, Rikshem Borgs AB, Rikshem Norrköping AB, Rikshem Malm AB, Flowscape Technology AB (Publ), Rikshem Hackspettet AB, Westerlingskagården AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Pokalen AB, Rikshem Sävja AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Rikshem Daldockan AB, Steninge Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, SP Skölden 1 AB, Rikshem Västerås Delägare AB, Rikshem Blombacka AB, Rikshem Delägare AB, Rikshem Attika AB, Rikshem Bostäder Holding AB, Rikshem Samhold AB, Rikshem Bostäder Uppsala AB, Rikshem Samfast Västerås AB, Fastighets AB Idbäcken, Rikshem Sigtuna Vårdfast AB, Eskilstunafastigheter III AB, Rikshem Samfast Knivsta AB, Rikshem Samfast Halmstad AB, Rikshem Sigtuna Samhold AB, Rikshem Bostäder Blå AB, Mejeriparken Knivsta AB, Rikshem Valsta AB, Rikshem Skolfastigheter AB, Rikshem Ljuset AB, Rikshem Lärlingsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjöbo AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Kajsarporten Fastighets AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Wallenstam Gränby 9:6 AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Stattena AB, Rikshem Elineberg AB, Rikshem Bälgetingen AB, Rikshem Gärdeskvarten Utveckling AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Viken Stubben AB, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, SP Tillbringaren 2 AB, Rikshem Makaren AB, Valsta Bostad 2 AB, Valsta Bostad 1 AB, Kistaklippans Fastighets AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Rikshem Lila AB, Rikshem Gul AB, Rikshem BRF-ägare 2 AB, Rikshem BRF-ägare 3 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem BRF-ägare 1 AB, Rikshem BRF-utveckling AB, Lingonet i Västervik Fastighetsaktiebolag, Valsta Bostad 5 AB, Valsta Bostad 3 AB, Korsaröds Fastighets AB, Farsta Intressenter AB, Vinterklasen Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, Klövern Skärgårdsgatan AB, SHSVBIO 13 AB, Högkullen Akvarell AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, Wegaf klippan Apollo 15 AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening, Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelsesuppleant för Nya Valsta Centrum AB, Valsta Bostad 6 AB och Valsta Bostad 4 AB. Extern verkställande direktör för Rikshem AB (publ).
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närtstående innehav):</i>	Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

BOLAGSSTYRNING

SVEN-OLOF JOHANSSON

Född 1945. Styrelseledamot sedan 2017 och ledamot i revisionsutskottet.	
<i>Utbildning:</i>	Pol.mag. från Stockholms universitet och Handelshögskolan i Stockholm.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	<p>Styrelseordförande för Gaudemus AB, Deamatrix Förvaltning Aktiebolag, FastProp Gävle AB, FastProp Holding AB, Xenella Holding AB, Centralparken Täby III AB, Centralparken Täby IV AB och Slättö Fastpartner Spånga AB.</p> <p>Styrelseledamot för Kebarco AB, Autoropa Aktiebolag, Storheden Invest AB, STC Interfinans Aktiebolag, Batteriet Hus AB, Landeriet Förvaltning AB, Fastpartner Årsta 76:2 AB, Standard Fastighet i Märsta AB, Landeriet 14 AB, Fredriksten Fastighet AB, Märsta Centrum AB, Robarco AB, Anbarco Bilinvest AB, Partnerfastigheter NF AB, Batteriet Fastighetsförvaltning AB, Profundo AB, Landeriet Fastighet AB, Fastighetspartner Täby AB, Fastighetspartner Amplus AB, Fastighetspartner Hallstahammar AB, Fastighetspartner Norrköping AB, Hjulsbro Byggtjänst AB, Cabinjo Holding AB, Colonia Fastighet AB, FastPartner Expansion AB, Ranchen.com Tobo Gärd AB, H.J. Catering AB, Landeriet-Gruppens Hyresredovisning AB, Compactor Fastigheter AB, FastPartner Mälarpporten AB, Batteriet Centrumhus AB, Västsvenska Hotellfastigheter AB, Svenska Stadshotell AB, Fastpartner Bagaren 7 AB, Nordpartner Aktiebolag, Fastpartner Humlet AB, VATTELUS AB, FastPartner Frihamnen AB, FastPartner Tech Center AB, Fastighetspartner Globen AB, FastPartner Sätesdalen 2 AB, Fastpartner Hammarby-Smedby 1:454 AB, Fastpartner Hammarby-Smedby 1:461 AB, Fastighetspartner Avaström Holding AB, FastPartner Syllen 4 AB, Fastighetspartner AB Drillsnäppan, Fastighetspartner Skolfastigheter AB, FastPartner Västerbotten 19 AB, Fastpartner Märsta 24:4 AB, FastPartner Ekplantan 2 AB, FastPartner Centrum 13 AB, FastPartner Ritmallen 1 AB, Fastighetspartner Lunda AB, Fastighetspartner Knivsta-AR AB, Adam Care AB, Hotell Larmvall AB, Fastighets AB Bomullsspinneriet, Vexillum Duo AB, Fastighetspartner Bromma AB, Vallentuna Centrum AB, FastPartner Solna One AB, VATELLUS Holding AB, Vallentuna 1:7 AB, Vallentuna Prästgård 1:130 AB, Vallentuna 1:474 AB, Sättra Hälsofastigheter AB, FastPartner Högsbo 27:6 AB, FastPartner Mälardalen AB, FastPartner Sporren 4 AB, SRU Intressenter AB, Gävle Näringen 22:2 AB, FastPartner Haninge AB, Vinsta Stenskarve AB, FastPartner Hässelby AB, FastPartner Rinkeby AB, FastPartner Älvsjö AB, FastPartner Tensta AB, FastPartner Bredäng AB, FastPartner Brynäs 124:3 AB, FastPartner Hemsta 9:4 AB, FastPartner Fastigheter Märsta AB, FastPartner Hammarby-Smedby AB, Vallentuna 1:472 AB, Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB, Fastighets AB Krejfast, FastPartner Brista AB, FastPartner Märsta Kontor AB, Fastighets AB Repslagaregatan, Fast Real AB, Märsta 1:198 AB, FastPartner Bredden AB, FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB, Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB, FastPartner Alingsås-Ulrichamn AB, Autoropa Holding AB, FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB, FastPartner Mälaren 14 AB, FastPartner Kärra 78:3 AB, FastPartner Aga 2 AB, FastPartner Fagerstagatan 21 AB, One Network Of Holding AB, One Network Of Concept AB, Fastpartner Uppfinnaren 1 AB, FastPartner Biskopsgården 46:4 AB, FastPartner Slakthuset 21 AB, FastPartner Slakthuset 20 AB, FastPartner Importen 3 AB, FastPartner Slakthuset 18 AB, FastPartner Slakthuset 19 AB, FastPartner Slakthuset 22 AB, Tarrt Förvaltning AB, Fastpartner Kostern 11 AB, FastPartner Sjöstugan 1 AB, FastPartner Pooc AB, Fastpartner Karis 4 AB, Fastpartner Karis 3 AB, FastPartner Ekenäs 4 AB, FastPartner Ekenäs 3 AB, FastPartner Ekenäs 2 AB, FastPartner Ekenäs 1 AB, FastPartner Bolmensvägen AB, FastPartner Gustav 1F AB, FastPartner Gustav 1B AB, FastPartner Gustav 1 AB, FastPartner Gustav 1C AB, FastPartner Gustav 1D AB, FastPartner Gustav 1E AB, FastPartner Bromsten Holding II AB, FastPartner Bromsten Holding I AB, FastPartner Bosgården 1:32 AB, FastPartner Sättra Skolfastigheter AB, Fastpartner Kungsängen 40:1 AB, Fastpartner Flyggodset AB och Fastpartner Reläet 8 AB.</p> <p>Styrelsesuppleant för Colinasverdes AB, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB och Centralparken Holding AB.</p>
<i>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</i>	<p>Styrelseordförande för Heimstaden Geflefastigheter AB, Centralparken Täby II AB och Centralparken Täby I AB.</p> <p>Styrelseledamot för NCC Aktiebolag, Batteriet Fastigheter AB, Fastighets AB Solrenen, Fastighetspartner Bromsten AB, CareDx International AB, Mio Fastigheter i Tibro AB, Rinkebyvägen 11 Fastighets AB, Fastighets AB R 7:176, Gunhild 5 A ekonomisk förening, Gunhild 5 B ekonomisk förening, Gunhild 5 C ekonomisk förening och Gunhild 5 D ekonomisk förening.</p> <p>Kommanditdelägare för Hallsta Förvaltnings Kommanditbolag.</p>
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):</i>	Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

FREDRIK SVENSSON

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2018 och ledamot i revisionsutskottet.	
<i>Utbildning:</i>	Civilekonomexamen från Linköpings Universitet.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelseordförande för Rocklunda Fastigheter Aktiefbolag, Industritekniska Gymnasiet Bergslagen AB, Arvid Svensson Invest AB, Fastighetsaktiefbolaget Femur AB, Arosmotets Bostadsfastigheter AB, KFAS Fastigheter i Västerås AB, Fastighetsaktiefbolaget Femur 2, EMIRIT i Västerås AB, Anund Fastighets AB, Fridnäs 2:1 AB och SVKA Holding i Västerås AB. Styrelseledamot för Aktiefbolaget Arvid Svensson, Fastighets AB Balder, Aktiefbolaget Axel Sundströms Järnhandel, Fagerblads Frank Aktiefbolag, ASCA Förvaltnings AB, Vretvägens Fastighets AB, Aston Carlsson AB, Arvid Svensson Fastigheter Aktiefbolag, Arvid Svensson Förvaltnings AB, Allmogekulturen i Västerås AB, Arvid Svensson Cityfastigheter AB, Svanå Bruk & Säteri AB, ASE Media AB, Savana Stockholm AB, AB Venarv, Lås & Larnteknik Europe AB, Mirino AB, AB Tenzing, Youth Entrepreneurship Togetherness Innovation Holding AB, Svensk Markförvaltning AB, Ektorp Holding AB, Högantorp Holding AB, Albyäng Holding AB och Fastighets AB Vintertullstorget. Styrelseuppseant för Celeritas Fastigheter AB.
<i>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</i>	Styrelseordförande för Klöver AB, Linnégatan 18 Investment AB, Primelog Holding AB, Lahti Fastighetsutveckling AB, Fastighetsbolaget JF1 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelseledamot för Alba Take Care Nr 831 AB och Fastighets AB Fatbursholmen.
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):</i>	Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

HANS RUNESTEN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2014 och ledamot i revisionsutskottet.	
<i>Utbildning:</i>	Civilekonomexamen från Stockholms universitet.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelseordförande för Effnet AB, Effnetplattformen AB (publ), Twicebasic AB och Scan Baltic Ltd. Styrelseledamot för Ironbridge AB.
<i>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</i>	Styrelseordförande för Winztec Technologies AB, Goldblue AB (publ), Axxonen Holding AB (publ) och Earners Alliance Holding AB (publ). Styrelseledamot för Stendörren Fastigheter AB.
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):</i>	Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

EWA SWARTZ GRIMALDI

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2017, ordförande i ersättningsutskottet och ledamot i revisionsutskottet.	
<i>Utbildning:</i>	Filosofie kandidatexamen i språk – spanska, franska och italienska samt från kulturvetarlinjen.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelseordförande för Norstedts Förlagsgrupp AB, Michael Berglund AB, Doberman AB, Eva Swartz Grimaldi Consulting AB, Doberman Group AB och Efevevmanisa AB. Styrelseledamot för Richard Swartz AB och Storytel AB (publ). Styrelseledamot för Stockholms universitet, Konserthuset Stockholm, Forget Foundation och Kungliga Patriotiska Sällskapet.
<i>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</i>	Styrelseledamot för Bianchi Café & Cycles Västerås AB. Extern verkställande direktör för Bianchi Café & Cycles Sverige AB.
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuella närståendeinnehav):</i>	Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

BOLAGSSTYRNING

ANNE-GRETE STRØM-ERICHSEN

Född 1949. Styrelseledamot sedan 2017 och ledamot i revisionsutskottet.	
Utbildning:	B.A. i Computer Science från Bergen Technical School (University of Bergen) samt ytterligare studier i Computer Science vid South Dakota School of Mines & Technology 1980-1981.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Norwegian Atlantic Committee, Bergen og Omland Havn och DIPS AS. Styrelseledamot för Kongsberg Gruppen ASA, Carte Blanche AS och Tankesmien Agenda AS.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Partner hos Rud Pedersen Public Affairs Norge AS. Styrelseordförande för Arbeidssamvirkenes Landsforening, styrelseledamot för Nord Hordlang Helsehus och vice styrelseordförande för Norwegian Brain Council. Flertal politiska uppdrag, däribland försvarsminister och hälsominister i den norska regeringen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuella närståendeinnehav):	Inget innehav i Bolaget.

2. LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

ILIJA BATLIJAN

Född 1967. Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017.	
För en närmare beskrivning hänvisas till avsnittet "– Styrelse" ovan.	

LARS THAGESSON

Född 1959. Vice verkställande direktör och COO sedan 2018.	
Utbildning:	9-årig grundskola.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Seglora Fastighets AB, Arctic Forest Development AB, Nordic Forest Development AB, Hammars Markentreprenad i Jönköping AB, Solhemmet Samhällsfastigheter AB, BRN Fastigheter 1 AB, BRN Fastigheter 2 AB och BRN Fastigheter 3 AB. Styrelseledamot för Trenäs Förvaltning AB, Smart Parkering Sverige AB, Djurgårdsblicken AB, Tagesson & söner Fastighets AB, Hagabacken Förvaltnings AB, Skomakargatan 13 Invest AB och Valerum Fastighets AB. Styrelsesuppleant för Seglora Invest AB, Tyghuset i Taberg Aktiebolag, Örnén Vätern AB och Tabergsdalens Invest AB. Verkställande direktör för Karlbergsvägen 77 Fastighets AB
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Villa Culmen Strängnäs AB, Culmen Strängnäs II AB och Söderport Göta AB. Styrelseledamot för Nyda Aktiebolag, Nilam & Co AB, Slussmäklarna AB, Termino C 1498 AB, Seminariet 8 AB och Projekt Gnistan 1 AB. Styrelsesuppleant för Nyfosa Armaturen 1 Fastighets AB, Ribby Ängar Bostads AB, Ribby Ängar Dotter 1 AB, Ribby Ängar Förvaltning AB, Ribby Ängar Dotter 2 AB och Ribby Ängar Dotter 3 AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuell närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

KRISTER KARLSSON

Född 1970. Vice verkställande direktör och fastighetsutvecklingschef sedan 2016.	
Utbildning:	Fastighet och finans från Kungliga tekniska högskolan, Stockholms universitet och Uppsala universitet samt juridikstudier vid Uppsala universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande, styrelseledamot och styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Nya Valsta Centrum AB, Farsta intressenter AB, Farsta Fastighetsintressenter AB, Farsta Stadsutveckling AB, Larsboda Fastighetsutveckling AB, BCAC Lägenheter AB, BCAC Brf-ägare 1 AB, BCAC Brf-ägare 2 AB, BCAC Brf-ägare 3 AB, BCAC Brf Holding 1 AB, BCAC Brf Holding 2 AB, BCAC Brf Holding 3 AB, BCAC Brf Holding 4 AB, BCAC Brf Fastighet 1 AB, BCAC Brf Fastighet 2 AB, BCAC Brf Fastighet 3 AB, BCAC Brf Fastighet 4 AB, Uppsala Fastighetsprojekt Operatörsbolag AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuella närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

ROSEL RAGNARSSON

Född 1955. Finanschef sedan 2017.	
<i>Utbildning:</i>	Ekonomie kandidatexamen från Uppsala universitet.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelsesuppleant för Ragnarsson Ekonomikonsult Aktiebolag.
<i>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</i>	Vice verkställande direktör för Stockholms läns landsting SLL Internfinans AB.
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):</i>	Ja. För mer information se avsnitt <i>“Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur”</i> .

EVA-LOTTA STRIDH

Född 1975. CFO sedan 2016.	
<i>Utbildning:</i>	Ekonomie kandidatexamen från Stockholms universitet.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelseledamot för Eva-Lotta Stridh Ekonomikonsult AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
<i>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</i>	Styrelseledamot för Rikshem Päljö AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Rikshem Östkalmar AB, Rikshem Kalmarcentrum AB, Rikshem Planteringen AB, Broskeppet Försommaren AB Styrelseledamot, Broskeppet Sannegård AB, Broskeppet Försommarparken AB, Jordan Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Rikshem Bikupan AB, JF Helsingborg AB, Rikshem Amerika AB Styrelseledamot, Rikshem Fjärilsvingen AB, Rikshem Munken AB, Rikshem Tunnan AB, Rikshem Helsingborgsmalen AB, Rikshem Imse AB, Rikshem Pigan AB, Rikshem Bockstenen AB, Rikshem Bjärebörren AB, Rikshem Helsingborgsfjärilen AB, Rikshem Stenkronan AB Styrelseledamot, Rikshem Holländaren AB, Rikshem Eneborgen AB, Rikshem Norge AB, Rikshem Furutorp AB, Rikshem Visitören AB Styrelseledamot, Rikshem Goblet AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Bärnstenen AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Rikshem Fålhagen AB, Rikshem Öresund Holding AB, Rikshem Borgskölden AB, Rikshem Borgs AB, Rikshem Norrköping AB, Rikshem Malm AB, Rikshem Hackspett AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Pokalen AB, Rikshem Sävja AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Rikshem Daldockan AB, Steninge Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Fastigheter AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, Rikshem Västerås Delägare AB, Rikshem Blombacka AB, Rikshem Delägare AB, Rikshem Attika AB, Rikshem Bostäder Holding AB, Rikshem Samhold AB, Rikshem Bostäder Uppsala AB, Rikshem Samfast Västerås AB, Rikshem Sigtuna Vårdfast AB, Rikshem Samfast Knivsta AB, Rikshem Samfast Halmstad AB, Rikshem Sigtuna Samhold AB, Rikshem Bostäder Blå A, Mejeriparken Knivsta AB, Rikshem Valsta AB, Rikshem Skolfastigheter AB, Rikshem Ljuset AB, Rikshem Lärlingsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjöbo AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Wallenstam Gränby 9:6 AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Statten AB, Rikshem Elineberg AB, Rikshem Bälgetingen AB, Rikshem Gärdeskvaren Utveckling AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Viken Stubben AB, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, Rikshem Makaren AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Rikshem Lila AB, Rikshem Gul AB, Rikshem Brf-ägare 2 AB, Rikshem Brf-ägare 3 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem Brf-ägare 1 AB, Rikshem Brf-utveckling AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening och Rikshem Helsingborg 18 Ekonomisk förening.
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuella närståendeinnehav):</i>	Ja. För mer information se avsnitt <i>“Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur”</i> .

BOLAGSSTYRNING

OSCAR LEKANDER

Född 1985. Affärsutvecklingschef sedan 2016.	
Utbildning:	Magisterexamen i fastighet och finans från The University of Hong Kong. Kandidatexamen i fastighet och finans från Kungliga Tekniska Högskolan.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för SBB i Norden AB (publ), Holp Förvaltning AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Dalafast Mariabacken2 AB, Vinterklasen Kastanjen AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

FREDRIK HOLM

Född 1962. Förvaltningschef sedan 2019.	
Utbildning:	Driftteknikerexamen från Mälardalens Högskola, Civilekonomexamen i redovisning från Örebro Universitet, Affärsstrategi och fastighetsutveckling, kurs, Kungliga Tekniska Högskolan
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot och verkställande direktör för AB Hållbar Rörelse Fastighetsutveckling
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Rissne 6 AB, Rissne 7 AB, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne nr 2 AB, Lokalfastigheter fastighetsutveckling Centrala Sundbyberg AB, Lokalfastigheter Rissne 1 AB, Balder Muraren AB, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne AB, Lokalfastigheter Rissne 2 AB, Balder Basaren AB, Rissne 3 AB, Rissne 5 AB, Ör 1 AB, Rissne 4 AB, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Ör AB, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Hallonbergen AB, Ör 2 AB, Rissne 8 AB, Rissne 9 AB, Hallonbergen 1 AB, Hallonbergen 2 AB, Hallonbergen 3 AB, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRf i Sundbyberg AB, Lokalfastigheter Centrala Sundbyberg 4 AB, Förvaltaren Brf i Sundbyberg 3 AB, Förvaltaren Brf i Sundbyberg 2 AB, Förvaltaren Brf i Sundbyberg 1 AB, Bostadsrättsföreningen UH nr 1 och Bostadsrättsföreningen UH nr 2. Ägare av F. Holms Ekonomi & Affärskonsult och Handelsbolag Rörelsen i Sverige VD för Lokalfastigheter i Sundbyberg AB Vice VD för Uppsalahem Aktiebolag, Studentstaden i Uppsala Aktiebolag
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

ADRIAN WESTMAN

Född 1985. IR-chef (konsult) sedan 2018.	
Utbildning:	Examen i strategisk kommunikation och PR från Bergs School of Communication. Studier i företagsekonomi och ekonomisk historia vid Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för SSW Holding AB och Hypoteket Fondförvaltning Sverige AB. Delägare i Fogel & Partners i Stockholm AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Cheapr Stockholm AB och Insiderfonder AB. IR-chef och del i ledningsgruppen för Instalco Intressenter AB (publ). IR-chef för Evolution Gaming Group AB (publ).
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

3. ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Hans Runesten har varit styrelseledamot för Axxonen Holding AB (publ) och Axxonen Properties AB och frånträdde sin post mindre än ett år före det att bolagen försattes i konkurs 2018. Krister Karlsson har varit styrelseledamot för Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB och Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB och frånträdde sin post mindre än ett år före det att bolagen försattes i konkurs 2019.

Utöver vad som framgår ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Strandvägen 3, SE-114 51 Stockholm.

4. EXTERN REVISOR

På extra bolagsstämma den 16 januari 2017 valdes Ernst & Young Aktiebolag till Bolagets revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2017. På årsstämman den 27 april 2017, årsstämman den 27 april 2018 samt årsstämman den 29 april 2019 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2018, 2019 respektive 2020. Ingemar Rindstig (född 1949) är huvudansvarig revisor. Ingemar Rindstig är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Youngs kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm.

För perioden innan den 16 januari 2017 och som omfattas av den Historiska Finansiella Informationen i detta Prospekt utgjordes SBB i Nordens revisor av Ernst & Young Aktiebolag med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.

5. BOLAGSSTYRNING

SBB är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq Stockholm grundades bolagsstyrningen i Bolaget på svensk lag, Bolagets bolagsordning, interna regler och föreskrifter, regler och rekommendationer för bolag vars aktier är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market samt god sed på aktiemarknaden. Sedan Bolaget noterats på Nasdaq Stockholm följer Bolaget Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och är föremål för krav på att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolaget tillämpade Koden på frivillig basis före noteringen på Nasdaq Stockholm. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelse från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen").

Eventuella avvikelser från Koden redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport. Inga avvikelser rapporterades i Bolagets bolagsstyrningsrapport för räkenskapsåret 2018.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för Styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till Styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Nyheter.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till Styrelsen. Begäran ska normalt vara Styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

BOLAGSSTYRNING

Valberedning

Bolag som följer Kodex ska ha en valberedning. Enligt Kodex ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Kodex bestå av minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Minst en ledamot i valberedningen ska därutöver vara oberoende i förhållande till den röstmässigt största ägaren eller den grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning.

Vid årsstämman som hölls den 29 april 2019 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2020 ska bestå av representanter för de tre största aktieägarna samt Styrelsens ordförande.

Valberedningen består av Mia Batljan (ordförande), Rikard Svensson, Sven-Olof Johansson och Lennart Schuss.

Mandatperioden för den utsedda valberedningen ska löpa intill dess att ny valberedning tillträtt. Om väsentlig förändring sker i ägarstrukturen efter det att valberedningen konstituerats ska valberedningens sammansättning ändras i enlighet med principerna ovan. Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till ordförande vid årsstämman, val av ordförande och övriga ledamöter i Bolagets Styrelse, styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter samt principerna för eventuell ersättning för utskottsarbete, val och arvodering av revisor och revisorssuppleant (i förekommande fall) samt beslut om principer för utseende av ny valberedning. Valberedningen ska ha rätt att belasta Bolaget med kostnader för exempelvis rekryteringskonsulter och andra kostnader som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Ersättning ska inte utgå för arbetet i valberedningen.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är Styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att Styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser Styrelsen Bolagets verkställande direktör. Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska Styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter och inga suppleanter.

Enligt Kodex ska styrelsens ordförande väljas av bolagsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av Styrelsens arbete och för att Styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer Styrelsen även instruktionen för verkställande direktör, innefattande finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och den verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av sju ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman. För en närmare beskrivning hänvisas till avsnittet ” – Styrelse ” och ” – Ledande befattningshavare ” ovan.

Revisionsutskott

I ett aktiebolag vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad ska styrelsen ha ett revisionsutskott. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget, minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens och utskottet ska utse en av ledamöterna att vara dess ordförande.

Ett bolags revisionsutskott ska bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Bolaget har ett revisionsutskott bestående av sex ledamöter: Lennart Schuss (ordförande), Sven-Olof Johansson, Hans Runesten, Eva Swartz Grimaldi, Anne-Grete Strøm-Erichsen och Fredrik Svensson.

Ersättningsutskott

Bolaget har ett ersättningsutskott bestående av två medlemmar: Eva Swartz Grimaldi (ordförande) och Lennart Schuss. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underordnad Styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan Styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för Styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att Styrelsen erhåller tillräckligt med information för att Styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör ska hålla Styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

För en närmare beskrivning av verkställande direktör och ledande befattningshavare hänvisas till avsnitten ”– Styrelse”, ”– Ledande befattningshavare” och ”– Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare”.

6. ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**Ersättning till styrelseledamöter**

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 29 april 2019 beslutades att arvode ska utgå till Styrelsens ordförande med 450 000 SEK och till övriga av stämman valda ledamöter med 300 000 SEK vardera. Vidare utgår arvode för utskottsarbete i ersättningsutskottet med 30 000 SEK per ledamot. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Arvode till Styrelsen under räkenskapsåret 2018

Tabellen nedan visar samtliga arvoden som utbetalats till tidigare och nuvarande styrelseledamöter valda av bolagsstämman för räkenskapsåret 2018.

Namn	Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnader (TSEK)	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	480	–	–	–	480
Styrelseledamot					
Iljija Batljan	–	–	–	–	–
Sven-Olof Johansson	300	–	–	–	300
Fredrik Svensson	300	–	–	–	300
Hans Runesten	300	–	–	–	300
Eva Swartz Grimaldi	330	–	–	–	330
Anne-Grete Strøm-Erichsen	441	–	–	–	441
Total	2 151	–	–	–	2 151

Riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktörer

Årsstämman som ska hållas under 2020 kommer att fatta beslut om riktlinjer för ersättning till Styrelsen, den verkställande direktören och de vice verkställande direktörerna. Riktlinjerna kommer inte att omfatta exempelvis arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag. Annan ersättning till Styrelsens ledamöter, såsom lön, kommer dock att omfattas av riktlinjerna.

Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av Styrelsen.

BOLAGSSTYRNING

Tabellen nedan visar arvoden till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2018.

Namn	Grundlön	Rörlig		Övrig	Summa
		ersättning	Pensionskostnader		
Ilija Batljan, verkställande direktör	3 211	–	(TSEK) 928	–	4 139
Övriga ledande befattningshavare (6 st.)	6 862	–	1 607	–	8 468
Summa	10 073	–	2 535	–	12 607

Den verkställande direktören, Ilija Batljan, har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av lönen. Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 4,5 procent på löneandelar upp till 7,5 inkomstbasbelopp (40 250 SEK per månad år 2019) och 30 procent på löneandelar över 7,5 inkomstbasbelopp.

För ledande befattningshavare gäller för den anställde en uppsägningstid om tre månader och för arbetsgivaren en uppsägningstid om mellan tre och sex månader. Den verkställande direktören har dock en uppsägningstid på 12 månader för det fall uppsägning sker från Bolagets sida och om den verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden sex månader. Varken den verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare har rätt till avgångsvederlag.

Incitamentsprogram

För en beskrivning av Bolagets incitamentsprogram, se avsnittet ”*Aktier och aktiekapital – Incitamentsprogram*”.

7. INTERN KONTROLL

Bolagets 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 Bolaget som noterat bolag efterlevs. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen av Bolaget avseende finansiell rapportering. Bolaget 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: (i) kontrollmiljö, (ii) riskbedömning, (iii) kontrollaktiviteter, (iv) information och kommunikation samt (v) uppföljning.

(i) Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för Styrelsen och Bolaget styrande interna dokument såsom: (i) Styrelsens arbetsordning, (ii) instruktion till VD, (iii) delegationsordning, (iv) attestordning, (v) 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.

(ii) Riskbedömning

I enlighet med arbetsordningen gör Styrelsen och 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 inför revisionskommittén redogöra för sin rapport över den interna kontrollen. De väsentliga riskerna Bolaget 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.

(iii) Kontrollaktiviteter

Då Bolagets ekonomisystem är uppbyggt på så vis att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenterna 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.

(iv) *Information och kommunikation*

Bolaget har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen är korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna 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 Bolaget 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.

(v) *Uppföljning*

Såsom har redogjorts för ovan 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.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt Styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha minst en revisor och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet ”–*Extern revisor*”.

Under 2018 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till cirka 11,4 MSEK.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

1. AKTIEINFORMATION

Enligt Bolagets bolagsordning får Bolagets aktiekapital inte understiga 70 MSEK och inte överstiga 280 MSEK, och antalet aktier får inte understiga 700 000 000 och inte överstiga 2 800 000 000. Per dagen för detta Prospekt har Bolaget emitterat totalt 850 759 793 aktier, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 564 253 359 stamaktier av serie B, 76 498 230 stamaktier av serie D samt 30 713 preferensaktier. Aktiekapitalet uppgår till totalt 85 075 979,30 SEK.

Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,1 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Bolagets stamaktier av serie B och serie D, vilka är noterade på Nasdaq Stockholm, och preferensaktierna, vilka är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market, är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, eller ett erbjudande till följd av inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende dessa aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Mangold Fondkommission är kontoförande institut. ISIN-koden för Bolagets stamaktie av serie B är SE0009554454, för Bolagets stamaktie av serie D är ISIN-koden SE0011844091 och för Bolagets preferensaktie är ISIN-koden SE0009580715.

2. VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Rösträtt

Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier.

Varje stamaktie av serie A i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, medan varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie D samt varje Preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger ("primär företrädesrätt"). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning ("subsidiär företrädesrätt"). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast stamaktier av serie A, serie B, serie D eller preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier av serie A och stamaktier av serie B. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna varvid gamla aktier av visst stamaktieslag medför rätt till nya aktier av samma stamaktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Om Bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt vad som framgår av bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettioen (31) SEK per aktie.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter ("**sakutdelning**"). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnittet "*Skattefrågor i Sverige*".

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Vinstutdelning på stamaktier

Alla stamaktier i SBB ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) SEK per aktie och år.
- Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) SEK ska utdelningsbegränsningen om två (2) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) SEK.
- Utbetalning av utdelning avseende stamaktier av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.
- Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars.

Vinstutdelning på preferensaktier

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om trettiofem (35) SEK ("**Preferensutdelning**"), med kvartalsvis utbetalning om åtta komma sjuttiofem (8,75) SEK per Preferensaktie, med utbetalningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske kvartalsvis i efterskott i SEK varvid en fjärdedel av Preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar för vinstutdelning på preferensaktier skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall utbetalningsdagen vara närmast föregående bankdag. Med "**Bankdag**" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktierna berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring.

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

Omvandling och inlösen av aktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen. Ägare av stamaktier av serie A kan när som helst påfordra att stamaktie av serie A omvandlas till stamaktie av serie B. Ägare av preferensaktier kan påfordra att preferensaktie omvandlas till stamaktie av serie D enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Information om budplikt och inlösen av minoritetsaktier

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad ("Målbolaget"), och som genom förvärv av aktier i Målbolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägarna till de resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktier regleras närmare i aktiebolagslagen (2005:551).

3. TECKNINGSOPTIONER OCH KONVERTIBLER M.M.

Per dagen för detta Prospekt finns det 20 000 000 utestående teckningsoptioner. Vid fullt utnyttjande kommer Bolagets aktiekapital att öka med 2 000 000 SEK genom en nyemission av 20 000 000 stamaktier av serie B. Detta motsvarar en utspädningseffekt för Bolagets befintliga aktieägare om ca 2,3 procent av aktiekapitalet och 0,7 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Per dagen för detta Prospekt finns det, utöver detta, inte några konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

Incitamentsprogram

Bolaget har ett incitamentsprogram för nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal stamaktier av serie B i Bolaget. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till ett av Bolaget helägt dotterbolag (SBB Option AB), vilket därefter sålt teckningsoptionerna till marknadsvärde. Överlåtelsen har skett i två omgångar, dels till ett belopp om 0,25 SEK per teckningsoption, dels till ett belopp om 1,61 SEK per teckningsoption. Per dagen för detta Prospekt har 16 832 000 teckningsoptioner överlåtits till anställda. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av Bolagets B-aktier volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av stamaktier av serie B med stöd av teckningsoptionerna kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

4. AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan den legala enheten bildades den 1 september 2014 till och med dagen för detta Prospekt och som sedan 2016 bedrivs under firman Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

Tidpunkt	Händelse	Förändring antal A-aktier	Förändring antal B-aktier	Förändring antal D-aktier	Förändring antal pref. aktier	Förändring totalt antal aktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal pref. aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapitalet (SEK)	Aktiekapital (SEK)
2014-09-04	Bolagets bildande ¹	-	50 000	-	-	50 000	-	50 000	-	-	50 000	50 000 00	50 000 00
2014-10-16	Nyemission ²	-	4 664 596	-	-	4 664 596	-	5 164 596	-	-	5 164 596	466 459 60	516 459 60
2015-03-25	Nyemission ³	-	2 065 838	-	-	2 065 838	-	7 230 434	-	-	7 230 434	206 583 80	723 043 40
2017-04-03	Kvittningsemission ⁴	123 136 919	139 659 612	-	-	262 796 531	123 136 919	146 890 046	-	-	270 026 965	26 279 653 10	27 002 696 50
2017-04-03	Nyemission	31 281 831	39 880 742	-	-	71 162 573	154 418 750	186 770 788	-	-	341 189 538	7 116 257 30	34 118 953 80
2017-04-03	Apportemission ⁵	-	66 267 458	-	22 400	66 289 858	154 418 750	253 038 246	-	22 400	407 479 396	6 628 985 80	40 747 939 60
2017-04-03	Apportemission ⁶	-	74 626 339	-	3 200	74 629 539	154 418 750	327 664 585	-	25 600	482 108 935	7 462 953 90	48 210 893 50
2017-04-03	Apportemission ⁷	-	69 619 037	-	71 500	69 690 537	154 418 750	397 283 622	-	97 100	551 799 472	6 969 053 70	55 179 947 20
2017-04-03	Apportemission ⁸	62 860 746	8 559 931	-	-	71 420 677	217 279 496	405 843 553	-	97 100	623 220 149	7 142 067 70	62 322 014 90
2017-04-03	Kvittningsemission ⁹	-	84 929 772	-	-	84 929 772	217 279 496	490 773 325	-	97 100	708 149 921	8 492 977 20	70 814 992 10
2017-04-24	Kvittningsemission ¹⁰	317 479	183 185	-	-	500 664	217 596 975	490 956 510	-	97 100	708 650 585	50 066 40	70 865 058 50
2017-04-24	Apportemission ¹¹	-	-	-	6 400	6 400	217 596 975	490 956 510	-	103 500	708 656 985	640	70 865 698 50
2017-04-24	Apportemission ¹²	-	61 067	-	-	61 067	217 596 975	491 017 577	-	103 500	708 718 052	6 106 70	70 871 805 20
2017-05-05	Kvittningsemission ¹³	-	26 666 667	-	-	26 666 667	217 596 975	517 684 244	-	103 500	735 384 719	2 666 666 70	73 538 471 90
2017-08-08	Apportemission ¹⁴	-	2 523 472	-	157 108	2 680 580	217 596 975	520 207 716	-	260 608	738 065 299	268 058	73 806 529 90
2017-08-23	Apportemission ¹⁵	-	144 340	-	38 562	182 902	217 596 975	520 352 056	-	299 170	738 248 201	18 290 20	73 824 820 10
2017-12-20	Apportemission ¹⁶	-	-	-	34 035	34 035	217 596 975	520 352 056	-	333 205	738 282 236	3 403 50	73 828 223 60
2018-08-21	Omvandling	-7 619 484	7 619 484	-	-	0	209 977 491	527 971 540	-	333 205	738 282 236	0 00	73 828 223 60
2018-10-19	Kvittningsemission ¹⁷	-	600 000	-	-	600 000	209 977 491	528 571 540	-	333 205	738 882 236	60 000 00	73 888 223 60
2018-10-19	Nyemission ¹⁸	-	17 500 000	-	-	17 500 000	209 977 491	546 071 540	-	333 205	756 382 236	1 750 000 00	75 638 223 60
2018-12-12	Indragning och kvittningsemission ¹⁹	-	-	3 159 080	-157 954	3 001 126	209 977 491	546 071 540	3 159 080	175 251	759 383 362	300 112 60	75 938 336 20
2018-12-14	Apportemission ²⁰	-	-	6 376 342	-	6 376 342	209 977 491	546 071 540	9 535 422	175 251	765 759 704	637 634 20	76 575 970 40
2018-12-21	Apportemission ²¹	-	-	1 682 903	-	1 682 903	209 977 491	546 071 540	11 218 325	175 251	767 442 607	168 290 30	76 744 260 70
2018-12-21	Nyemission	-	-	6 451 612	-	6 451 612	209 977 491	546 071 540	17 669 937	175 251	773 894 219	645 161 20	77 389 421 90
2018-12-27	Nyemission	-	-	7 258 065	-	7 258 065	209 977 491	546 071 540	24 928 002	175 251	781 152 284	725 806 50	78 115 228 40

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Tidpunkt	Händelse	Förändring antal A-aktier	Förändring antal B-aktier	Förändring antal D-aktier	Förändring antal pref. aktier	Förändring totalt antal aktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal pref. aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapitalet (SEK)	Aktiekapital (SEK)
2018-12-27	Nyemission	-	-	1 650 000	-	1 650 000	209 977 491	546 071 540	26 578 002	175 251	782 802 284	165 000 00	78 280 228 40
2018-12-27	Nyemission	-	-	4 838 710	-	4 838 710	209 977 491	546 071 540	31 416 712	175 251	787 640 994	483 871 00	78 764 099 40
2018-12-28	Nyemission	-	-	10 209 678	-	10 209 678	209 977 491	546 071 540	41 626 390	175 251	797 850 672	1 020 967 80	79 785 067 20
2018-01-14	Nyemission	-	-	4 064 516	-	4 064 516	209 977 491	546 071 540	45 690 906	175 251	801 915 188	406 451 60	80 191 518 80
2019-04-04	Nyemission	-	-	2 741 936	-	2 741 936	209 977 491	546 071 540	48 432 842	175 251	804 657 124	274 193 60	80 465 712 40
2019-04-04	Nyemission	-	-	1 612 903	-	1 612 903	209 977 491	546 071 540	50 045 745	175 251	806 270 027	161 290 30	80 627 002 70
2019-04-05	Nyemission	-	-	13 042 574	-	13 042 574	209 977 491	546 071 540	63 088 319	175 251	819 312 601	1 304 257 40	81 931 260 10
2019-04-30	Nyemission	-	-	4 838 710	-	4 838 710	209 977 491	546 071 540	67 927 029	175 251	824 151 311	483 871 00	82 415 131 10
2019-05-06	Kvittningsemission ²²	-	-	697 113	-	697 113	209 977 491	546 071 540	68 624 142	175 251	824 848 424	69 711 30	82 484 842 40
2019-06-11	Kvittningsemission ²³	-	-	4 774 194	-	4 774 194	209 977 491	546 071 540	73 398 336	175 251	829 622 618	477 419 40	82 962 261 80
2019-07-04	Kvittningsemission ²⁴	-	-	209 134	-	209 134	209 977 491	546 071 540	73 607 470	175 251	829 831 752	20 913 40	82 983 175 20
2019-08-20	Indragning och kvittningsemission ²⁵	-	-	2 780 600	-139 030	2 641 570	209 977 491	546 071 540	76 388 070	36 221	832 473 322	264 157 00	83 247 332 20
2019-09-09	Indragning och kvittningsemission ²⁵	-	-	110 160	-5 508	104 652	209 977 491	546 071 540	76 498 230	30 713	832 577 974	10 465 20	83 257 797 40
2019-11-05	Nyemission	-	18 181 819	-	-	18 181 819	209 977 491	564 253 359	76 498 230	30 713	850 759 793	1 818 181 90	85 075 979 30
2019-12-12 ²⁷	Nyemission	-	65 443 061	-	-	65 443 061	209 977 491	629 696 420	76 498 230	30 713	916 202 854	6 544 306 10	91 620 285 40
2020-01-03 ²⁷	Apportemission ²⁸	-	512 701 953	33 879 996	-	546 581 949	209 977 491	1 142 398 373	110 378 226	30 713	1 462 784 803	54 658 194 90	146 278 480 30

- Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedrivna under firman Effnetplattformen AB (publ).
- Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedrivna under firman Effnetplattformen AB (publ).
- Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedrivna under firman Effnetplattformen AB (publ).
- Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 1 534 731 741,04, motsvarande ca 5,84 SEK per aktie i Bolaget.
- Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 359 104 209 SEK, motsvarande ca 5,41 SEK per aktie i Bolaget.
- Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 437 595 624 SEK, motsvarande ca 5,86 SEK per aktie i Bolaget.
- Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 401 249 999 SEK motsvarande ca 5,76 SEK per aktie i Bolaget.
- Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 417 096 763 SEK, motsvarande ca 5,84 SEK per aktie i Bolaget.
- Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 488 730 000 SEK, motsvarande ca 5,75 per aktie i Bolaget.
- Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 2 823 877,76 SEK, motsvarande ca 5,64 per aktie i Bolaget.
- Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 3 555 520 SEK, motsvarande ca 555,55 SEK per aktie i Bolaget.
- Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 356 631 SEK, motsvarande ca 5,84 SEK per aktie i Bolaget.
- Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 160 000 000 SEK, motsvarande ca 6 SEK per aktie i Bolaget.
- Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 93 370 793 SEK, motsvarande ca 34,83 SEK per aktie i Bolaget.
- Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 20 141 643 SEK, motsvarande ca 110,12 SEK per aktie i Bolaget.
- Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 17 068 552,50 SEK, motsvarande ca 501,50 SEK per aktie i Bolaget.
- Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 7,32 MSEK, motsvarande ca 12,2 SEK per B-aktie i Bolaget.
- Emission av 17 500 000 B-aktier genom utnyttjande av 17 500 000 teckningsoptioner, till en teckningskurs om ca 7,30 SEK.
- Utbetalning för indragna Preferensaktier uppgick till ett totalt värde om 97 931 480 SEK, motsvarande ca 620 SEK per preferensaktie i Bolaget. Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 97 931 480 SEK, motsvarande ett värde om 31 SEK per D-aktie i Bolaget.
- Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 197 666 602 SEK, motsvarande ca 31 SEK per D-aktie i Bolaget.
- Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 53 100 000 SEK, motsvarande ca 31,55 SEK per D-aktie i Bolaget.
- Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 21 610 505 SEK, motsvarande ca 31 SEK per D-aktie i Bolaget.
- Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 148 000 014 SEK, motsvarande ca 31 SEK per D-aktie i Bolaget.
- Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 6 483 154 SEK, motsvarande ca 31 SEK per D-aktie i Bolaget.
- Utbetalning för indragna Preferensaktier uppgick till ett totalt värde om 89 535 320 SEK, motsvarande ca 644 SEK per Preferensaktie i Bolaget. Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 89 535 320 SEK, motsvarande ett värde om ca 32,2 per D-aktie i Bolaget.
- Utbetalning för indragna Preferensaktier uppgick till ett totalt värde om 3 547 452 SEK, motsvarande ca 644 SEK per Preferensaktie i Bolaget. Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 3 547 152 SEK, motsvarande ca 32,2 SEK per stamaktie av serie D i Bolaget.
- Uppskattat datum.
- Apportemissionen som planeras att genomföras i samband med Uppköpserbjudandet, under förutsättning att samtliga aktieägare i Hemfosa lämnar in sina aktier i Uppköpserbjudandet. Apportegendomen kommer att bestå av stam- och preferensaktier i Hemfosa. För närmare information om värdet på Bolagets vederlagsaktier hänvisas till avsnitt "Uppköpserbjudandet till aktieägare i Hemfosa".

5. UPPKÖPSERBJUDANDET OCH FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Uppköpserbjudandet

Per dagen för offentliggörandet av Uppköpserbjudandet värderades varje stamaktie i Hemfosa till 126,15 SEK och varje preferensaktie i Hemfosa till 194,63 SEK och Uppköpserbjudandets Totala Värde motsvarade cirka 23 521 MSEK.

Sammanlagt kan upp till 512 701 953 stamaktier av serie B i SBB komma att emitteras, och upp till 9 152 MSEK kan komma att betalas kontant som vederlag för stamaktier i Hemfosa. Sammanlagt kan upp till totalt 33 879 996 stamaktier av serie D i SBB komma att emitteras, och upp till 965 MSEK kan komma att betalas kontant som vederlag för preferensaktier i Hemfosa.

Företrädesmissionen

Företrädesmissionen kommer att öka SBB:s aktiekapital med högst 6 544 306,10 SEK från nuvarande 85 075 979,30 SEK till högst 91 620 285,40 SEK genom utgivande av högst 65 443 061 nya stamaktier av serie B i SBB.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Utspädning m.m.

Befintliga aktieägare i SBB som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att vara föremål för en utspädningseffekt om cirka 7,1 procent av aktiekapitalet och 2,3 procent av rösterna i Bolaget genom en nyemission av 65 443 061 stamaktier av serie B.

Vid fullt deltagande i Uppköpserbjudandet innebär Uppköpserbjudandet en utspädningseffekt om cirka 39,1 procent av aktiekapitalet och 16,6 procent av rösterna i Bolaget genom en nyemission av 512 701 953 stamaktier av serie B och 33 879 996 stamaktier av serie D.

Befintliga aktieägare i SBB som väljer att inte delta i Företrädesemissionen, och förutsatt fullt deltagande i Uppköpserbjudandet, kommer att vara föremål för en utspädningseffekt om cirka 41,8 procent av aktiekapitalet och 18,3 procent av rösterna i Bolaget genom en nyemission av 65 443 061 stamaktier av serie B i Företrädesemissionen samt 512 701 953 stamaktier av serie B och 33 879 996 stamaktier av serie D i Uppköpserbjudandet.

För en beskrivning av Bolagets ägarstruktur efter Uppköpserbjudandets och Företrädesemissionens fullföljande hänvisas till avsnitt ”- Ägarstruktur”.

6. ÄGARSTRUKTUR

Såvitt Bolaget känner till (i) har följande personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per dagen för detta Prospekt, eller (ii) förväntas följande personer, efter Uppköpserbjudandets och Företrädesemissionens fullföljande, inneha, direkt eller indirekt, fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget, förutsatt att samtliga aktieägare i Hemfosa väljer att acceptera Uppköpserbjudandet och att Företrädesemissionen fulltecknas med företrädesrätt.

Vidare, såvitt Bolaget känner till (i) har följande styrelseledamöter och ledande befattningshavare, inklusive eventuellt närståendeinnehav, ett direkt eller indirekt innehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt, eller (ii) förväntas följande styrelseledamöter och ledande befattningshavare, inklusive eventuellt närståendeinnehav, efter Uppköpserbjudandets och Företrädesemissionens fullföljande inneha, direkt eller indirekt, ett innehav i Bolaget, förutsatt att samtliga aktieägare i Hemfosa väljer att acceptera Uppköpserbjudandet och att Företrädesemissionen fulltecknas med företrädesrätt.

(i) Per dagen för detta Prospekt.

Aktieägare	Aktier				Procent	
	A	B	D	Preferens	av aktiekapitalet	av rösterna
Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna						
Ilija Batljan (direkt och indirekt genom bolag)	109 053 868	1 137 606	-	-	13,0	39,8
Marjan Dragicevic (direkt och indirekt genom bolag)	23 989 867	70 675 628	-	-	11,1	11,3
AB Arvid Svensson	26 000 000	34 296 667	-	-	7,1	10,7
Sven-Olof Johansson (indirekt genom bolag)	22 315 456	25 405 525	-	-	5,6	9,1
Erik Paulsson (indirekt genom bolag)	13 919 159	14 605 317	-	-	3,4	5,6
Michael Cocozza	-	45 326 742	-	-	5,3	1,7
Stiftelsen för Strategisk Forskning	-	42 651 810	-	-	5,0	1,6
Styrelseledamöter och ledande befattningshavares aktieinnehav (inklusive eventuellt närståendeinnehav)						
Ilija Batljan	Se ovan					
Sven-Olof Johansson	Se ovan					
Fredrik Svensson	Se ovan under AB Arvid Svensson					
Lennart Schuss (direkt och indirekt genom bolag)	2 634 957	15 624 060	-	-	2,1	1,5
Hans Runesten	-	4 376 946	30 309	-	0,5	0,2
Eva Swartz Grimaldi	-	182 724	-	-	0,0	0,0
Lars Thagesson	-	7 756 695	-	-	0,9	0,3
Krister Karlsson	3 174 785	53 172	-	-	0,4	1,2
Rosel Ragnarsson	-	137 683	-	-	0,0	0,0
Eva-Lotta Stridh	317 479	-	-	-	0,0	0,1
Oscar Lekander	3 174 785	1 536 200	275 500	-	0,6	1,2
Fredrik Holm	-	20 000	2 500	-	0,0	0,0
Adrian Westman	-	10 000	-	-	0,0	0,0
Övriga aktieägare	5 397 135	300 456 584	76 189 921	30 713	44,9	15,7
Totalt	209 977 491	564 253 359	76 498 230	30 713	100,0	100,0

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

(ii) Efter Uppköpserbjudandets och Företrädesemissionens fullföljande, förutsatt att samtliga aktieägare i Hemfosa väljer att acceptera Uppköpserbjudandet och att Företrädesemissionen fulltecknas med företrädesrätt.

Aktieägare	Aktier				Procent	
	A	B	D	Preferens	av aktiekapitalet	av rösterna
Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna						
Ilija Batljan (direkt och indirekt genom bolag)	109 053 868	9 613 873	–	–	8,1%	32,8%
Marjan Dragicevic (direkt och indirekt genom bolag)	23 989 867	77 957 589	–	–	7,0%	9,5%
AB Arvid Svensson	26 000 000	38 934 872	–	–	4,4%	8,9%
Sven-Olof Johansson (indirekt genom bolag)	22 315 456	29 076 369	–	–	3,5%	7,5%
Erik Paulsson (indirekt genom bolag)	13 919 159	16 799 507	–	–	2,1%	4,7%
Michael Cocozza	–	48 813 414	–	–	3,3%	1,5%
Stiftelsen för Strategisk Forskning	–	45 932 718	–	–	3,1%	1,4%
Styrelseledamöter och ledande befattningshavares aktieinnehav (inklusive eventuellt närståendeinnehav)						
Ilija Batljan	Se ovan					
Sven-Olof Johansson	Se ovan					
Fredrik Svensson	Se ovan under AB Arvid Svensson					
Lennart Schuss (direkt och indirekt genom bolag)	2 634 957	17 028 599	–	–	1,3%	1,3%
Hans Runesten	–	4 715 965	30 309	–	0,3%	0,1%
Eva Swartz Grimaldi	–	196 779	–	–	0,0%	0,0%
Lars Thagesson	–	8 353 363	–	–	0,6%	0,2%
Krister Karlsson	3 174 785	301 476	–	–	0,2%	1,0%
Rosel Ragnarsson	–	148 274	–	–	0,0%	0,0%
Eva-Lotta Stridh	317 479	24 421	–	–	0,0%	0,1%
Oscar Lekander	3 174 785	1 919 775	275 500	–	0,4%	1,0%
Fredrik Holm	–	21 730	2 500	–	0,0%	0,0%
Adrian Westman	–	10 769	–	–	0,0%	0,0%
Aktieägare i Hemfosa	–	512 701 953	33 879 996	–	37,4%	16,3%
Övriga aktieägare	5 397 135	329 846 927	76 189 921	30 713	28,1%	13,7%
Totalt	209 977 491	1 142 398 373	110 378 226	30 713	100,0%	100,0%

7. EMISSIONSBEMYNDIGANDE

Årsstämman den 29 april 2019 beslutade att bemyndiga Styrelsen att, längst intill tiden för nästa årsstämma och vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till samtliga i bolagsordningen förekommande aktieslag. Sådant emissionsbeslut ska kunna fattas med bestämmelse om att betalning ska erläggas kontant och/eller genom apport och/eller kvittning och/eller tecknas med andra villkor. Antalet stamaktier och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

Syftet med bemyndigandet och, i förekommande fall, skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra anskaffning av kapital för expansion, företagsförvärv och för Bolagets rörelse.

Emissionskursen ska fastställas med beaktande av rådande marknadsförhållanden.

8. BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Årsstämman den 29 april 2019 beslutade att bemyndiga Styrelsen att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av preferensaktier samt av stamaktier av serie B och serie D i Bolaget, enligt Styrelsens bestämmande, under förutsättning att Bolagets preferensaktier samt stamaktier av serie B och serie D har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm vid tidpunkten för transaktionen, varvid följande villkor ska gälla.

1. Förvärv av aktier i Bolaget får endast ske genom handel på Nasdaq Stockholm eller genom förvärvserbjudande mot kontant vederlag till Bolagets samtliga aktieägare.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

2. Förförvärf får ske av högst så många aktier att Bolagets egna innehav vid var tid ej överstiger tio (10) procent av samtliga aktier i Bolaget.
3. Förförvärf av aktier på Nasdaq Stockholm får endast ske till ett pris inom det på Nasdaq Stockholm vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs.
4. Förförvärf av aktier i enlighet med förförvärfserbjödande mot kontant vederlag till Bolagets samtliga aktieägare får endast ske till ett pris som vid tiden för förförvärfserbjödandet ej understiger aktiernas marknadsvärde och som maximalt överstiger marknadsvärdet med 30 procent.
5. Överlåtelse enligt bemyndigandet får ske av samtliga egna aktier som Bolaget innehar vid tidpunkten för Styrelsens beslut.
6. Överlåtelse av aktier på Nasdaq Stockholm får endast ske till ett pris inom det på Nasdaq Stockholm vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs.
7. Överlåtelse av aktier får även ske utanför Nasdaq Stockholm i samband med företagsförförvärf, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och med eller utan bestämmelser om apport eller kvittningsrätt. Sådan överlåtelse får ske till ett pris i pengar eller värde på erhållen egendom som motsvarar börskursen vid tiden för överlåtelsen på de aktier som överläts med den avvikelse som Styrelsen finner lämplig.
8. Bemyndigandet får utnyttjas vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 2020.

Syftet med bemyndigandet för Styrelsen att besluta om förförvärf av egna aktier är att ge Styrelsen ökat handlingsutrymme och möjlighet att fortlöpande anpassa Bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde samt tillvarata attraktiva affärsmöjligheter genom att helt eller delvis finansiera företagsförförvärf med egna aktier.

Möjligheten till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt vid överlåtelse av egna aktier motiveras av att sådan överlåtelse kan ske med större snabbhet och flexibilitet samt är mer kostnadseffektivt än överlåtelse till samtliga aktieägare. Om Bolagets egna aktier överläts mot vederlag i annan form än pengar i samband med avtal om förförvärf av tillgångar kan Bolaget inte bereda aktieägarna möjlighet att utöva någon företrädesrätt.

9. UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Bolagets utdelningspolicy innebär en målsättning att generera en stabilt ökande årlig utdelning. Bolagets möjlighet att lämna utdelningar är dock beroende av ett antal faktorer och utdelningar kommer enbart genomföras om Koncernens finansiella mål upprätthålls. Styrelsen förväntas föreslå en första utdelning enligt den nya utdelningspolicy som antogs den 24 september 2019, på 0,6 SEK per stamaktie av serie A och B med avseende på räkenskapsåret 2019, att betalas ut kvartalsvis under 2020/2021.

Bolagets preferensaktier medför företrädesrätt framför stamaktier till en årlig utdelning per preferensaktie av ett belopp om 35 SEK, med kvartalsvis betalning. Aktieägare med stamaktier av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 SEK per aktie och år. Se "*Risikfaktorer – Risker relaterade till aktierna – Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Koncernens finansiella ställning, kapitalkostnader och andra faktorer, och Bolaget kan sakna möjlighet att lämna utdelning till följd av utdelningsbegränsningar i bestämmelserna för Koncernens obligationslån*".

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660, antagen på extra bolagsstämma den 24 juni 2019.

1. FÖRETAGSNAMN

Bolagets företagsnamn är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

2. STYRELSENS SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län

3. VERKSAMHET

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet utgör lägst 70 000 000 kronor och högst 280 000 000 kronor.

5. AKTIER

Antalet aktier skall vara lägst 700 000 000 och högst 2 800 000 000 stycken.

Aktier skall kunna ges ut i fyra slag betecknade Stam A, Stam B, Stam D respektive Preferensaktier. Stam A aktier, Stam B aktier och Stam D aktier betecknas nedan gemensamt Stamaktier. Varje Stam A aktie berättigar till en (1) röst. Varje Stam B aktie och Stam D aktie respektive Preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Vinstutdelning på stamaktie

Alla Stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktier av serie A och B har rätt till samma utdelning per aktie.
- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) kronor per aktie och år.

Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) kronor ska utdelningsbegränsningen om två (2) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kronor.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars 2019.

Vinstutdelning på Preferensaktier

Preferensaktierna har företräde till vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Beräkning av Preferensutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om trettiofem (35) kronor ("Preferensutdelning"), med kvartalsvis utbetalning om åtta komma sjuttiofem (8,75) kronor per Preferensaktie, med utbetalningsdagar enligt nedan.

BOLAGSORDNING

Utbetalning av vinstutdelning

Utbetalning av vinstutdelning på Preferensaktier skall ske kvartalsvis i efterskott i kronor varvid en fjärdedel av Preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar för vinstutdelning på Preferensaktier skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall utbetalningsdagen vara närmast föregående bankdag. Med ”**Bankdag**” avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Beräkning av Innestående Belopp

Om ingen vinstutdelning lämnats på Preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje Preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp (”**Innestående Belopp**”) innan utdelning till innehavare av Stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet Preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som Preferensaktien berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring.

Bolagets upplösning

Om bolaget upplöses skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför Stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt nedanstående bestämmelse, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier.

Upplöses bolaget ska samtliga Stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettioen (31) kronor per aktie.

Övrigt

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

Omvandling av aktier

Ägare av Stam A aktie skall äga rätt att när som helst påfordra att Stam A aktie omvandlas till Stam B aktie. Framställning om omvandling skall skriftligen göras hos bolagets styrelse. Därvid skall anges hur många Stam A aktier som önskas omvandlade, och, om omvandling inte avser vederbörandes hela innehav av Stam A aktier, vilka av dessa omvandlingen avser. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål anmäla omvandlingen för registrering. Styrelsen skall därefter tillse att erforderliga registreringar i aktieboken sker snarast möjligt.

Preferensaktier ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie D. Omvandling ska endast kunna ske under förutsättning att ingen höjning av utdelningsbegränsningen avseende stamaktie av serie D är ikraft. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal Preferensaktier som ska omvandlas till stamaktier av serie D samt, om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka Preferensaktier omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

Inlösen av Preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet.

Fördelningen av vilka Preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal Preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande Preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av Preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka Preferensaktier som skall inlösas. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

- (i) Fram till 2020-10-05, ett belopp uppgående till 750 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.
- (ii) Från och med 2020-10-05 till och med 2024-10-05, ett belopp uppgående till 650 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

- (iii) Från 2024-10-05 och för tiden därefter, ett belopp uppgående till 600 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

Från och med den dag då lösenbeloppet enligt ovan förfallit till betalning upphör all ränteberäkning därpå. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Aktieägarens företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av Stamaktier och Preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast Stam A aktier, Stam B aktier, Stam D aktier eller Preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av Stam A aktier och Stam B aktier.

Därvid gäller att endast Stamaktieägarna av serie A och serie B har företrädesrätt till de nya Stamaktierna varvid gamla aktier av visst stamaktieslag av serie A och serie B medföra rätt till nya aktier av samma stamaktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, eftererforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

6. STYRELSE OCH REVISOR

Styrelsen skall bestå av 3-10 ledamöter och inga suppleanter.

Bolaget skall ha 1-2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

7. KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, skall ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

8. ÖPPNANDE AV STÄMMA

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

9. ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman;

BOLAGSORDNING

- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd;
- 3) Godkännande av dagordning;
- 4) Val av en eller två justeringsmän;
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
- 7) Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
- 8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
- 9) Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter;
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

10. RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår skall vara 0101-1231.

11. AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

1. ALLMÄN BOLAGSINFORMATION

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (org.nr 556981-7660) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades 1 september 2014 och registrerades hos Bolagsverket 4 september 2014. Bolaget har sitt säte i Stockholm och dess telefonnummer är 0200-22 72 00. Bolagets LEI-kod är 549300HX9MRFY47AH564.

För en redogörelse av Bolagets koncernstruktur se ”*Verksamhetsöversikt – Översikt över koncernstrukturen*”.

2. RÖRELSEKAPITAL

Det är Bolagets uppfattning att Koncernens tillgängliga rörelsekapital är tillräckligt för dess nuvarande behov under den kommande tolv månadersperioden. I detta sammanhang menas med rörelsekapital Koncernens förmåga att få tillgång till kapital för att uppfylla sina betalningsförpliktelser i takt med att de förfaller. Detta gäller såväl för Koncernen som för det sammanslagna Bolaget.

3. INGEN VÄSENTLIG FÖRÄNDRING

Det har inte skett någon väsentlig förändring i Koncernens finansiella ställning eller handelsposition sedan den 30 september 2019, det datum som den senaste Historiska Finansiella Informationen rörande Koncernen upprättades.

4. VÄSENTLIGA AVTAL

Följande avtal (exkluderande avtal ingångna i den ordinarie verksamheten) har ingåtts av en medlem i Koncernen inom två år omedelbart före datumet för detta Prospekt och är, eller kan bli, väsentliga eller har ingåtts av en medlem i Koncernen vid någon tidpunkt och innehåller villkor enligt vilka en medlem i Koncernen har en skyldighet eller rättighet som är, eller kan bli, väsentlig för Koncernen per dagen för detta Prospekt.

Brygglåneavtal

I november 2019 ingick Bolaget ett brygglån om 5,3 MDSEK med en rörlig ränta baserad på Stibor och en initial marginal om 1,20 procent (marginalen är kopplad till Bolagets kreditrating) och med en löptid om sex månader med rätt för Bolaget att förlänga lånet i sex månader upp till två gånger till en sammanlagd löptid om maximalt 18 månader (”**Brygglånet**”). Brygglånet skall användas till att (i) betala den kontanta köpeskillingen för aktierna i Hemfosa i samband med Uppköpserbjudandet, (ii) eventuella uppköp av Hemfosas aktier på marknaden, (iii) kapitalisera Hemfosa i samband med ett eventuellt tvångsinlösenförfarande och (iv) betala transaktionskostnader. Brygglåneavtalet innehåller sedvanliga utbetalningsvillkor som hänförs till information om bolagets ställning (ekonomiska rapporter, beslutsdokumentation och registreringsuppgifter), vilka alla har uppfyllts, eller Uppköpserbjudandet (bevis på att Uppköpserbjudandet är förklarat ovillkorat, kopior på offentliggjorda dokument och bekräftelse om delar av dess innehåll). Inga av utbetalningsvillkoren ligger utanför Bolagets kontroll eller hänförs till Hemfosa. Brygglåneavtalet innehåller även sedvanliga bestämmelser om avgifter, åtaganden, garantier och finansiella nyckeltalsbegränsningar samt bestämmelser om tvingande förtida återbetalning vid (i) vissa större försäljningar av tillgångar och (ii) vissa större emissioner på värdepappersmarknaden. Bolaget kan med iakttagande av en tre dagars underrättelseperiod avsluta och återbeta lånet närsomhelst under dess löptid.

Förvärv och överlåtelseavtal

Sedan Koncernen bildades i mars 2016 har ett stort antal förvärv och överlåtelser, främst av fastighetsägande företag och fastigheter, genomförts av Koncernen. Bolaget har bland annat förvärvat Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (nuvarande SBB i Norden) (efter förvärvet av AB Höggkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB, Sörmlandsporten AB, Kopparleden AB, samt förvärvat och därefter sålt ett företag som äger fastigheter i centrala Oslo som inrymmer DNB Bank ASAs huvudkontor.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

I förvärvskontrakt lämnar säljaren normalt tidsbegränsade garantier gällande fastigheten och det förvärvade företaget. När Koncernens dotterbolag säljer fastigheter eller företag kan köparen göra garantianspråk gällande vid eventuell skada som uppstår. Historiskt har inga väsentliga garantianspråk gjorts gällande gentemot Koncernen och Koncernen har inte kännedom om några pågående eller kommande garantianspråk eller andra väsentliga förpliktelser riktade mot Koncernen. Se ”*Risikfaktorer – Risker relaterade till Koncernens verksamhet – Koncernens verksamhet kan påverkas negativt om förvärv och integration av fastigheter och fastighetsbolag inte lyckas*”.

Kommersiell leasing

Den 30 september 2019 hade Koncernen kommersiella leasingavtal främst vad gäller Koncernens samhällsfastigheter, däribland kvarvarande kommersiella lokaler på lägre våningsplan och utvecklingsfastigheter som används som kontor, lager eller industrilokaler. De flesta av Koncernens kommersiella leasingavtal baseras på Fastighetsägarnas standardavtal eller liknande standardavtal i övriga nordiska länder, och omfattas av årliga hyresjusteringar kopplade till förändringar i konsumentprisindex. Avtalet innehåller vanligen bilagor med särskilda bestämmelser för leasingavtalet i fråga. Leasingavtalen löper normalt på tre till fem år med en uppsägningstid på nio månader.

Leverantörsavtal

Utöver finansieringskostnader utgör fastighetsrelaterade kostnader Koncernens största kostnader, däribland uppvärmningskostnader, kostnader för avfallshantering och fortlöpande fastighetsunderhåll. Koncernen betraktar inte något enskilt leverantörsavtal rörande fastighetskostnader som väsentligt.

För administrativa tjänster har Bolaget ingått ett betydande avtal med Newsec Asset Management AB, se ”*Verksamhetsöversikt – Översikt över Koncernstrukturen – Outsourcingavtal*”.

5. INFORMATIONSTEKNIK

Koncernens IT-infrastruktur och verksamhet är till stor del ut-kontrakterad till Axia IT AB. Bolaget har ingått ett omfattande avtal gällande IT-tjänst med Axia IT AB, enligt vilket Axia IT AB tillhandahåller IT utveckling, support, underhåll och administration med målsättningen att optimera Bolagets IT-infrastruktur och konsolidera olika IT-miljöer inom Koncernen, för att kunna skapa en central plattform och struktur. Vidare är IT-chefen tillsatt i enlighet med IT-tjänstavtalet.

Tillsammans med den externa IT-chefen har Bolaget implementerat flera interna riktlinjer med syftet att underhålla Bolagets verksamhet genom att se till att Bolagets IT-infrasstruktur är säker och att det finns processer på plats för att upprätthålla och återvinna nödvändiga IT-tjänster i tid. Bland annat inkluderar dessa processer för sparande och kopierande av information, samt en detaljerad IT-katastrofplan. Bolagets IT-miljö har en integrerad lösning för kontroll av behörighet, vilket inkluderar att begränsa olika behörigheter baserat på vilken roll som innehas i Bolaget.

6. IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Koncernen har inte registrerat, äger inte och innehar inga licenser rörande immateriella rättigheter som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på verksamheten förutom internetdomänen sbbnorden.se och varumärkena ”Samhällsbyggnadsbolaget i Norden”, ”SBB i Norden”, ”Samhällsbyggnadsbolaget” och fyra logotyper innehållande ”SBB Samhällsbyggnadsbolaget” eller ”SBB”, vilka är skyddade som registrerade EU-varumärken. Immateriella rättigheter har ingen väsentlig effekt på Koncernens verksamhet eller lönsamhet.

7. FÖRSÄKRING

Koncernen har tecknat försäkring för risker knutna till dess fastigheter och andra verksamhetsaspekter, däribland maskiner, förvaltning och service, miljöansvar för byggare, hyresförluster, legala kostnader och ansvar för VD och styrelseledamöter och investeringar. Koncernen anser att försäkringarna, inklusive maximala försäkringsbelopp, undantag och begränsningar gällande ansvar och villkor för försäkringarna, stämmer överens med de försäkringar som andra företag inom samma bransch har och att de är lämpliga för Koncernens verksamhet. Det finns dock inga garantier för att Koncernen inte kommer att ådra sig några förluster eller utsättas för anspråk som överskrider försäkringarnas omfattning.

8. RÄTTSLIGA FÖRFARANDE

Koncernen blir, från tid till annan involverad i tvister, föremål för anspråk och negativa myndighetsbeslut som en del av den löpande verksamheten. Under de senaste tolv månaderna har Koncernen inte varit inblandad i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive pågående eller eventuella framtida

förfaranden som Koncernen känner till), som har haft, eller skulle kunna få, en väsentlig effekt på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Koncernen har inte kännedom om några fakta eller omständigheter som skulle kunna förväntas leda till att några väsentliga anspråk görs gällande gentemot Koncernen inom en överskådlig framtid. Se ”Riskfaktorer – Risker relaterade till legala, regulatoriska och bolagsstyrningsfrågor – Koncernen kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli indragen i rättsliga och administrativa förfaranden”.

9. NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Förutom det som återges i not 29 i den Historiska Finansiella Informationen, har varken Bolaget, eller någon medlem i Koncernen, utfört några närståendetransaktioner under den niomånadersperiod som avslutades 30 september 2019, eller de räkenskapsår som avslutades 31 december 2018, 2017 och 2016 fram till datumet för detta Prospekt.

10. VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd har tillhandahållits av de Oberoende Värderarna. De Oberoende Värderarna har godkänt till att värderingsintygen publiceras i detta Prospekt och ingen av de Oberoende Värderarna har, så vitt Bolaget känner till, några väsentliga intressen i Bolaget.

11. RÅDGIVARES INTRESSEN

SBB har anlitat J.P. Morgan och Goldman Sachs som Global Coordinators, ABGSC, Kempen, Citigroup och Deutsche Bank som Joint Bookrunners och Danske Bank och Nordea som Co-Managers samt Vinge och Clifford Chance som legala rådgivare i samband med Företrädesemissionen. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse i Företrädesemissionen och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Företrädesemissionen.

12. KOSTNADER MED ANLEDNING AV UPPKÖPSEBJUDANDET OCH FÖRETRÄDESEMISSIONEN

De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Koncernen med anledning av Uppköpserbudandet och Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 300 MSEK.

13. GODKÄNNANDE FRÅN FINANSINSPEKTIONEN

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen såsom behörig myndighet enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner enbart att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och enhetlighet som fordras enligt förordning (EU) 2017/1129 och godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd, varken för emittenten som avses i Prospektet eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet, och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i värdepapperen.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 25 november 2019. Giltighetsperioden för Prospektet löper ut den 25 november 2020, förutsatt att Prospektet kompletteras med tillägg när så krävs enligt Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

14. HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Kopior av (i) Bolagets bolagsordning och registreringsbevis, (ii) årsredovisningar för Bolaget och dess dotterbolag, såsom tillämpligt, för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016, inklusive revisionsberättelser, (iii) delårsrapport för Bolaget avseende den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019, (iv) Värderingsintygen och (v) detta Prospekt hålls tillgängliga för inspektion under kontorstider på Bolagets huvudkontor, beläget på Strandvägen 1, 114 51 Stockholm. Dessa handlingar, med undantag för registreringsbevis, årsredovisningarna för Bolagets dotterbolag och Värderingsintygen, finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.sbbnorden.se.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Företrädesemissionen för fysiska personer och aktiebolag som innehar stamaktier av serie B eller teckningsrätter i Bolaget och som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende aktierna och teckningsrätterna för den tid då aktierna respektive teckningsrätterna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

Sammanfattningen behandlar inte:

- andra aktier än stamaktier av serie B i Bolaget,
- situationer då värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet (skattemässigt),
- situationer då värdepapper innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då värdepapper förvaras på ett investeringssparkonto,
- de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier eller teckningsrätter i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag, de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fämansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild innehavare av värdepapper beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av värdepapper bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Företrädesemissionen kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

1. GENERELLT

Fysiska personer

Kapitalvinstbeskattning

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. BTA anses därvid inte vara av samma slag och sort som de befintliga aktierna i Bolaget förrän beslutet om Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (till exempel teckningsrätter och BTA) får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på andra marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Kapitalförlust på icke marknadsnoterade aktier får dras av till fem sjättedelar mot skattepliktig kapitalvinst som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder), eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (så kallade räntefonder). För kapitalförlust på icke marknadsnoterade aktier som inte dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med fem sjättedelar av 70 procent.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Skatt på utdelning

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

Skatt på kapitalvinster och utdelning

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 21,4 procents skatt för räkenskapsår som inleds tidigast 1 januari 2019. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivits ovan. Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. Kapitalförlust på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår, utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagets bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag.

2. UTNYTTJANDE AV ERHÅLLNA TECKNINGSRÄTTER

Om aktieägare i Bolaget utnyttjar erhållna teckningsrätter för förvärv av nya aktier utlöses ingen beskattning. Anskaffningsutgiften för en aktie utgörs av emissionskursen.

3. AVYTTRING AV ERHÅLLNA TECKNINGSRÄTTER

Aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Företrädesemissionen kan avyttra sina teckningsrätter. Vid avyttring av teckningsrätter ska skattepliktig kapitalvinst beräknas. Teckningsrätter som grundas på aktieinnehav i Bolaget anses anskaffade för noll kronor. Schablonmetoden får inte användas för att bestämma omkostnadsbeloppet i detta fall. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter ska således tas upp till beskattning. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte. En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för noll kronor. Eftersom teckningsrätter förvärvade på nu angivet sätt anses anskaffade för noll kronor, uppkommer därvid varken en kapitalvinst eller en kapitalförlust.

4. FÖRVÄRVADE TECKNINGSRÄTTER

För den som köper eller på liknande sätt förvärvar teckningsrätter i Bolaget utgör vederlaget omkostnadsbelopp för dessa. Utnyttjande av teckningsrätterna för teckning av aktier utlöser ingen beskattning. Teckningsrätternas omkostnadsbelopp ska medräknas vid beräkning av aktiernas omkostnadsbelopp. Avyttras istället teckningsrätterna utlöses kapitalvinstbeskattning. Omkostnadsbeloppet för teckningsrätter beräknas enligt genomsnittsmetoden. Schablonmetoden får användas för marknadsnoterade teckningsrätter förvärvade på nu angivet sätt. En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för noll kronor.

5. AKTIEÄGARE OCH INNEHAVARE AV TECKNINGSRÄTTER SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Kupongskattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av källskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen om källskatt har innehållits med en högre skattesats. Erhållandet av teckningsrätter utlöser ingen skyldighet att erlägga kupongskatt.

Kapitalvinstbeskattning

Aktieägare och innehavare av teckningsrätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier eller teckningsrätter. Aktieägare respektive innehavare av teckningsrätter kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier och teckningsrätter i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning bedöms inte vara relevanta för investerare. De Reviderade Årsredovisningarna har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar. Bolagets delårsrapport för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Granskningsrapporten innehåller inga anmärkningar. Dokument som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolaget webbplats, www.sbbnorden.se.

- i. Bolagets översiktligt granskade delårsrapport för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019, avseende Koncernens resultaträkning (sida 8), Koncernens balansräkning (sida 12), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 14), Koncernens kassaflödesanalys (sida 15), Koncernens tilläggsuppgifter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 32–33) samt revisors granskningsrapport (sida 35).
- ii. Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018, avseende Koncernens resultaträkning (sida 89), Koncernens balansräkning (sidorna 90–91), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 92), Koncernens kassaflödesanalys (sida 93), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 94–122) samt revisionsberättelse (sidorna 140–142).
- iii. Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017, avseende Koncernens resultaträkning (sida 87), Koncernens balansräkning (sidorna 88–89), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 90), Koncernens kassaflödesanalys (sidorna 91–92), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 93–117) samt revisionsberättelse (sidorna 138–140).
- iv. SBB i Nordens reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2016, avseende Koncernens resultaträkning (sida 6), Koncernens rapport över totalresultat (sida 6), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 7), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 8), Koncernens rapport över kassaflöde (sida 9), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 10–24) samt revisionsberättelse (sidorna 38–39).

DEFINITIONER

Följande definitioner tillämpas genomgående i detta Prospekt, med undantag för om sammanhanget kräver annat:

"2016 Reviderad Årsredovisning"	SBB i Nordens reviderade koncernredovisning för perioden från och med bildandet av SBB i Norden den 2 mars 2016 till 31 december 2016, inklusive noterna därtill, som upprättats i enlighet med IFRS
"2017 Reviderad Årsredovisning"	Bolagets reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret 2017, inklusive noterna därtill, som upprättats i enlighet med IFRS
"2018 Reviderad Årsredovisning"	Bolagets reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret 2018, inklusive noterna därtill, som upprättats i enlighet med IFRS
"ABGSC"	ABG Sundal Collier AB
"Amasten"	Amasten Fastighets AB (publ)
"Avkastning på eget kapital"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> "
"Bankdag"	Dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag
"Belåningsgrad"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> "
"BNP"	Bruttonationalprodukt
"Bolaget" eller "SBB"	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660
"Citigroup"	Citigroup Global Markets Limited
"Deutsche Bank"	Deutsche Bank AG, London Branch
"Direktavkastning"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> "
"Driftnetto, per rullande 12 mån"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> "
"Ekonomisk uthyrningsgrad"	Hysesintäkter i procent av hyresvärde
"EMTN-programmet"	Ett medelfristigt obligationsprogram i flera valutor om 2 500 MEUR
"EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> "
"EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> "

DEFINITIONER

"EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde) per aktie (utspätt)"	Såsom definierat under "Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningsstabeller"
"EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde)"	Såsom definierat under "Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningsstabeller"
"EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde) per aktie"	Såsom definierat under "Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningsstabeller"
"EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde) per aktie (utspätt)"	Såsom definierat under "Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningsstabeller"
"EU"	Europeiska Unionen
"EUR"	Euro
"EUR-programmet"	Ett av Koncernen inrättat företagscertifikatprogram om 200 MEUR via Swedbank AB (publ):s filial i Finland
"Euroclear Sweden"	Euroclear Sweden AB
"Företrädesemissionen"	Erbjudandet till befintliga aktieägare att teckna nya stamaktier av serie B i SBB i enlighet med de villkor som föreskrivs i detta Prospekt
"GDPR"	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter
"Goldman Sachs"	Goldman Sachs International
"Hemfosa"	Hemfosa Fastigheter AB (publ), org.nr 556917-4377
"Historisk Finansiell Information"	De Reviderade Årsredovisningarna och De Oreviderade Delårsrapporterna
"Hyresintäkter, per rullande 12 mån"	Såsom definierat under "Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningsstabeller"
"Hyresvärde"	Summan av avtalade hyror och värdet på vakanta utrymmen.
"IFRS"	International Financial Reporting Standards så som antagits av EU
"Innestående belopp"	Ett belopp till vilket innehavare av preferensaktier ska ha rätt till, jämnt fördelat per varje preferensaktie, om ingen utdelning har skett i förhållande till preferensaktier, eller om en lägre utdelning än Preferensutdelning har skett, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha utbetalats enligt ovan och det faktiska belopp som betalats ut
"IT"	Informationsteknik
"J.P. Morgan"	J.P. Morgan Securities plc
"Kempen"	Kempen & Co N.V.
"KlaraBo JV"	Koncernens innehav i KlaraBo Förvaltning AB
"Koden"	Svensk kod för bolagsstyrning
"Koncernen"	Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver
"MDSEK"	Miljarder SEK
"MEUR"	Miljoner EUR

DEFINITIONER

"MSEK"	Miljoner SEK
"Målbolaget"	Ett bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad och som är föremål för ett offentligt uppköpserbjudande
"Nasdaq Stockholm"	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag
"Nordea"	Nordea Bank Abp, filial i Sverige
"Oberoende Värderarna"	Newsec Advice AB, Jones Lang LaSalle Holding AB, Savills Sweden AB och Colliers International Danmark A/S
"Oreviderade delårsrapporter"	Koncernens oreviderade delårsrapporter för de niomånadersperioder som avslutades den 30 september 2019 respektive 2018, inklusive tillhörande noter, vilka har upprättats enligt IAS 34 och årsredovisningslagen (1995:1554)
"PFIC"	Ett passivt utländskt investeringsbolag (Eng. passive foreign investment company)
"Preferensutdelning"	En årlig utdelning per preferensaktie om 35 SEK
"primär företrädesrätt"	Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger
"Prospekt"	Detta prospekt
"Prospektförordningen"	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, inklusive ändringar
"Reviderade årsredovisningar"	2016 Reviderade Årsredovisning, 2017 Reviderade Årsredovisning och 2018 Reviderade Årsredovisning
"Räntetäckningsgrad"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> "
"sakutdelning"	Utdelningen i annat än kontanter
"Sammanslagna Bolaget"	Koncernen med Hemfosa som helägt dotterbolag eller Bolaget med Hemfosa som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver
"SBB i Norden"	SBB i Norden AB (publ), org.nr 559053-5174
"SEB"	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
"Securities Act"	Den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933
"SEK"	Svenska kronor
"SEK-programmet"	Ett av Koncernen inrättat företagscertifikatprogram (commercial paper program, förkortat CP-program) om 2 000 MSEK via Swedbank
"Soliditet"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> "
"Större Aktieägare"	Aktieägare som, direkt eller indirekt, innehar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget och som beskrivits i " <i>Aktier och Aktiekapital – Ägarstruktur</i> "
"subsidiär företrädesrätt"	Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt vid kontantemission eller kvittningsemission och då erbjuds att tecknas till samtliga aktieägare

DEFINITIONER

"Säkerställd belåningsgrad"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> "
"TSEK"	Tusen SEK
"Uppköpserbudandet"	Ett offentligt uppköpserbudande avseende samtliga aktier i Hemfosa såsom beskrivet under avsnittet " <i>Uppköpserbudandet till aktieägarna i Hemfosa</i> "
"Utspätt antal stamaktier serie A och B vid periodens slut"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> "
"Valerum JV"	Koncernens innehav i Valerum Fastighets AB
"VP-avi"	En avi relaterad till förändringar på ett VP-konto
"VP-konto"	Värdepapperskonto
"Värderingsintygen"	Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Prospektet
"Överskottsgrad"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> "

ADRESSER

BOLAGET

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Strandvägen 3
114 51 Stockholm
Sverige

Telefonnummer: 0200-22 72 00
www.sbbnorden.se

GLOBAL COORDINATORS

J.P. Morgan Securities plc

25 Bank Street
Canary Wharf
London E14 5JP
Storbritannien

Goldman Sachs International

Plumtree Court
25 Shoe Lane
London EC4A 4AU
Storbritannien

JOINT BOOKRUNNERS

ABG Sundal Collier AB

Regeringsgatan 65
111 56 Stockholm
Sverige

Kempen & Co N.V.

Beethovenstraat 300
1077 WZ Amsterdam
Nederländerna

Deutsche Bank

Winchester House
1 Great Winchester Street
London, EC2N 2DB
Storbritannien

Citigroup Global Markets Limited

33 Canada Square
Canary Wharf
London E14 5LB
Storbritannien

CO-MANAGERS

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial

Norrmalmstorg 1
Box 7523
103 92 Stockholm
Sverige

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
Sverige

LEGALA RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Avseende svensk rätt

Advokatfirman Vinge KB

Stureplan 8
Box 1703
111 87 Stockholm
Sverige

Avseende engelsk och amerikansk rätt

Clifford Chance LLP

10 Upper Bank Street
Canary Wharf
London E14 5JJ
Storbritannien

LEGALA RÅDGIVARE TILL MANAGERS

Avseende svensk rätt

Advokatfirman Hammarstiöld & Co AB

Skeppsbron 42
Box 2278
103 17 Stockholm
Sverige

Avseende engelsk och amerikansk rätt

Shearman & Sterling (London) LLP

9 Appold Street
London EC2A 2AP
Storbritannien

REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag

Jakobsbergsgatan 24
Box 7850
103 99 Stockholm
Sverige