Erbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus

Detta dokument är ett prospekt som har godkänts av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"), som även innehåller sådan information som en erbjudandehandling ska innehålla enligt Kollegiet för svensk bolagsstyrnings Takeover-regler för vissa handelsplattformar ("**Takeover-reglerna**") ("**Prospektet**").

Finansinspektionen är inte behörig att bedöma huruvida reglerna i Takeover-reglerna har uppfyllts eller inte. Avsnitten "*Det Sammanslagna Bolaget*", "*Information om Offentliga Hus*", "*Offentliga Hus bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2020*", "*Redogörelse från styrelsen i Offentliga Hus*" och "*Skattefrågor i Sverige*" (se sidorna 83–90 och 195–243) utgör i sin helhet sådan information.

Finansinspektionen har varken granskat eller godkänt information i avsnitten ovan då Takeover-reglerna inte ligger inom ramen för Finansinspektionens behörighet och denna information anses vara i tillägg till den information som måste finnas med i ett prospekt.

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660 ("**SBB**" eller "**Bolaget**") har den 20 januari 2021 lämnat ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus i Norden AB (publ), org.nr 556824-2696 ("**Offentliga Hus**") att överlåta samtliga av sina aktier i Offentliga Hus i enlighet med de villkor som anges i detta dokument ("**Erbjudandet**"). Med "**Koncernen**" avses Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver. Med det "**Sammanslagna Bolaget**" avses Koncernen med Offentliga Hus som helägt dotterbolag eller Bolaget med Offentliga Hus som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver. Se avsnittet "Definitioner" för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt.

Offentliga Hus aktie är upptagen till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market ("**Nasdaq First North Premier**") som inte är en reglerad marknadsplats. Kollegiet för svensk bolagsstyrning har emellertid tagit fram takeover-regler avseende aktier i svenska aktiebolag vilkas aktier handlas på vissa handelsplattformar ("**Takeover-reglerna**") såsom First North, vilka är tillämpliga på Erbjudandet liksom på aktieägares accept av Erbjudandet. Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av dessa regler gäller för Erbjudandet.

Aktieägare i Offentliga Hus bör endast förlita sig på information i detta Prospekt samt information till vilken SBB har hänvisat. SBB har inte bemyndigat någon att tillhandahålla aktieägare i Offentliga Hus annan eller kompletterande information utöver information i detta Prospekt. Informationen i detta Prospekt avses vara korrekt endast per dagen för Prospektet och det lämnas ingen försäkran om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Informationen i detta Prospekt lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte förlitas på i något annat syfte.

Informationen i detta Prospekt avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg enligt LHF. Informationen i Prospektet lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Offentliga Hus på sidorna 195–239 är baserad på information som offentliggjorts av Offentliga Hus och har granskats av Offentliga Hus styrelse. SBB garanterar därför inte att informationen häri avseende Offentliga Hus är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig.

TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna utfärdade av Kollegiet för svensk bolagsstyrning och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

FINANSIELL INFORMATION

Vissa siffror i detta Prospekt, inklusive finansiell information, har varit föremål för avrundningar. 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 siffran 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 häri, 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 häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Information i detta Prospekt som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom SBB:s kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och SBB har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

RESTRIKTIONER

Distribution av detta Prospekt och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av detta Prospekt skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar detta Prospekt (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. SBB avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Erbjudandet lämnas inte, och detta Prospekt får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i någon jurisdiktion där Erbjudandet, distribution av detta Prospekt eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare registreringsdokument upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

Detta Prospekt utgör inte ett erbjudande av försäljning av värdepapper i Förenta staterna. Aktierna som levereras i samband med Erbjudandet har inte registrerats, och kommer inte att registreras, under U.S. Securities Act eller med någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i Förenta staterna, och kommer inte att erbjudas, säljas, utlovas, levereras eller på annat sätt överlåtas in i Förenta staterna, förutom i enlighet med ett undantag från, eller i en transaktion som inte faller under, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med eventuell tillämplig delstatlig värdepapperslagstiftning.

Erbjudandet riktas inte till aktieägare med hemvist i jurisdiktioner utanför det Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet med undantag för professionella investerare i Storbritannien och följaktligen lämnas Erbjudandet inte, och detta Prospekt får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från aktieägare i sådana jurisdiktioner. Med professionella investerare i Storbritannien avses personer som (i) har yrkeserfarenhet i frågor som rör investeringar som omfattas av definitionen av "investment professionals" (enligt definitionen i artikel 19.5 i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (i dess ändrade lydelse, "Financial Promotion Order")), (ii) är personer som omfattas av artikel 49.2 a – d ("high net worth companies, unincorporated associations etc.") i Financial Promotion Order, (iii) är befintliga ägare eller andra personer som omfattas av artikel 43 i Financial Promotion Order, (iv) är utanför Storbritannien, eller (v) är personer till vilka ett erbjudande eller inbjudan att delta i investeringsverksamhet (i den mening som avses i avsnitt 21 i Financial Services och Markets Act 2000) i samband med emission eller försäljning av värdepapper på annat sätt lagligen kan kommuniceras.

BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

En del av informationen som återges i Prospektet har hämtats från tredje part, däribland allmänt tillgängliga branschpublikationer och branschrapporter. Bolaget anser att dessa branschpublikationer och branschrapporter är tillförlitliga, men Bolaget har inte självständigt verifierat dem och kan inte garantera dess riktighet eller fullständighet. 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.

Därutöver har Bolaget gjort ett antal uttalanden i Prospektet avseende sin bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egen undersökning avseende marknadsförhållandena. Bolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och Bolaget kan inte genomgående garantera att interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets.

INNEHÅLL

INNEHÅLL ... 3
SAMMANFATTNING ... 4
RISKFAKTORER ... 10
ERBJUDANDET ... 21
BAKGRUND OCH MOTIV ... 25
VILLKOR OCH ANVISNINGAR ... 27
MARKNADSÖVERSIKT ... 31
VERKSAMHETSÖVERSIKT ... 65
DET SAMMANSLAGNA BOLAGET ... 83
VÄRDERINGSINTYG ... 91
UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION ... 138
OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT ... 147
KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING ... 165
BOLAGSSTYRNING ... 166
AKTIER OCH AKTIEKAPITAL ... 180
BOLAGSORDNING ... 187
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION ... 191
INFORMATION OM OFFENTLIGA HUS ... 195
OFFENTLIGA HUS BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2020 ... 206
REDOGÖRELSE FRÅN STYRELSEN I OFFENTLIGA HUS ... 240
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE ... 241
DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING ... 244
YTTERLIGARE INFORMATION OM HEMFOSA ... 245
DEFINITIONER ... 246
ADRESSER ... 250

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Vederlag

Innehavare av aktier i Offentliga Hus erbjuds:

- ett kontantvederlag om 15,41 SEK per aktie, eller
- ett aktievederlag i form av cirka 0,5 stamaktier av serie D i SBB.

SBB kommer endast att betala ut hela (och inga fraktioner av) stamaktier av serie D i SBB till aktieägare i Offentliga Hus som accepterar Erbjudandet. Om aktieägare i Offentliga Hus lämnar in ett sådant antal aktier i Erbjudandet att det aktievederlag som SBB ska betala för sådana aktier i Offentliga Hus inte uppgår till ett jämnt antal nya stamaktier av serie D i SBB kommer vederlag för överskottsfraktioner att utgå kontant.

Om Offentliga Hus betalar vinstutdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Offentliga Hus, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, eller före utbetalningen av vederlag i Erbjudandet ger ut nya aktier eller genomför annan liknande bolagsåtgärd som resulterar i att värdet per aktie i Offentliga Hus minskar, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån. Om SBB betalar vinstutdelning på D-aktien, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, kommer vederlaget i Erbjudandet att ökas i motsvarande mån.

Acceptfrist

16 mars 2021 - 13 april 2021

Utbetalning av vederlag

Omkring 23 april 2021

Övrigt:

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. Kortnamn (ticker): SBB PREF. ISIN-kod: SE0009580715. Föremål för pågående inlösenprocess.

VISSA DEFINITIONER

Erbjudandet	Ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus att överlåta samtliga av sina aktier i Offentliga Hus i enlighet med de villkor som anges i detta Prospekt
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
Nasdaq First North Premier	Nasdaq First North Premier Growth Market. Den multilaterala handelsplattformen som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag
Offentliga Hus	Offentliga Hus i Norden AB (publ), org.nr 556824-2696
Sammanslagna Bolaget	Koncernen med Offentliga Hus som helägt dotterbolag eller Bolaget med Offentliga Hus som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver
SBB eller Bolaget	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660
SEK	Svensk krona

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning 2020	v. 13 (29/3 - 2/4) 2021
Årsstämma 2021	27 april 2021
Delårsrapport jan-mars 2021	27 april 2021
Delårsrapport jan-juni 2021	15 juli 2021
Delårsrapport jan-september 2021	29 oktober 2021

SAMMANFATTNING

Inledning och varningar	
Inledning och varningar	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. 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.
Emittenten	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**[1]. Kortnamn (ticker): SBB PREF, ISIN-kod: SE0009580715. [1] Bolagets 30 713 preferensaktier är föremål för inlösen med avstämningsdag den 23 april 2021 i enlighet med beslutet som fattades på Bolagets extra bolagsstämma den 23 februari 2021.
Behörig myndighet	Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av detta Prospekt. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm. Detta Prospekt godkändes av Finansinspektionen den 15 mars 2021. Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00. Webbplats: www.fi.se.
Nyckelinformation om emittenten	
Vem är emittent av värdepapperen?	
Information om emittenten	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.
Emittentens huvudverksamhet	SBB är ett större nordiskt fastighetsbolag inom social infrastruktur. Koncernen äger ett fastighetsbestånd i Sverige, Norge, Finland och Danmark med ett totalt marknadsvärde på 90 185 MSEK per den 31 december 2020. 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 31 december 2020 svarade samhällsfastigheter och hyresreglerade svenska bostadsfastigheter för 74 procent respektive 20 procent av det totala beståndet mätt i marknadsvärde. Resterande del är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att utveckla byggrätter för social infrastruktur.

Emittentens större aktieägare och kontroll över emittenten

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. Såvitt Bolaget känner till så kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild person.

	Aktier			Procent	
	A	B	D	av aktiekapitalet	av rösterna
Aktieägare					
Ilija Batljan	109 053 868	19 195 259	530 000	8,5	32,5
AB Arvid Svensson	42 127 221	23 506 355	-	4,3	13,0
Dragfast AB	36 163 467	60 012 502	-	6,3	12,4
Sven-Olof Johansson	22 315 456	31 081 315	-	3,5	7,5
Länsförsäkringar Fonder	-	87 242 131	-	5,7	2,6

Viktigaste administrerande direktörer

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, Annika Ekström och Viktor Mandel.

Revisor

Koncernens revisor är Ernst & Young Aktiebolag. Huvudansvarig revisor är Mikael Ikonen.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Utvald finansiell information i sammandrag

Utvalda resultaträkningsposter

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Hyresintäkter	5 121	1 996	1 680	1 339
Resultat före finansiella poster	3 347	1 138	982	801
Periodens resultat	9 084	2 624	1 690	2 429
Resultat per stamaktie serie A och B (SEK)	6,41	2,97	2,07	3,60
Resultat per stamaktie serie D (SEK)	2,00	2,00	0,50	N/A

Utvalda balansräkningsposter

	Per den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Summa tillgångar	120 231	104 203	27 641	23 569
Eget kapital	52 136	30 896	11 197	7 636
Nettoskuld	41 659	43 233	14 518	13 742

Utvalda kassaflödesposter

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 232	653	248	360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 001	9 452	-161	510
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 782	-57 546	-2 249	-12 973
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 554	60 796	2 474	12 049

Specifika nyckelrisker för emittenten	
Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten	Huvudsakliga risker relaterade till Samhällsbyggnadsbolaget består av: • 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 hyresgästomsättning, 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. • 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 miljörisker och måste följa olika hälso-, säkerhets- och miljöbestämmelser vilka kan påverka Koncernens verksamhet och framtida resultat negativt.
Nyckelinformation om värdepapperen	
Värdepapperens viktigaste egenskaper	
Värdepapper som är föremål för upptagande till handel	**Stamaktier av serie D**. Handlas på Nasdaq Stockholm. Kortnamn (ticker): SBB D. ISIN-kod: SE0011844091.
Antal emitterade värdepapper	Per dagen för detta Prospekt har Bolaget emitterat totalt 1 522 207 334 aktier, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 119 504 867 stamaktier av serie B och 192 724 976 stamaktier av serie D. Aktiekapitalet uppgår till totalt 152 220 733,40 SEK. Bolagets 30 713 preferensaktier är föremål för inlösen med avstämningsdag den 23 april 2021 i enlighet med beslutet som fattades på Bolagets extra bolagsstämma den 23 februari 2021. 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.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	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.
Utdelningspolicy	Bolagets utdelningspolicy innebär en målsättning att generera en stabilt ökande årlig utdelning.
Var kommer värdepapperen att handlas?	
Upptagande till handel	Bolagets stamaktier av serie D är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Första handelsdag för aktierna som emitteras som en del av aktievederlaget i Erbjudandet beräknas kunna påbörjas omkring den 23 april 2021
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?	
Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	Huvudsakliga risker relaterade till aktierna i Samhällsbyggnadsbolaget består av: • 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 Erbjudandet	Vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet, den 20 januari 2020, värderade Erbjudandet varje aktie i Offentliga Hus till 15,40 SEK och Erbjudandet värderade således samtliga aktier i Offentliga Hus till cirka 3 942 MSEK. Den 3 mars 2021 offentliggjorde SBB att man förvärvat 791 548 aktier i Offentliga Hus på Nasdaq First North Premier, motsvarande cirka 0,31 procent av det totala antalet aktier och röster i Offentliga Hus, till ett pris uppgående till 15,41 kronor per aktie och har, med anledning av detta, justerat kontantvederlagsalternativet i Erbjudandet i motsvarande mån till 15,41 kronor per aktie.

	SBB erbjuder således samtliga aktieägare i Offentliga Hus att som vederlag för varje aktie i Offentliga Hus erhålla antingen: • ett kontantvederlag om 15,41 SEK per aktie (Kontantvederlaget), eller • cirka 0,5 stamaktier av serie D i SBB (Aktievederlaget). Erbjudandet omfattar samtliga utestående aktier i Offentliga Hus som SBB inte redan har förvärvat genom avtal eller på annat sätt. Aktieägare i Offentliga Hus bör vara medvetna om att värdet på Aktievederlaget kommer att förändras över tid i linje med aktiekursen på D-aktien i SBB. Om Offentliga Hus betalar vinstutdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Offentliga Hus, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, eller före utbetalningen av vederlag i Erbjudandet ger ut nya aktier eller genomför annan liknande bolagsåtgärd som resulterar i att värdet per aktie i Offentliga Hus minskar, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån. Om SBB betalar vinstutdelning på D-aktien, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, kommer vederlaget i Erbjudandet att ökas i motsvarande mån. På årsstämman den 27 april 2020 beslutades, bland annat, att lämna utdelning till aktieägare med 2 SEK per stamaktie av serie D, med utbetalning om 0,5 SEK vid fyra utbetalningstillfällen. Avstämningsdagen för det sista utbetalningstillfället infaller den 31 mars 2021 och inträffar därmed innan utbetalning av vederlaget i Erbjudandet har skett. För de aktieägare som accepterar Erbjudandet kommer vederlaget således att ökas i motsvarande mån. Sådant ytterligare vederlag beräknas uppgå till 0,25 SEK för varje aktie i Offentliga Hus som lämnas in i Erbjudandet och utgå kontant med 0,25 SEK till de aktieägare som väljer Kontantvederlaget och med cirka 0,008 stamaktier av serie D i SBB till de aktieägare som väljer Aktievederlaget (Utdelningskompensation) och betalas ut samtidigt som övrigt vederlag i Erbjudandet. SBB kommer endast att betala ut hela (och inga fraktioner av) stamaktier av serie D i SBB till aktieägare i Offentliga Hus som accepterar Erbjudandet. Om aktieägare i Offentliga Hus lämnar in ett sådant antal aktier i Erbjudandet att det aktievederlag som SBB ska betala för sådana aktier i Offentliga Hus inte uppgår till ett jämnt antal nya stamaktier av serie D i SBB kommer vederlag för överskottsfraktioner att utgå kontant. Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet. Fullföljande av Erbjudandet var endast villkorat av att samtliga erforderliga godkännanden från relevanta konkurrensmyndigheter erhålles i varje enskilt fall på villkor som är acceptabla för SBB. Enligt SBB:s bedömning krävde Erbjudandet godkännande från konkurrensrättsliga myndigheter i Sverige. Den 17 februari 2021 offentliggjorde SBB att de erhållit godkännande från Konkurrensverket. Till följd av godkännandet från Konkurrensverket är fullföljandet av Erbjudandet inte längre villkorat av erhållandet av godkännanden från relevanta konkurrensmyndigheter.
Förväntad tidplan för Erbjudandet	Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 16 mars 2021 och avslutas den 13 april 2021. Förutsatt att acceptfristen avslutas den 13 april 2021 förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 23 april 2021. SBB förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. Vid en eventuell förlängning av acceptfristen kommer dock utbetalning av vederlag till de aktieägare som redan har accepterat Erbjudandet inte att fördröjas.

Utspädningseffekt	Sammanlagt kan upp till 34 647 001 stamaktier av serie D i SBB komma att emitteras som Aktievederlag (om Aktievederlaget utnyttjas fullt ut), innebärandes en utspädning om cirka 2,23 procent av aktiekapitalet och cirka 1,01 procent av rösterna i Bolaget, och upp till cirka 1 068 MSEK kan komma att betalas kontant som Kontantvederlag (om Kontantvederlaget utnyttjas fullt ut), för aktierna i Offentliga Hus. Sammanlagt kan upp till 562 451 stamaktier av serie D i SBB komma att emitteras som Utdelningskompensation (om Aktievederlaget utnyttjas fullt ut), innebärandes en utspädning om cirka 0,04 procent av aktiekapitalet och cirka 0,02 procent av rösterna i Bolaget, och upp till cirka 17 MSEK kan komma att betalas kontant som Utdelningskompensation (om Kontantvederlaget utnyttjas fullt ut), för aktierna i Offentliga Hus.
Kostnader	De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Koncernen med anledning av Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 30 MSEK.
Varför upprättas detta Prospekt?	
Bakgrund och motiv	Likt Offentliga Hus har SBB byggt en portfölj av samhällsfastigheter, men med tillägg av svenska reglerade hyresrätter, till ett fastighetsvärde om 90,2 MDSEK per den 31 december 2020. SBB är av uppfattningen att det genom förvärvet av Offentliga Hus med en större portfölj, förstärkt marknadsposition 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 och således sänka de nuvarande finansiella kostnaderna i Offentliga Hus till motsvarande de finansiella kostnader som SBB har, vilket skapar ett mervärde för samtliga aktieägare.
Intressekonflikter	SBB har anlitat Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) som finansiella rådgivare och Advokatfirman Vinge KB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse i Erbjudandet och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Erbjudandet.

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, 2,3 och 1,2 procent för åren 2016, 2017, 2018 respektive 2019. Sveriges BNP förväntas sjunka med 3,5 procent under år 2020, och därefter öka med 3,0 och 2,5 under det efterföljande året, 2021, 2022 respektive 2023.[1] 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 fluktuationer 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 negativ 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. 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, finansiärer och/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

[1] Källa: Newsec

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 31 december 2020, en belåningsgrad på 35 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 och Hembla AB och andra bostadsfastighetsbolag som Rikshem AB, Heba Fastighets AB, Kojamo Oyj, Wallenstam AB och Hemsö Fastighets. 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 förvärvsobjekt, 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, har marknaden för den typ av fastigheter som Koncernen äger, eller kan komma att förvärva i framtiden, historiskt kännetecknats 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 brådskande 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 fastighetsförvärvsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade 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 externa värderingsföretag, medan de återstående kvartalen värderas internt. Under räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017, samt räkenskapsåret 2020, har Koncernens fastigheter däremot värderats av externa värderingsföretag för varje kvartal. Per den 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet för Koncernens fastigheter till 90 185 MSEK. Fastighetsvärderingar representerar uppfattningen hos den oberoende värderaren, som sammanställer värderingsintyget och de underliggande antagandena prövas, på sedvanligt vis, genom slumpmässigt urval. Fastighetsvärderingar är till sin natur subjektiva och 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. Vidare så är värderingsintygen, som utgår från en värderingstidpunkt omkring 31 december 2020, föremål för särskilda materialvärderingsosäkerheter givet utbrottet av det nya coronaviruset (Covid-19) och dess nuvarande inverkan samt den okända framtida inverkan som Covid-19 kan ha på fastighetsmarknaden. 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 93,6 procent per den 31 december 2020, 94,8 procent per den 31 december 2019, 96,2 procent per den 31 december 2018 och 96,8 procent per den 31 december 2017. 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 över ett flertal fastigheter. Per den 31 december 2020 svarade Koncernens tjugo största hyresgäster inom segmentet samhällsfastigheter för 61,2 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 3–15 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 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 tillväxtmöjligheter.

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 kontaktar 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. Historiskt har Koncernen siktat på att 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 riskerar förknippade med byggande. Under det tredje kvartalet 2020 har däremot SBB påbörjat, och kommunicerat, ett stort antal projekt för dess långsiktiga förvaltning och Koncernen är på senare tid, generellt sett, mer öppen för att behålla utvecklingsprojekten.

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 hyresfakturering/-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 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 förvärvas 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 31 december 2020 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 55 265 MSEK. Kapitalbindningsstrukturen för de räntebärande skulderna uppgick till ett totalt nominellt belopp om 50 258 MSEK exklusive certifikat, varav 3 289 MSEK (motsvarande 7 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 2 223 MSEK (motsvarande 4 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år samt 19 646 MSEK (motsvarande 39 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, långivare 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 köpares 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 positiva 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 19 procent av Koncernens fastighetsportfölj per 31 december 2020 var 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 utländska valutor. Detta sker genom att ta upp lån i lokal valuta om möjligt och, i mindre grad, använda valutasäkringar för enskilda transaktioner. För tolvmånadersperioden som avslutades den 31 december 2020 uppgick Koncernens valutakursdifferenser till 158 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 miljösanktionsavgifter, 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 miljörisker och måste följa olika hälso-, säkerhets- och miljöbestämmelser vilka kan påverka Koncernens verksamhet och framtida resultat negativt

Koncernens verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljörisker 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 föroreningen, medföra betydande kostnader och ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernensrörelseresultat.

Koncernens skattesituation kan försämras till följd av ändrad skattelagstiftning

Bolaget bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige, Norge, Finland och Danmark. För beskattningsåret 2020 uppgick Koncernens skatt på periodens resultat till 1 257 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 skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner 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.

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 överträdelserna gäller ett maxbelopp på 10 MEUR eller 2 procent av den globala årsomsättningen.

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, 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 aktieägares 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 räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020 hade Bolagets stamaktier av serie B och D en genomsnittlig handelsvolym per handelsdag om 176 MSEK respektive 18,6 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 aktieägares 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 28,3 procent av aktierna och cirka 67,9 procent av rösterna. Ilija Batljan är Bolagets största aktieägare med cirka 8,5 procent av aktierna och cirka 32,5 procent av rösterna. För information om utspädning med anledning av Erbjudandet hänvisas till avsnittet "*Ägarstruktur*". Försäljning av styrelseledamöters, ledande befattningshavares eller Större Aktieägares 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 67,9 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 aktieägares intressen, och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan nuvarande Större Aktieägares intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares 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 aktieägares intressen och de Större Aktieägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares 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 Erbjudandet 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 31 december 2020 uppgick Koncernens obligationslån till 37 783 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 är noterade 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. Under 2020 har den svenska kronan gått starkast gentemot dollarn av alla större valutor (efter att ha legat lågt under en längre period)[2], vilket därmed haft en positiv påverkan på värdet av

[2] Newsec.

aktieinnehav denominerade i andra valutor. Det finns dock en risk att den svenska kronan försvagas i relation till andra valutor i framtiden, vilket skulle innebära 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 31 december 2020 hade Bolaget aktieägare i flera andra jurisdiktioner än Sverige, bland annat i Norden, övriga Europa samt USA och Kanada m.fl.

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

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 stämma 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 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.

6. RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET

Efter Erbjudandets fullföljande kommer Offentliga Hus verksamhet att bli en del av Koncernens verksamhet

När Uppköpserbjudandet genomförs kommer Offentliga Hus verksamhet bli en del av Koncernens verksamhet. Det finns en risk att sammanslagningen av Koncernen och Offentliga Hus 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 synergierna 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 Erbjudandets fullföljande kan goodwill uppstå som på sikt skulle kunna visa sig vara missvisande och leda till nedskrivning

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

ERBJUDANDET

*SBB har den 20 januari 2021 lämnat ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus att överlåta samtliga aktier i Offentliga Hus till SBB ("**Erbjudandet**"). SBB:s stamaktier av serie D är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och aktierna i Offentliga Hus är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier.*

1. ERBJUDANDET

Allmänt och Erbjudandets värde

SBB offentliggjorde den 18 december 2020 ett förvärv motsvarande 54,3 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Offentliga Hus. Den 23 december 2020 offentliggjorde SBB att de fullföljt förvärv av 44,2 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus, varvid fullföljandet av resterande del av de förvärvade aktierna, motsvarande 10,1 procent av aktierna och rösterna, var villkorat av godkännande från relevanta konkurrensmyndigheter. Den 17 februari 2021 offentliggjorde SBB att man erhållit godkännande från Konkurrensverket och den 1 mars 2021 offentliggjorde SBB att de fullföljt förvärvet och tillträtt resterande del av de förvärvade aktierna.

Fullföljandet av förvärvet av 44,2 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus den 23 december 2020 innebar en skyldighet för SBB att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Offentliga Hus i enlighet med bestämmelserna om budplikt i Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar ("**Takeover-reglerna**").

Mot bakgrund av ovanstående lämnade SBB aktieägarna i Offentliga Hus ett budpliktserbjudande att överlåta samtliga av sina aktier i Offentliga Hus till SBB den 20 januari 2021.

Vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet, den 20 januari 2021, värderade Erbjudandet varje aktie i Offentliga Hus till 15,40 SEK och Erbjudandet värderade således samtliga aktier i Offentliga Hus till cirka 3 942 MSEK.[3]

Den 3 mars 2021 offentliggjorde SBB att man förvärvat 791 548 aktier i Offentliga Hus på Nasdaq First North Premier, motsvarande cirka 0,31 procent av det totala antalet aktier och röster i Offentliga Hus, till ett pris uppgående till 15,41 kronor per aktie och har, med anledning av detta, justerat kontantvederlagsalternativet i Erbjudandet i motsvarande mån till 15,41 kronor per aktie.

SBB erbjuder således samtliga aktieägare i Offentliga Hus att som vederlag för varje aktie i Offentliga Hus erhålla antingen:

1. ett kontantvederlag om 15,41 kronor ("**Kontantvederlaget**"), eller
2. cirka 0,5 stamaktier av serie D i SBB ("**Aktievederlaget**")[4].

Erbjudandet omfattar samtliga utestående aktier i Offentliga Hus som SBB inte redan har förvärvat genom avtal eller på annat sätt. Aktieägare i Offentliga Hus bör vara medvetna om att värdet på Aktievederlaget kommer att förändras över tid i linje med aktiekursen på D-aktien i SBB.

SBB kommer endast att betala ut hela (och inga fraktioner av) stamaktier av serie D i SBB till aktieägare i Offentliga Hus som accepterar Erbjudandet. Om aktieägare i Offentliga Hus lämnar in ett sådant antal aktier i Erbjudandet att det aktievederlag som SBB ska betala för sådana aktier i Offentliga Hus inte uppgår till ett jämnt antal nya stamaktier av serie D i SBB kommer vederlag för överskottsfraktioner att utgå kontant.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

---

[3] Erbjudandets totala värde baserades på 255 970 150 aktier, vilket representerar det totala antalet utgivna aktier i Offentliga Hus. Offentliga Hus innehar inga egna aktier

[4] I Aktievederlaget erhålls, för varje aktie i Offentliga Hus, så många stamaktier av serie D i SBB som motsvarar 15,40 kronor per aktie i Offentliga Hus baserat på den volymviktade genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm för SBB:s stamaktie av serie D den 17 december 2020 (vilket var den sista handelsdagen innan Budgivaren offentliggjorde att Budgivaren förvärvat 54,3 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus), om 30,803 kronor. Överskottsfraktioner kommer att utgå kontant, se nedan för mer information.

Rätter inom Offentliga Hus incitamentsprogram

Erbjudandet omfattar inte några teckningsoptioner, eller andra rätter, som givits ut av Offentliga Hus till dess anställda, och nyckelpersoner, inom ramen för Offentliga Hus incitamentsprogram. SBB kommer att ge deltagare i sådana program skälig behandling i samband med Erbjudandet i enlighet med Takeover-reglerna.

Premier

Erbjudandet innebär en premie om cirka 20,9 procent i förhållande till stängningskursen på Nasdaq First North Premier för aktien i Offentliga Hus den 17 december 2020 (vilket var den sista handelsdagen innan SBB offentliggjorde att SBB förvärvat 54,3 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus) samt en rabatt om cirka 0,1 procent i förhållande till stängningskursen på Nasdaq First North Premier för aktien i Offentliga Hus den 19 januari 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet). Vidare innebär Erbjudandet en premie om cirka 1,5 procent i förhållande till den volymviktade genomsnittliga betalkursen på Nasdaq First North Premier för aktien i Offentliga Hus under de senaste trettio (30) handelsdagarna fram till och med den 19 januari 2021.

Eventuell justering av det erbjudna vederlaget

Om Offentliga Hus betalar vinstutdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Offentliga Hus, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, eller före utbetalningen av vederlag i Erbjudandet ger ut nya aktier eller genomför annan liknande bolagsåtgärd som resulterar i att värdet per aktie i Offentliga Hus minskar, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån. Om SBB betalar vinstutdelning på D-aktien, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, kommer vederlaget i Erbjudandet att ökas i motsvarande mån.

På årsstämman den 27 april 2020 beslutades, bland annat, att lämna utdelning till aktieägare med 2 SEK per stamaktie av serie D, med utbetalning om 0,5 SEK vid fyra utbetalningstillfällen. Avstämningsdagen för det sista utbetalningstillfället infaller den 31 mars 2021 och inträffar därmed innan utbetalning av vederlaget i Erbjudandet har skett. För de aktieägare som accepterar Erbjudandet kommer vederlaget således att ökas i motsvarande mån. Sådant ytterligare vederlag beräknas uppgå till 0,25 SEK för varje aktie i Offentliga Hus som lämnas in i Erbjudandet och utgå kontant med 0,25 SEK till de aktieägare som väljer Kontantvederlaget och med cirka 0,008 stamaktier av serie D i SBB[5] till de aktieägare som väljer Aktievederlaget (”**Utdelningskompensation**”) och betalas ut samtidigt som övrigt vederlag i Erbjudandet.

Utspädning m.m.

Sammanlagt kan upp till 34 647 001 stamaktier av serie D i SBB komma att emitteras som Aktievederlag (om Aktievederlaget utnyttjas fullt ut), innebärandes en utspädning om cirka 2,23 procent av aktiekapitalet och cirka 1,01 procent av rösterna i Bolaget, och upp till cirka 1 068 MSEK kan komma att betalas kontant som Kontantvederlag (om Kontantvederlaget utnyttjas fullt ut), för aktierna i Offentliga Hus.

Sammanlagt kan upp till 562 451 stamaktier av serie D i SBB komma att emitteras som Utdelningskompensation (om Aktievederlaget utnyttjas fullt ut), innebärandes en utspädning om cirka 0,04 procent av aktiekapitalet och cirka 0,02 procent av rösterna i Bolaget, och upp till cirka 17 MSEK kan komma att betalas kontant som Utdelningskompensation (om Kontantvederlaget utnyttjas fullt ut), för aktierna i Offentliga Hus.

2. REKOMMENDATION FRÅN OFFENTLIGA HUS STYRELSE ELLER OBEROENDE BUDKOMMITTÉ

Styrelsen för Offentliga Hus, eller en av Offentliga Hus sammansatt oberoende budkommitté, ska senast två veckor före acceptfristens utgång offentliggöra sin uppfattning om Erbjudandet och skälen till denna uppfattning. Vidare ska Offentliga Hus inhämta och senast två veckor före acceptfristens utgång offentliggöra ett värderingsutlåtande (s.k. *fairness opinion*) avseende Erbjudandet från oberoende expertis. Vid tidpunkten för godkännandet av detta Prospekt har varken ett sådant uttalande eller värderingsutlåtande offentliggjorts.

[5] Så många D-aktier i SBB som motsvarar 0,25 SEK per aktie i Offentliga Hus baserat på den volymviktade genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm för SBB:s D-aktie den 17 december 2020 (vilket var den sista handelsdagen innan Budgivaren offentliggjorde att Budgivaren förvärvat 54,3 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus), om 30,803 SEK. Överskottsfraktioner kommer att utgå kontant, se ovan för mer information.

3. VILLKOR FÖR ERBJUDANDET

Fullföljande av Erbjudandet var endast villkorat av att samtliga erforderliga godkännanden från relevanta konkurrensmyndigheter erhålles i varje enskilt fall på villkor som är acceptabla för SBB. Enligt SBB:s bedömning krävde Erbjudandet godkännande från konkurrensrättsliga myndigheter i Sverige. Den 17 februari 2021 offentliggjorde SBB att de erhållit godkännande från Konkurrensverket. Till följd av godkännandet från Konkurrensverket är fullföljandet av Erbjudandet inte längre villkorat av erhållandet av godkännanden från relevanta konkurrensmyndigheter.

4. BUDRELATERADE ARRANGEMANG OCH BONUSARRANGEMANG

Offentliga Hus har inte gentemot SBB bundit sig till några budrelaterade arrangemang. Vidare har SBB inte erbjudit medarbetare i Offentliga Hus några bonusarrangemang eller liknande inför Erbjudandets offentliggörande.

5. ÅTAGANDEN ATT ACCEPTERA ERBJUDANDET

SBB har inte ingått något avtal med aktieägare i Offentliga Hus om att acceptera Erbjudandet.

6. INTRESSEKONFLIKTER OCH NÄRSTÅENDEFRÅGOR M.M.

SBB:s innehav i Offentliga Hus medför att Offentliga Hus utgör ett dotterbolag till SBB. Med anledning därav tillämpas bestämmelserna i avsnitt IV i Takeover-reglerna på Erbjudandet, vilket innebär att Offentliga Hus behöver inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande (s.k. *fairness opinion*) från oberoende expertis avseende Erbjudandet senast två veckor före acceptfristens utgång samt att acceptfristen måste löpa under minst fyra veckor. Vidare har Aktiebolaget Fastator AB, Offentliga Nordic Property Holding SARL, CLBRM Private S.A., SICAR och Nordact AB sålt sina aktier i Offentliga Hus till SBB, för ett pris ej överstigande priset i Erbjudandet, vilket innebär att styrelseledamöterna Björn Rosengren, Carl Bildt, Pierre Ladow och Svante Bengtsson i Offentliga Hus har en intressekonflikt enligt punkten II.18 i Takeover-reglerna och får således inte delta i Offentliga Hus handläggning av frågor relaterade till Erbjudandet.

7. FINANSIERING

Erbjudandet är inte föremål för något finansieringsvillkor. SBB kommer att finansiera Erbjudandet dels genom befintliga medel och, om så krävs, extern säkerställd bankfinansiering såvitt avser Kontantvederlaget och fraktioner, dels genom apportemission med stöd av befintligt bemyndigande i SBB till de aktieägare i Offentliga Hus som accepterar Aktievederlaget.

8. DUE DILIGENCE

SBB har inte genomfört någon due diligence-undersökning av Offentliga Hus i samband med förberedelserna av Erbjudandet.

9. TIDPLAN

Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 16 mars 2021 och avslutas den 13 april 2021. Förutsatt att acceptfristen avslutas den 13 april 2021 förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 23 april 2021.

SBB förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. Vid en eventuell förlängning av acceptfristen kommer dock utbetalning av vederlag till de aktieägare som redan har accepterat Erbjudandet inte att fördröjas.

10. SBB:S AKTIEÄGANDE I OFFENTLIGA HUS

SBB har före offentliggörandet av Erbjudandet ingått avtal med Aktiebolaget Fastator AB, Offentliga Nordic Property Holding SARL, CLBRM Private S.A., SICAR och Nordact AB om att förvärva totalt 138 917 953 aktier i Offentliga Hus, motsvarande 54,3 procent av samtliga aktier och röster, till ett pris om 15,40 SEK per aktie. Fullföljande av förvärvet av 113 064 967 av ovanstående aktier i Offentliga Hus, motsvarande 44,2 procent av samtliga aktier och röster, skedde den 23 december 2020. Fullföljande av förvärvet av återstående 25 852 986 aktier, motsvarande 10,1 procent, skedde den 1 mars 2021. SBB innehar per dagen för detta Prospekt, efter ovan samt ytterligare förvärv av aktier, direkt och indirekt, totalt 186 669 397 aktier i Offentliga Hus, motsvarande 72,93 procent av aktierna och rösterna i Offentliga Hus ("**SBB:s innehav**").

Utöver SBB:s innehav äger eller kontrollerar varken SBB eller någon närstående till SBB några andra finansiella instrument som ger en finansiell exponering motsvarande ett innehav av aktier i Offentliga Hus. Utöver SBB:s innehav har varken SBB eller närstående till SBB förvärvat aktier i Offentliga Hus under de senaste sex månaderna före offentliggörandet av Erbjudandet.

SBB kan före och under acceptfristen för Erbjudandet komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva, ytterligare aktier i Offentliga Hus. Alla sådana förvärv eller överenskommelser kommer att ske i överensstämmelse med Takeover-reglerna och svensk lag samt offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

11. INLÖSEN OCH AVNOTERING

För det fall SBB, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Offentliga Hus avser SBB att påkalla inlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Offentliga Hus. I samband härmed avser SBB att verka för att Offentliga Hus aktier avnoteras från Nasdaq First North Premier.

12. UTTALANDE FRÅN AKTIEMARKNADSNÄMNDEN

Aktiemarknadsnämnden har, i sitt uttalande AMN 2021:03, (i) uttalat sig om vederlagsstrukturen i Erbjudandet och (ii) godkänt en förlängning av perioden för offentliggörandet av erbjudandehandlingen från sex veckor efter offentliggörandet av Erbjudandet till tio veckor efter sådant datum. För det fullständiga uttalandet, se www.aktiemarknadsnamnden.se.

13. TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna utfärdade av Kollegiet för svensk bolagsstyrning och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

14. RÅDGIVARE

SBB har anlitat Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) som finansiella rådgivare och Advokatfirman Vinge KB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse i Erbjudandet och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Erbjudandet.

Nordea Bank Abp, som står under tillsyn av den Europeiska Centralbanken tillsammans med den finska Finansinspektionen, och som har tillstånd från Prudential Regulation Authority (”PRA”) och som i Storbritannien står under tillsyn av PRA och Financial Conduct Authority (”FCA”), agerar uteslutande för SBB och ingen annan i samband med Erbjudandet. Nordea kommer inte att betrakta någon annan person som kund i förhållande till Erbjudandet och kommer inte att vara ansvarig mot någon annan än SBB för att tillhandahålla det skydd som Nordeas kunder erbjuds eller för att ge råd i samband med Erbjudandet eller någon annan transaktion, fråga eller arrangemang som hänvisas till i detta Prospekt.

BAKGRUND OCH MOTIV

Samhällsbyggnadsbolaget är en långsiktig ägare av samhällsfastigheter i Norden samt hyresrätter i Sverige. Bolaget har som mål och affärsidé att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden genom att långsiktigt äga och förvalta samhällsfastigheter. Bolaget bedriver en aktiv agenda att öka och förädla värdet av dess innehav. Detta sker genom tre huvudsakliga strategier:

1. **Strategiska förvärv**

   Ett dedikerat och erfaret transaktionsteam som arbetar löpande med att hitta förvärvsobjekt och bestånd med hög förädlingspotential.

2. **Långsiktigt värdeskapande**

   Förädling sker genom en aktiv fastighetsutveckling där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder. Bolaget har en portfölj om cirka 2,518 miljoner kvadratmeter byggrätter varav detaljplan har fastställts för 591 tusen kvadratmeter. Förädling sker också genom renovering av existerande bestånd med syfte att stärka intjäningsförmågan och hållbarheten i bolagets fastighetsbestånd i linje med SBB:s hållbarhetsarbete Vision 2030 och FN:s globala hållbarhetsmål. Bolaget har bland annat som mål att årligen renovera 600 lägenheter i dess bestånd.

3. **Värdeskapande avyttringar av fastigheter utanför SBBs kärnområde**

   Fastigheter som faller utanför bolagets kärnområde inom social infrastruktur paketeras och avyttras som del i bestånd, eller avyttras individuellt beroende på hur bästa möjliga affär för SBB kan uppnås. Detta skapar värde för aktieägare och möjliggör ett fokus på social infrastruktur.

För varje värdeskapandestrategi har Samhällsbyggnadsbolaget ett dedikerat team som arbetar med att realisera den potential till förädling av beståndet som SBB identifierat.

SBB är mycket fokuserade i arbetet med att uppnå ett BBB kreditbetyg under de kommande 12 månaderna och väsentliga förvärv kommer enbart att övervägas inom ramen för detta strategiskt viktiga mål. Det är en fortsatt stark efterfrågan på samhällsfastigheter inom segment som inte är prioriterade av SBB, vilket inkluderar merparten av de identifierade försäljningsmöjligheterna. SBB är övertygade om att kunna genomföra försäljningar under avyttringsprogrammet till attraktiva premier jämfört med det bokförda värdet, vilket SBB också uppvisat historiskt genom tidigare försäljningar av fastigheter.

Likt Offentliga Hus har SBB byggt en portfölj av samhällsfastigheter, men med tillägg av svenska reglerade hyresrätter, till ett fastighetsvärde om 90 185 MSEK per den 31 december 2020. SBB är av uppfattningen att det genom förvärvet av Offentliga Hus med en större portfölj, förstärkt marknadsposition 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 och således sänka de nuvarande finansiella kostnaderna i Offentliga Hus till motsvarande de finansiella kostnader som SBB har, vilket skapar ett mervärde för samtliga aktieägare.

SBB anser att ledningen och de anställda i Offentliga Hus har byggt ett mycket framgångsrikt bolag med en attraktiv portfölj av samhällsfastigheter i Sverige. SBB förväntar sig att den föreslagna sammanslagningen av verksamheterna kommer att vara positiv och ge attraktiva anställningsmöjligheter till Offentliga Hus anställda. För att realisera mervärden kommer integrationen av Offentliga Hus 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 Erbjudandets genomförande efter en noggrann utvärdering av den sammanslagna verksamheten. Före Erbjudandets 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 Offentliga Hus anställda och ledning eller avseende den nuvarande organisationen eller verksamheterna, innefattande anställningsvillkor, sysselsättning och de platser där Offentliga Hus bedriver sin verksamhet.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilken har upprättats av styrelsen för Bolaget med anledning av det lämnade Erbjudandet till aktieägare i Offentlig Hus.

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

Styrelsen för Offentliga Hus har medverkat till upprättandet av samt, i enlighet med uttalandet på sida 240, granskat informationen om Offentliga Hus på sidorna 195–239 i detta Prospekt.

Stockholm, 15 mars 2021

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

1. ERBJUDANDET

Vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet, den 20 januari 2021, värderade Erbjudandet varje aktie i Offentliga Hus till 15,40 SEK och Erbjudandet värderade således samtliga aktier i Offentliga Hus till cirka 3 942 MSEK.[6]

Den 3 mars 2021 offentliggjorde SBB att man förvärvat 791 548 aktier i Offentliga Hus på Nasdaq First North Premier, motsvarande cirka 0,31 procent av det totala antalet aktier och röster i Offentliga Hus, till ett pris uppgående till 15,41 kronor per aktie och har, med anledning av detta, justerat kontantvederlagsalternativet i Erbjudandet i motsvarande mån till 15,41 kronor per aktie.

SBB erbjuder således samtliga aktieägare i Offentliga Hus att som vederlag för varje aktie i Offentliga Hus erhålla antingen:

1. ett kontantvederlag om 15,41 kronor (Kontantvederlaget), eller
2. cirka 0,5 stamaktier av serie D i SBB (Aktievederlaget)[7].

Erbjudandet omfattar samtliga utestående aktier i Offentliga Hus som SBB inte redan har förvärvat genom avtal eller på annat sätt. Aktieägare i Offentliga Hus bör vara medvetna om att värdet på Aktievederlaget kommer att förändras över tid i linje med aktiekursen på D-aktien i SBB.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Om Offentliga Hus betalar vinstutdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Offentliga Hus, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, eller före utbetalningen av vederlag i Erbjudandet ger ut nya aktier eller genomför annan liknande bolagsåtgärd som resulterar i att värdet per aktie i Offentliga Hus minskar, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

För närmare beskrivning av vederlagsstrukturen i Erbjudandet och dess begränsningar hänvisas till avsnittet *"Erbjudandet"*.

2. RÄTT TILL UTDELNING

De nyemitterade stamaktierna av serie D i Bolaget ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets stamaktier av serie D som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats vid Bolagsverket. Alla stamaktier i Bolaget ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

(1) Stamaktier av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktier av serie A och B, dock högst två (2) SEK per aktie och år.

(2) 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.

(3) 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.

Om SBB betalar vinstutdelning på SBB:s stamaktie av serie D, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, kommer vederlaget i Erbjudandet att ökas i motsvarande mån.

---

[6] Erbjudandets totala värde baserades på 255 970 150 aktier, vilket representerar det totala antalet utgivna aktier i Offentliga Hus. Offentliga Hus innehar inga egna aktier

[7] I Aktievederlaget erhålls, för varje aktie i Offentliga Hus, så många stamaktier av serie D i SBB som motsvarar 15,40 kronor per aktie i Offentliga Hus baserat på den volymviktade genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm för SBB:s stamaktie av serie D den 17 december 2020 (vilket var den sista handelsdagen innan Budgivaren offentliggjorde att Budgivaren förvärvat 54,3 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus), om 30,803 kronor. Överskottsfraktioner kommer att utgå kontant, se nedan för mer information.

På årsstämman den 27 april 2020 beslutades, bland annat, att lämna utdelning till aktieägare med 2 SEK per stamaktie av serie D, med utbetalning om 0,5 SEK vid fyra utbetalningstillfällen. Avstämningsdagen för det sista utbetalningstillfället infaller den 31 mars 2021 och inträffar därmed innan utbetalning av vederlaget i Erbjudandet har skett. För de aktieägare som accepterar Erbjudandet kommer vederlaget således att ökas i motsvarande mån. Sådant ytterligare vederlag beräknas uppgå till 0,25 SEK för varje aktie i Offentliga Hus som lämnas in i Erbjudandet och utgå kontant med 0,25 SEK till de aktieägare som väljer Kontantvederlaget och med cirka 0,008 stamaktier av serie D i SBB[8] till de aktieägare som väljer Aktievederlaget (Utdelningskompensation) och betalas ut samtidigt som övrigt vederlag i Erbjudandet.

3. VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Fullföljande av Erbjudandet var endast villkorat av att samtliga erforderliga godkännanden från relevanta konkurrensmyndigheter erhålles i varje enskilt fall på villkor som är acceptabla för SBB. Enligt SBB:s bedömning krävde Erbjudandet godkännande från konkurrensrättsliga myndigheter i Sverige. Den 17 februari 2021 offentliggjorde SBB att de erhållit godkännande från Konkurrensverket. Till följd av godkännandet från Konkurrensverket är fullföljandet av Erbjudandet inte längre villkorat av erhållandet av godkännanden från relevanta konkurrensmyndigheter.

4. ACCEPT

Aktieägare i Offentliga Hus vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 16 mars 2021 till och med den 13 april 2021 klockan 15.00 underteckna och lämna in genom korrekt ifylld anmälningssedel till:

Nordea Bank Abp, filial i Sverige
Issuer Services L850
105 71 Stockholm
Sverige

Anmälningssedeln måste lämnas in eller sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista anmälningsdag för att kunna vara Nordea Bank Abp, filial i Sverige (”Nordea”) tillhanda senast **klockan 15.00 den 13 april 2021**.

VP-konto och aktuellt aktieinnehav i Offentliga Hus per den 12 mars 2021 framgår av den förtryckta anmälningssedel som sänts ut till direktregistrerade aktieägare i Offentliga Hus. Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Observera att en anmälningssedel där obligatoriska uppgifter saknas eller är felaktigt ifyllda kan komma att uteslutas.

5. FÖRVALTARREGISTRERAT INNEHAV

För aktieägare i Offentliga Hus vars aktier är förvaltarregistrerade ska anmälan ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

6. PANTSATT INNEHAV

Är aktier i Offentliga Hus pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i Offentliga Hus när dessa ska levereras till SBB.

[8] Så många D-aktier i SBB som motsvarar 0,25 SEK per aktie i Offentliga Hus baserat på den volymviktade genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm för SBB:s D-aktie den 17 december 2020 (vilket var den sista handelsdagen innan Budgivaren offentliggjorde att Budgivaren förvärvat 54,3 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus), om 30,803 SEK. Överskottsfraktioner kommer att utgå kontant, se nedan för mer information.

7. PROSPEKT OCH ANMÄLNINGSSEDEL

Prospekt och anmälningssedel finns tillgängliga på Bolagets webbplats (www.sbbnorden.se) samt kommer att göras tillgängliga på Nordeas webbplats (www.nordea.se/aktier) och Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt). Prospektet kommer även att göras tillgänglig på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) (endast Prospekt).

8. RÄTT TILL FÖRLÄNGNING AV ERBJUDANDET

Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 16 mars 2021 och avslutas den 13 april 2021. SBB förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. Vid en eventuell förlängning av acceptfristen kommer dock utbetalning av vederlag till de aktieägare som redan har accepterat Erbjudandet inte att fördröjas. Meddelande om sådan förlängning kommer att offentliggöras av SBB genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

9. ÅTERKALLELSE AV ACCEPT

Då Erbjudandet utgör ett budpliktsbud där man erhållit konkurrensgodkännande finns det inga utestående fullföljandevillkor. En inlämnad anmälningssedel under acceptfristen blir således bindande för parterna och kan inte återkallas.

10. BEKRÄFTELSE OCH ÖVERFÖRING AV AKTIER I OFFENTLIGA HUS TILL SPÄRRANDE VP-KONTON

När Nordea har mottagit och registrerat en korrekt ifylld anmälningssedel kommer aktierna i Offentliga Hus att överföras till ett för varje aktieägare i Offentliga Hus nyöppnat spärrat VP-konto (apportkonto). I samband därmed skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som visar antalet stamaktier i Offentliga Hus som utbokats från det ursprungliga VP-kontot, samt en VP-avi som visar antalet stamaktier i Offentliga Hus som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.

11. UTBETALNING AV VEDERLAG

Förutsatt att Erbjudandet acceptfristen avslutas den 13 april 2021 förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 23 april 2021. I samband med redovisningen av vederlag bokas stamaktierna i Offentliga Hus ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen.

Utbetalning av vederlag i form av nyemitterade stamaktier av serie D i SBB sker genom inbokning av stamaktier av serie D på det VP-konto där stamaktierna i Offentliga Hus fanns registrerade. Utbetalning av vederlag i form av kontanter sker genom avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-kontot där stamaktierna i Offentliga Hus fanns registrerade. Aktieägare som inte har ett avkastningskonto anslutet till sitt VP-konto kommer att erhålla likvidbeloppet via utbetalningskort.

Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare.

12. ÖVERSKOTTSFRAKTIONER

Bolaget kommer endast att betala ut hela (och inga fraktioner av) stamaktier av serie D i SBB till aktieägare i Offentliga Hus som accepterar Erbjudandet. Om aktieägare i Offentliga Hus lämnar in ett sådant antal aktier i Erbjudandet att det aktievederlag som SBB ska betala får sådana aktier i Offentliga Hus inte uppgår till ett jämnt antal nya stamaktier av serie D i SBB kommer vederlag för överskottsfraktioner att utgå kontant.

Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag för överskottsfraktioner genom respektive förvaltare.

13. NOTERING AV OCH HANDEL MED SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET AKTIER AV SERIE D

Bolagets stamaktier av serie D är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Första handelsdag för aktierna som emitteras som en del av aktievederlaget i Erbjudandet beräknas kunna påbörjas omkring den 23 april 2021.

14. INLÖSEN OCH AVNOTERING

För det fall SBB, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Offentliga Hus avser SBB att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Offentliga Hus. I samband härmed avser SBB att verka för att Offentliga Hus aktier avnoteras från Nasdaq First North Premier.

15. VIKTIG INFORMATION ANGÅENDE NID OCH LEI

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 (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. Observera att Nordea kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. De som avser acceptera Erbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) i god tid då denna information behöver anges på anmälningssedeln vid inlämnandet.

16. INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Den som deltar i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Nordea. Personuppgifter som lämnas till Nordea kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera engagemang i Nordea. 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 Nordea samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordeas kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Nordea genom en automatisk datakörning hos Euroclear. För detaljerad information om behandlingen av personuppgifter, se vidare Nordeas dataskyddspolicy som finns tillgänglig på Nordeas webbplats (www.nordea.se/dataskyddspolicy).

17. ÖVRIG INFORMATION

Nordea är mottagande institut i Erbjudandet, vilket innebär att Nordea utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att en den som accepterar Erbjudandet (”Deltagaren”) betraktas som kund hos Nordea. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om Nordea har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudandet. Om en Deltagare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

18. FRÅGOR OM ERBJUDANDET

Vid frågor rörande Erbjudandet, vänligen kontakta Nordea på telefonnummer 08-21 07 40 eller via mail issuerservices.se@nordea.com. Information finns också tillgänglig på Bolagets webbplats (www.sbbnorden.se) samt kommer att göras tillgänglig på Nordeas webbplats (www.nordea.se/aktier) och Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt).

MARKNADSÖVERSIKT

En del av informationen som återges nedan har hämtats från tredje part, däribland allmänt tillgängliga branschpublikationer och branschrapporter. Bolaget anser att dessa branschpublikationer och branschrapporter är tillförlitliga, men Bolaget har inte självständigt verifierat dem och kan inte garantera dess riktighet eller fullständighet. 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.

Därutöver har Bolaget gjort ett antal uttalanden i Prospektet avseende sin bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egen undersökning avseende marknadsförhållandena. Bolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och Bolaget kan inte genomgående garantera att interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets.

De prognoser och framåtriktade uttalanden som anges i detta avsnitt utgör inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att avvika väsentligt från nuvarande förväntningar. Ett antal faktorer kan orsaka eller bidra till sådana avvikelser, varav vissa eller samtliga kan ligga utanför Bolagets kontroll. Se exempelvis avsnittet "Riskfaktorer".

1. MAKROEKONOMISK ÖVERSIKT

Den globala ekonomin

Den makroekonomiska utvecklingen kretsade under hela året 2020 kring Covid-19 och den globala och ekonomiska krisen som har fortsatt in i 2021. En återhämtning förväntas under året och vaccinering har påbörjats i västvärlden. En negativ utveckling observerades i Europa där Norden och Sverige klarade sig mer välbehållet ur den ekonomiska krisen. BNP prognostiseras att falla i Sverige med runt 3,4 procent under 2020. I EMU föll BNP med över 7 procent och i USA och världen som helhet med ungefär 3,5 procent. [9]

För 2021 och 2022 prognostiseras en positiv BNP tillväxt och världsekonomin förväntas att växa med 5,5 respektive 4,2 procent under 2021 och 2022. [10] Det bör dock nämnas att en stor del av denna tillväxt kommer från växande ekonomier som Kina och till en mindre skala från mogna ekonomier i Europa. Samma siffra från IMF exkluderande Kina ser sämre ut. I Sverige väntas en BNP tillväxt om 3,3 procent 2021 och runt 3,3 procent 2022. Det finns dock en återstående oro att förseningar och misslyckande vaccinering till följd av bland annat flaskhalsar och motvilja att vaccineras kan försämra den nuvarande prognosen. Det finns även en rädsla för att mutationer i viruset kan påverka den ekonomiska utvecklingen 2021.

Slutet av året präglades av många politiska händelser som kommer att påverka världen och världsekonomin framöver. Bland annat valdes Joe Biden till president i USA, vilket skapade viss turbulens under veckorna som följde. En mer handelsvänligt inställd amerikansk president kan komma att gynna Sverige och Europa. Joe Biden förväntas fortsätta med en aggressiv expansiv finanspolitik (i linje med den politik som fördes under hans tid som vice president) för att stärka ekonomin i USA. Under slutet av året lämnade också Storbritannien EU nästan fem år efter omröstningen och efter långa och hårda förhandlingar. Man slöt ett frihandelsavtal med EU som omfattade handel med varor. Mänskligt kapital får dock inte längre röra sig fritt över gränserna. Ett avtal om tjänster har än inte skrivits på och kan komma att påverka Sverige beroende på utfallet. Storbritannien håller också på att förhandla nya handelsavtal med bland annat USA.

Krispolitiken i Sverige har under 2020 dämpat ökningen av arbetslösheten, som i slutet av året låg på 8,8 procent, jämfört med slutet av 2019 då den låg runt 7,4 procent. [11] Arbetslösheten har främst ökat inom krisutsatta branscher, därav framförallt hotell och restaurang som sett den största minskningen i antalet anställda. Sysselsättningsgraden prognostiseras att öka kraftigt under 2021 och antalet inskrivna arbetslösa per vecka har börjat att stabiliseras. Statsskulden har ökat under året men är relativt sett mycket låg i Europa. Industrisektorn har dock tagit fart under slutet av året och industri PMI har ökat. Detta är ett positivt tecken för konjunkturen framöver och arbetslösheten bör således justeras nedåt under 2021 om återhämtningen fortsätter att vara positiv.

I samband med ökad arbetslöshet och svag reallöneutveckling torde real disponibel inkomst sjunka kraftigt, men de finanspolitiska stimulanser som införts håller köpkraften uppe någorlunda. Hushållens konsumtion minskade med cirka fem procent under 2020 och förväntas att öka igen under 2021 med ungefär 3 procent. Stimulanser kommer att fortsätta under 2021.

[9] Newsec prognoser och IMF2020.
[10] IMF 2020.
[11] Arbetsförmedlingen, december 2020.

Under 2020 har kronan gått starkast gentemot dollarn av alla större valutor (efter att ha legat lågt under en längre period). Det kan komma att sätta press nedåt på inflationen under 2021. Reporäntan behåller Riksbanken på 0 procent och Newsecs prognos är att reporäntan lämnas oförändrad, för att sedan börja krypa uppåt mot slutet av 2022. För helåret 2020 är Newsecs bedömning att inflationen uppgår till cirka 0,5 procent och därmed klart under Riksbankens inflationsmål om 2,0 procent. Sveriges inflation bedöms inte vara i linje med Riksbankens mål förrän 2023. [12]

Den låga inflationen sätter press på Riksbanken, när en förstärkt valuta och låg real löneutveckling medför en inflationsutveckling under inflationsmålet. Newsec prognostiserar trots detta en oförändrad styrränta, där Riksbanken istället förlängt sitt QE (Quantitative Easing)-program fram till sista december 2021 och utökat köpen till 700 MDSEK från tidigare 500 MDSEK. [13] Utökningen har bedömts nödvändig för att mildra pandemins effekter på den svenska ekonomin, hålla ränteläget nere och därmed bidra till en välfungerade kreditmarknad.

Återhämtningen bedöms ta tid och det kommer ta fram till slutet av 2022 innan ekonomin är helt återhämtad. Det finns fortfarande många risker som kan påverka den prognostiserade återhämtningen negativt.

Sverige

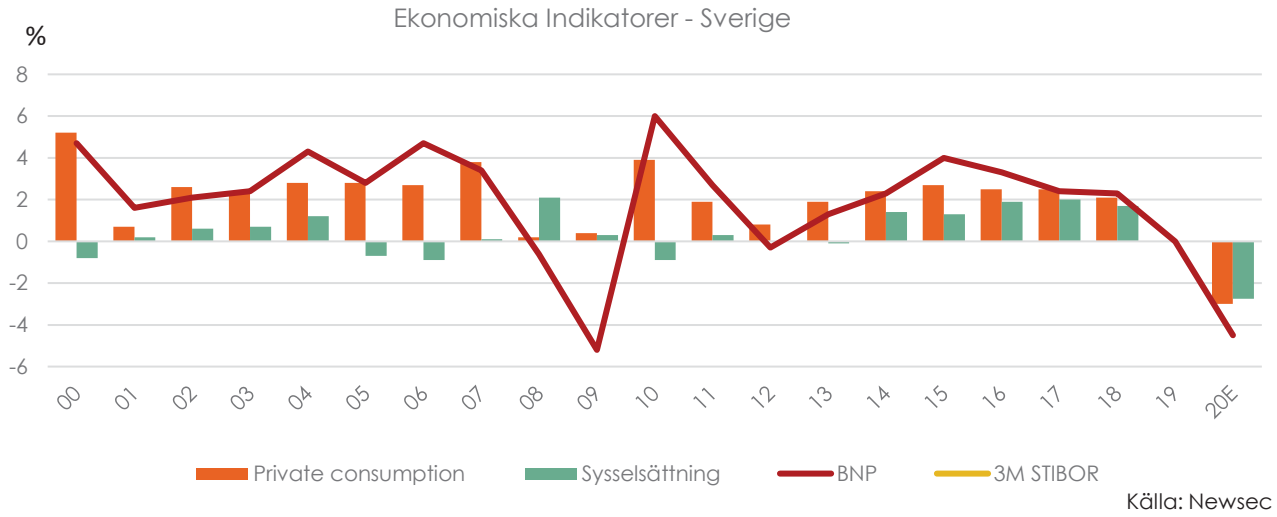
Coronaviruset har medfört kraftiga negativa ekonomiska konsekvenser i Sverige, även om landet inte vidtagit lika kraftiga nedstängningsåtgärder som många andra länder. Med pressade marginaler och en ökad osäkerhet kring framtiden noteras en nedgång i investeringar för såväl privatpersoner som företag, samtidigt som de restriktioner som införts medför ändrade beteende- och investeringsmönster.[14]

Antalet varsel och permitteringar har ökat kraftigt i spåren av pandemin. Arbetslösheten stiger kraftigt och ligger runt 9 procent, vilket kan jämföras med cirka 7 procent i början av året 2020[15] vilket även påverkar Sveriges konsumtion negativt. Kombinerade förändringar i såväl utbud som efterfrågan förväntas påverka Sveriges BNP-tillväxt negativt, där tillväxten bedöms sjunka med 3,40 procent under helåret 2020.[16]

Av följande tabell framgår nyckelinformation rörande den svenska ekonomin.

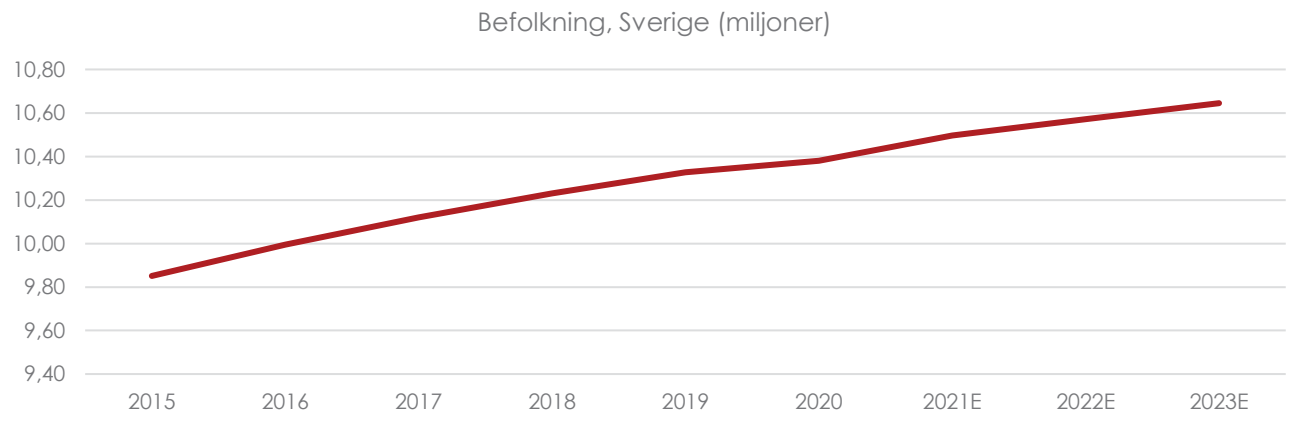
Ekonomiska indikatorer

År	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020E**	**2021E**	**2022E**	**2023E**
BNP (procentuell förändring)	4,0	3,3	2,4	2,3	1,2	-3,4	3,3	3,3	3
Befolkning (miljoner)	9,9	10,0	10,1	10,2	10,3	10,4	10,5	10,6	10,7
Inflation (procentuell förändring)	0,0	1,0	1,8	2,0	1,7	0,0	1,0	1,5	2,0
Ökning av privat konsumtion (procentuell förändring)	2,7	2,5	2,5	2,1	1,3	-3	0,75	3	2,5
Ökning av sysselsättningsgraden (procentuell förändring)	1,3	1,9	2,0	1,7	0,75	-2,75	-0,25	0,75	1,5



Källa: Newsec

[12] Riksbanken
[13] Riksbanken
[14] Svenskt näringsliv, juni 2020.
[15] Arbetsförmedlingen, månadsstatistik, september 2020.
[16] Newsecs prognoser.



Källa: SCB

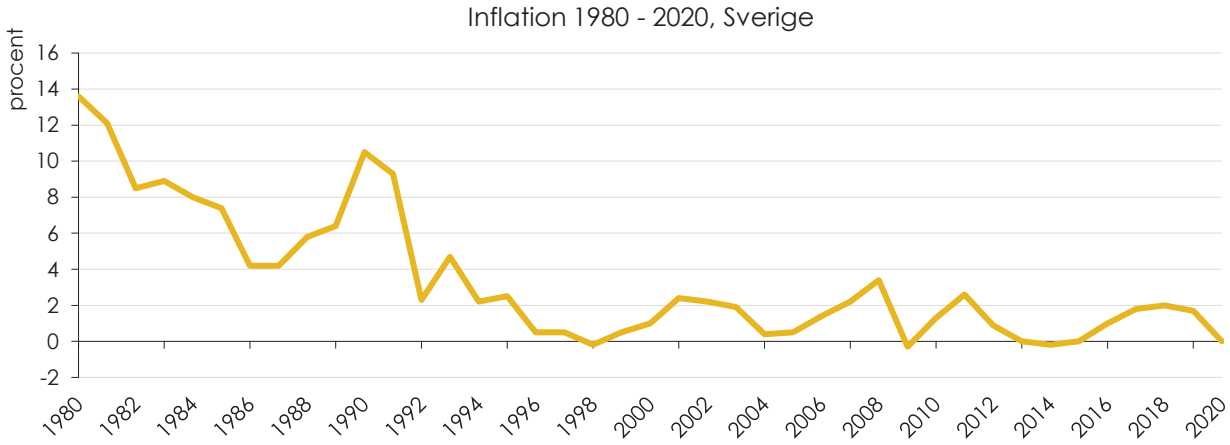
Den svenska ekonomin väntas ta sig relativt väl igenom coronakrisen, med en BNP nedgång om ca 3,4 procent. Detta är en mindre nedgång än i EU-området som helhet.

Arbetsmarknad och disponibel inkomst

Arbetslösheten var 7,4 procent 2015 och minskade till 7,1 procent 2019. I december 2020 hade arbetslösheten ökat till 8,8 procent[17] vilket är en direkt följd av coronaviruset. Sveriges tillväxt tros öka under 2021 och 2022, men den generella tillväxten tros dock fortsätta vara relativt låg. Disponibel inkomst ökade med 1,1 procent 2019, vilket var en minskning jämfört med 2018 då motsvarande siffra var 2,5 procent. Disponibel inkomst per capita, justerad för inflation, var 231 760 SEK 2019. [18]

Inflation

Trots en nedgång i den svenska ekonomin där inflationen för året inte förväntas uppnå Riksbankens inflationsmål om 2,00 procent beslutade Riksbanken i december att lämna reporäntan oförändrad på 0,00 procent.[19] Prognosen för reporäntan är oförändrad och räntan väntas ligga kvar på 0,00 procent under året. Dock har Riksbanken inte uteslutit att räntan kan sänkas om det bedöms vara en verkningsfull åtgärd för att stimulera efterfrågan och stödja inflationsutvecklingen i återhämtningsfasen, men Riksbanken själva bedömer inte att detta kommer ske förrän tidigast 2022/2023.



Källa: Statistics Sweden (SCB)

[17] Arbetsförmedlingen, 2020.
[18] Svenska Statistiska centralbyrån, 2020.
[19] Sveriges riksbank.

Ränta och bolån

Följande tabell visar nyckelinformation rörande räntor.

Räntenivå - Sverige

År	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020E**	**2021E**	**2022E**	**2023E**
Riksbankens ränta (%)	-0,35	-0,50	-0,50	-0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25
STIBOR 3 månader (%)	0,40	-0,50	-0,30	-0,10	0,15	0,15	0,15	0,2	0,50
STFIX 5 år (%)	0,20	-0,20	0,0	0,20	0,25	0,25	0,25	0,30	0,75

Källa: SCB och Newsec prognoser, 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. Under krisen har man möjliggjort amorteringsfrihet till hushåll fram till augusti 2021 för att underlätta i den privata ekonomin.

Norge

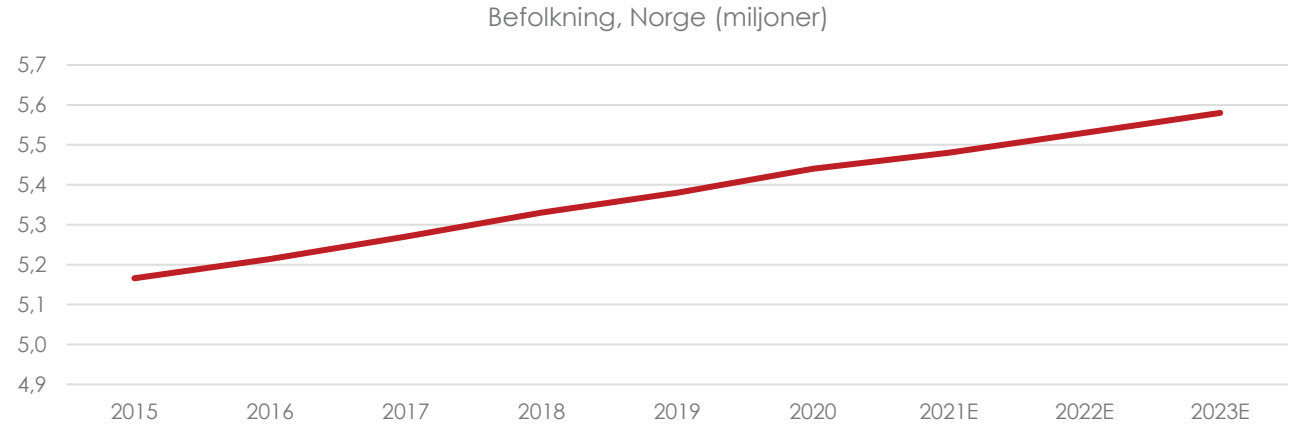
Generell makroekonomisk utveckling

År 2020 uppgick Norges befolkning till 5,4 miljoner och en stabil befolkningstillväxt förväntas framöver.

Av följande tabell framgår nyckelinformation rörande den norska ekonomin.[20]

År	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
BNP (procentuell förändring)	1,8	1,0	2,0	1,5	2,0	-3,6
Befolkning (miljoner)	5,2	5,2	5,3	5,3	5,3	5,4
Inflation (procentuell förändring)	2,2	3,60	1,9	2,76	2,1	1,3
Ökning av privat konsumtion(procentuell förändring)	2,2	1,3	2,8	1,9	1,72	-7,7
Ökning av sysselsättningsgraden (procentuell förändring)	0,4	0,3	1,05	1,5	1,1	-2,3

Den norska ekonomin väntas ta sig relativt väl igenom coronakrisen, med en BNP nedgång om ca 3,6 procent. Detta är i linje med övriga nordiska länder och en mindre nedgång än i EU-området som helhet.



Källa: statista.com

Bruttonationalprodukt och tillväxtutveckling

Under 2020 krympte Norges ekonomi och den norska valutan försvagades. Pandemin var den största orsaken till det svaga året, tillsammans med låga oljepriser. Under 2020 ökade uttagen ur oljefonden för att mildra skadan av pandemin på ekonomin. Åren 2017-2018 minskade investeringarna i bostadssektorn efter att sektorn under ett par år varit

[20] Statistics Norway, 2020; Newsecs prognoser, 2020.

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. På grund av ökade investeringar i oljesektorn som helhet blir fastighetsinvesteringar i oljeexploateringsstäder längs västkusten mer attraktiva och dessa förväntas att öka kraftigt.

Arbetsmarknad och disponibel inkomst

Arbetslösheten steg i Norge under 2020 och efter att i början av krisen skjutit i höjden har den minskat till att i oktober uppgå till cirka 5 procent. Inkluderat permitterade personer har Norge en arbetslöshet om cirka 7 procent, men många permitteringar förväntas inte verkställas och har under året inte verkställts. Arbetsmarknaden i Norge förväntas fortsätta återhämta sig under 2021.

Inflation

Inflationen för år 2019 låg på 2,1 procent[21] men har under 2020 sjunkit på grund av krisen och väntas ligga under inflationsmålet, men lite högre än i övriga nordiska länder, drivet av bland annat en försvagad norsk krona.

Ränta och bolån

Följande tabell visar nyckelinformation rörande räntor.

År	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Centralbankens ränta (%)	0,75	0,50	0,50	0,75	1,50	0,00
NIBOR 3 mån (%)	1,13	1,17	0,81	1,19	1,82	2,00
SWAP 5 år (%)	1,28	1,57	1,60	1,82	1,90	2,20

När det kommer till penningpolitik särskiljer sig Norge från de nordiska länderna med styrräntor som hade ökat till avsevärt högre nivåer än övriga nordiska länder, men som sänktes i samband med coronapandemin. I början av 2021 beslutades det att den norska styrräntan skulle ligga kvar 0,00 procent. Höjningar kan dock komma att ske under året.

Finland

Generell makroekonomisk utveckling

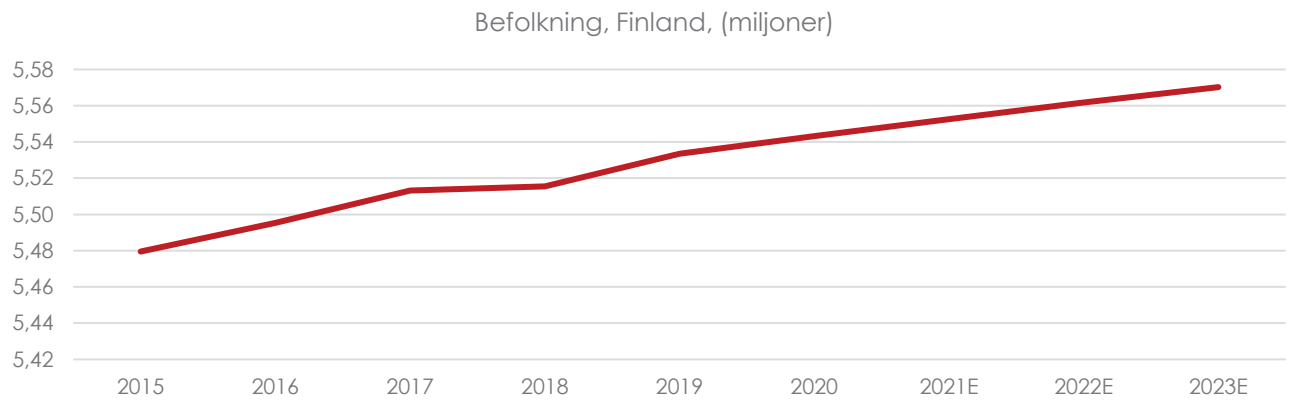
Under de senaste åren har Finlands befolkning stadigt ökat. År 2019 uppgick Finlands befolkning till 5,54 miljoner och denna siffra förväntas öka de kommande åren.[22] BNP-tillväxten har ökat de senaste fem åren men väntas sjunka under 2020 som ett resultat av den pågående pandemin. [23]

Av följande tabell framgår nyckelinformation rörande den finska ekonomin.

År	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020E**
BNP (procentuell förändring)	0,14	2,3	2,7	2,4	1,6	-4,3
Befolkning (miljoner)	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
Inflation (procentuell förändring)	-0,2	0,4	0,8	1,1	1,2	0,3
Ökning av privat konsumtion (procentuell förändring)	1,9	1,8	1,8	1,9	1,2	-5,0

Den finska ekonomin väntas ta sig lite svagare igenom krisen än övriga nordiska länger, men något bättre än EMU snittet med en BNP nedgång om ca 4,3 procent.

[21] Newsec, Nordic Property Outlook, autumn 2020.
[22] Statistics Finland, 2020.
[23] Newsec, Nordic Property Outlook, spring 2020; Newsec prognoser, 2020.



Källa: Stat.fi

Inflation

Enligt Newsec:s prognoser förväntades inflationen i Finland öka de kommande åren. Löneökningar som prognostiserades äga rum 2021 skulle gradvis öka priset på tjänster och trycka upp inflationen uppåt under 2022-2024.[24] Coronaviruset har påverkat löneökningarna som under stora delar av året blivit löneminskningar och kommer antagligen skjuta fram denna process. [25]

Ränta och bolån

Följande tabell visar nyckelinformation rörande räntor.

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Centralbank-ens ränta (%)	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EURIBOR 3 mån (%)	-0,13	-0,32	-0,32	-0,32	-0,38	-0,50
SWAP 5 år (%)	0,33	0,00	0,49	0,28	-0,39	-0,47

Källa: SEB, Euribor-rates.eu

Den finska statsskulden har under 2020 ökat rejält och ligger nu något över 50% av BNP. Samtidigt har större delen av EU-ländernas statsskulder ökat under året på grund av de åtgärder som behövt vidtas till följd av pandemin. Relevansen av viss typ av statsskuld som mått har ifrågasatts under senare år.

Sammantaget förbättras hushållens finansiella ställning samt skuldsättningsgraden är inte anmärkningsvärt hög ur ett internationellt perspektiv. Under 2019 ökade sparandet från ovanligt låga nivåer under 2014 – 2016 (för 2014 var siffran negativ).[26] Arbetslösheten i Finland har ökat till ca 8 procent i augusti 2020 enligt Eurostat.[27]

Danmark

Generell makroekonomisk utveckling

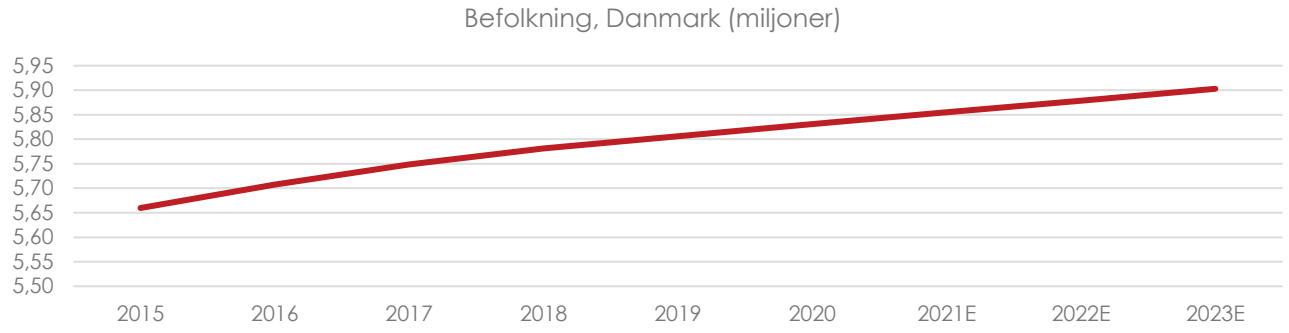
År 2020 uppgick Danmarks befolkning till 5,8 miljoner och de senaste årens befolkningstillväxt förväntas fortsätta. Danmarks BNP krympte under 2020 som ett resultat av den pågående krisen och minskade med cirka 3,9 procent.[28]

Av följande tabell framgår nyckelinformation rörande den danska ekonomin.

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020
BNP (procentuell förändring)	1,6	2,0	2,0	2,4	2,0	-3,9
Befolkning (miljoner)	5,7	5,7	5,7	5,8	5,8	5,8
Inflation (procentuell förändring)	0,5	0,3	1,2	0,8	0,8	0,3
Ökning av privat konsumtion (procentuell förändring)	1,7	2,3	1,5	2,3	1,6	-3,7
Ökning av sysselsättningsgraden (procentuell förändring)	1,4	1,6	1,6	1,8	1,2	-0,7

[24] Newsecs prognoser.
[25] Statistikcentralen.
[26] Newsec, Nordic Property Outlook, spring 2020.
[27] Eurostat, augusti 2020.
[28] Newsecs prognoser.

Den danska ekonomin väntas ta sig relativt väl igenom coronakrisen, med en BNP nedgång om ca -3,8 procent. Detta är i nivå med Sverige och därför också en mindre nedgång än i EU-området som helhet.



Källa: dst.dk

Arbetsmarknad

Arbetslösheten i Danmark steg kraftigt under mars 2020 som följd av coronaviruset. Under maj och juni månad minskade arbetslösheten i landet och i dagsläget så ligger arbetslösheten på ca 6 procent, vilket ändå är en markant ökning från nivåerna före coronakrisen.[29]

Inflation

Danmark tillhör de länder inom EU-området med lägst inflation. Under 2020 väntas denna siffra landa på ca 0,3 procent vilket är i linje med övriga nordiska länder.

Ränta och bolån

Följande tabell visar nyckelinformation rörande räntor.

År	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Centralbankens ränta (%)	-0,75	-0,65	-0,65	-0,65	-0,75	-0,75
CIBOR 3 mån (%)	0,67	0,33	-0,31	-0,30	-0,42	-0,5
SWAP 5 år (%)	-0,09	-0,23	0,63	0,42	-0,15	0,00

Källa: SEB

Den danska penningpolitiken följer den Europeiska centralbanken, med låga räntenivåer för att fortsätta stimulera ekonomin och hålla valutapeggen mot euron.

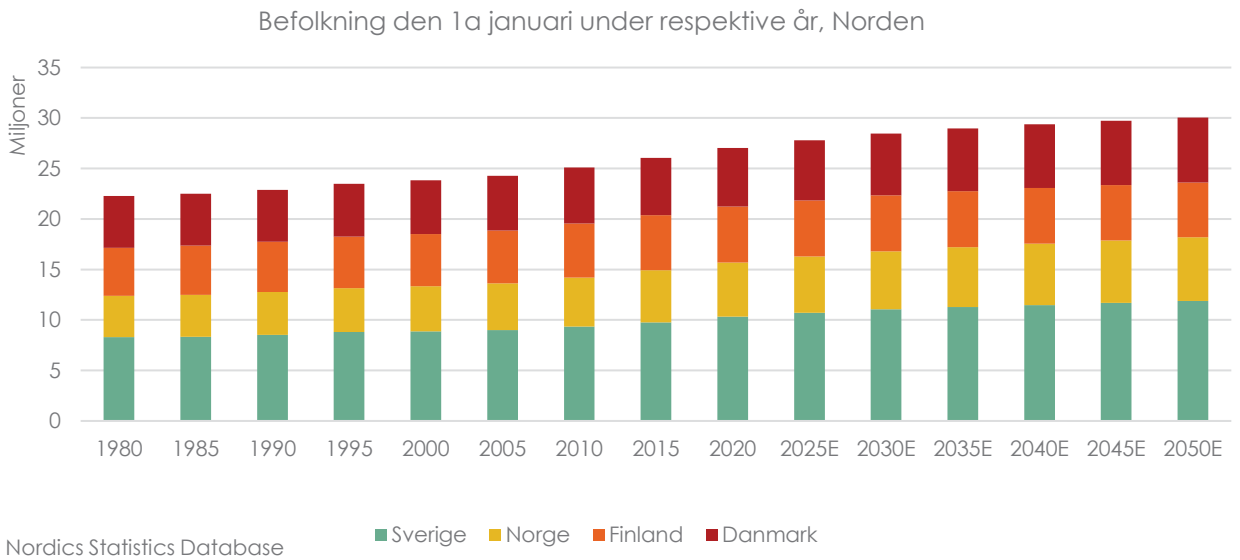
2. DEMOGRAFISK ÖVERSIKT

Norden

Norden inkluderar Sverige, Norge, Finland, Danmark och Island. Den nordiska befolkningen uppgick till cirka 27,5 miljoner personer 2020.[30] Inom de nästkommande 40 åren förväntas befolkningen att växa med 3 miljoner invånare. År 1990 uppgick den nordiska befolkningen till 23,2 miljoner personer vilket motsvarar 18 procents befolkningstillväxt fram till idag.

År 2050 beräknas befolkningen i de nordiska länderna växa från nuvarande 27,5 miljoner till cirka 30,9 miljoner personer. [31]

[29] Arbeidsliv i Norden, 2020. Länk: http://www.arbeidslivinorden.org/i-fokus/i-fokus-2020/tema-stangda-granser/article.2020-03-31.5647798863; Eurostat, 2020.
[30] Nordic Statistics Database 2020.
[31] Nordiskt Samarbete 2020.



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 ökning om tolv procent. Även befolkningen i landsbygdsområden och/eller mer avlägsna regioner förväntas också att bli något större 2050 än i dag.

Den globala trenden med urbanisering och en åldrande befolkning återfinns också i den nordiska regionen.[32] 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. Coronapandemin har förstärkt denna trend ytterligare och regionala centrum har vuxit kraftigt.

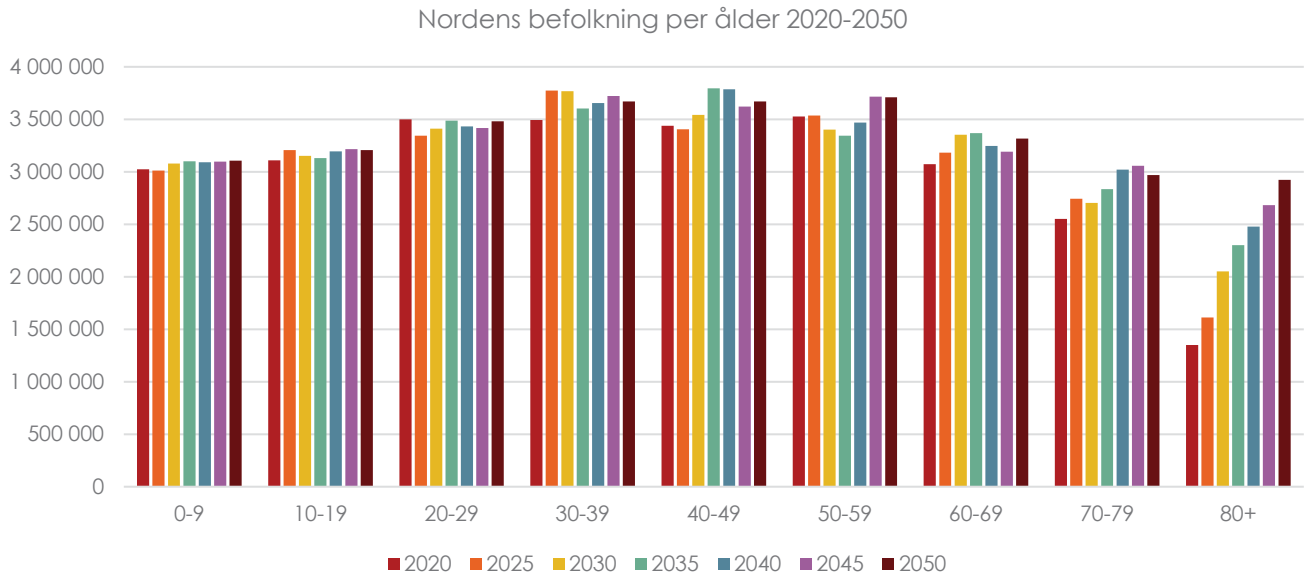
Befolkning efter typ av region, Norden (avrundade siffror)	1990	Procentuell förändring (1990-2017)	2017	Procentuell förändring (2017-2040E)	2040E
Övervägande stadsregioner	5 266 000	+33%	7 025 000	+17%	8 202 000
Mellanregioner, nära en stad	7 917 000	+20%	9 463 000	+9%	10 284 000
Mellanregioner, avlägsna	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.[33] De använder ett mått som kallas OADR, ett så kallat 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 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.

[32] Nordic co-operation. Nordregio rapport 2019:6, The Nordic Population in 2040.
[33] Nordic co-operation. Nordregio rapport 2019:6, The Nordic Population in 2040.

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 ökningar 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.



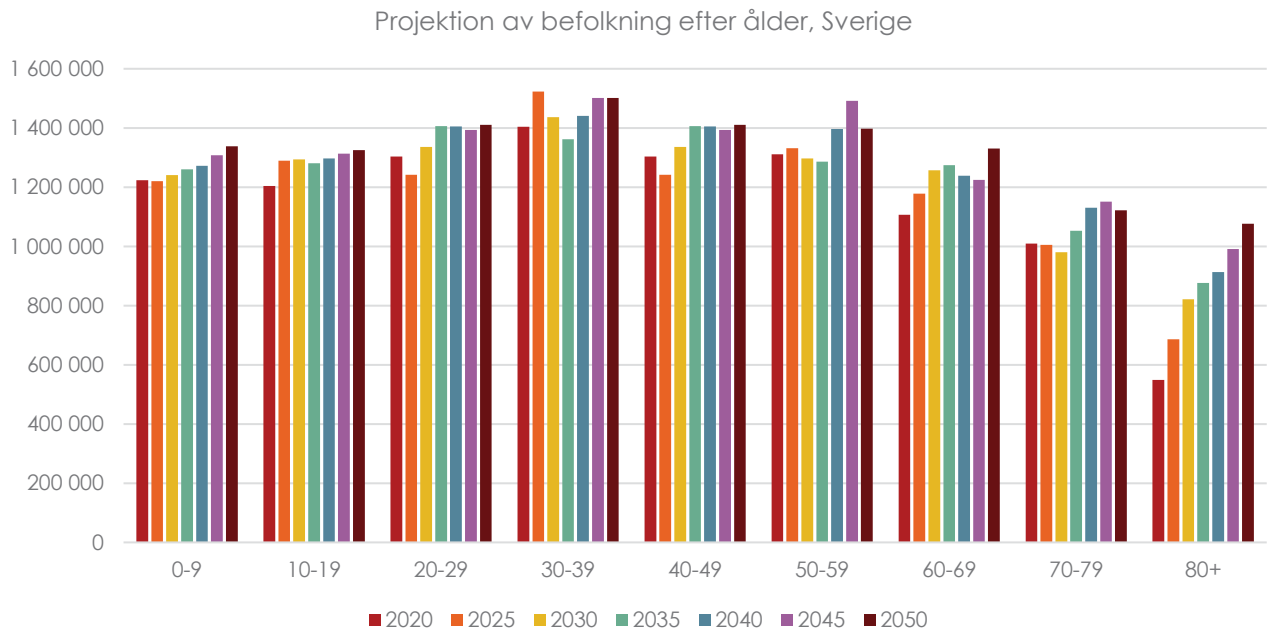
Sverige

Befolkningen i Sverige har vuxit snabbt de senaste åren. Vid slutet av 2020 uppgick den svenska befolkningen till cirka 10,4 miljoner personer. Den svenska befolkningen har vuxit med cirka 1,5 miljoner invånare sedan 2000 motsvarande en befolkningstillväxt om cirka 17 procent. Huvudskälet till befolkningstillväxten har varit invandring. Därutöver överstiger födelsetalen dödsfrekvensen. År 2019 nådde befolkningstillväxten 1,1 procent. Immigrationsöverskottet (immigration minus emigration) uppgick till lite över 68 000 personer medan födelseöverskottet (födelser minus antal dödsfall) summerade till knappt 26 000 personer.[34]

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.[35]

Den svenska befolkningen förväntas fortsätta att bli äldre. Vid 2070 förväntas andelen av äldre personer att öka kraftigt medan andelen personer i arbetsförålder 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.

[34] Svenska Statistiska centralbyrån 2020.
[35] Svenska Statistiska centralbyrån, the future population of Sweden 2018-2070.



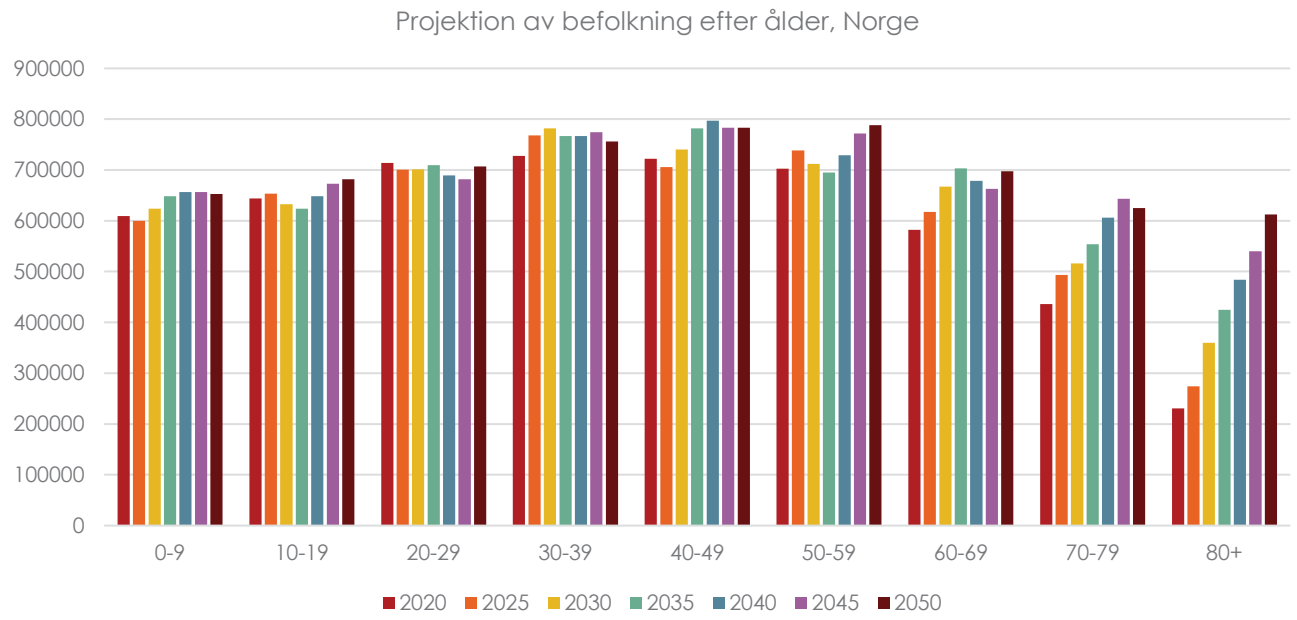
Källa: Statistics Sweden, SCB

Norge

Befolkningen i Norge har likt befolkningen i Sverige också den vuxit snabbt de senaste åren. Vid slutet av 2019 uppgick den norska befolkningen till cirka 5,3 miljoner personer. Den norska befolkningen har vuxit med 0,9 miljoner invånare sedan 2000, motsvarande en befolkningstillväxt om cirka 19 procent. Huvudskälet till befolkningstillväxten har varit immigration. Därutöver överstiger födelsetalen dödsfrekvensen. År 2019 nådde befolkningstillväxten 0,6 procent. Immigrationsöverskottet (immigration minus emigration) uppgick till lite över 25 000 personer medan födelseöverskottet (födslar minus antal dödsfall) summerade till knappt 14 000 personer.[36]

Vid början av 2013 överskred den norska befolkningen 5 miljoner människor och enligt uppskattningar av norska Statistiska sentralbyrån förväntas den att uppnå 6 miljoner 2050. Den förväntade livslängden vid födseln väntas öka markant från dagens 81,2 för män och 84,7 för kvinnor till ca 88,9 för män och 90,9 för kvinnor år 2060.[33] Andelen personer i arbetsför ålder förväntas också minska. Precis som i Sverige så kommer Norge dras med utmaningar kopplade till en betydande andel äldre personer och pensionärer i samhället, som t.ex. en brist på efterfrågan i ekonomin samt en större efterfrågan på hälsovårdstjänster och äldreboenden.

[36] Norska Statistiska sentralbyrån, 2020.
[33] Norska Statistiska sentralbyrån, 2020.



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. Den totala transaktionsvolymen för nordiska fastighetsmarknaden var 43,8 miljarder EUR för 2020, i linje med det historiska snittet trots coronapandemin. Den prognostiserade transaktionsvolymen för 2021 är 50 miljarder EUR och för år 2029 80 miljarder EUR.[37]

Exempel på stora nordiska transaktioner återfinns i tabellen nedan.

Datum	Säljare	Köpare	Fastighet	Plats	Typ	Volym, MSEK	Area, m²	SEK/m²	Direkt-avkastning
2016	Andra och sjätte AP-fonden	Castellum	Norrporten AB	Spridda platser	Kontor, detalj-handel	~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, detalj-handel	5 000	317 023	15 772	4,80%
2018	Akelius	Victoria Park	2,340 lägenheter i Stockholm och Göteborg	Stockholm (Haninge), Göteborg (Mölndal)	Bostäder	~ 4 700	188 000	25 000	
2016	Aktieägare i D. Carnegie	Blackstone	Aktier i D. Carnegie	Spridda platser	Bostäder, detalj-handel	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	Samhälls-fastigheter	~1 500	50 280	29 833	
2019	Aktieägare i Hemfosa	SBB	Aktier i Hemfosa	Sverige, Norge, Finland	Samhälls-fastigheter, kontor	~ 3 760			

[37] Newsec Advice, Sweden.

2020	Veidekke Eiendom	Fredensborg m.fl.	Veidekkes fastighetsutvecklingsverksamhet	Sverige, Norge	Bostäder, mark	~7 700
2020	Aktieägare i Hoivatilat	Aureit Holding Oy	Aktier i Hoivatilat	Finland, Sverige	Samhällsfastigheter	~5 000
2020	Niam	Heimstaden	HD Ejendomme	Danmark	Bostäder	22 000
2020	Sveafastigheter	SBB	Sveafastigheter	Sverige	Bostäder, projekt	5 000

Källa: Newsec
~ Siffrorna är ungefärliga

Sveriges fastighets- och transaktionsmarknad

Trots ett dämpat ekonomiskt klimat är transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden fortsatt hög. Den totala transaktionsvolymen under 2020 (avseende transaktioner> 40mkr), uppgick till cirka 189 MDSEK (inklusive villkorade affärer, 184 MDSEK exklusive dessa) vilket är lägre än under rekordåret 2019 då transaktionsvolymen uppgick till 218 MDSEK. Transaktionsvolymen till och med 2020 är dock den tredje högsta någonsin, vilket innebär att den svenska fastighetsmarknaden klarat sig väldigt väl trots coronapandemin.

Likt föregående år har den genomsnittliga transaktionsstorleken fortsatt att öka. Den högre transaktionsvolymen förklaras primärt av förvärv av större portföljer samt ett antal medelstora strukturaffärer och den svenska transaktionsmarknaden har vidare fortsatt attrahera stora, internationella investerare.[38] Internationella investerare stod för 26 procent av transaktionsvolym under 2020. 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.

Prognoser för Sveriges ekonomi indikerar en negativ ekonomisk utveckling med en penningpolitik som är i en utmanande situation. Den svenska ekonomin har klarat sig förhållandevis bra under coronapandemin, med en BNP-nedgång om endast ca 3,4%.[39] Detta är bland de lägsta BNP-nedgångarna i världen och långt under t.ex. EU genomsnittet. Svenska kronan var den starkaste större valutan mot dollarn under 2020, men inflationen förblir låg, omkring 0,5%.[40] Detta har skapat ett någorlunda utmanade läge för Sveriges riksbank, som inte väntas agera under varken 2021 eller 2022, men som skulle kunna argumentera för att både höja och sänka styrräntan. Under 2020 och början på 2021 så har bostadspriserna vuxit markant och även om vissa fastighetsutvecklare har finansiella problem så väntas inte detta påverka bostadsmarknaden eller den svenska ekonomin på ett väsentligt sätt..

Newsec prognostiserar en rekordhög transaktionsvolym om 225 MDSEK under 2021. Denna kommer framförallt drivas av ett antal större strukturaffärer, samt rekordstora fastighetstransaktioner inom ett brett antal segment.

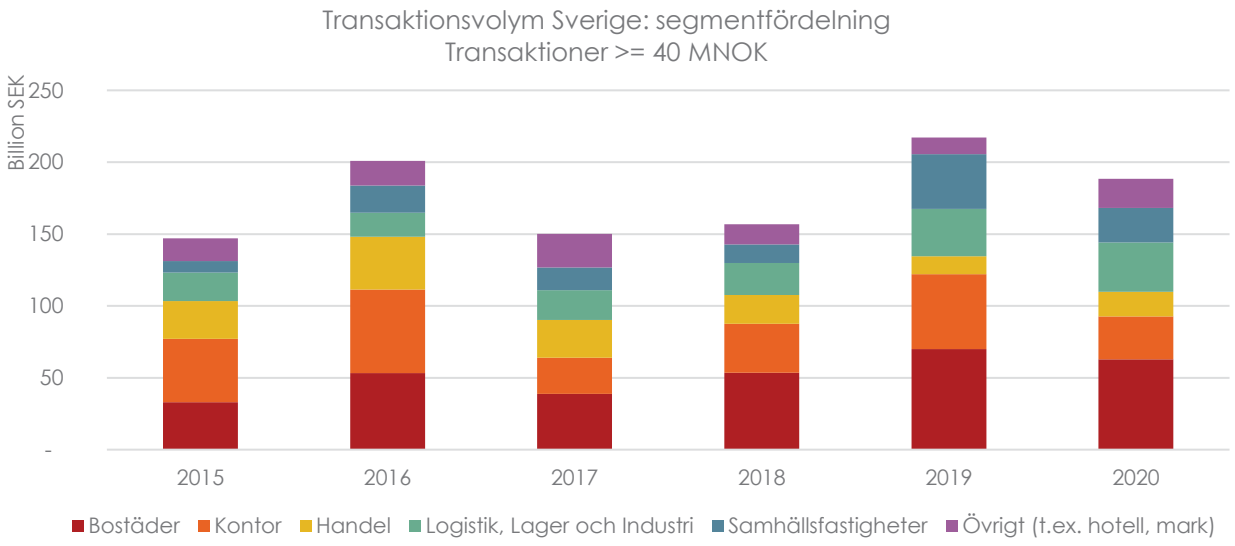
Exempel på stora transaktioner och transaktionsvolym för hela transaktionsmarknaden i Sverige visas nedan.

Datum	Säljare	Köpare	Fastighet	Plats	Typ	Volym, MSEK	Area, m²	SEK/m²	Direkt-avkastning
2019	Logistik-fastigheter	Prologis	Flertalet fastigheter	Helsing-borg, 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,	Bostäder	~1 300	e/t	e/t	

[38] Newsec, Nordic Property Outlook, spring 2020.
[39] Newsecs prognoser.
[40] Newsecs prognoser.

				Tierp, Tranås, Vaggeryd, Söderhamn, Nässjö				
2019	Flertal säljare	Offentliga Hus	6 fastigheter	Spridda platser / Sverige	Samhälls-fastigheter	~1 100	61 000	18 033
2019	Hemsö	SBB	Träloket 16, Kullen 18 mfl.	Stockholm, Göteborg, m.m.	Samhälls-fastigheter	1 200	55 626	21 573
2020	Veidekke Eiendom	Fredensborg m.fl.	Veidekkes fastighetsutvecklingsverksamhet	Sverige, Norge	Bostäder, mark	~5 400 (svenska fastigheterna)		
2020	SBB	Nyfosa	38 fastigheter	Västerås, Luleå, Örebro, Karlskrona, Stockholm, Uppsala m.m.	Kontor	~ 4 900	e/t	e/t
2020	Atrium Ljungberg	Stadsrum	Farsta centrum	Stockholm	Handel	~ 4 000	~ 100 000	~ 5,25 %
2020	Skanska	DWS	Solna United	Stockholm	Kontor	~3 300	~ 100 000	~3,30%
2020	Sveafastigheter	SBB	Sveafastigheter	Sverige	Bostäder, projekt	5 000		
2020	Aktieägare i Masmästaren	Balder	Masmästaren	Sverige	Bostäder, kontor, hotell	5 000		

Källa: Newsec
~ Siffrorna är ungefärliga
* Uppskattning



Källa: Newsec

Norges fastighets- och transaktionsmarknad

Precis som i Sverige så förblir aktiviteten på den norska transaktionsmarknaden hög. Den totala transaktionsvolymen under 2020 uppgick till cirka 113 miljarder NOK (inklusive villkorade affärer) vilket är högre än för motsvarande period under 2019 och 2018, men lägre än rekordåret 2015 då transaktionsvolymen uppgick till 120 miljarder. Faktum är dock att transaktionsvolymen som uppnåddes under 2020 var den näst starkaste någonsin. Siffran indikerar därmed, trots en turbulent makroekonomi, att fastighetsmarknaden fortsätter att vara väldigt attraktiv även i Norge.

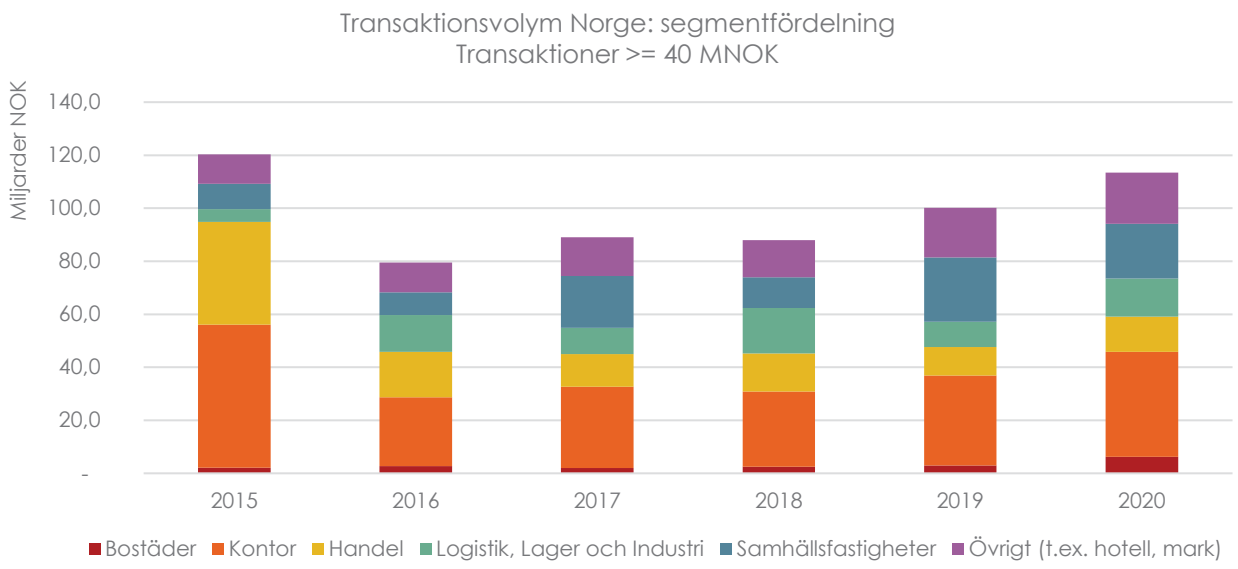
Intresset för den norska transaktionsmarknaden bland internationella investerare har historiskt sett varit begränsat, på grund av bland annat hedgingkostnader, och transaktionsvolymen drivs framförallt av inhemska köpare som köper stora portföljer samt enskilda fastigheter, ofta genom syndikat. Internationella investerare stod för endast 10 procent av transaktionsvolymen under 2020, trots en svagare norsk krona och något lägre hedgingkostnader. Intresset för den norska transaktionsmarknaden förblir dock stort, då landet likt Sverige har en fastighetsmarknad som i förhållande till resten av Europa är högavkastande och bedöms ha låg risk. Den norska kronan har tagit rejält med stryk under 2020 och 2021 och har varit värd mindre än den svenska kronan sedan mars 2020, bland annat på grund av en svag efterfrågan på olja samt en kraftigt sänkt styrränta. Norges riksbank väntas kortsiktigt inte höja styrräntan på grund av den svaga inflationsprognosen samt det generella ekonomiska läget. Långsiktigt så har Norge en väldiversifierad ekonomi och torde kunna återhämta sig väl.

Newsec prognostiserar en transaktionsvolym som överstiger 120 miljarder NOK under 2021, vilket i så fall skulle innebära ett nytt transaktionsrekord för den norska marknaden. Intresset bland framförallt norska och svenska investerare har vuxit och transaktionsvolymen väntas tryckas upp av bland annat ett antal större strukturaffärer, men även stora styckesaffärer och portföljaffärer.

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

Datum	Säljare	Köpare	Fastighet	Plats	Typ	Volym, MNOK	Area, m²	NOK/m²	Direkt-avkastning
2019	Aktieägare i Hemfosa	SBB	Aktier i Hemfosa	Hela Norge	Samhällsfastigheter	~9 100			
2020	Telenor	NPRO	HQ Telenor Fornebu	Oslo	Kontor	5 450	153 000	35 621	
2020	Norsk Rikskringkasting AS	Ferd Eiendom	NRK tomten	Oslo	Mark	5 000	84 288	59 320	
2019	SBB	DNB Liv	DNB Midtbygget	Oslo	Kontor	~4 500	46 169	97 208	~4,00%
2019	Pioneer Property Group ASA	Whitehelm Capital	Pioneer Property Group	Hela Norge	Samhällsfastigheter	4 450			~5,50%
2020	Laeringsverkstedet	SBB	Förskole-portfölj (138 fastigheter)	Hela Norge	Samhällsfastigheter	4 250	114 000	37 281	5,86%
2019	Selvaag Bolig	Urban Property (Oslo Pensjonsforsikring AS, Equinor Pensjon, Selvaag AS, Rema Etablering AS)	Selvaag tomtebank	Östra Norge	Mark	3 400			
2020	Moller Eiendom	NREP	Coop Sentrallager Gardermoen	Östra Norge	Logistik	~3 100	85 304	36 071	3,90%
2020	Veidekke	Fredensborg mfl	Veidekke Eiendom	Hela Norge	Bostäder, mark	2 920			
2019	Kruse Smith Eiendom	Solon	Kruse Smith Eiendom	Hela Norge	Mark	2 300			
2020	Tristan Capital Partners	Oslo Areal/DNB Markets	Telegrafen	Oslo	Kontor	~2 000	25 523	78 400	~3,75%
2020	Eiendomspar	Vika Project Finance	Tjuvholmen Allé 1-5	Oslo	Kontor	2 000	14 945	133 824	~3,15%

Källa: Newsec
~ Siffrorna är ungefärliga
* Uppskattning



Källa: Newsec

4. SAMHÄLLSFASTIGHETER

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, kommun och stadshus. 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.

Det finns ett ökat intresse av att investera i samhällsfastigheter i Sverige och i de andra nordiska länderna. År 2020 stod samhällsfastigheter för cirka 13 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige, vilket kan jämföras med 2007 då segmentet enbart stod 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.

Covid-19 har inneburit att segmentet lockat ett flertal nya investerare, då fastigheterna ofta erbjuder långa hyresavtal med säkra hyresgäster och begränsad konjunkturkänslighet. Covid-19 har förstärkt en existerande trend, där intresset från investerare för segmentet ökat till följd av nuvarande samhällsutveckling med en åldrande befolkning, växande antal unga personer och en stor immigration.

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 fastighetsinvesterare.

I Norge stod samhällsfastigheter för 18 % av totala transaktionsvolymen under 2020, jämfört med 8 % 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. Ett ökat intresse från Pensionsfonder har observerats, drivet av dess långsiktiga natur och dragningskraften av stabil avkastning. Staten och kommunerna är fortfarande de huvudsakliga ägarna till dessa typer av fastigheter men inställningen gentemot avyttringar har börjat ändras. Dock är det fortsatt offentliga kontor som utgör den största andelen av transaktionsvolymen för samhällsfastigheter i landet och få äldreboenden har sålts till privata aktörer.

I Finland var 2020 ett rekordår för samhällsfastighetssegmentet som har fortsatt attrahera ett stort antal inhemska och utländska investerare. Segmentet stod för 24 % av den totala transaktionsvolymen under helåret 2020, vilket är en rekordstor andel av den totala transaktionsvolymen i ett nordiskt land. Ett stort antal skolor, äldreboenden och offentliga skolor har sålts i landet och det är framförallt nordiska köpare som fortsätter vara aktiva. Ett betydande utomnordiskt intresse finns dock också på marknaden och det är troligt att dessa köpare kommer att lyckas etablera sig ytterligare på marknaden framöver.

År 2020 stod samhällsfastigheter för cirka 5 procent av den totala transaktionsvolymen i Danmark. Statsägda fastigheter är kontrollerade av sju enheter: FREJA (utvecklingsbolag), Forsvarets Ejendomsstyrelse (Försvarets fastighetsbyrå), Banedanmark (järnvägsnätet i Danmark), Bygningsstyrelsen (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 tillfällen upplevt finansiell nöd. Ingen nordisk RLM har dock gjort några betalningsinställningar de senaste 100 åren tack vare statligt stöd (se nedan)[41]

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-transparanta 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)

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

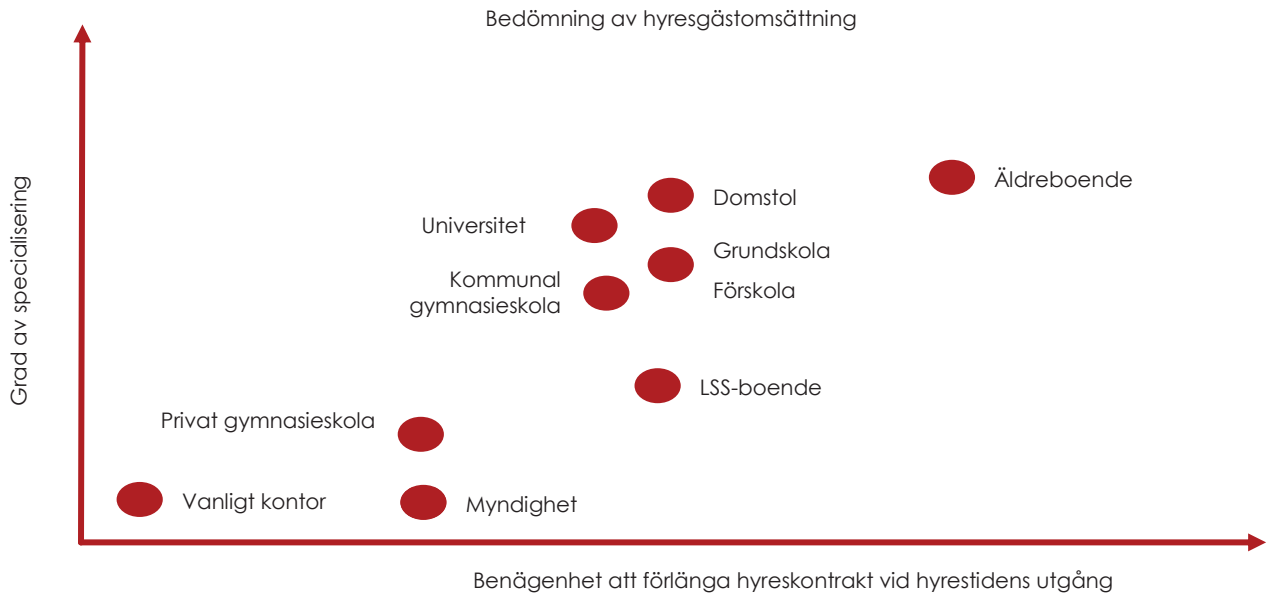
Huvudsaklig reglering och hyreskontraktsstruktur

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 kreditvärdiga 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.[42] 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-optioner 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 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.



Källa: Newsec

[42] Ekonomistyrningsverket, Förordning (1993:528) om statligt myndigheternas lokalförsörjning 9 §.

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.[43]

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.[44]

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 hyrestider och de blir ofta förlängda. Under nyligen ingångna hyreskontrakt står hyresgästen ofta för upp till 90 procent av fastighetsutgifterna för samhällsfastigheter.[45]

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. äldrevård).[46]

Storbritanniens samhällsfastighetsmarknad liknar den nordiska marknaden på flertalet sätt såsom till exempel de långa hyreslängderna på 20-25 år eller längre.[47] 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).

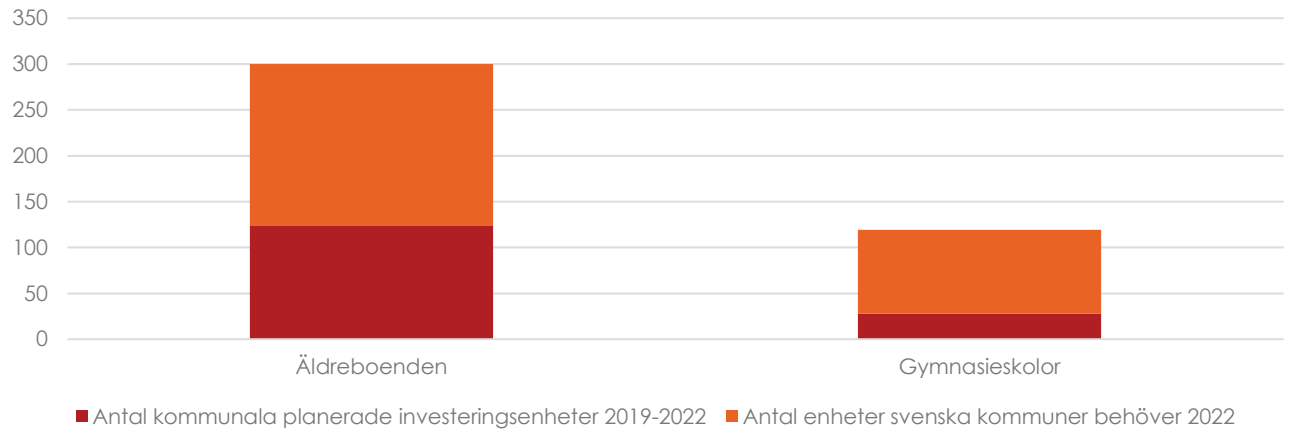
Efterfrågan och utbud

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.[48] 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. 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 fastighetsinvesterare 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' Association[49] och Statistics Norge[50], 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 SKR 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.[51]

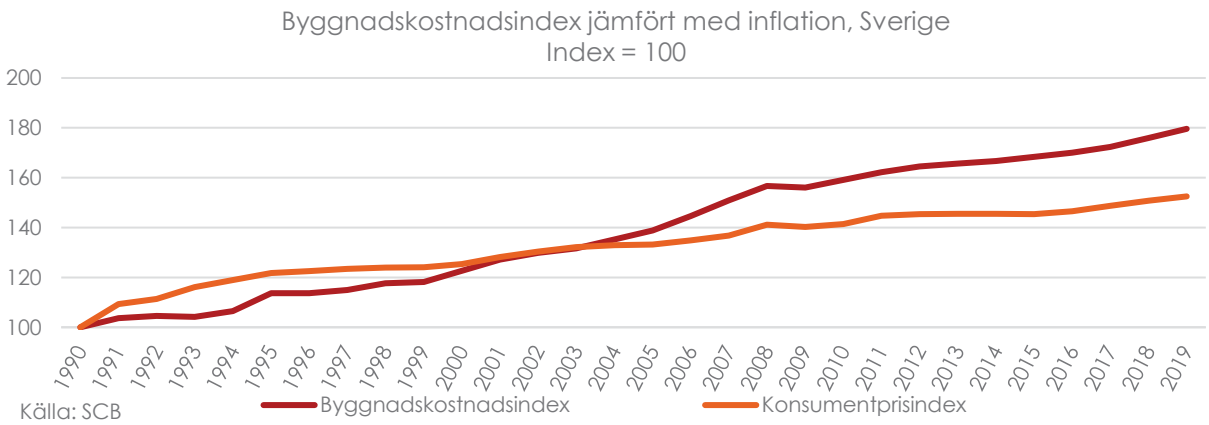
---

[43] 12 kap. 19 § 3 st. Jordabalken.
[44] Fastighetsägarna, Indexuppräkning.
[45] Newsec Advice, Sweden.
[46] Konkurrensverket, Upphandlingsreglerna – en introduktion på svenska
[47] Marzuki, Western Sydney University, 2018.
[48] Svenska Statistiska centralbyrån.
[49] Consulting Engineers Association.
[50] Statistics Norway.
[51] Sveriges kommuner och Regioner, Branschdagarna 2019.



Byggnadskostnader

Byggnadskostnader i Norden har ökat kraftigt de senaste åren. Det finns tillgänglig information avseende byggnadskostnader för flerfamiljsbostäder.[52] 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.[53]



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 mars 2019 och mars 2020 steg byggnadskostnader med 2,3 procent. Utvecklingen av byggnadskostnader är baserat på flertalet delfaktorer såsom materialkostnad, löner, arbetsredskapskostnader, transport och entreprenörsavgifter.[54] 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 NOK [55] per kvadratmeter medan byggnadskostnader för sjukhus varierar från 50 000 NOK per kvadratmeter till 65 000 NOK per kvadratmeter. Hemfosa (numera SBB) och Aspelin Ramm lyckades bygga ett sjukhus 25 procent billigare än andra referensprojekt vilket påvisar den stora skillnaden i byggnadskostnader för sjukhus.[56]

---

[52] Svenska Statistiska centralbyrån, Faktorprisindex för byggnader, juli 2019.
[53] Newsec Advice, Sweden.
[54] Svenska Statistiska centralbyrån, Faktorprisindex för byggnader, mars 2020. Länk: https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/faktorprisindex-for-byggnader-fpi/pong/statistiknyhet/faktorprisindex-for-byggnader-mars-2020/
[55] Norsk Prisbok.
[56] Newsec Advice, Norway.

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.[57]

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 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.[58]

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	Äldreboenden	Gruppboende (LSS)	Sjukvård	Utbildning	Universitet	Rättsliga sektorn
SEK/kvm/år	Hyresnivå	Hyresnivå	Hyresnivå	Hyresnivå	Hyresnivå	Hyresnivå
Stockholm Prime	1 750 - 2 650	1 550 - 3 200	1 550 - 3 050	1 650 - 3 250	2 050 - 4 050	1 750 - 4 650
Göteborg Prime	1 650 - 2 550	1 450 – 3 100	1 350 - 2 850	1 350 - 2 450	1 150 - 2 850	1 550 - 3 050
Malmö Prime	1 550 - 2 450	1 350 – 3 050	1 250 - 2 650	1 250 - 2 350	1 450 - 2 750	1 350 - 2 750
Andra större städer	1 150 - 2 450	1 250 – 3 050	1 150 - 2 450	1 150 - 2 350	1 350 - 2 550	1 250 - 2 550
Övriga Sverige	1 000 - 2 250	1 150 - 2 850	1 050 - 2 050	1 050 - 2 150	1 250 - 2 250	1 150 - 2 250

NORGE	Kontor	Gruppboenden	Sjukvård	Utbildning	Rättsliga sektorn
NOK/kvm/år	Hyresnivå	Hyresnivå	Hyresnivå	Hyresnivå	Hyresnivå
Oslo Prime	2 100 - 3 100[1]	1 550 - 3 250	1 550 - 3 850	1 350 - 2 950	1 850 - 2 450
Sekundära städer[2]	1 800 - 2 900	1 150 - 2 550	1 450 - 3 650	1 250 - 2 450	1 750 - 2 250
Tertiära städer[3]	1 400 - 2 300	950 - 2 250	1 150 - 3 250	1 250 - 2 250	1 550 - 2 050

FINLAND	Äldreboenden		Dagisverksamhet		Utbildning	
EUR/kvm/år	Hyresnivå		Hyresnivå		Hyresnivå	
HSO*	205 - 230	190 - 215	190 - 205	170 - 190	215 - 300	170 - 230
Tammerfors	190 - 215	170 - 190	180 - 205	145 - 155	190 - 240	130 - 190
Åbo	190 - 215	170 - 190	180 - 205	145 - 155	190 - 240	130 - 190
Uleåborg	190 - 215	170 - 190	180 - 205	145 - 155	190 - 240	130 - 190
Jyväskylä	190 - 215	170 - 190	180 - 205	145 - 155	190 - 240	130 - 190
Övriga	180 - 205	120 - 180	180 - 205	110 - 145	170 - 205	120 - 180

*Helsingfors storstadsområde

[57] Newsec Advice, Sweden.
[58] Newsec Advice, Finland.

DANMARK	Äldreboenden	Seniorboenden	Sjukvård	Utbildning	Universitet	Rättsliga sektorn
DKK/kvm/år	Hyresnivå	Hyresnivå	Hyresnivå	Hyresnivå	Hyresnivå	Hyresnivå
Köpenhamn	1 425 - 2 050	1 425 - 2 050	1 050 - 1 950	1 450 - 2 050	1 450 – 2 000	1 350 - 2 000
Århus	1 175 - 1 450	1 175 - 1 450	850 - 1 350	1 050 - 1 350	1 050 - 1 350	950 - 1 525
Odense	875 - 1 275	875 - 1 275	650 - 1 150	650 - 1 150	650 - 1 150	650 - 1 150
Andra stora städer	800 - 1 150	800 - 1 150	550 - 850	550 - 1 150	550 - 1 150	550 - 1 150
Övriga Danmark	625 - 950	625 - 950	550 - 750	550 - 750	550 - 950	550 - 950

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 hyresgästanpassning 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.

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.[59]

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.[60]

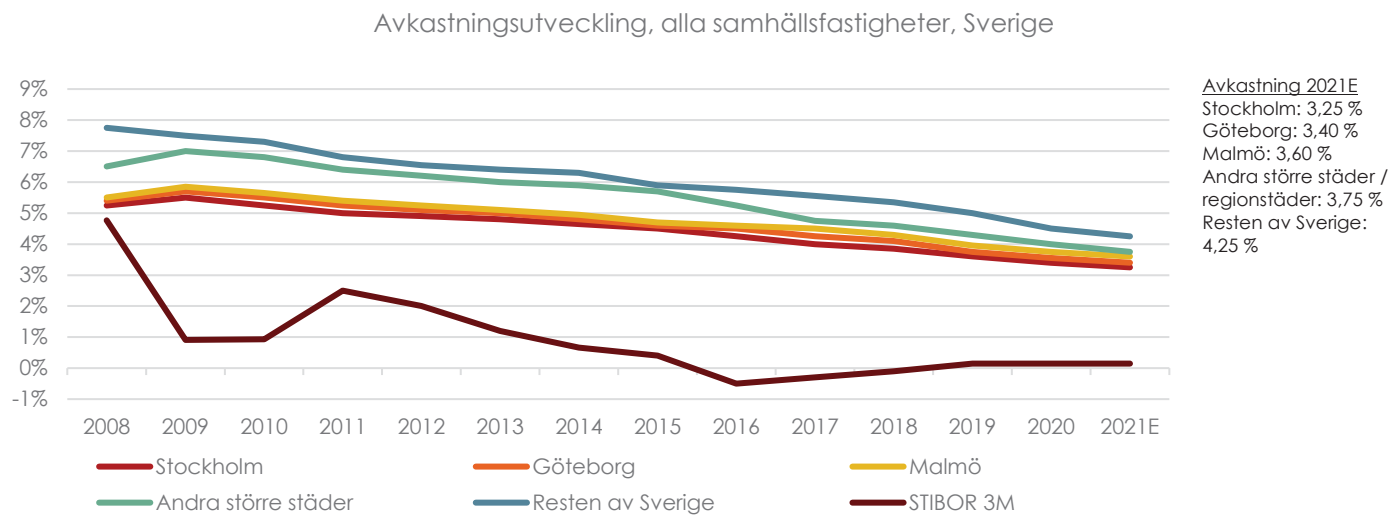
Avkastningsstatistik

Avkastning åsyftar nettodirektavkastning och graferna presenterade nedan för 2021 är uppskattningar av direktavkastningsnivåer vid 2021 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 EURIBOR 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.

[59] Newsec Advice, Sweden.
[60] Newsec Advice, Sweden.



Källa: Newsec, SCB

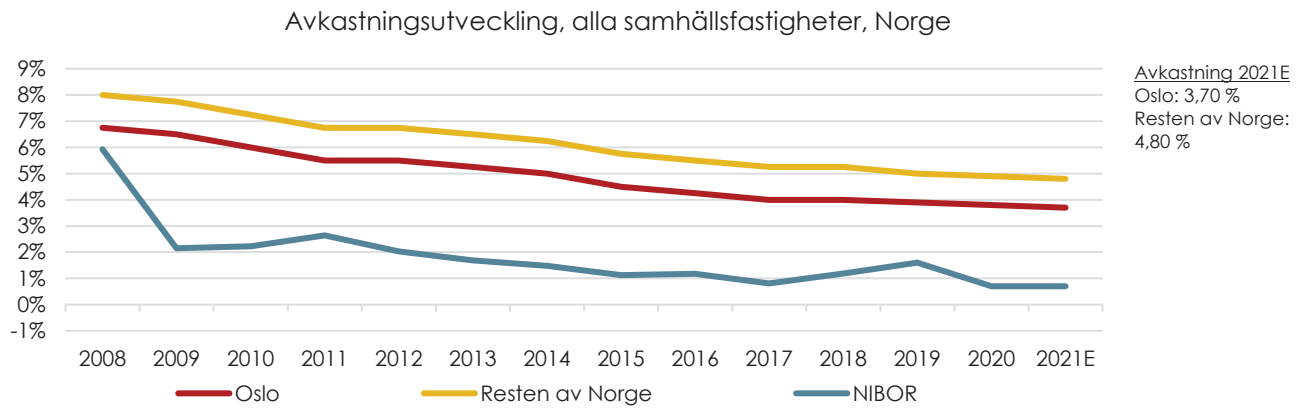
Undersegmentet med lägst avkastning är vanligtvis äldreboenden och gruppboenden för personer med funktionshinder (LSS, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) givet att dessa fastigheter inte är fullt ut specialiserade och omvandling till vanliga bostäder är lätt. Äldreboenden med bra läge i Stockholmsområdet (exklusive innerstaden) ger 3,40 – 3,75 procent i avkastning medan gruppboenden för personer med funktionshinder i liknande lägen ger 4,00 – 4,50 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 4,00 – 4,75 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 något högre avkastning.

Samhällsfastigheter inom den rättsliga sektorn, så som domstolar och polisbyggnader, har generellt sett låg flyttbenägenhet och därför ligger avkastningen kring 3,50 – 4,25 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 högre avkastningar, till exempel på platser med låg befolkningstillväxt jämfört med till exempel äldreboenden.

Norge

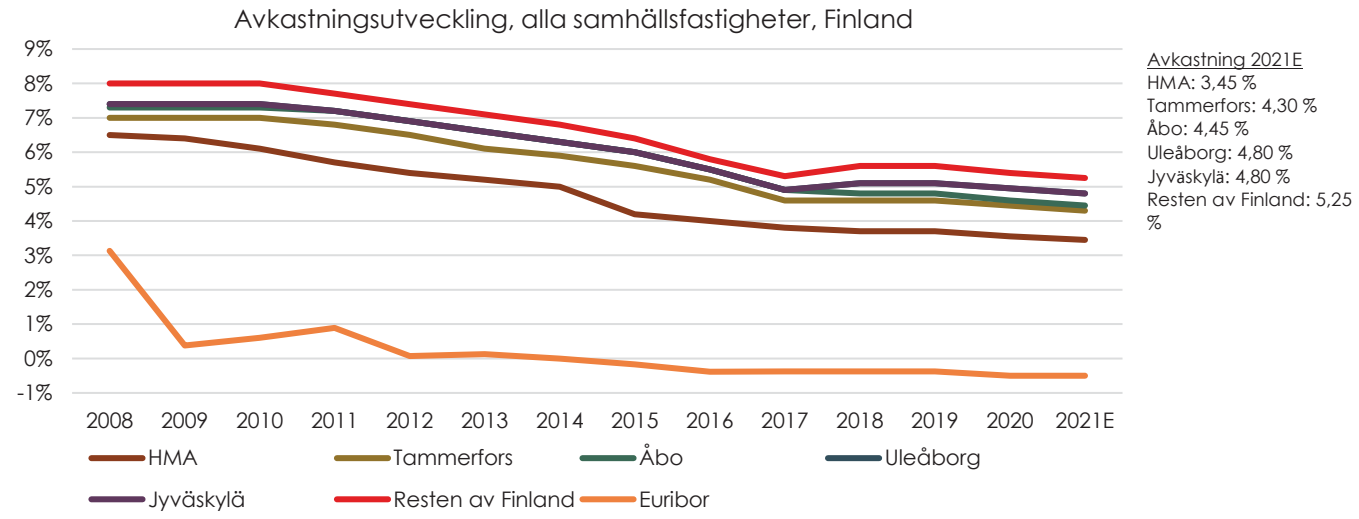
På den norska marknaden handlas det största undersegmentet (kontorsfastigheter med offentliga hyresgäster) med stor avkastningsspridning beroende på läge (i likhet med kontorsfastigheter generellt). Offentliga hyresgäster har ofta avtalsklausuler som ger dem rätt att säga upp hyreskontraktet innan hyrestiden slut i det fall de är föremål för omorganisationer så som att slå samman olika regioner eller lokalenheter. I Oslo observeras avkastning i spannet 3,70 – 4,50 procent. På sekundärmarknader, främst Bergen, Stavanger och Trondheim, har transaktioner i spannet 4,25 – 5,50 procent observerats. I landsbygdsområden är risken större vid ny uthyrning om en statlig hyresgäst beslutar att flytta. Här har observationer gjorts i spannet 4,75 – 6,25 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 4,50 – 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.



Källa: Newsec

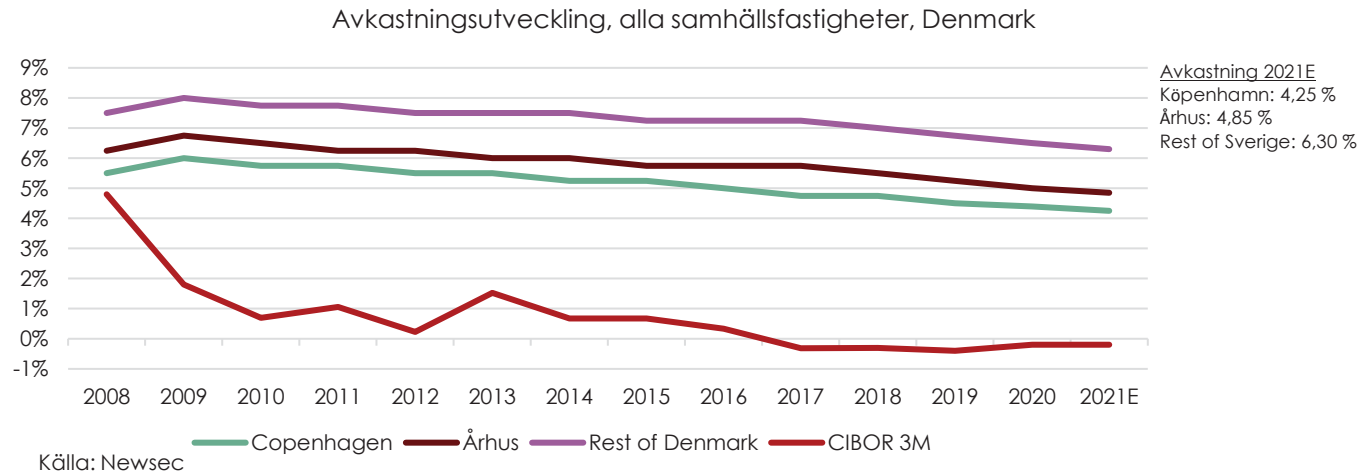
Finland

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



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.



Källa: Newsec

Transaktionsvolymsstatistik

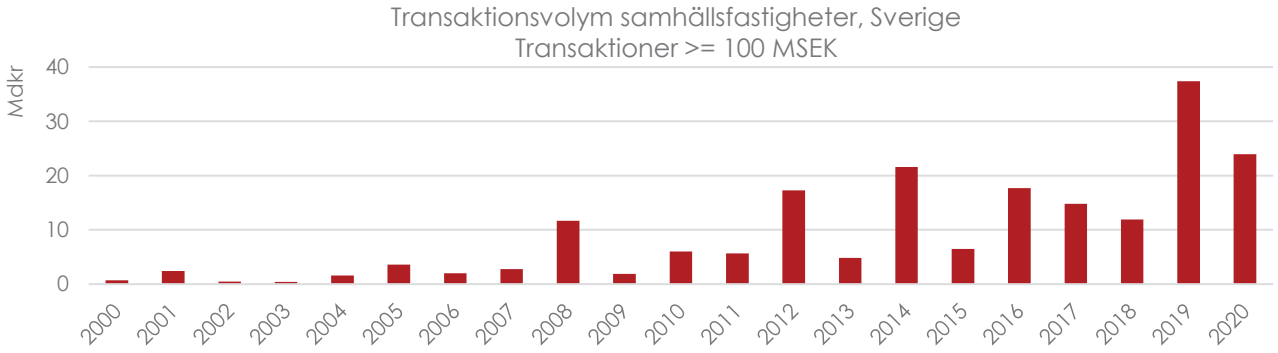
Sverige

Den svenska transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter uppgick nästan till 24 MDSEK under 2020, vilket motsvarande cirka 13 procent av totala transaktionsvolymen. Detta var något lägre än rekordåret 2019, där samhällsfastigheter uppgick till 38 MDSEK, men utgjorde ändå den näst högsta volymen för segmentet någonsin. Om utbudet på marknaden för samhällsfastigheter hade varit större, hade antagligen år 2020 varit ännu starkare. Generellt sett, i och med att intresset för segmentet växer, växer även investeringsvolymen. Till exempel var den svenska transaktionsvolymen för samhällsfastigheter cirka 740 Mkr under 2000 i jämförelse med 24 MDSEK under 2020. 2021 väntas bli ännu ett starkt år för samhällsfastigheter på den svenska transaktionsmarknaden.

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 finns det 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 Kungsledens 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.

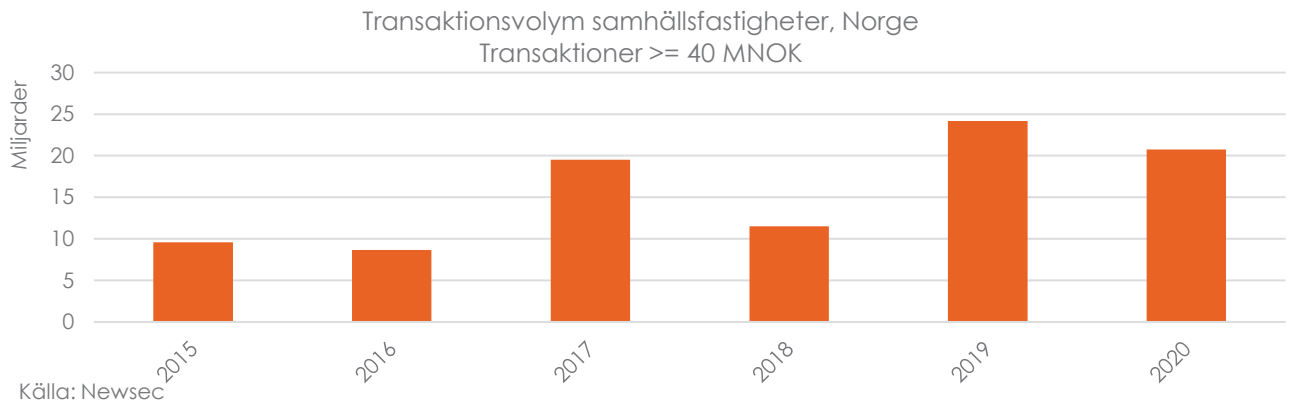


Källa: Newsec

Norge

Den norska marknaden för samhällsfastigheter domineras 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 24,2 miljarder NOK under 2019. 2020 var också ett starkt år för samhällsfastigheter, där volymen nådde 20,7 miljarder NOK, vilket motsvarar 18% av den totala volymen.

Under 2020 skedde ett antal större fastighetsaffärer inom samhällsfastighetssegmentet i Norge. Den största av dessa skedde när SBB köpte en portfölj med förskolor från Læringsverkstedet för ett överenskommet fastighetsvärde om 4,250 miljarder NOK. På senare år har även ett antal andra större transaktioner skett på den norska samhällsfastighetsmarknaden. 2019 så köpte SBB Hemfosa, där en betydande del av fastighetsvärdet var beläget i Norge. Samma år så skedde även en annan strukturaffär inom segmentet, när Whitehelm Capital köpte in sig i Pioneer Property Group. Större styckesaffärer inkluderar bland annat Fyrstikkalléen 1-3 som köptes av Arctic 2018 för 1,92 miljarder norska kronor. Under tidigare år så har även bland annat 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.



Finland

Likt Sverige har den finska marknaden för samhällsfastigheter dominerats av kommuner. Några av de privata fastighetsbolag som äger samhällfastigheter är Trevian, EQ Hoivakiinteistöt 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 2020 och uppgick till cirka 1,4 miljarder EUR, eller 24% av den totala transaktionsvolymen.

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.[61]

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 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.[62]

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

[61] Boverket, Bostadsmarknadsenkäten, 2019.
[62] Hemfosa Annual Report 2018.

Samhällsfastighetsägare och -investerare

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

5. HYRESREGLERADE BOSTÄDER

Introduktion

Det svenska bostadsbeståndet bestod per december 2019 av cirka 5 miljoner bostäder. 51,5 procent av bostäderna var i flerbostadshus och 42 procent av bostäderna var i en- eller tvåbostadshus. De återstående 6,5 procenten bestod av speciella eller andra bostadsformer. Det finns tre typer av boendeformer i Sverige; äganderätt (i första hand enfamiljshus), bostadsrätt och hyresrätt. Av 5 miljoner bostäder är cirka 38 procent hyresrätter, 38 procent äganderätter och återstående 24 procent är bostadsrättslägenheter.[63] 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.[64]

I flerbostadshus är hyresbostäder den vanligaste bostadsformen. I flerbostadshus är 57 procent av de totala bostäderna hyresbostäder och 43 procent består av bostadsrättslägenheter. Av alla hyresbostäder i Sverige äger kommunala bolag cirka 50 procent.

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 trerumslägenhet om 77 kvadratmeter. Lägenheters 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.

$$\frac{\textit{normativ hyra} * (\textit{area} + \textit{lägenhetspoäng}) * 77}{121} = \textit{årlig hyra} \qquad \frac{850 * (45+40) * 77}{121} = 45\ 977\ \textit{SEK}$$

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.[65]

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.

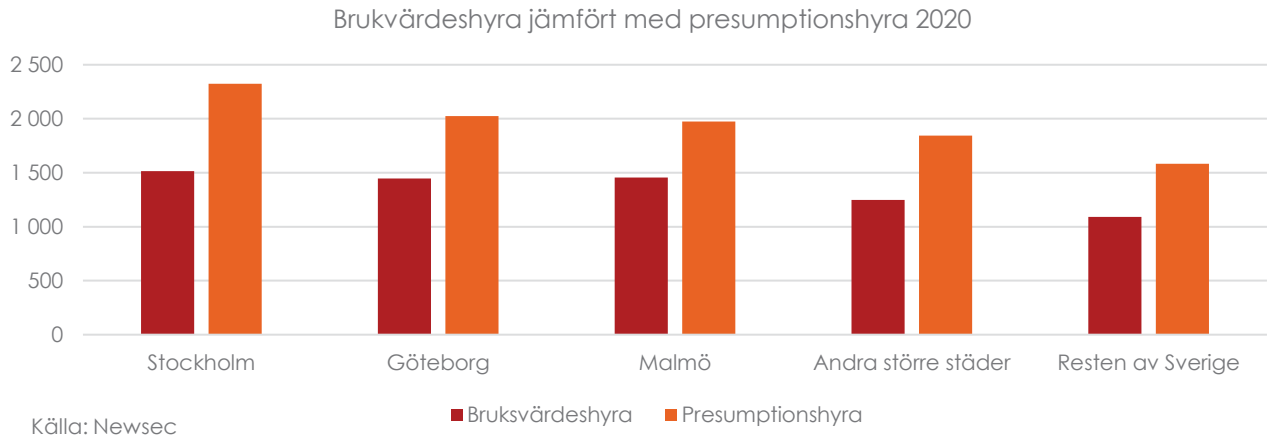
I syfte att skapa incitament att bygga nya bostäder med hyresrätter används presumtionshyra. Hyra för nybyggda hus är mer marknadsorienterade än bruksvärdeshyror och kan sättas på två olika sätt; antingen genom förhandling av en presumtionshyra eller genom individuella hyror. Modellen för presumtionshyror 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

[63] Svenska Statistiska centralbyrån.
[64] Newsec Advice, Sweden.
[65] Hyresgästföreningen. Så går en hyresförhandling till.

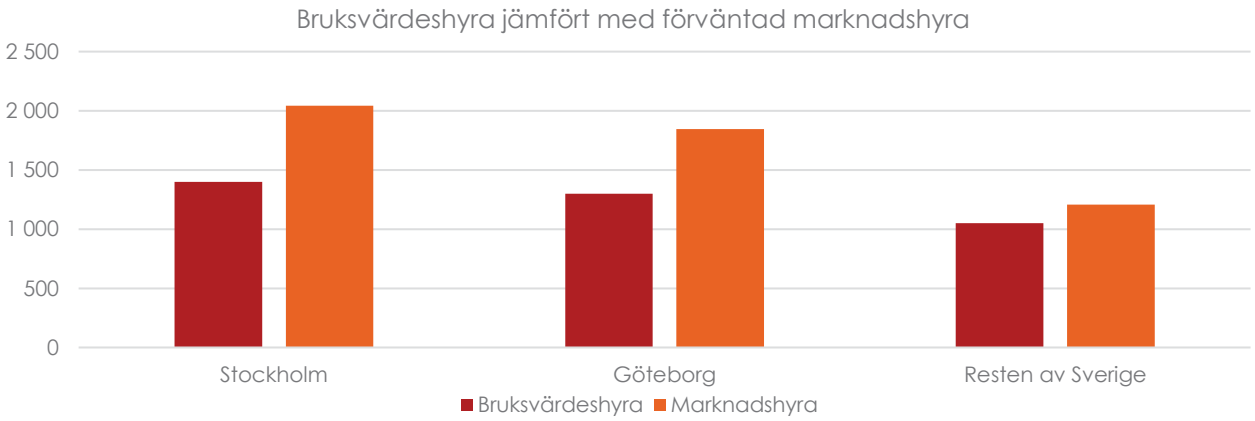
bruksvärdessystemet tillåter. Om bruksvärdessystemet skulle tillämpas även på nyproduktion skulle bostadsutveckling inte vara vinstgenerande. Presumtionshyran sätts på en nivå som täcker utvecklarens byggnadskostnader och tillåter även en vinstmarginal i projektet. Således ses dessa hyror som mer marknadsorienterade. 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.[66]

Skillnaden mellan bruksvärdeshyra och presumtionshyra är ofta stor. Ett exempel i Stockholm är att den genomsnittliga bruksvärdeshyran i slutet av 2020 var cirka 1500 SEK per kvadratmeter per år beroende på lägenhetens storlek. Den genomsnittliga presumtionshyran i Stockholmsregionen för samma lägenhetsstorlek var ungefär 2300 SEK per kvadratmeter per år med noterade högsta hyror om 2 650 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 1 250 SEK per kvadratmeter per år och presumtionshyran 1 845 SEK per kvadratmeter per år. Bruksvärdet i övriga Sverige var i genomsnitt 1 090 SEK per kvadratmeter per år och den genomsnittliga presumtionshyran var cirka 1 580 SEK per kvadratmeter per år.[67]

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 bostadhyresnivåerna 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.[68]



Källa: Newsec



Källa: Newsec, Hyresgästföreningens undersökning

[66] Sveriges Allmännytta. Presumtionshyra vid nyproduktion.
[67] Newsec Advice, Sweden.
[68] Hyresgästföreningen, Hyresgästföreningens rapport om marknadshyror, 2018 (Sammanställning av undersökningens resultat, procentuell höjning sorterat efter ort och postnummer).

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 bruksvärdessystemet baseras på lägenhetens och byggnadens standard. Vissa bolag i Sverige, så som exempelvis Hembla (tidigare DCarnegie) 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 installering av ett modernt kök, ett nytt badrum, fräscha ytlager och andra förbättringar som förbättrar bostaden. Hembla menade 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 hävdar marknadsaktörer att kostnaderna per lägenhet i flerbostadshus kan reduceras med cirka 10-15 procent som en följd av lägre förvaltnings- och underhållskostnader.[69] Utländska bolag har sett en stor potential i detta och de svenska aktörerna Hembla och Victoria Park blev nyligen köpta. Under 2018 köpte Vonovia, det största bostadsbolaget i Tyskland, Victoria Park och hösten 2019 köpte Vonovia även Hembla. Strukturaffärer har fortsatt under 2020 och bland annat har SBB köpt Sveafastigheter och Amasten köpt stora delar av SSM.

	Hyresnivåer (SEK/kvm)			Direktavkastning	
Område	**Nyproduktion**	**Efter renovering**	**Inte renoverad**	**Låg**	**Hög**
Stockholm Prime	2 200 - 2 650	1 450 - 1 900	1 000 - 1 350	1,25%	3,25%
Göteborg Prime	1 850 - 2 450	1 200 - 1 650	1 025 - 1 325	1,50%	3,50%
Malmö Prime	1 750 - 2 050	1 400 - 1 750	925 - 1 225	2,25%	3,75%

Källa: Newsec

Jämförelse med andra nordiska länder

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.[70]

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 fram tills coronapandemin hade hemlösheten sjunkit flera 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 sätt till kostnaden medan privatfinansierade hyresbostäder använder marknadshyressystemet. 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 hyressystemet 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 marknadshyressystemet tillämpats på nya hyreskontrakt. Dock får inte den överenskomna hyran överstiga den genomsnittliga hyran i samma område med mer än 50 procent och är

[69] Hembla (tidigare D. Carnegie), Prospekt, mars 2014.
[70] Fastighetsägarna, Hyresmarknaden i sex storstäder (2018).

inte tillåten att öka med mer än 20 procent under en treårsperiod. En annan skillnad mellan Sverige 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 tenancie*s) 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. Uppsägningsperioder 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 betalts. 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 rivas eller byggas om.[71]

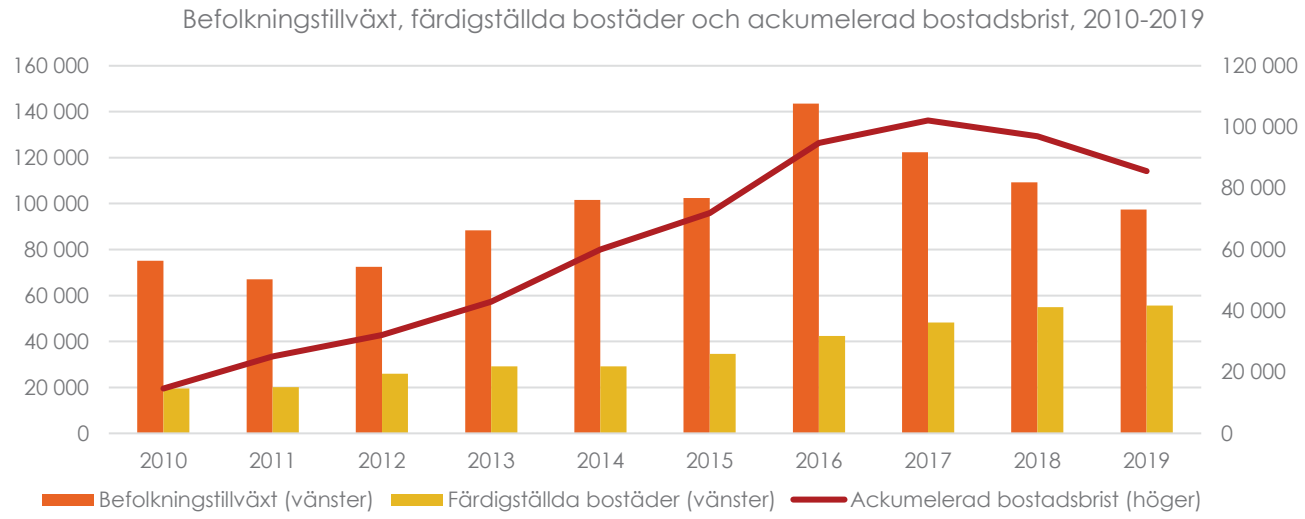
I Sverige erbjuds bostadsstöd för de med låg inkomst eller de som av andra skäl har svårighet att skaffa ett hem på marknadsvillkor. Subventionen betalas ut till människor med barn, de som är pensionerade eller i åldersspannet 18-28 år och baserat på hur många människor som bor i hushållet, kostnaden 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 sätt är dyrare än de i det äldre beståndet, är lägre än tidigare. Detta leder till en högre omsättningshastighet bland hyresgäster. Boverket menar att runt 74 procent av de svenska kommunerna upplever bostadsbrist, vilket skapar en ansträngd situation för de som står utanför bostadsmarknaden; endast 66 kommuner har klargjort att bostadsmarknaden är i balans [72]. Som ett resultat av urbaniseringen och bostadsbristen blir bostadsköerna längre och längre. Vid slutet av 2020 fanns det 713 272 personer registrerade i Stockholms bostadskö, vilket motsvarar en ökning om 38 552 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 2020 blev 17 735 bostäder förmedlade i Stockholm och den genomsnittliga kötiden för en normal hyresbostad var 9,3 år. [73]

Statistiska Centralbyrån uppskattar att den svenska befolkningen kommer uppgå till runt 11 miljoner människor till 2030. Antalet färdigställda bostäder har ökat stadigt nästan varje år sedan 2010 och under 2019 blev cirka 56 000 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. [74]

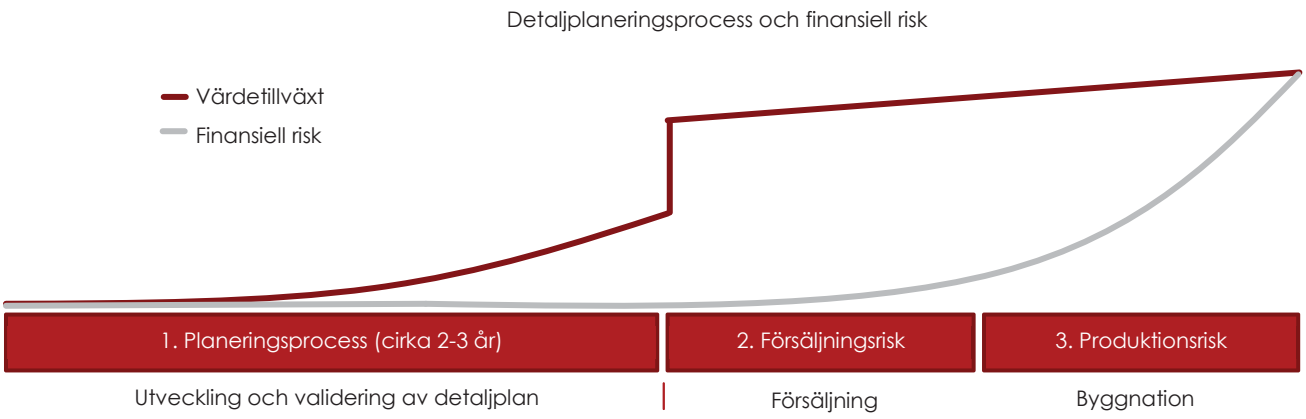
[71] Hyresnämnden.
[72] Boverket, Resultaten från Bostadsmarknadsenkäten, 2020
[73] Bostadsförmedlingen, Stockholm
[74] Boverket, Boverkets indikatorer, Nummer 1, juni 2019.



Källa: Statistics Sweden

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.



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.[75]

[75] Newsec Advice Sweden.

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.

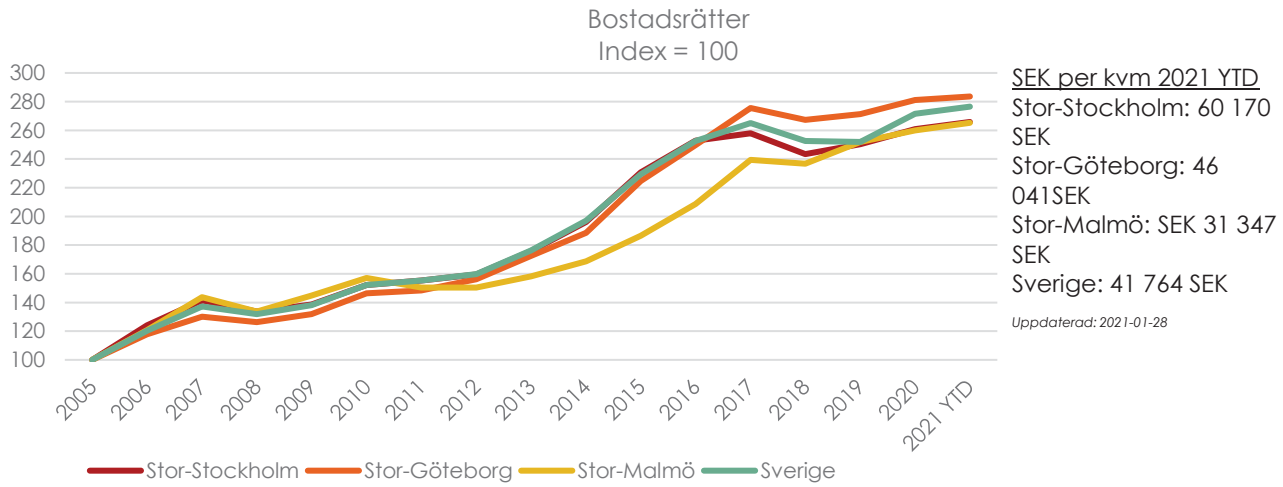
Utveckling för bolåneräntor

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 2020 var den rörliga bolåneräntan (3 månader) runt 1,6 procent och bunden ränta (5 år) knappt cirka 1,8 procent [76]. I Danmark är bolåneräntor ännu lägre än i Sverige och i vissa fall betalar bolånegivare till och med låntagaren.[77]

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 2020 var cirka 41 695 SEK.[78]

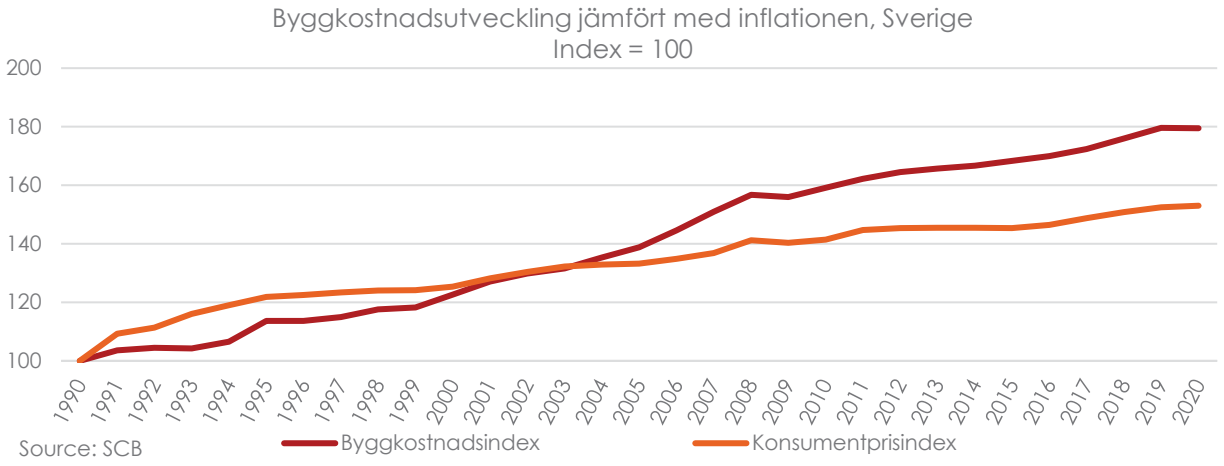


Källa: Mäklarstatistik

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 korrigering 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.

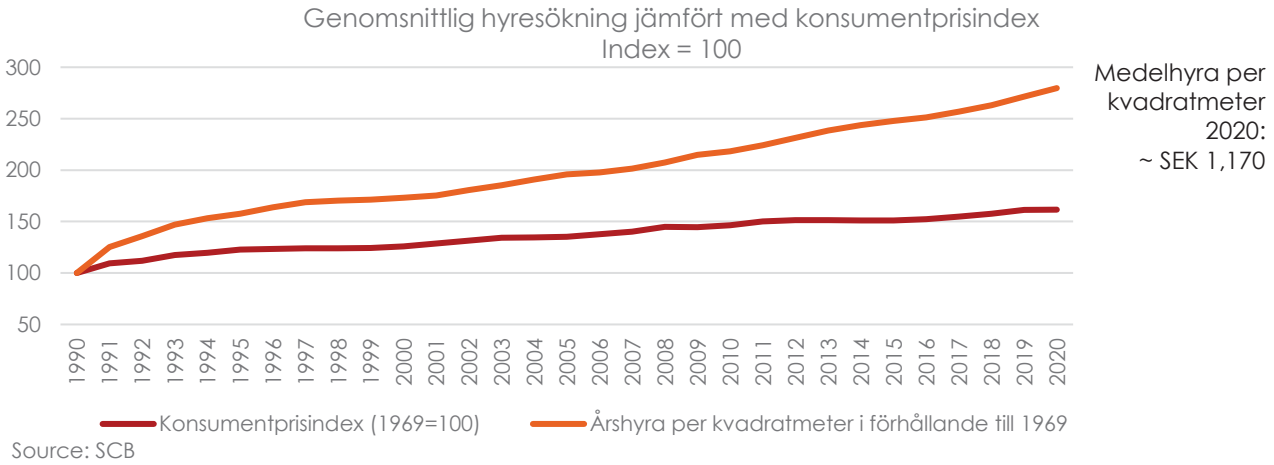
[76] Sveriges riksbank.
[77] The Guardian, Danish bank launches world's first negative interest rate mortgage, 13 august 2019.
[78] Svensk mäklarstatistik, 28 januari 2021.



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 ökad med 260 procent. Byggkostnader 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. I Boverkets bostadsmarknadsenkät anges byggkostnader som det största problemet för byggnation. [79]

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.



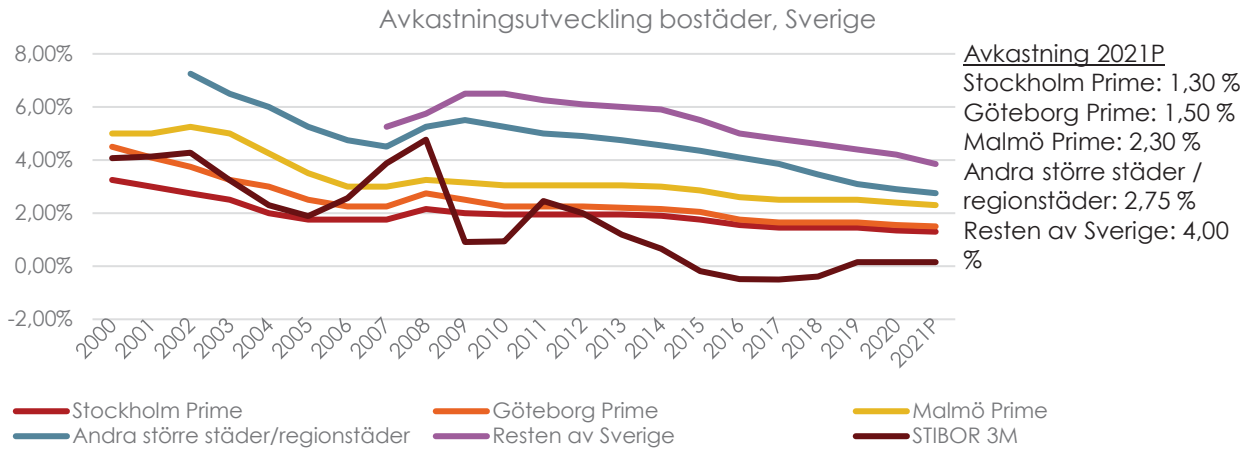
Avkastningsstatistik

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

[79] Boverket.

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.



Source: Newsec, Swedish Central Bank

Vakansgrad

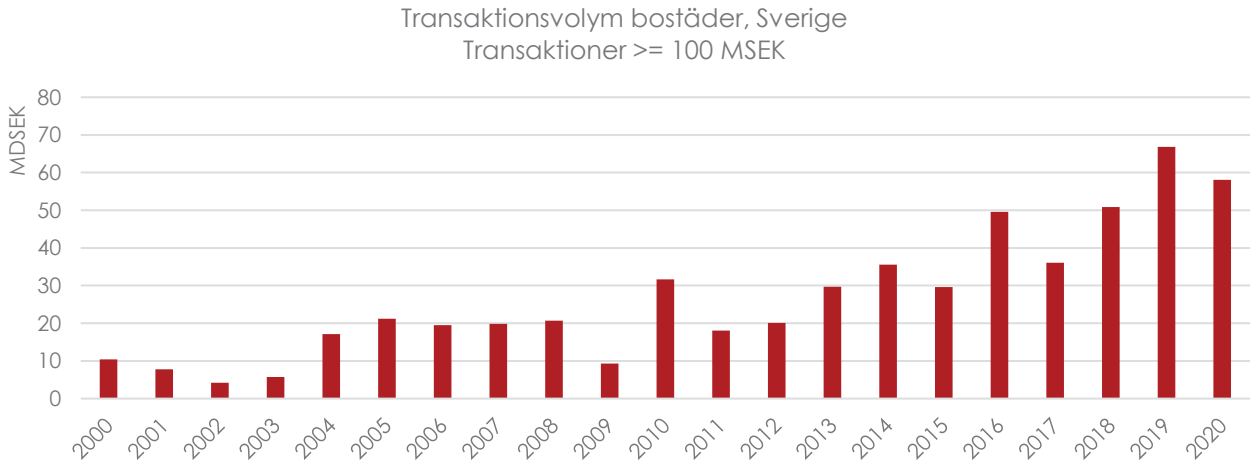
Vakansgrader för hyresbostäder är väldigt låga, nästan icke-existerande. Särskilt i det befintliga beståndet (dvs. ej i nyproduktion) är vakansgraden nära noll procent och den enda vakansen är en följd av omsättningsvakans eller för att lägenheten är utrymd för att möjliggöra renoveringar.

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 cirka 1,4 procent i det nyproducerade bostadsbeståndet och generellt är vakansgraderna väldigt låga eller noll, särskilt i områden med befolkningstillväxt.[80]

Data för investeringsvolymer

Den svenska transaktionsmarknaden är en av de mest likvida i Norden/norra Europa och den totala transaktionsvolymen har varit cirka 130-150 MDSEK för 2015, 2016 och 2018 vardera för transaktioner över 100 Mkr. 2019 var ett exceptionellt år då den totala transaktionsvolymen uppgick till något mer än 200 MDSEK, medan transaktionsvolymen under 2020 landade på 189 MDSEK. Newsec uppskattar att den totala transaktionsvolymen för 2021 kommer att uppgå till 225 MDSEK.

Investeringsmarknaden för bostadsfastigheter är stark. Bostadssegmentet och kontorssegmentet är två av de mest handlade segmenten (mätt efter transaktionsvolym). Under 2020 utgjorde bostadsfastigheter 33 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket uppgick till cirka 61 MDSEK, och kontor, vilket var det tredje största segmentet det året, stod för 16 procent av den totala transaktionsvolymen. Det näst största segmentet under 2020 var logistiksegmentet som stod för 18 procent av den totala transaktionsvolymen.



[80] 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 Vonovia, genom Hembla och 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 ungefär hälften av alla hyreslägenheter av allmänna bostadsbolag och totalt finns det cirka 300 allmänna bostadsbolag.[81] Allmänna bostadsbolag skiljer sig åt i storlek och äger från 21 lägenheter till 27 000 lägenheter. Den svenska bostadsmarknaden fördelas över att 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 2 550 000 miljoner lägenheter. Av de 2 550 000 miljoner lägenheterna är cirka 58 procent, eller 1 481 000, hyreslägenheter. Rikshem, det största hyresbostadsbolaget, äger 30 000 lägenheter, motsvarande 2 procent av det totala beståndet.

Marknadsaktörer

Privata bostadsbolag	Antal lägenheter 2019	Allmännyttiga bostadsbolag	Antal lägenheter 2019
Rikshem	30 000	Poseidon	27 200
Willhem	26 500	Svenska Bostäder	27 200
HSB	25 500	MKB	23 800
Stena Fastigheter	24 500	Örebro bostäder	22 000
Heimstaden Bostad	24 000	Stångåstaden	18 500
Hembla	21 000	Uppsalahem	16 000
Victoria Park	16 700	Bostaden i Umeå	14 400
Akelius	13 500	Gavlegårdarna	13 700
Balder	11 000	Helsingborgshem	12 000

Källa: Boverket

[81] Boverket.

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 90 185 MSEK per den 31 december 2020. 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 31 december 2020 svarade samhällsfastigheter och hyresreglerade svenska bostadsfastigheter för 74 procent respektive 20 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. 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 31 december 2020 bestod SBB:s fastighetsbestånd av 1 618 fastigheter i Norden, omfattande 3 958 tusen kvadratmeter med hyresintäkter, per rullande 12 mån, på 4 839 MSEK, en ekonomisk uthyrningsgrad på 93,6 procent och en direktavkastning på 4,3 procent. Den återstående kontraktslängden för Koncernens samhällsfastigheter (”**Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)**”) för Koncernens samhällsfastigheter var 9 år per den 31 december 2020.

SBB hade en belåningsgrad per den 31 december 2020 på 35 procent och har, per dagen för detta Prospekt, kreditbetyget BBB- (positiva utsikter) från Fitch och BBB- (positiva utsikter) från S&P.

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 samhällsfastigheter värderades till 67 109 MSEK, eller 74 procent av marknadsvärdet för Koncernens totala fastighetsbestånd per den 31 december 2020. Den 31 december 2020 uppgick hyresintäkterna, per rullande 12 mån, för detta segment till 3 815 MSEK, driftnetto, per rullande 12 mån, uppgick till 2 912 MSEK. För räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 uppgick Koncernens hyresintäkter och driftnetto från samhällsfastighetssegmentet till 4 012 MSEK respektive 2 926 MSEK.

Hyresreglerade svenska bostadsfastigheter – Koncernens bestånd av hyresreglerade svenska bostadsfastigheter utgörs av fastigheter med hyresrättslägenheter i svenska tillväxtkommuner. SBB äger hyresreglerade bostadsfastigheter med god geografisk spridning, där merparten av dessa är belägna i Stockholmsregionen, Sundsvall, Oskarshamn och Borlänge. SBB:s bestånd av hyresreglerade bostadsfastigheter värderades till 18 102 MSEK, eller 20 procent av marknadsvärdet för Koncernens totala fastighetsbestånd per den 31 december 2020. Den 31 december 2020 uppgick hyresintäkterna, per rullande 12 mån, för detta segment till 801 MSEK, driftnetto, per rullande 12 mån, uppgick till 451 MSEK. För räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020 uppgick Koncernens hyresintäkter och driftnetto från segmentet bostadsfastigheter till 843 MSEK respektive 411 MSEK.

Övrigt – Resterande 4 973 MSEK, eller 6 procent, av marknadsvärdet av Koncernens fastighetsbestånd per den 31 december 2020 bestod av kassaflödesfastigheter i lägen som nordiska kommuner har prioriterat för stadsutveckling. SBB kompletterar sina intäkter från kärnverksamheten med förvaltning av fastigheter inom social infrastruktur med kassaflödes 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 31 december 2020 var hyresintäkterna, per rullande 12 mån, för detta segment 223 MSEK och driftnetto, per rullande 12 mån, var 124 MSEK. För räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 uppgick Koncernens hyresintäkter och driftnetto från segmentet för fastighetsutveckling och övriga segment till 266 MSEK respektive 142 MSEK.

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 förvärvade Koncernen bland annat ytterligare 37 samhällsfastigheter i Finland, Sverige och Norge för 468 MSEK. 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 förvärvade SBB även 48 förvärv av samhällsfastigheter i Finland för 142 MEUR, etablerade ett EMTN-program om 2 500 MEUR och erhöll kreditvärderingsbetyget BBB- (stabil) av S&P och Fitch. Vidare tecknade Koncernen ett ISDA-avtal med vissa svenska banker, 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 Allmännytta, 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.

I januari 2020 förvärvade SBB 93,5 procent av aktierna i Hemfosa och efter förvärvet av Hemfosa har SBB sålt fastigheter för knappt 11 MDSEK vilket visar på den stora likviditeten och attraktiviteten i SBBs portfölj. I juli 2020 meddelade SBB att Bolaget ska bygga hyresrätter och äldreboende i Västerås, att Bolaget tecknar avtal om byggnation av samhällsfastighet i Borlänge, att Bolaget utvecklar nytt polishus i Örnsköldsvik, att förskolor om 4,3 MDSEK förvärvas i Norge samt att försäljningen för 4,9 MDSEK till Nyfosa slutförs. Under hösten 2020 genomförde SBB förvärv av Sveafastigheter Bostad för en köpeskilling om 2 770 MSEK, vilket finansierades med en riktad emission av stamaktier av serie D samt genom att SBB realiserarade vissa finansiella tillgångar.

3. BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR EFTER DEN 31 DECEMBER 2020

- Den 20 januari lämnade SBB ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus.
- I januari emitterade SBB en icke säkerställd obligation om EUR 600m. Obligationen har en löptid på två år med en rätt till återköp efter ungefär ett år och placerades med en rörlig ränta på 3 månader EURIBOR plus 60bps.
- Den 21 januari offentliggjorde SBB ett reviderat uppköpserbjudande att förvärva samtliga utestående aktier i Entra ASA.
- Bolaget har efter kvartalets utgång genomfört externvärdering av transaktioner tecknade efter kvartalets utgång och avtal som kommer att tillträdas under de kommande 12 månaderna. Dessa transaktioner har avseende samhällsfastigheter en snittkontraktslängd om 33,8 år och ett fullt indexerat driftnetto om 119 mkr. Utfallet av värderingen visar på ett övervärde som överstiger anskaffningsvärdet/investeringar med 1 225 mkr.
- Den 24 februari offentliggjorde SBB att det frivilliga uppköpserbjudandet att förvärva samtliga utestående aktier i Entra ASA inte kommer att fullföljas. Detta mot bakgrund av att ett flertal större aktieägare i Entra meddelat att de inte kommer att acceptera uppköpserbjudandet. Villkoren för det frivilliga uppköpserbjudandet kommer således inte kunna uppfyllas.
- Den 1 mars 2021 offentliggjorde SBB att S&P reviderat SBB:s ratingutsikt till positiv från stabil, där de positiva utsikterna reflekterar S&P:s syn att SBB:s rating kan uppgraderas till BBB inom 12 månader.
- Den 4 mars 2021 offentliggjorde SBB att SBB förvärvat skola i Köpenhamnsregionen och fem LSS-fastigheter med genomsnittlig kontraktslängd om över 15 år. Det överenskomna fastighetsvärdet är cirka 220 MSEK.
- Den 12 mars 2021 offentliggjorde SBB att SBB förvärvat en centralt belägen samhällsfastighet i Uppsala med Polisen, Åklagarmyndigheten och Kriminalvården som hyresgäster. Fastigheten Uppsala Svartbäcken 52:9 omfattar cirka 23 900 kvm uthyrbar area och är idag fullt uthyrd. Årlig hyresintäkt för 2021 uppgår till 32,6 MSEK vilken årligen justeras med cirka 4,5 procent givet att Stibor 3m är 0 procent.

Utöver detta har inga betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning och resultat inträffat sedan den 31 december 2020.

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 kassaflödesfastigheter 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 (samhällsfastigheter och hyresreglerade bostäder). Koncernen äger ett fastighetsbestånd i Sverige, Norge, Finland och Danmark, med ett totalt marknadsvärde på 90 185 MSEK per den 31 december 2020 avseende samhällsfastigheter. 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 motpartsrisk 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 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.

Samhällsfastigheter utmärks också av långa hyresperioder. Per den 31 december 2020 var Koncernens genomsnittliga hyrestid 9 år för samhällsfastigheter. En klar majoritet av hyresgästerna i Koncernens samhällsfastigheter förlänger sina hyreskontrakt baserat på verksamhetens natur. 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 cirka tio år i Stockholm och tre år i snitt i övriga Sverige. 2020 rapporterade 74 procent av kommunerna ett behov av ytterligare bostäder, en knapp nedgång sedan 2018, 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 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 31 december 2020 värderad till 23 380 SEK per kvadratmeter inklusive byggrätter, jämfört med byggkostnader (inklusive mark) för nya lägenheter i Sverige som var 41 103 SEK per kvadratmeter för 2018,[82] vilket illustrerar möjligheten för värdetillväxt. Koncernens hyra per kvadratmeter avseende dess bostadsfastigheter per den 31 december 2020 var 1 033 SEK, jämfört med 1 742 SEK per kvadratmeter i nybyggda lägenheter,[83] 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. De få vakanser som finns är hänförliga till pågående renoveringar, i enlighet med Koncernens renoveringsstrategi vilken har som mål att 600 lägenheter ska renoveras årligen.

Återkommande ytterligare löpande intäkter från renoveringar, projekt- och 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 målet är att renovera 600 lägenheter per år. Under helåret som avslutades 31 december 2020 har SBB färdigställt renoveringar av 695 lägenheter. Detta kan jämföras med renovering av 562 och 415 lägenheter under åren som avslutades 31 december 2019 respektive 2018.

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.

---

[82] SCB, Totalt produktionspris brutto per lägenhet och per kvm lägenhetsarea för flerbostadshus och bostadsarea för gruppbyggda småhus, https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/byggnadskostnader/priser-for-nyproducerade-bostader/pong/tabell-och-diagram/totalt-produktionspris-brutto-per-lagenhet-och-per-kvm-lagenhetsarea-for-flerbostadshus-och-bostadsarea-for-gruppbyggda-smahus/.

[83] Newsec.

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 31 december 2020 hade 50 procent av Koncernens räntebärande skulder (exklusive certifikat) en löptid överstigande fem år. Som ett resultat av sin starka balansräkning och stabila kassaflöden har Koncernen fått ett högt kreditbetyg, BBB- (positiva utsikter) från Fitch och BBB- (positiva utsikter) från S&P, och siktar på att kortsiktigt nå betyget BBB+ (till senast 30 juni 2021) och A- på lång sikt. Koncernens genomsnittliga ränta på sina skuldförbindelser per den 31 december 2020 var 1,31 procent, vilket motsvarar en stadig nedgång från 1,76 procent per den 31 december 2019 och 2,44 procent per den 31 december 2018. 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 åtta medlemmar, vilket inkluderar verkställande direktör, COO/vice verkställande direktör, fastighetsutvecklingschef/vice verkställande direktör, CFO, affärsutvecklingschef, finanschef, chef förvaltning samt ansvarig för Sveafastigheter, har i genomsnitt 25 års erfarenhet av fastighetsutvecklings-, fastighetsförvaltnings- och projektutvecklingsbranschen och har stöd av en motiverad, välrenommerad och mångsidig styrelse med omfattande expertis inom fastighetsbranschen. 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 vården, 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 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 detaljplaneprocesser och byggförseningar ytterligare till bostadsbristen. Det finns totalt 290 kommuner i Sverige och enligt en undersökning gjord av Boverket i april 2020 bedömde 212 av 286 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 förvärvsobjektet och närområdet är lämpligt för utveckling. Efter att SBB förvärvat och drivit utveckling av ny detaljplan kan Koncernen sedan välja att antingen sälja fastigheten, behålla för utveckling för egen förvaltning där entreprenörer tar ansvar för projektgenomförandet 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 förvärvsmöjligheter 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. Under helåret som avslutades 31 december 2020 har SBB färdigställt renoveringar av 695 lägenheter. Koncernen renoverade även 562 respektive 415 lägenheter under 2019 respektive 2018. 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 renoveringspotential bedöms finnas för 75 % av beståndet är Koncernens strategi inriktad på att öka värdet på dessa icke-renoverade bostäder 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 köpare 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 2020, trots mycket utmanande tider i en global pandemi, har Bolaget sålt fastigheter för cirka 13,5 MDSEK. Fastighetstransaktionerna gör det möjligt för Koncernen att, genom försäljning av färdigutvecklade och mogna fastigheter, frigöra kapital till nya fastighetsförvärv.

7. KONCERNENS AFFÄRSMODELL

Översikt

Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden och hyresreglerade bostäder i Sverige och samt att bedriva ett aktivt projekt- och fastighetsutvecklingsarbete för att utveckla ny 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 A och B som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år.
- Belåningsgrad lägre än 50 procent, definierat som justerad skuld i relation till skuld plus eget kapital.
- Generera en intjäning från fastighetsutveckling om i genomsnitt 1000 till 1 400 MSEK per år.
- Säkerställd belåningsgrad lägre än 30 procent.
- Räntetäckningsgrad om lägst 3,0x.
- Uppnå en BBB+ rating senast under första halvåret 2021, och A- på lång sikt.

Operationella mål

- Ett fastighetsbestånd om 125 MDSEK till år 2025 med uppnådd och bibehållen BBB+ kreditrating.
- Renovering av minst 600 lägenheter per år.
- 100 procent klimatneutrala 2030.

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2020 ägde Koncernen 1 618 fastigheter.

Nyckeltal för SBB:s fastighetsbestånd

I följande tabell redovisas flera nyckeltal för fastigheterna i SBB:s bestånd per den 31 december 2020, 31 december 2019, 31 december 2018 och 31 december 2017. 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*".

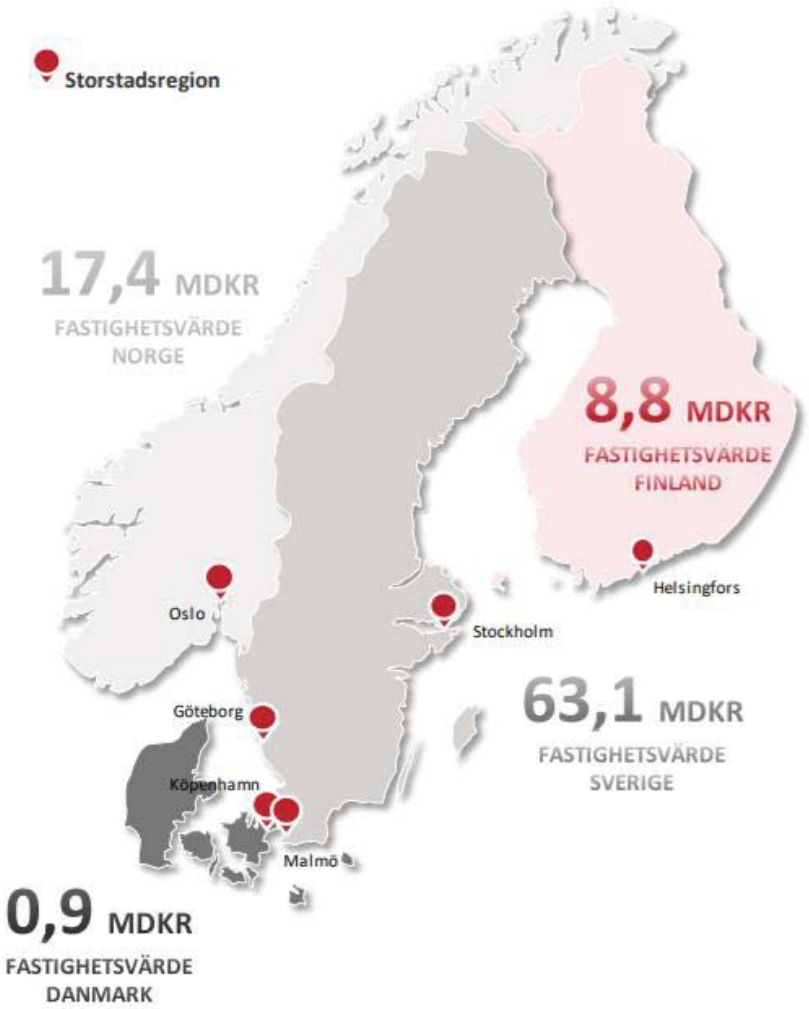
	Per den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
Antal fastigheter	1 618	1 394	570	749
Uthyrningsbar yta i fastigheter (tkvm)	3 958	4 233	1 330	1 366
Marknadsvärde, fastigheter (MSEK)	90 185	79 542	25 243	23 001
Marknadsvärde, fastigheter per kvm (SEK) (inkluderat värdet av byggrätter)	22 784	18 790	18 979	16 838
Hyresintäkter, per rullande 12 mån (MSEK)	4 839	5 217	1 585	1 588
Driftnetto, per rullande 12 mån (MSEK)	3 487	3 713	1 112	1 111
Direktavkastning exkl. byggrätter (%)	4,3	4,8	4,7	5,1
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	93,6	94,8	96,2	96,8

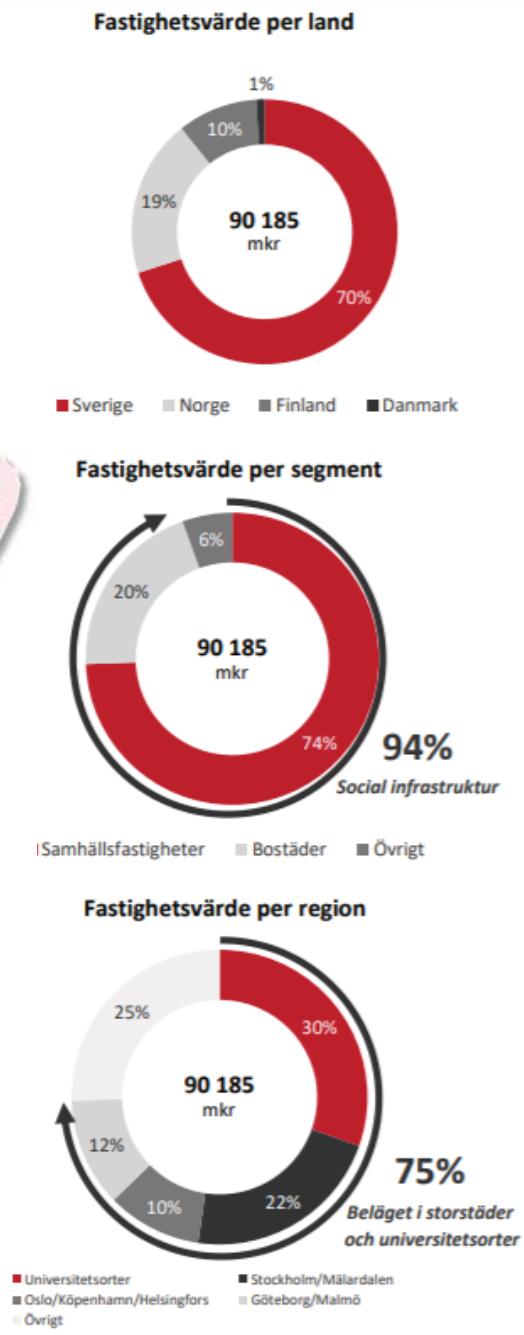
I följande tabeller redovisas nyckeltal för Koncernens samhällsfastigheter, hyresreglerade bostadsfastigheter och andra fastigheter per den 31 december 2020.

	Samhällsfastigheter	Hyresreglerade bostadsfastigheter	Övrigt
Marknadsvärde, fastigheter (MSEK)	67 109	18 102	4 973
Marknadsvärde, fastigheter per kvm (SEK)	23 402	23 380	15 722
Hyresintäkter, per rullande 12 mån (MSEK)	3 815	801	223
Driftnetto, per rullande 12 mån (MSEK)	2 912	451	124
Genomsnittlig återstående hyreskontraktsperiod, samhällsfastigheter (år) [2]	9	n/a	n/a

Geografisk fördelning av SBB:s fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd är i sin helhet beläget i Norden med 74 procent av Koncernens fastighetsbestånd bestående av samhällsfastigheter per den 31 december 2020. Per samma datum svarade fastigheter i Sverige, Norge, Finland och Danmark för 70 procent, 19 procent, 10 procent respektive 1 procent av marknadsvärdet på Koncernens fastighetsbestånd. Hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige stod för 20 procent av marknadsvärdet på Koncernens fastighetsbestånd och resterande 6 procent av marknadsvärdet på Koncernens fastighetsbestånd per den 31 december 2020 utgjordes av övriga fastigheter med utvecklingspotential för byggrätter för social infrastruktur.





Fastighetsförvaltning

Genom sin fastighetsförvaltning, som utgör grunden för SBB:s intjäningsförmåga, genereras förutsägbara kassaflöden genom hyresintäkter från samhällsfastigheter. SBB:s samhällsfastigheter svarade för 74 procent av Koncernens marknadsvärde per den 31 december 2020.

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 kommuns och Linköpings kommun som betydande hyresgäster i sina samhällsfastigheter.

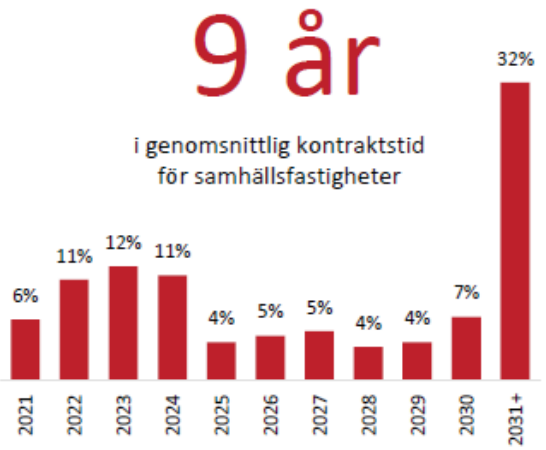
SBB är en av Nordens största aktörer inom segmentet för äldreboenden och gruppboenden för människor med funktionsnedsättning (LSS) i Norden. Koncernens ambition är att erbjuda moderna vårdfastigheter i nära samarbete med vårdgivarna, vilka ofta är kommuner och landsting, men även privata offentligt finansierade välfärdsoperatörer.

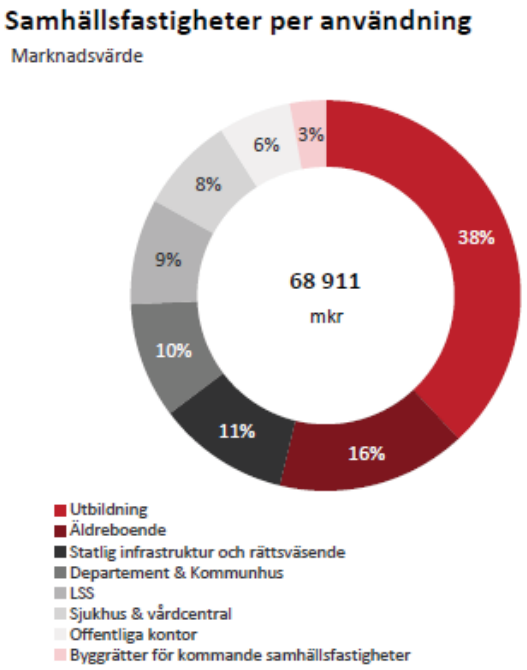
Hyresintäkter, per rullande 12 mån, inklusive projektfastigheter för kommande samhällsfastigheter, uppgick den 31 december 2020 till 3 895 MSEK, varav utbildningslokaler svarade för 35,6 procent, äldreboenden för 15,3 procent, statlig infrastruktur och rättsväsende till 12,4 procent, departement och kommunhus för 10,5 procent, LLS för 8,8 procent, sjukhus och vårdcentral för 7,3 procent, offentliga kontor för 8,1 procent, byggrätter för kommande samhällsfastigheter för 2,0 procent och kontor och övrigt för mindre än 0,1 procent.

Som framgår av nedanstående tabell svarade Koncernens tjugo största hyresgäster inom segmentet samhällsfastigheter, per den 31 december 2020, för 61,2 procent av hyresintäkterna, per rullande 12 mån, inom detta segment.

Hyresgäst	Hyresintäkter, per rullande 12 mån	Land
	(%)	
Svenska staten	14,1	Sverige
Norska staten	8,6	Norge
Læringsverkstedet AS	6,5	Norge
Academedia	3,5	Sverige
Härnösands Kommun	3,4	Sverige
Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka	3,1	Norge
Finska staten	3,0	Finland
Attendo	2,8	Sverige
Ambea	2,0	Finland
Esperi Oy	1,9	Finland
Humana	1,6	Sverige
Västra Götalandsregionen	1,5	Sverige
Bodens kommun	1,4	Sverige
Internationella Engelska Skolan	1,4	Sverige
Haninge Kommun	1,3	Sverige
Karlskrona kommun	1,3	Sverige
Linköpings kommun	1,1	Sverige
Kunskapsskolan i Sverige AB	1,1	Sverige
Uddevalla kommun	0,9	Sverige
Eskilstuna Kommunfastigheter AB	0,8	Sverige
Summa	61,2	

Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT) för Koncernens samhällsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 9 år. I diagrammet nedan redovisas den stegvisa åldersprofilen på Koncernens samhällsfastighetsavtal per den 31 december 2020. Procenttalen representerar andelen av Koncernens hyresintäkter, per rullande 12 mån, som löper ut varje år.





Hyreskontrakt för samhällsfastigheter kännetecknas av långa löptider. Nytecknade hyreskontrakt har normalt en löptid på 10–15 år. Vidare kräver Koncernens hyreskontrakt att majoriteten av hyresgästförbättringarna bekostas av hyresgästerna, vilket begränsar Koncernens oväntade kapitalkostnader.

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 inkomsttillväxt. De flesta av dessa fastigheter ligger dock i Stockholmsregionen, Malmöregionen, Sundsvall, Oskarshamn och Borlänge. Fastigheterna är normalt belägna nära stadskärnan med goda kommunikationsmöjligheter.

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 april 2020 angav 212 av 286 deltagande kommuner att det råder ett underskott på bostäder i deras kommun och att otillräcklig nyproduktion bidrog till den stora efterfrågan.

Per den 31 december 2020 bestod SBB:s bestånd av hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige av fastigheter värderade till 18 102 MSEK eller 23 380 SEK per kvadratmeter (inklusive värdet av byggrätter). Hyresintäkter, per rullande 12 mån, för hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige uppgick den 31 december 2020 till 801 MSEK, och driftnetto, per rullande 12 mån, till 451 MSEK.

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 skälig hyra. Jämförelse sker med likvärdiga lägenheter (det vill säga med ungefär samma läge, standard och utrustning) vars hyror fastställs i kollektiva förhandlingar mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen på årsbasis. Gränsen för en skälig 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 hyresvärden och hyresgästen och/eller en hyresgästförening för en hypotetisk trerumslägenhet 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
- *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, anlitande 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 fastighetsuppgraderingar; riktade investeringar i fastigheter, såsom renovering av tvättstugor, entréer och trapphus, iordningsställande av utomhusytor eller renovering av förrådsytor som bidrar till ytterligare hyreshöjningar.

Per den 31 december 2020 färdigställde SBB renoveringar av 695 lägenheter. Under 2019 och 2018 renoverade Koncernen 562 respektive 415 lägenheter. Koncernen har 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

Under 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 var cirka 5 000 SEK per kvadratmeter, vilket motsvarade en avkastning på renoveringskostnader på cirka 10 procent. Fastigheten avyttrades i juni 2020.

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, nettorörelseintäkter 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.

Koncernens mål är att 1 000–1 400 MSEK ska genereras i genomsnittligt årligt resultat över en konjunkturcykel från projekt- och fastighetsutveckling.

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 frånträde 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 31 december 2020 hade Koncernen pågående utvecklingsprojekt i olika faser av planeringsprocessen som omfattade en total yta om 2 517 773 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 31 december 2020 hade Koncernens fastigheter i fas 1 med en bruttoarea ("**BTA**") på 964 525 kvadratmeter, ett bokfört värde om 704 MSEK, fastigheter i fas 2 med BTA på 107 000 kvadratmeter, ett bokfört värde om 46 MSEK, fastigheter i fas 3 med BTA på 855 453 kvadratmeter, ett bokfört värde om 1 563 MSEK, samt fastigheter i fas 4 med en yta på 590 795 kvadratmeter, ett bokfört värde om 999 MSEK.

Bolaget hade, per den 31 december 2020 sålt 416 600 kvm BTA byggrätter för cirka 1 429 MSEK, med ett värde om 3 431 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 m²
	(m²)	*(MSEK)*	*(MSEK)*
Fas 1	964 525	704	729
Fas 2	107 000	46	432
Fas 3	855 453	1 563	1 827
Fas 4	590 795	999	1 691
Summa	**2 517 773**	**3 312**	**1 315**

Tabellen nedan visar fördelningen per kvm av byggrätterna som (i) har sålts men inte frånträtts per den 31 december 2020 och (ii) inte hade sålts per samma datum.

Planeringsfas	BTA byggrätter	Värde	Värde per m²
	(m²)	(MSEK)	(MSEK)
Sålda men inte frånträdda byggrätter	416 600	1 429	3 431
Ej sålda byggrätter	2 101 173	7 192	3 423
Totalt	**2 517 773**	**8 622**	**3 424**

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 baserat på antingen byggrättsförsäljning eller utveckling för egen förvaltning.

Illustrativa scenario för användning av byggrätter	*Byggrättsförsäljning*	*Utveckling för egen förvaltning*
Byggrätter totalt (kvm)	*2 517 773*	*2 517 773*
Sålda byggrätter (kvm)	*416 600*	*416 600*
Byggrätter i egen portfölj för utveckling för egen förvaltning (kvm)	**2 101 173**	**2 101 173**
Överenskommet fastighetsvärde (mkr) – redan sålda byggrätter	*1 429*	*1 429*
Intäkter (mkr) – kommande byggrättsförsäljningar	*7 192*	*-*
Fastighetsvärde (mkr) – utvecklat för egen förvaltning	*-*	*79 632*
Bedömt marknadsvärde (mkr)	**8 622**	**81 061**
(-) Exploateringskostnader, övriga investeringar i byggrätter och externvärdering av byggrätter och kassaflödesfastigheter (mkr)	*(4 686)*	*(4 686)*
(-) Produktionskostnader i utveckling för egen förvaltning (mkr)	*-*	*(59 724)*
(+) Vinster från redan överenskomna JV-samarbeten (mkr)	*1 434*	*1 434*
Bedömt resultat (mkr)	**5 370**	**18 085**
Bedömd tid för att uppnå resultat (år)	*4*	*8*
Bedömt årligt återkommande resultat (mkr)	**1 342**	**2 261**

Antaganden vid utveckling för egen förvaltning	
Driftnetto (kr/kvm BRA)	*1 700*
Värderingsyield (%)	*4,25 %*
Värde (kr/kvm BRA)	**40 000**
Produktionskostnader (kr/kvm BRA)	*30 000*
Resultat (kr/kvm BRA)	*10 000*
Effektivitetsgrad (BRA/BTA)	*0,85*
Resultat (kr/kvm BTA)	**8 500**

Intäkter från fastighetstransaktioner

SBB:s huvudfokus är alltid på att skapa värde ur den existerande portföljen samtidigt som betydande aktieägarvärde skapas genom kapitalåtervinning då färdigutvecklade fastigheter och/eller icke-kärnfastigheter avyttras. SBB utvärderar ständigt portföljen för att identifiera potential och fokuserar resurserna på de fastigheterna med störst potential. SBB arbetar löpande med att avyttra fastigheter som bedöms som färdigutvecklade eller som ej bedöms som kärninnehav. Försäljningen av sådana fastigheter innebär kapitalåtervinning och frigör resurser för att möjliggöra ytterligare attraktiva förvärv där kvaliteten i beståndet succesivt höjs. Bolaget har en uppvisad historik av att förvärva fastigheter med AAA-kassaflöden[84] med outnyttjad värdepotential. Detta kombinerat med en konstant pipeline av förvärv och försäljningar gör att bolaget ständigt kan återvinna kapital för att skapa aktieägarnytta.

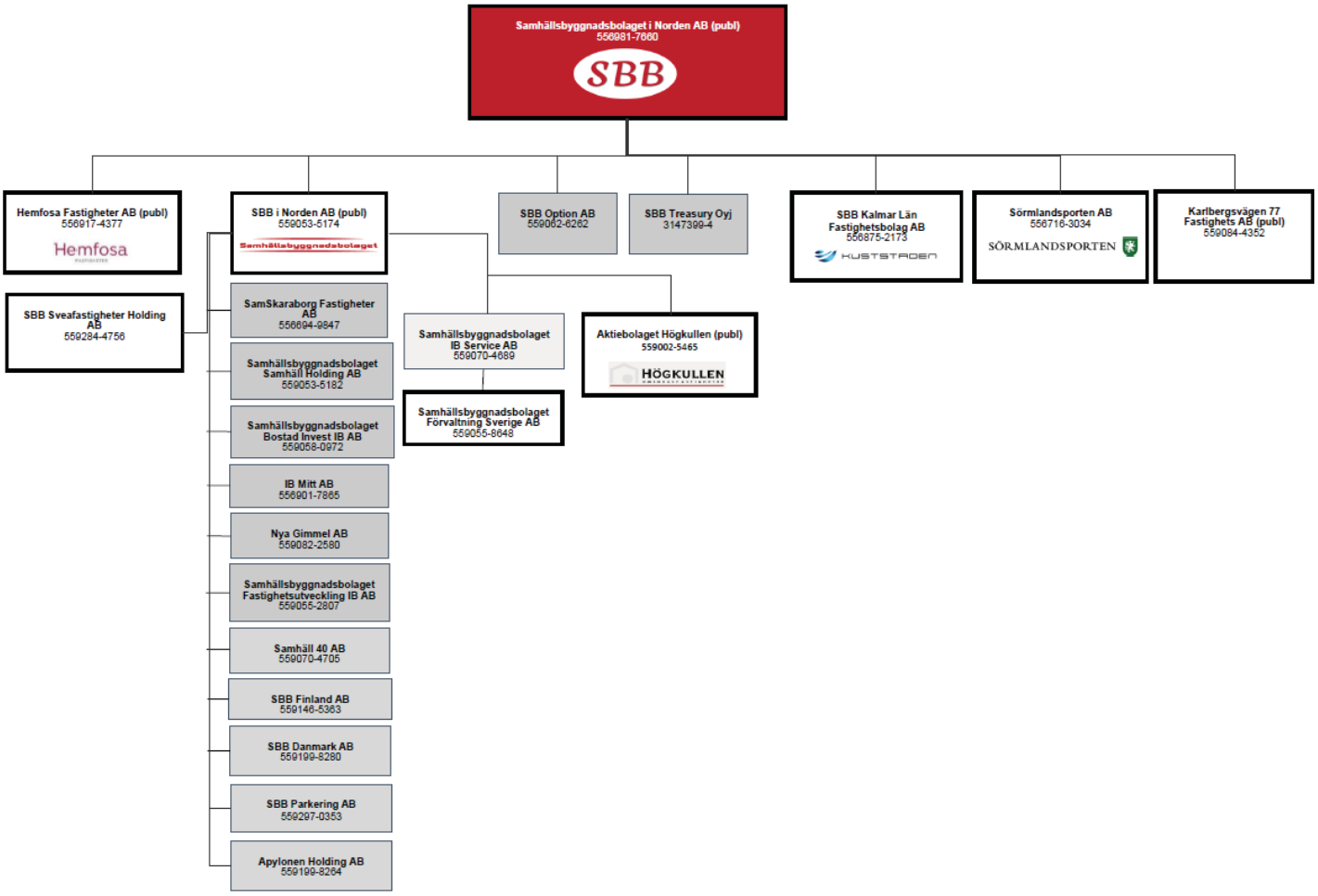
I denna värdeskapande del kan bolaget också opportunistiskt göra investeringar med kortare investeringshorisont om det bedöms skapa aktieägarnytta, till exempel investeringar i aktieposter och/eller skuldinstrument.

[84] Syftar på att SBBs kassaflöden till nära 100 % (dvs intäkter från samhällsfastigheter och bostäder) antingen direkt eller indirekt garanteras av staterna i de nordiska länderna (som alla förutom Finland innehar en AAA-kreditrating) samt svenska reglerade hyresrätter med mycket låga vakansnivåer och generellt lång kö för att få en lägenhet.

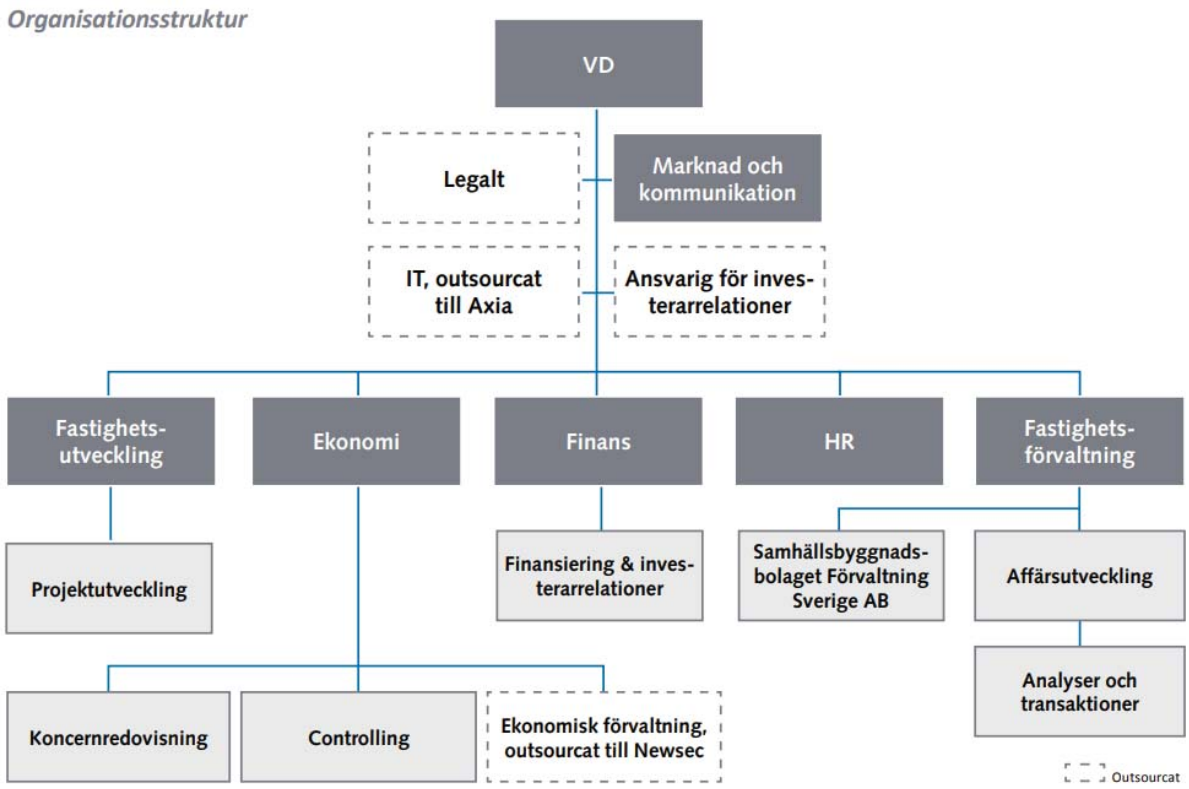
8. ÖVERSIKT ÖVER KONCERNSTRUKTUREN

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 31 december 2020 bestod Koncernen av ett stort antal bolag bildade i Sverige, Norge, Finland och Danmark.

Nedanstående diagram illustrerar de viktigaste dotterbolagen inom Koncernen per den 31 december 2020. Samtliga dessa bolag är etablerade i Sverige och är helägda, direkt eller indirekt, av Samhällbyggnadsbolagen i Norden AB (publ).



Nedanstående diagram visar Koncernens 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 byggentreprenörer. Bolagets fastighetsutvecklingschef och vice VD är ansvarig för dessa processer, tillsammans med sitt team.

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 ansvaras 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 och lokal närvaro på samtliga lokala marknader som Koncernen investerar i.

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 relevanta områden.

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.

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.

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 254 heltidsanställda medarbetare den 31 december 2020. Cirka 70 procent av Koncernens medarbetare arbetar med fastighetsförvaltning. Nedanstående tabell visar antalet heltidsanställda i Koncernen i respektive land där Koncernen har verksamhet per den 31 december 2020, 31 december 2019, 31 december 2018 och 31 december 2017.

	Per den 31 december			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
Sverige	227	156	108	11
Norge	24	4	4	3
Finland	3	1	0	0
Summa	**254**	**161**	**112**	**14**

10. HÅLLBARHET

Fokus på hållbarhet

SBB:s långsiktiga arbete ger mycket fina resultat inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Ekologisk hållbarhet

Under det fjärde kvartalet 2020 har SBB tagit beslut om att upphöra med pappersavier till sina bostadshyresgäster för att minska pappersanvändningen och onödiga transporter. Istället kommer SBB att erbjuda ett modernt sätt att ta emot och betala sin hyresavi digitalt via SBB:s boende app.

SBB har även förhandlat fram ett förmånligt elhandelsavtal med 100 procent förnyelsebar el som SBB erbjuder alla sina bostadshyresgäster. Utöver detta erbjuder SBB även sina bostadshyresgäster en hemförsäkringslösning utan bindningstid till mycket bra villkor. Båda dessa erbjudanden tecknar man enkelt i boende appen. I och med detta kan SBB både sänka sina bostadshyresgästers driftkostnader samtidigt som SBB underlättar för dem att göra miljövänliga val.

Under det fjärde kvartalet 2020 förhandlade SBB ytterligare två gröna hyresavtal; på fastigheterna Adjunkten (5 552 kvm) och Juristen (2 515 kvm) med Länsstyrelsen som hyresgäst.

Det har också inletts en omfattande inventering av risker kopplade till klimatförändringarna. I det arbetet analyseras en rad olika risker såsom fysiska risker, övergångsrisker samt regleringsrisker för varje enskild fastighet i beståndet. SBB har sedan tidigare investerat tillsammans med Falkenbergs kommun för att höja mark- och vägnivåer på fastigheten Bacchus 1 tillräckligt för att säkra mot havsnivåhöjningen som skulle kunna ske under de närmaste 100 åren.

Utöver att minska klimatpåverkan genom lägre energikonsumtion och genom produktion av förnyelsebar energi, bidrar SBB till klimatomställningen genom att prioritera nyproduktion i trä. SBB:s mål enligt Vision 2030 är att minst 50 procent av all nyproduktion ska vara i trä. Utfallet för 2020 är 52% dvs 54 965 kvm pågående nyproduktion av total 104 373 kvm är i trä.

Under det fjärde kvartalet 2020 har SBB handlat upp installationer av solceller i åtta fastigheter i Skara och Tidaholm. Totalt kommer solcellerna producera cirka 227 000 KWh el årligen. Installationerna görs i fastigheter som under 2019 tilläggsisolerats och försetts med FX-ventilation och värmepumpar. Genom att komplettera med solceller reduceras energiförbrukningen ytterligare och SBB får en komplett systemlösning där solcellerna kompenserar för värmepumparnas elförbrukning. Den redan uppnådda energibesparingen i dessa fastigheter på 25-30 procent drygas nu ut ytterligare med hjälp av solcellerna. SBB har påbörjat en konvertering av fastigheten Isbjörnen 5 i Södertälje från direktverkande el till bergvärme. Med bergvärmen minskar den köpta energin till fastigheten med 50 procent.

SBB har även påbörjat ett projekt i fastigheten Västland 26:39, i Sundsvall. Det är en bostadsfastighet på ca 13 400m2 där en kombination av fjärrvärme, FX-ventilation, bergvärmepumpar, spillvattenvärmeväxlare och tilläggsisolering kommer att mer än halvera energiförbrukningen. I fastigheten Kvarnluckan 1 i Stockholm tilläggs isoleras vindarna och det installeras FX ventilation och värmepumpar. Målet i detta projekt är att uppnå en energibesparing på 25-30 procent köpt energi. I samma fastighet genomförs även ett pilotprojekt med bolaget Watts2You där det monteras solpaneler med inbyggd batterilagringskapacitet för att sommartid kunna lagra överproduktionen och sedan förbruka den i den egna fastigheten under den mörka tiden på dygnet. Vintertid kommer man att kunna köpa el från nätet den tidpunkten på dygnet när elen är som billigast för att lagra i batterierna och förbruka den lagrade energin den tiden på dygnet när elen är dyr.

För att kunna identifiera vilka fastigheter som har en hög energiförbrukning och för att kunna vidta åtgärder där de gör mest nytta är energistatistik och förbrukningshistorik den viktigaste parametern. För att frigöra tid som annars går för att samla in mätdata så har SBB utvecklat en AI och machine learning robot som analysera samtliga inkomna energifakturor och plockar ut förbrukningsinformation den vägen. Roboten bygger också upp SBB:s fastighets- och mätarstruktur i energiuppföljningsverktyget eftersom den i fakturorna hittar information om anläggningsID, mätarnummer och anläggningsadress och matchar det mot SBB:s fastigheter och på så sätt kopplar mätare till rätt fastighet. Detta arbete, som tidigare sköttes manuellt, görs nu per automatik och frigör arbetstid som istället kan användas till att analysera och vidta åtgärder.

För att ytterligare öka takten och komma igång med fler energiprojekt har SBB inlett ett samarbete med Sweco under det fjärde kvartalet där Sweco fått i uppdrag att inventera omkring 20 fastigheter i Sverige och ta fram förslag på systemlösningar för energiprojekt. Under det fjärde kvartalet levererade Sweco förslag på energiåtgärder i fastigheterna Kusken 1 och 2 i Oskarshamn och Almen 2 i Västerås. För de energiprojekt som görs inom den s.k. ”Green Bond” portföljen kommer SBB att redovisa verkliga uppnådda besparingssiffror för både minskad energi och koldioxidutsläpp. Rapporten kommer att publiceras på SBB:s hemsida under det första kvartalet 2021.

SBB förvärvade under fjärde kvartalet 2020 Sveafastigheter. Sveafastigheters bostadsportfölj innefattar flera projekt med hållbarhetsprofil. Sveafastigheter har byggt Sveriges största plusenergihus Neptun som Miljöbyggnad Guld och under fjärde kvartalet färdigställt 99 lägenheter i mobilitetshuset Cykelkungen i Uppsala, 96 trygghetsbostäder i kvarteret Hydran i Västerås med plusenergiteknik och 30 yteffektiva lägenheter vid Apelvägen i Nacka.

Social hållbarhet

SBB har under det fjärde kvartalet 2020 beslutat att erbjuda alla svenska kommuner att kostnadsfritt nyttja SBB:s lokaler för att inleda arbetet med att vaccinera med anledning av Covid-19. Haninge kommun har påbörjat att vaccinera vård- och omsorgspersonal i en av SBB:s fastigheter. I förlängningen kommer man förmodligen vilja nyttja lokalen för att kunna vaccinera den breda allmänheten under det första och andra kvartalet 2021.

I Höganäs och Kävlinge har SBB i samarbete med fastighetsägaren Kävlinge Kommunbostäder och Hyresgästföreningen hyrt in ett s k Allsångståg som framfört musik som passat både barn och vuxna. Därmed har många hyresgäster inte behövt gå hemifrån under kvällarna under Corona pandemin då det har gått bra att avnjuta konserten från balkongen.

I ett flertal bostadsområden har SBB delat ut en julklapp till sina bostadshyresgäster. I Region Norr har ca 400 personer inom äldrevården/omsorg fått ett presentkort som de kan spendera i den lokala gallerian.

Sveafastigheter vann under 2020 sex markanvisningar i Stockholm stad med särskilt fokus på social hållbarhet. Under fjärde kvartalet har Sveafastigheter även genomfört ett större delaktighetsprocess med ett femtiotal ungdomar från Fryshuset som en del av bostadsutvecklingen vid

Sjöstadshöjden i Stockholm. I Kista/Husby skapas 181 bostäder och ny stadsgata som kopplar samman stadsdelar. I Enskede utvecklas 118 seniorbostäder med gemenskap i fokus. I Hagsätra skapas 129 bostäder som ökar områdets trygghet. I Rågsved utvecklas 38 bostäder med barnperspektiv. I Bromsten 264 lägenheter med mobilitet och gårdsmiljön i fokus. I Hässelby skapas kompletterande bebyggelse om 47 hyresrätter.

Ekonomisk hållbarhet

Under det fjärde kvartalet 2020 har SBB emitterat en social obligation om EUR 700m under sitt nya ramverk för hållbar finansiering. Det är den första sociala obligationen någonsin i Norden. Ramverket sattes upp i november 2020. Det fick en C- rating av ISS (Institutional Shareholder Services) vilket är över genomsnittet i fastighetsbranschen. SBB har även emitterat en social obligation om 200 MSEK under det fjärde kvartalet 2020. Emissionslikviderna kommer att nyttjas för tillåtna sociala tillgångar i enlighet med ramverket. I tillägg till ovan har SBB emitterat 500 MSEK gröna obligationer under det fjärde kvartalet 2020.

SBB har som mål att nå en investment grade rating BBB+ på kort sikt och A- på lång sikt.

DET SAMMANSLAGNA BOLAGET

1. OFFENTLIGA HUS I KORTHET

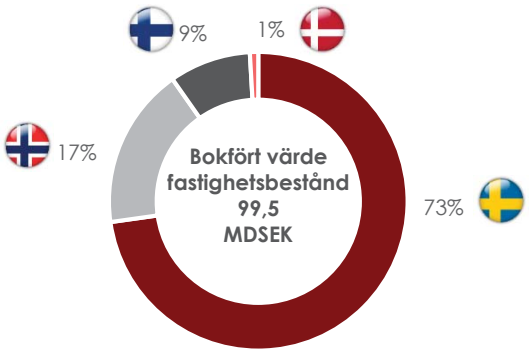
Offentliga Hus är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag som på ett långsiktigt och hållbart sätt äger och förvaltar samhällsfastigheter. Via en kombination av ett aktivt deltagande på den svenska marknaden för fastighetstransaktioner och utveckling av befintligt bestånd har Offentliga Hus som vision att vara en ledande samarbetspartner till aktörer inom svensk välfärd och tillhandahålla långsiktiga och hållbara fastighetslösningar. Offentliga Hus huserar en viktig del av Sveriges välfärd, däribland polis, vård och omsorg såväl som skolor och utbildningslokaler. Offentliga Hus är noterat på Nasdaq First North Premier sedan oktober 2020.

2. DET SAMMANSLAGNA BOLAGET

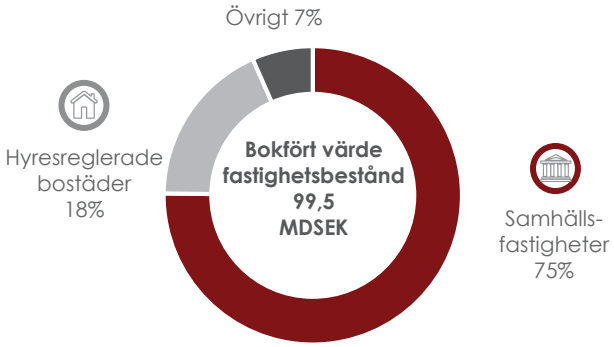
Verksamhet

Transaktionen skulle innebära en sammanslagning av de två största listade nordiska fastighetsbolagen med huvudsaklig inriktning på social infrastruktur. Genom förvärvet av Offentliga Hus är SBB av uppfattningen att det Sammanslagna Bolaget, med en större portfölj, förstärkt marknadsposition och geografisk spridning skulle vara ännu bättre positionerat som partner till de nordiska välfärdsstaterna och andra viktiga intressenter. Det Sammanslagna Bolaget skulle uppnå ett kombinerat fastighetsvärde uppgående till ett bokfört värde om cirka 99,5 MDSEK, motsvarande 20 102 SEK per kvadrat (exklusive byggrätter/projektfastigheter). Det kombinerade fastighetsbeståndet skulle bestå av 1 761 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 4,5 miljoner kvm fördelat över Sverige, Norge, Finland och Danmark, med primärt fokus på samhällsfastigheter och hyresreglerade bostadsfastigheter. Det Sammanslagna Bolagets fastighetsbestånd kommer att vara uppdelat enligt nedan:

Samhällsfastigheter fördelat på geografi
(baserat på bokfört fastighetsvärde, per den 31 december 2020)



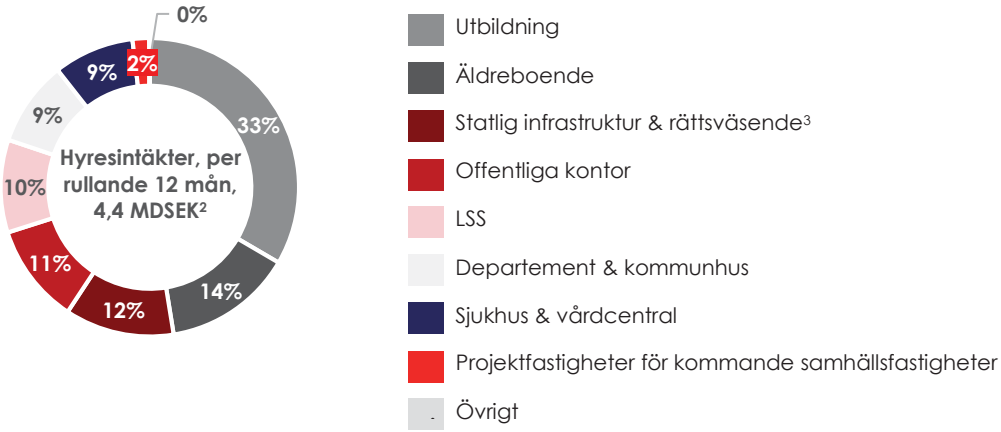
Samhällsfastigheter fördelat på fastighetstyp
(baserat på bokfört fastighetsvärde, per den 31 december 2020)



Källa: Bolagsinformation, rapporterade siffror per den 31 december 2020 (Q4 2020)

Det sammanslagna fastighetsbeståndet skulle ha ett tydligt fokus mot lågrisktillgångar inom social infrastruktur i de största nordiska stadsregionerna, med en särskilt stark marknadsposition i Sverige som genom förvärvet förblir än mer diversifierat över attraktiva tillväxtområden. Det Sammanslagna Bolagets samhällsfastighetsbestånd skulle vidare bli ytterst diversifierat tack vare olika användningsområden, med en majoritet av beståndet kopplat till utbildning äldreboende och statlig infrastruktur & rättsväsende. Vidare specifikation av segmenten framgår nedan:

Samhällsfastigheter fördelat på kategori[1]
(baserat på hyresintäkter, per rullande 12 mån, den 31 december 2020)



Källa: Bolagsinformation, rapporterade siffror per den 31 december 2020 (Q4 2020)

Noter: 1) Hyresgästkategorier inom segmentet samhällsfastigheter som andel av totala hyresintäkter rullande 12 månader. Offentliga Hus fördelning enligt fördelning på kontrakterad årshyra per 31 december 2020. Andel äldreboende för Offentliga Hus enligt prospekt (31 augusti 2020). För segment i Offentliga Hus till segment i SBB hanteras Utbildning som Utbildning, Äldreboende som Äldreboende, Infrastruktur som Statlig infrastruktur & rättsväsende, Kontor för offentlig förvaltning som Offentliga kontor, hälften av återstående Vård och omsorg som LSS, hälften av återstående Vård och omsorg som Sjukhus & vårdcentral och Övriga samhällsfastigheter som Övrigt. 2) SBB:s hyresintäkter rullande 12 månader för samhällfastigheter och Offentliga Hus kontrakterad årshyra för samhällshyresgäster per 31 december 2021. 3) Statlig infrastruktur är polisfastigheter, domstolsbyggnader, försvarsfastigheter i fred och fängelser

Den ekonomiska uthyrningsgraden för det Sammanslagna Bolaget skulle vara 93,5 procent och återstående kontraktslängd skulle uppgå till 8,6 år (i realiteten evig)[85]. EPRA NRV för det Sammanslagna Bolaget skulle vara 40 883 MSEK[86].

Affärsidé, mål och strategi

Det Sammanslagna Bolaget skulle vara fokuserat på lågrisktillgångar 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.

Hyreskontrakt för samhällsfastigheter har, jämfört med andra segment, en begränsad hyresgästsomsättning där hyresvillkoren vanligtvis sträcker sig över 10 till 15 år för nya hyreskontrakt. Hyresgästernas benägenhet att förlänga sina kontrakt vid hyrestidens utgång är 97 procent för utbildning och 99,5 procent för äldreboende[87]. Hyresperioderna innehåller generellt inga avbrottsklausuler och är indexerade gentemot konsumentprisindex. Vidare betalas en majoritet av hyresgästsanpassningarna av hyresgästerna, vilket begränsar kapitalkostnaderna.

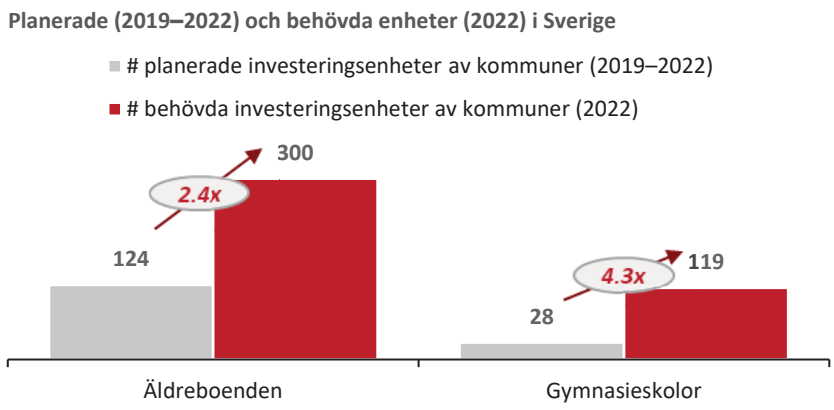
Affärsmodellen innebär stadiga och förutsägbara kassaflöden för det Sammanslagna Bolaget. Som en del av strategin skulle det Sammanslagna Bolaget ha högre exponering mot svenska region- och tillväxtstäder, med 22,9[88] MDSEK av beståndet i Stockholm/Mälardalen och 14,7[89] MDSEK i Göteborg/Malmö.

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.

Vidare har SBB och Offentliga Hus tydliga överlappande hållbarhetsmål inom ekologisk och social hållbarhet vilket är i linje med SBB:s vision om att bli världens mest hållbara fastighetsbolag.

---

[85] Se avsnitt *"Finansiella effekter för SBB"* för vidare information.
[86] EPRA NRV för det sammanslagna bolaget avser SBB:s rapporterade EPRA NRV samt Offentliga Hus rapporterade EPRA NAV per den 31 december 2020, se avsnitt *"Avstämningstabeller"* för vidare information.
[87] Newsec data per februari 2021.
[88] Beräknat som SBB:s rapporterade segment Stockholm/Mälardalen med tillägg för Offentliga Hus rapporterade segment Storstockholm, per den 31 december 2020.
[89] Beräknat som SBB:s rapporterade segment Göteborg/Malmö med tillägg för Offentliga Hus rapporterade segment Västra Sverige och Södra Sverige, per den 31 december 2020.



Finansiella effekter för SBB

Det Sammanslagna Bolaget kommer ha en förbättrad verksamhet- och kreditprofil med en ökad exponering församhällsfastigheter 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 på sikt 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 31 december 2020 följer nedan.

	Per den 31 december 2020		
	SBB	**Offentliga Hus**	**Sammanslagna Bolaget[2]**
Bokfört värde fastighetsbeståndet (MDSEK)	90,2	9,3	99,5
Uthyrningsbar yta i fastigheter (miljoner kvm)	4,0	0,5	4,5
Direktavkastning (%)[1]	4,3[3]	4,3	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,6	93,0[4]	93,5
Återstående konstraktslängd	9,0[5] (i realiteten evig)	5,2[6] (i realiteten evig)	8,6[7] (i realiteten evig)
Bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK)[1]	20 496[3]	17 216	20 102
Hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm (MSEK)[1]	1 223	1 112	1 209
Nettobelåningsgrad (% av totala tillgångar)[1]	34,6[8]	50,6[8]	35,9
Räntetäckningsgrad (multipel)[1]	4,1	1,8	3,8
Periodens resultat, 200101-201231 (MSEK)	9 084	2	9 086

1 Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS. För avstämningstabell refereras till "*-Avstämningstabeller*" nedan
2 Sammanslagningen utgör inte någon pro forma utan en aritmetisk sammanslagning av SBB och Offentliga Hus finansiella siffror. Ekonomisk uthyrningsgrad och återstående kontraktlängt är viktade utefter hyresintäkter, per rullande 12 mån. Bokfört värde fastighetsbestånd / kvm är viktad utefter kombinerat fastighetsbeståndet genom kombinerad uthyrningsbar yta. Hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm är viktad utefter kombinerade hyresintäkter, per rullande 12 mån genom kombinerad uthyrningsbar yta. Nettobelåningsgrad är viktad utefter kombinerad nettoskulden genom kombinerade tillgångar. Räntetäckningsgraden är viktad utefter det totala förvaltningsresultatet, per rullande 12 mån, exklusive finansnetto genom det totala räntenettot
3 Fastighetsvärde exklusive byggrätter/projektfastigheter.
4 Beräknad utifrån hyresvärde och hyresintäkter i aktuell intjäningsförmåga
5 Den genomsnittliga kontraktslängden för endast samhällsfastigheter uppgår till 9 år
6 Vid beräkningen av hyresduration för total fastighetsportfölj har tillsvidarekontrakt med en samlad årshyra om 19,9 Mnkr (som löper utan ett fast slutdatum) exkluderats
7 Antagande om samma hyresduration oavsett typ av fastighet
8 Nettoskuld exklusive leasingskuld och derivat

Vidare skulle den föreslagna sammanslagningen ha betydande effekter på målbolagets finansiella profil. Vissa av det Sammanslagna Bolagets finansiella nyckeltal följer nedan.

Finansiella nyckeltal

	Per den 31 december 2020		
	SBB	Offentliga Hus	Sammanslagna Bolaget
Börsvärde (MSEK)[1]	43 517	3 932	47 449
Marknadsvärde (MSEK)[1]	100 970	9 641	110 611
EPRA NRV (MSEK)[1]	37 505	3 378[2]	40 883
Hyresintäkter, per rullande 12 mån (MSEK)	4 839	603	5 442
Driftnetto, per rullande 12 mån (MSEK)	3 487	405	3 892
Överskottsgrad, per rullande 12 mån (%)[1]	72,1	67,2	71,5
EBITDA, per rullande 12 mån (MSEK)[1,3]	3 489		
EBITDA-marginal, per rullande 12 mån (%)[1,3]	72,1		
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare inkl. value-add strategier, per rullande 12 mån (MSEK)[1,3]	3 703		
Avkastning på internt tillförda medel inkl. value-add strategier, per rullande 12 mån (%)[1,3]	9,7		

1 Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS. För avstämningstabell refereras till "*-Avstämningstabeller*" nedan
2 Offentliga Hus rapporterar ej EPRA NRV utan rapporterar EPRA NAV som används för motsvarig uppskattning
3 Offentliga Hus rapporterar ej aktuell intjäningsförmåga nedanför "driftnetto"

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 kreditvärderingsinstituten 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 100 MSEK löpande per år före skatt. Cirka 90 MSEK löpande per år före skatt förväntas att komma från finansiella synergier vilka förväntas realiseras inom en 12-månadersperiod. Därutöver förväntas operationella synergier uppgå till cirka 10 MSEK före skatt. 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 Offentliga Hus har byggt ett mycket framgångsrikt bolag med en attraktiv portfölj av samhällsfastigheter i Sverige. SBB förväntar sig att den föreslagna sammanslagningen av verksamheterna kommer att vara positiv och ge attraktiva anställningsmöjligheter till Offentliga Hus anställda. För att realisera mervärden kommer integrationen av Offentliga Hus 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 Erbjudandets genomförande efter en noggrann utvärdering av den sammanslagna verksamheten. Före Erbjudandets 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 Offentliga Hus anställda och ledning eller avseende den nuvarande organisationen eller verksamheterna, innefattande anställningsvillkor, sysselsättning och de platser där Offentliga Hus bedriver sin verksamhet.

Aktiekapital och ägarstruktur

För en beskrivning av Bolagets ägarstruktur efter Erbjudandets fullföljande se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

Avstämningstabeller

Avsnittet "*Det Sammanslagna Bolaget*" 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 synergierna som kan uppnås. Nedan följer avstämningstabeller för sådan finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS.

Direktavkastning (%)

SBB Q4 2020 Direktavkastning	
Driftnetto (MSEK)	3 487
Marknadsvärdefastigheter (MSEK)	90 185
Justering för att exkludera fastighetsutvecklingssegmentent (MSEK)	(9 056)
Justerat marknadsvärde fastigheter (MSEK)	81 129
Direktavkastning (%)	**4,3%**

Offentliga Hus Q4 2020 Direktavkastning	
Driftnetto (MSEK)	405
Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	9 338
Direktavkastning (%)	**4,3%**

Bokfört värde fastighetsbeståndet / kvm (SEK)

SBB bokfört värde fastighetsbestånd / kvm	
Marknadsvärdefastigheter (MSEK)	90 185
Justering för att exkludera fastighetsutvecklingssegmentet (MSEK)	(9 056)
Justerat marknadsvärde fastigheter (MSEK)	81 129
Uthyrningsbaryta (tusental kvm)	3 958
Bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK)	**20 496**

Offentliga Hus bokfört värde fastighetsbestånd / kvm	
Marknadsvärdefastigheter (MSEK)	9 338
Uthyrningsbaryta (tusental kvm)	542
Bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK)	**17 216**

Hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm

SBB hyresintäkter, per rullande 12mån / kvm (SEK)	
Hyresintäkter, per rullande 12 mån (MSEK)	4 839
Uthyrningsbar yta (tusental kvm)	3 958
Hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK)	**1 223**

Offentliga Hus hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm	
Hyresintäkter, per rullande 12 mån (MSEK)	603
Uthyrningsbar yta (tusental kvm)	542
Hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK)	**1 112**

Nettobelåningsgrad (% av totala tillgångar)

SBB Nettobelåningsgrad (% av totala tillgångar)	
Totala rapporterade tillgångar (MSEK)	120 231
Nettoskuld (MSEK)	41 659

Av vilken total bruttoskuld exkl. leasing och derivat (MSEK)	*55 265*
Av vilken likvida medel (MSEK)	*(13 606)*
Nettobelåningsgrad (%)	**34,6%**

Offentliga Hus Nettobelåningsgrad (% av totala tillgångar)	
Totala rapporterade tillgångar (MSEK)	10 008
Nettoskuld (MSEK)	5 061
Av vilken total bruttoskuld exkl. leasing och derivat (MSEK)	*5 584*
Av vilken likvida medel (MSEK)	*(523)*
Nettobelåningsgrad (%)	**50,6%**

Räntetäckningsgrad

SBB Räntetäckningsgrad	
Förvaltningsresultat, per rullande 12 mån (MSEK)	*2 474*
Återläggning finansnetto, per rullande 12 mån (MSEK)	*873*
Förvaltningsresultat exkl. finansnetto (MSEK)	3 347
Finansiella intäkter och kostnader, per rullande 12 mån (MSEK)	(807)
Räntetäckningsgrad, multipel	**4,1**

Offentliga Hus Räntetäckningsgrad	
Förvaltningsresultat (MSEK)	42
Återläggning finansnetto (MSEK)	232
Förvaltningsresultat exkl. finansnetto (MSEK)	275
Finansiella intäkter och kostnader (MSEK)	(154)
Räntetäckningsgrad, multipel	**1,8**

Börsvärde

SBB börsvärde (per den 31 december 2020)	
Eget kapital stamaktier serie A och B (MSEK)[1]	38 103
Eget kapital stamaktier serie D (MSEK)	5 414
Börsvärde (MSEK)	**43 517**

Offentliga Hus börsvärde (per den 31 december 2020)	
Eget kapital stamaktier (MSEK)	3 932
Börsvärde (MSEK)	**3 932**

Marknadsvärde

SBB Marknadsvärde	
Börsvärde (MSEK)	43 517
Eget kapital preferensaktier (MSEK)	22
Nettoskuld (MSEK)	42 540
Av vilken total bruttoskuld inkl. leasing och derivat (MSEK)	*56 146*
Av vilken likvida medel (MSEK)	*(13 606)*
Hybridobligationer (MSEK)	14 480
Innehav utan bestämmande inflytande (MSEK)	411
Marknadsvärde (MSEK)	**100 970**

Offentliga Hus Marknadsvärde	
Börsvärde (MSEK)	3 932
Nettoskuld (MSEK)	5 134
Av vilken total bruttoskuld inkl. leasing och derivat (MSEK)	*5 657*
Av vilken likvida medel (MSEK)	*(523)*
Hybridobligationer (MSEK)	575
Marknadsvärde (MSEK)	**9 641**

EPRA NRV/NAV

SBB EPRA NRV	
EPRA NRV rapporterat Q4 2020 (MSEK)	37 505
EPRA NRV (MSEK)	**37 505**

Offentliga Hus EPRA NAV	
EPRA NAV rapporterat Q4 2020 (MSEK)	3 378
EPRA NAV (MSEK)	**3 378**

EBITDA

SBB EBITDA baserat på intjäningsförmåga	
Driftnetto, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	3 487
Centraladministration, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	(150)
Vinstandel från joint ventures och intresseföretag, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	152
EBITDA (MSEK)	**3 489**

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

SBB överskottsgrad och EBITDA-marginal	
Hyresintäkter, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	4 839
Driftnetto, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	3 487
Överskottsgrad, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, %)	**72,1%**
EBITDA, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	3 489
EBITDA-marginal, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, %)	**72,1%**

Offentliga Hus Överskottsgrad	
Hyresintäkter, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	603
Driftnetto, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	405
Överskottsgrad, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, %)	**67,2%**

Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare och avkastning på internt tillförda medel inklusive value-add strategier, per rullande 12 mån (%)

SBB Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare och avkastning på internt tillförda medel inkl. value-add strategier	
Förvaltningsresultat exklusive value-add strategier innan skatt och utdelning, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	3 487
Centraladministration, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	(150)
Resultat från intresseföretag/JV, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	152
Finansiella intäkter, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	98
Finansiella kostnader, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)[2]	(551)

Value-add strategier[3]	2 200
Förvaltningsresultat inklusive value-add strategier innan skatt och utdelning, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	**5 236**
Skatt[4]	(524)
Förvaltningsresultat inklusive value-add strategier efter skatt, innan utdelning, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	**4 712**
Utdelning hybrid	(455)
Utdelning D-aktie	(360)
Utdelning konvertibel	(193)
Utdelning preferensaktie	(1)
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägare inklusive value-add strategier, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	**3 703**
Börsvärde stamaktier serie A och B (MSEK)	38 103
Avkastning på internt tillförda medel inklusive value-add strategier, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	**9,7%**

1 Den onoterade A aktien antas ha samma marknadsvärde som den noterade B aktien
2 Justerad för den kassa som koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,31 procent som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 31 december 2020
3 Estimerade återkommande inkomster från projekt- och fastighetsutveckling (om cirka 1 000 – 1 400 MSEK per år), renoveringar i befintligt bestånd (om cirka 600 MSEK per år) och fastighetstransaktioner (om cirka 400 MSEK per år). Vid antagande om medelvärde av projekt- och fastighetsutveckling om cirka 1 200 MSEK per år, uppgår återkommande inkomster från value-add strategier till ca. 2 200 MSEK per år
4 Antagande om effektiv skatt om 10%

VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka bifogats till Prospektet (”**Värderingsintygen**”), har utfärdats, på begäran av SBB, av de externa värderingsföretagen, som definierade av RICS i deras ”Valuation – Global Standards 2020”, Savills Sweden AB, Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm, Jones Lang LaSalle Finland Oy, Oy Keskuskatu 5 B, FI-0100 Helsinki, Colliers International Danmark A/S, Toldbodgade 33, 1253 Copenhagen K och Newsec Advice AB, Stureplan 3, 111 45 Stockholm (tillsammans de **”Oberoende Värderarna**”) under perioden 15 december 2020 – 3 mars 2021. Värderingsintygen från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintygen omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per den 31 december 2020 med värderingstidpunkt 31 december 2020 och de rapporterade fastigheternas sammanlagda aggregerade marknadsvärde är 90 185 MSEK.

De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har var och en 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 betydande förändringar i fastighetsbeståndet efter den 31 december 2020 hänvisas till avsnittet ”*Verksamhetsöversikt – Betydande förändringar efter den 31 december 2020*”. Utöver dessa har inga betydande förändringar i Bolagets fastighetsbestånd ägt rum efter att Värderingsintygen utfärdades per den 31 december 2020.

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 har 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 inkorrekta eller påverkas av faktorer utanför Bolagets kontroll, och Bolaget kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid ett avyttrande.

Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), genom Linus Eklund har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 525 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 31:a december 2020.

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 525 värderingsobjekten avrundat **25 233 000 000 (Tjugofem miljarder tvåhundratrettiotre miljoner)** kronor varav äganderätter (491 st.) 23 049 miljoner kronor och tomträtter (34 st.) 2 184 miljoner kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 8:e januari 2021
Savills Sweden

Marcus Kindbom, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Patrick Andersson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2020 Mkr	Kr/m2	Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
Valkyrian 2	Oskarshamn				Ä	X
Norrtorn 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
Diana 4	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
Älvehult 1:215, 1:217	Oskarshamn				Ä	X
Älvehult 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
Ingefäran 3	Oskarshamn				Ä	X
Backus 19	Oskarshamn				Ä	X
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
Norrtorn 82	Oskarshamn				Ä	X
Fisken 2	Oskarshamn				Ä	X
Frej 6	Oskarshamn				Ä	X
Wiola 7	Oskarshamn				Ä	X
Fårbo 8:13	Oskarshamn				Ä	X
Fårbo 12:3	Oskarshamn				Ä	X
Måsen 2	Oskarshamn				Ä	X
Ador 11	Oskarshamn				Ä	X
Ador 9	Oskarshamn				Ä	X
Fårbo 30:2	Oskarshamn				Ä	X
Tornadon 7, Orkanen 31	Oskarshamn				Ä	X
Orion 4	Oskarshamn				Ä	X

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2020 Mkr	Kr/m2	Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
Fabrikören 29	Vimmerby				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
Fålnäs 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
Länsmansängen 1	Oskarshamn				Ä	X
Måsen 1	Oskarshamn				Ä	X
Varberg 1	Jönköping				Ä	
Skymningen 1 & Solnedgången 1	Växjö				Ä	X
Hov Dalbogård 3-4	Växjö				Ä	X
Mjärden 1 (Växjö)	Växjö				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
Sparbanken 29	Skara				Ä	X
Bergsjön 15:3	Göteborg				T	X
Väpnaren 6, Stallknekten 1 & Härolden 1	Borås				Ä	X
Priorn 6	Borås				Ä	X
Klövervallen 1	Borlänge				Ä	X
Ärtskidan 1	Borlänge				Ä	X
Veteaxet 1	Borlänge				Ä	X
Lisselhagen 4	Borlänge				Ä	X
Vårholmen 6	Stockholm				T	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
Slånbäret 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

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2020 Mkr	Kr/m2	Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
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
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, 98	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
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
Stataren 2	Höganäs				Ä	X
Thor 15	Höganäs				Ä	X
Stataren 1	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
Nässeltråden 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
Kvarnhöjden 1	Karlskrona				Ä	X
Verkö 3:118	Karlskrona				Ä	X
Fregatten 16	Karlskrona				Ä	X
Gullbernahult 26	Karlskrona				Ä	X

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2020 Mkr	Kr/m2	Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
Gullbernahult 31	Karlskrona				Ä	X
Monsunen 1	Karlskrona				Ä	X
Nevishög 13:89	Staffanstorp				Ä	X
Pelaren 2	Malmö				Ä	X
Arvid 1	Kävlinge				Ä	X
Kristallen 1 - 3	Kävlinge				Ä	X
Linfröet 1	Åstorp				Ä	X
Sandhammaren 4	Kävlinge				Ä	X
Servitutet 2	Kävlinge				Ä	X
Bordet 1	Borlänge				Ä	
Lunden 1	Malung-Sälen				Ä	
Sandsberg 6:67	Falun				Ä	
Urberget 3	Borlänge				Ä	
Passaren 9	Malung-Sälen				Ä	
Bäckehagen 54:386	Falun				Ä	
Högbo 1:22	Falun				Ä	
Rörbäcksnäs 11:119	Malung-Sälen				Ä	
Heden 6:108	Ljusnarsberg				Ä	
Othem Kilåkern 3	Gotland				Ä	
Hemse Storken 11	Gotland				Ä	
Klinte Odvalds 1:30	Gotland				Ä	
Klinte Sicklings 5:22	Gotland				Ä	
Visby Melonen 3	Gotland				Ä	
Visby Buntmakaren 6	Gotland				Ä	
Visby Korgmakaren 5	Gotland				Ä	
Vitsippan 6	Borgholm				Ä	
Rödhaken 2	Borgholm				Ä	
Högsrum 5:116	Borgholm				Ä	
Öland 4	Borgholm				Ä	
Lasarettet 8	Karlshamn				Ä	X
Allarp 2:501	Laholm				Ä	X
Gullbernahult 23	Karlskrona				Ä	X
Gröngarn 1:5	Enköping				Ä	X
Gånsta 60:1	Enköping				Ä	X
Illern 1	Flen				Ä	X
Rådjuret 1	Flen				Ä	X
Sköldinge-Ramsta 1:180	Katrineholm				Ä	X
Sjöstjärnan 1	Katrineholm				Ä	X
Ärtsinglet 4	Nykvarn				Ä	X
Ekhammar 4:405	Upplands-Bro				Ä	X
Ekhammar 4:408	Upplands-Bro				Ä	X
Lejonet 21	Katrineholm				Ä	X
Skyttegillet 7	Västerås				Ä	X
Brottberga 6:30	Västerås				Ä	X
Martinprocessen 9	Västerås				Ä	X
Kovan 14	Flen				Ä	X
Mellösa-Näs 13:6	Flen				Ä	X
Nyhyttan 10:3	Nora				Ä	
Bergsäng 2:20	Nora				Ä	
Porla 7:1	Laxå				Ä	
Vårdaren 2	Strängnäs				Ä	X
Boden 56:43	Boden				Ä	
Härsta 9:5	Sundsvall				Ä	X
Hermes 4	Sundsvall				Ä	X
Pärlspridaren 1	Östersund				Ä	
Ponnyn 1 & 2	Östersund				Ä	
Högsjö-Dal 2:38	Härnösand				Ä	
Backberg 1:55	Sandviken				Ä	
Guldhamstern 1	Boden				Ä	X
Björken 3	Boden				Ä	X

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2020 Mkr	Kr/m2	Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
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
Kusmark 63:32 & 56:2	Skellefteå				Ä	
Grindäng 1:13	Nyköping				Ä	X
Sandstenen 4	Nyköping				Ä	X
Flockliljan 1	Nyköping				Ä	X
Nälberga 1:246	Nyköping				Ä	X
Gryt 4:12	Nynäshamn				Ä	X
Torp 5:14	Nynäshamn				Ä	X
Grottan 2	Nyköping				Ä	X
Angeln 1	Nynäshamn				Ä	X
Ljustret 1	Nynäshamn				Ä	X
Mjärden 1 (Nynäshamn)	Nynäshamn				Ä	X
Nätet 2	Nynäshamn				Ä	X
Fagerhult 1:180, 1:120, 1:105	Örkelljunga				Ä	X
Centralen 4	Höganäs				Ä	X
Hjälmaröd 4:94	Simrishamn				Ä	X
Tre kronor 2	Örkelljunga				Ä	X
Arlöv 11:294	Burlöv				T	X
Röinge 3:4	Hörby				Ä	X
Landsdomaren 7	Lund				Ä	X
Sjöcrona 2	Höganäs				Ä	X
Pärlemon 1 & 2	Hässleholm				Ä	X
Södergården 1	Hässleholm				Ä	X
Södergården 2	Hässleholm				Ä	X
Länsmansgården 1 & 2	Hässleholm				Ä	X
Björken 9	Åstorp				Ä	X
Hjularöd 2	Hörby				Ä	X
Komministern 15	Höör				Ä	X
Tvåråkern 16	Malmö				Ä	X
Idrotten 12	Malmö				Ä	X
Rabban 3	Simrishamn				Ä	X
Solrosen 11	Simrishamn				Ä	X
Stiby 150:4	Simrishamn				Ä	X
Stiby 150:5	Simrishamn				Ä	X
Haglösa 19:1	Trelleborg				Ä	X
Norrvidinge 23:1	Svalöv				Ä	X
Hörja 3:26	Hässleholm				Ä	X
Abborren 13	Hässleholm				Ä	X
Rödjan 7	Kävlinge				Ä	X
Budkavlen 5	Kalmar				Ä	X
Brasan 2	Kalmar				Ä	X
Majsmjölet 1	Kalmar				Ä	X
Hälsan 22	Oskarshamn				Ä	X
Västhorja 12:68	Värnamo				Ä	
Tätörten 1	Växjö				Ä	X
Cedern 2	Ljungby				Ä	
Granen 6	Ljungby				Ä	
Saxofonen 4	Växjö				Ä	X
Älgåsen 4	Vaggeryd				Ä	
Gymnasiet 2	Ljungby				Ä	
Förmannen 1	Kalmar				Ä	
Vallby 8:8 & 8:22	Kalmar				Ä	
Julgrisen 1	Kalmar				Ä	
Oskar 4	Jönköping				Ä	
Trånghalla 3:497	Jönköping				Ä	
Äby 31:1	Kalmar				Ä	

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2020 Mkr	Kr/m2	Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
Källstorp 8:1 & 8:6	Kalmar				Ä	
Råby 3:19	Kalmar				Ä	
Dragkroken 10	Kalmar				Ä	
Betesvallen 1	Växjö				Ä	X
Berget 1:355	Jönköping				Ä	
Berget 1:26	Jönköping				Ä	
Berget 1:31	Jönköping				Ä	
Berget 1:252	Jönköping				Ä	
Berget 1:392	Jönköping				Ä	
Hålan 6:6	Jönköping				Ä	
Berget 1:405	Jönköping				Ä	
Berget 1:6	Jönköping				Ä	
Berget 1:9	Jönköping				Ä	
Berget 1:17	Jönköping				Ä	
Urshult 1:19	Tingsryd				Ä	
Urshult 1:66	Tingsryd				Ä	
Urshult 1:75	Tingsryd				Ä	
Prästfjärdingen 1:16	Hultsfred				Ä	
Linet 1	Norrtälje				Ä	X
Löttinge 9:27	Täby				Ä	X
Äggsvampen 1	Norrtälje				Ä	X
Reflexen 13	Sollentuna				Ä	X
Bällsta 2:827	Vallentuna				Ä	X
Berga 6:76	Österåker				Ä	X
Stilgjutaren 1	Täby				Ä	X
Solsta 1:7	Vallentuna				Ä	X
Skälby 77:16	Järfälla				Ä	X
Grönskogen 7	Sundbyberg				Ä	X
Kaggen 2	Täby				Ä	X
Sigtuna 2:227	Sigtuna				Ä	X
Träkolet 16	Sollentuna				Ä	X
Märsta 1:242	Sigtuna				Ä	X
Jollen 4	Täby				Ä	X
Assistenten 44	Huddinge				Ä	X
Liljekonvaljen 14	Huddinge				Ä	X
Myrstuguberget 20	Huddinge				Ä	X
Ormen Långe 9	Huddinge				Ä	X
Penseln 33	Huddinge				Ä	X
Spelaren 13	Huddinge				Ä	X
Frostfjärilen 47	Huddinge				Ä	X
Juringegården 2	Huddinge				Ä	X
Skäcklinge Gård 11	Botkyrka				Ä	X
Svartbäcken 2:6	Haninge				Ä	X
Svartbäcken 2:7	Haninge				Ä	X
Adeln 22	Stockholm				Ä	X
Bäckaskiftet 10	Stockholm				Ä	X
Fjällglimmen 2	Stockholm				Ä	X
Serenaden 17	Stockholm				Ä	X
Siken 24	Stockholm				Ä	X
Vägmätaren 1	Stockholm				Ä	X
Sätra Gård 1	Stockholm				Ä	X
Singoalla 45	Stockholm				Ä	X
Lönnholmen 1	Stockholm				Ä	X
Rhenguldet 20	Stockholm				Ä	X
Älgholmen 1	Stockholm				Ä	X
Hammar 1:92	Haninge				Ä	X
Ålsta 1:59	Haninge				Ä	X
Kallblodet 4	Botkyrka				Ä	X
Erstavik 26:31	Nacka				Ä	X
Gunnebo 15	Stockholm				Ä	X

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2020 Mkr	Kr/m2	Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
Ölänningen 6	Stockholm				Ä	X
Tvättbaljan 4	Stockholm				Ä	X
Heby 4:49	Heby				Ä	X
Berthåga 28:5 & 28:6	Uppsala				Ä	X
Sunnersta 171:6	Uppsala				Ä	X
Sunnersta 185:7	Uppsala				Ä	X
Sävja 5:51	Uppsala				Ä	X
Stenby 3:1	Knivsta				Ä	X
Sunnersta 177:12-15	Uppsala				Ä	X
Sunnersta 152:6	Uppsala				Ä	X
Karlsgård 1:6	Knivsta				Ä	X
Solliden 1	Torsby				Ä	
Storfors 30:1	Storfors				Ä	
Löparen 2	Hagfors				Ä	
Moroten 7	Karlstad				Ä	
Björknäs 37:3	Karlstad				Ä	
Skåre 1:397	Karlstad				Ä	
Björnen 1	Filipstad				Ä	
Stenåsen 1:316	Kil				Ä	
Risätter 5:22	Forshaga				Ä	
Rudsnäset 2:48	Kristinehamn				Ä	
Tjärveden 1	Karlstad				Ä	
Långseruds-Backa 1:58	Säffle				Ä	
Bråten 1:65	Hammarö				Ä	
Jätten 1	Säffle				Ä	
Västby 1:117	Karlstad				Ä	
Tummarp 1:189	Borås				Ä	X
Ryd 15:69	Skövde				Ä	X
Frösve 13:2	Skövde				Ä	X
Värsås 8:93	Skövde				Ä	X
Blåhaken 2	Falköping				Ä	
Ryd 15:72	Skövde				Ä	X
Kupan 1	Skövde				Ä	X
Muggebo 1:19	Mariestad				Ä	X
Vespern 8	Mellerud				Ä	
Klostret 22:52	Skara				Ä	X
Brandstorp 1:15	Habo				Ä	
Häggen 5	Skara				Ä	X
Skultorp 2:73	Skövde				Ä	X
Klövern 7	Vänersborg				Ä	X
Pilen 13	Mariestad				Ä	X
Björken 10	Karlsborg				Ä	
Norr 5:10	Hjo				Ä	
Kråkhult 1:61	Borås				Ä	X
Tollered 4:2	Ale				Ä	
Tuntorp 4:34	Lysekil				Ä	
Sinclair 12	Uddevalla				Ä	X
Häggen 2	Skara				Ä	X
Stenbocken 1	Skara				Ä	X
Metes 2	Skara				Ä	X
Sälgen 22	Skara				Ä	X
Tanumshede 1:88	Tanum				Ä	
Ugglum 126:4	Partille				Ä	
Kullen 18	Lilla Edet				Ä	X
Bränneriängen 12	Strömstad				Ä	
Elitloppet 1	Linköping				Ä	
Mekanikern 21	Linköping				Ä	
Norrberga 4:82	Linköping				Ä	
Raststugan 1	Linköping				Ä	
Falerum 10:22	Åtvidaberg				Ä	

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2020 Mkr	Kr/m2	Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
Trolledet 2:3	Motala				Ä	
Vallsberg 3:22	Mjölby				Ä	
Kolonien 29	Helsingborg				Ä	X
Nässlan 5	Helsingborg				Ä	X
Mörrum 84:2	Karlshamn				Ä	
Holje 106:1	Olofström				Ä	X
Kandidaten 7	Osby				Ä	X
Linjalen 1	Osby				Ä	X
Linjalen 11	Osby				Ä	X
Linjalen 12	Osby				Ä	X
Linjalen 14	Osby				Ä	X
Smeden 16	Osby				Ä	X
Vikingen 13	Helsingborg				Ä	X
Kvidinge 17:94 mfl	Åstorp				Ä	X
Guldheden 8:11	Göteborg				Ä	X
Verktyget 4	Eskilstuna				Ä	X
Noshörningen 15	Södertälje				Ä	X
Väpnaren 4	Eskilstuna				Ä	X
Söderbymalm 3:481	Haninge				Ä	X
Söderbymalm 3:482	Haninge				Ä	X
Torslanda 163:5	Göteborg				Ä	
Torslanda 165:2	Göteborg				Ä	
Tynnered 96:16-18	Göteborg				Ä	
Fiskebäck 56:118	Göteborg				Ä	
Fiskebäck 69:1	Göteborg				Ä	
Önnered 111:1	Göteborg				Ä	
Näset 127:1	Göteborg				Ä	
Hult 126:1	Göteborg				Ä	
Hult 126:2	Göteborg				Ä	
Hult 1:420	Göteborg				Ä	
Hovås 214:8, 214:9	Göteborg				Ä	
Brottkärr 210:2	Göteborg				Ä	
Klacken 2	Stockholm				T	X
Stora Ängby 23	Stockholm				T	X
Stora Ängby 24	Stockholm				T	X
Stora Ängby 26	Stockholm				T	X
Spjutspetsen 1	Stockholm				T	X
Birkamyntet 3	Stockholm				T	X
Sländtrissan 1	Stockholm				T	X
Brudhandsken 12	Stockholm				T	X
Videörten 50	Stockholm				T	X
Renfanan 30	Stockholm				T	X
Bönemannen 3	Stockholm				T	X
Birkamyntet 2	Stockholm				T	X
Skäddan 1	Stockholm				T	
Klarinetten 20	Stockholm				T	
Siken 22	Stockholm				T	
Randers 1	Stockholm				T	
Platåskon 4	Stockholm				T	
Skogsplanteringen 4	Stockholm				T	
Rörsoppen 12	Stockholm				T	
Rödby 1	Stockholm				T	
Våldö 6	Stockholm				T	
Gullpigan 1	Stockholm				T	
Munsö 1	Stockholm				T	
Höganäs 33:43	Höganäs				Ä	X
Sågklingan 6	Västerås				Ä	
Oxeln 9	Boden				Ä	
Loke 3 & 4	Skara				Ä	
Sigyn 4	Skara				Ä	

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2020 Mkr	Kr/m2	Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
Gamlestaden 2:8	Göteborg				Ä	
Boden 52:6	Boden				Ä	
Del av Enen 2, Boden 50:4, Boden 56:39	Boden				Ä	
Brogård 1:206, 1:207, 1:208 och 1:210	Upplands-Bro				Ä	
Barkdalsskolan 2	Leksand				Ä	
Gånsta 2:2	Enköping				Ä	
Tillinge-Hummelsta 3:7	Enköping				Ä	
Tillinge-Myrby 3:15	Enköping				Ä	
Malen 16	Helsingborg				Ä	
Nunnan 4	Helsingborg				Ä	
Pinjen 6	Helsingborg				Ä	
Prästkragen 5	Helsingborg				Ä	
Gröna Lund 9	Landskrona				Ä	
Herkules 27	Landskrona				Ä	
Herkules 29	Landskrona				Ä	
Herkules 30	Landskrona				Ä	
Oscar II 25	Landskrona				Ä	
Plåtslagaren 1, 2	Landskrona				Ä	
Smaragden 1	Landskrona				Ä	
Snickaren 21	Landskrona				Ä	
Sten Sture 11	Landskrona				Ä	
Marknadshagen 15	Norrtälje				Ä	
Marknadshagen 16	Norrtälje				Ä	
Marknadshagen 17	Norrtälje				Ä	
Autopiloten 1	Stockholm				T	
Autopiloten 6	Stockholm				T	
Autopiloten 8	Stockholm				T	
Tollare 5:2	Nacka				T	
Rosengården 3	Huddinge				T	
Del av Medicinaren 5	Huddinge				T	
Lindholmen 5:86	Vallentuna				Ä	
Anderbäck 11:11	Nyköping				Ä	
Abborren 12	Götene				Ä	
Eken 10	Vimmerby				Ä	
Ströpsta 3:616-22 & 3:624	Nykvarn				Ä	
Mo 1:2, 1:35	Karlskrona				Ä	
Långreven 2	Nynäshamn				Ä	
Dubbelkrut 1	Skellefteå				Ä	
Leran 1	Helsingborg				Ä	
Leran 4	Helsingborg				Ä	
Storvreta 3:115	Uppsala				Ä	
Smöramåla 1:11	Tingsryd				Ä	
Del av Munkedal 1:59	Munkedal				Ä	
Iden 11	Mölndal				Ä	
Skogsviolen 5	Höör				Ä	
Totalt		**1 269 763**	**25 233**	**19 872**		**362/525**

Marcus Kindbom, MRICS

Patrick Andersson

Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), genom Linus Eklund har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 53 värderingsobjekt. Objekten utgörs av pågående projekt och projektfastigheter som ligger under det av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB förvärvade bolaget Sveafastigheter. 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 31:a december 2020.

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 53 värderingsobjekten avrundat **4 724 000 000 (Fyra miljarder sjuhundratjugofyra miljoner)** kronor varav äganderätter (41 st.) 3 940 miljoner kronor och tomträtter (12 st.) 783 miljoner kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 28:e januari 2021
Savills Sweden

Marcus Kindbom, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Patrick Andersson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Bilaga 1

Objekt	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2020 Mkr	Kr/m2	Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
Hydran 2	Västerås				Ä	
Kåbo 61:3	Uppsala				Ä	
Sicklaön 134:1	Nacka				Ä	
Vilunda 6:84	Upplands Väsby				Ä	
Vilunda 6:86	Upplands Väsby				Ä	
Vilunda 6:85	Upplands Väsby				Ä	
Kåbo 78:2	Uppsala				Ä	
Romberga 23:56	Enköping				Ä	
Romberga 23:61	Enköping				Ä	
Sköldpaddan 1	Kalmar				Ä	
Del av Hammarbyhöjden 1:1 A	Stockholm				T	
Del av Hammarbyhöjden 1:1 B	Stockholm				Ä	
Del av Kumla 3:1263 A	Tyresö				Ä	
Del av Sala backe 1:1 & 1:38, Vaksala 1:24 & Brillinge 1:17	Uppsala				Ä	
Del av Sicklaön 40:14 & 73:119	Nacka				T	
Del av Älvsjö 1:1 A	Stockholm				T	
Del av Älvsjö 1:1 B	Stockholm				Ä	
Del av Akalla 4:1	Stockholm				T	
Del av Årsta 1:1	Stockholm				T	
Del av Ulvsunda 1:1 A	Stockholm				T	
Del av Sätra 2:1	Stockholm				T	
Del av Orminge 60:1	Nacka				T	
Del av Näsby 4:1469 A	Tyresö				Ä	
Del av Kalvsvik 1:4 & 16:1 A	Haninge				Ä	
Del av Kalvsvik 1:4 & 16:1 B	Haninge				Ä	
Del av Kalvsvik 1:4 & 16:1 C	Haninge				Ä	
Del av Salem 5:77 & 32:1 A	Salem				Ä	
Vega 9	Vaxholm				Ä	
Del av Kronåsen 1:25	Uppsala				Ä	
Del av Vallentuna-Rickeby 1:135 & Del av Vallentuna-Mörb	Vallentuna				Ä	
Del av Hammabyhöjden 1:1 C	Stockholm				Ä	
Del av Ulvsunda 1:1 B	Stockholm				Ä	
Del av Kumla 3:1263 B	Tyresö				Ä	
Del av Hammabyhöjden 1:1 D	Stockholm				Ä	
Del av Hammabyhöjden 1:1 E	Stockholm				Ä	
Del av Sicklaön 134:1, 40:14 & 134:2 A	Nacka				Ä	
Del av Sicklaön 134:1, 40:14 & 134:2 B	Nacka				Ä	
Del av Näsby 4:1469 B	Tyresö				Ä	
Del av Salem 5:77 & 32:1 B	Salem				Ä	
Sothönan 12 & 13	Stockholm				Ä	
Del av Aspudden 2:1	Stockholm				Ä	
Del av Skatan 12 A	Växjö				Ä	
Del av Skatan 12 B	Växjö				Ä	
Söderskolan 2	Flen				Ä	
Vävskeden 19, 21 & 22	Flen				Ä	
Najaden 2 A	Västerås				T	
Najaden 2 B	Västerås				Ä	
Del av Stureby 1:7 & Del av Örby 4:1	Stockholm				T	
Grimsta 1:2	Stockholm				T	
Del av Bromsten 9:2	Stockholm				Ä	
Del av Fäboden 1	Stockholm				T	
Rävsta 5:329	Sigtuna				Ä	
Del av Lasarettet 1	Simrishamn				Ä	
Totalt			**4 724**			**0/53**

Marcus Kindbom, MRICS

Patrick Andersson

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.

Sammanfattning

Den värderade SBB-portföljen består av 41 fastigheter och en total uthyrningsbar yta om 41 517 kvm. Av antalet fastigheter är barnavårdscentraler det mest typiska (21 st.) tillgångsslaget och äldreboenden det näst mest typiska (11 st.). Äldreboenden har dock den största uthyrbara ytan på 15 681 kvm.

Portföljen består av följande nyckelegenskaper:

- Portföljen är belägen i Finland, främst i de mindre städerna och kommunerna.
- 28 av tillgångarna har hyrts ut till bolagen i Humana-Koncernen och Humana Group Holding AB garanterar samtliga hyror i dessa tillgångar. Resterande hyrs ut till andra omsorgsverksamheter, City of Imatra och privata medborgare.
- Portföljen är inte typisk i Finland då den innehåller mindre barnavårdscentraler och vårdhem i små kommuner. Det finns därmed en brist på jämförbara transaktionsbevis.
- Barnavårdscentralerna i portföljen är mestadels stora, friliggande hus vars ursprungliga verksamhet drivits av mindre, lokala aktörer och senare aktör har förvärvats av Humana-Koncernen.
- Vissa vårdhem i portföljen uppfyller inte nödvändigtvis de senaste kraven för moderna vårdhem (tex. brist på egna badrum).
- Bruttohyresintäkt är cirka 5 957 300 EUR per år.
- Hyresintäkten för portföljen är cirka 5 396 500 EUR per år.
- Det sammantagna av Marknadsvärderingarna av de 41 fastigheterna i portföljen är 87 260 000 per värderingsdatumet den 31 december 2020.

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.

Innehåll

1 Direktiv 4
1.1 Klient 4
1.2 Instruktioner 4
1.3 Värderingsobjekt 4
1.4 Värderingens syfte 4
1.5 Värderingsdatum 4
1.6 Värderingsgrund 4
1.7 Inspektion 4
1.8 Information 4
1.9 Skatt och transaktionskostnader 5
1.10 Golvytor 5
1.11 Planering 5
1.12 Miljöundersökningar 5
1.13 Valuta 5
2 Källor 6
2.1 Tillhandahållna uppgifter 6
2.2 Andra informationskällor 6
2.3 Värderingstatus 6
3 Portföljöversikt 7
3.1 Platser 7
3.2 Beskrivning 8
3.3 Hyresintäkter 8
3.4 Kostnader 8
3.5 Förhållande 8
3.6 Tjänster 8
3.7 Planering 8
3.8 Miljö 8
4 Legala överväganden 9
4.1 Hyresavtal 9
5 Definitioner 10
6 Värderingsmetod 11
6.1 DCF-beräkning 11
7 Antaganden 12
7.1 Marknadshyresvärde 12
7.2 Indexering av hyra 12

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.

7.3 Uthyrningsgrad 12
7.4 Kostnader 12
7.5 Avkastning 12
7.6 Köparens kostnader 13
8 Värdering 14
9 Allmänna villkor 15
BILAGA ..... Sammanfattning av portfölj

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.

1 Direktiv

1.1 Klient

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Linus Eklund / Joakim Bill.

1.2 Instruktioner

Instruktionsdatum är 20 november 2020.

1.3 Värderingsobjekt

Den värderade SBB-portföljen består av 41 fastigheter och en total uthyrningsbar yta om 41 517 kvm. Av antalet fastigheter är barnavårdscentraler det mest typiska (21 st.) tillgångsslaget och äldreboenden det näst mest typiska (11 st.). Äldreboenden har dock den största uthyrbara ytan på 15 681 kvm.

1.4 Värderingens syfte

Värderingen krävs för finansiell rapportering.

1.5 Värderingsdatum

31 december 2020.

1.6 Värderingsgrund

Vi bekräftar att värderingen har utförts i enlighet med definitionerna för marknadsvärde. Detta anses vara en internationellt accepterad värderingsgrund.

Marknadsvärde definieras som:

"Det uppskattade beloppet för vilket en tillgång eller en skuld skulle överlåtas under värderingstidpunkten 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."

Vår värdering har utförts i enlighet med tillämpliga kapitel i RICS Valuation – Professional Standards, juli 2017 ("the Red Book").

1.7 Inspektion

Under september 2019 inspekterades 29 fastigheter varav 28 inspekterades internt och en fastighet inspekterades externt. Fyra fastigheter belägna i Vasa (Vähäkyrö) inspekterades i december 2019. Sju vårdfastigheter sålda av Lehto och en skola i Imatra inspekterades externt under Q3-Q4/2020.

1.8 Information

Vi har antagit att informationen som klienten och dess professionella rådgivare har överlämnat till oss angående fastigheten är både fullständig och korrekt. Vi har vidare antagit att de detaljer som kan påverka värdet av fastigheten, såsom framtida uthyrning, utebliven hyra och utestående krav enligt lagstiftning har gjorts tillgängliga för oss och att den informationen är uppdaterad.

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.

1.9 Skatt och transaktionskostnader

I vår värdering har ingen hänsyn tagits till skatter eller transaktionskostnader som kan uppstå vid avyttring av fastigheten. Alla angivna hyres- och kapitalvärden är exklusive moms.

1.10 Golvytor

Vi har inte mätt hela eller delar av fastigheten, utan har förlitat oss på att de områden som har tillhandahållits oss har mätts och bestämts på ett korrekt sätt samt i enlighet med den metod som vanligtvis tillämpas i enlighet med lokal leasingmarknadspraxis.

1.11 Planering

Vi har antagit att fastigheten har uppförts och används i enlighet med samtliga tillämpliga lagar och regleringar för planering och zoner, i enlighet med samtycke och tillstånd samt att inga lagkrav är utestående. Vi antar vidare att fastigheten och byggnaderna uppfyller alla lag- och myndighetskrav inklusive, men inte begränsat till, byggnad, brand och hälso- och säkerhetsbestämmelser.

1.12 Miljöundersökningar

Vi instruerades att inte genomföra platsundersökningar eller miljöbedömningar. Vi har inte heller undersökt några äldre uppgifter för att fastställa om mark eller lokaler är eller har förorenats. Såvida vi inte har fått information som talar emot detta, antar vi att fastigheten varken påverkas, eller troligen kommer att påverkas, av markföroreningar och att det inte finns några förhållanden avseende marken som skulle påverka dess nuvarande eller framtida användning.

1.13 Valuta

Alla uttalanden, värden och priser anges i EUR.

2 Källor

2.1 Tillhandahållna uppgifter

JLL tillhandahölls ett hyresregister av klienten innefattande information om tillgångarna inklusive adresser, fastighetsregisternummer, uthyrningsbar yta, användning, byggår, hyresintäkter och hyresavtalens utgångsdatum. Dessutom fick JLL tillgång till följande dokument:

- Förslag på hyresavtal med Humana-Koncernen (det bekräftades att formuleringarna är detsamma för alla tillgångar inom Humana-Koncernen).
- Ett register över hyra för november 2020.
- Planer avseende Tanhurinne 4 stadsplanförändringsprocess.
- Försäljningsbroschyr avseende vårdhem som säljs av Lehto Group.
- Hyresavtal för skolan i Imatra (Vuoksenniskantie 96).

2.2 Andra informationskällor

Följande informationskällor användes av JLL:

- Finska lantmäteriet (lagfartsbevis).
- Oxford Economics – sociodemografiska uppgifter, makroekonomiska indikatorer.
- Information om detaljerad planering tillgänglig på lokala hemsidor för stadsplanering.
- Statistikcentralen i Finland - sociodemografiska uppgifter, makroekonomiska indikatorer på regional nivå.

2.3 Värderingstatus

Vi bekräftar att JLL har fullföljt värderingen som extern värderare, enligt definitionen i RICS Red Book, TEGoVA och "International Valuation Standards" (IVS), kvalificerad för syftet med värderingen.

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.

3 Portföljöversikt

3.1 Platser

SBB-portföljens fastigheter är huvudsakligen belägna i mindre städer i Finland. Totalt är portföljen fördelad på 26 städer och kommuner. De flesta fastigheterna är belägna i Sastamala (4 fastigheter), Vaasa (4 fastigheter), Ylivieska (3 fastigheter), Jyväskylä (2 fastigheter). De andra områdena har två eller färre fastigheter.

Kartan nedan visar områdena portföljen representerar:

3.2 Beskrivning

Den värderade SBB-portföljen består av 41 fastigheter och total uthyrningsbar yta om ca. 41 517 kvm. Av antal fastigheter är barnavårdscentraler det mest typiska (21 st.) tillgångsslaget och äldreboenden det näst mest typiska (11 st.). Äldreboenden har dock den största uthyrbara ytan på 15 681 kvm. En förteckning över tillgångar bifogas denna rapport.

3.3 Hyresintäkter

Bruttoinkomst

Aktuella bruttohyresintäkter för portföljen vid värderingsdagen är cirka 5 957 300 EUR per år.

Nettoinkomst

Hyresintäkterna för portföljen vid värderingsdagen uppgår till cirka 5 396 500 EUR per år.

Marknadshyra

Marknadshyresintäkterna för portföljen vid värderingsdagen uppgår till cirka 5 880 790 EUR per år.

3.4 Kostnader

För driftskostnader använder vi kostnader på fastighetsnivå som tillhandahålls av klienten. Enligt klienten är hyra i Humana-Koncernens tillgångar det dubbla för nettohyresavtal där hyresgästen ansvarar för fastighetens driftskostnader. För Humana-Koncernens tillgångar har vi däremot kostnadsfört 0,15 EUR/kvm/månad för fastighetsförsäkring.

3.5 Förhållande

Vi instruerades att inte genomföra strukturundersökningar och vi har inte fått tillgång till dokument som heltäckande visar tekniska egenskaper hos alla tillgångar i portföljen. I syfte att genomföra denna värdering har vi uppskattat skicket av fastigheten på basis av externa och interna inspektioner. Sammantaget, med hänsyn till åldern på vissa fastigheter, är dessa i huvudsak i tillfredställande skick med vissa tillgångar som endast är i acceptabelt skick. Det finns även nya eller tämligen nya byggnader i bra och mycket bra skick.

3.6 Tjänster

Vi förstår att fastigheterna är anslutna till kommunala eller lokala nätverk för vatten, avlopp, el och telefon. Vi antar att fastigheterna har uppförts och används i enlighet med nödvändiga samtycken och att det inte finns några utestående lagkrav. Vi antar att byggnaderna uppfyller alla lagstadgade och lokala myndighetskrav inklusive bygg-, brand-, hälso- och säkerhetsbestämmelser. Vi har inte informerats om några tekniska problem avseende huvudtjänståtkomst och därför antagit att sådana problem inte förekommer.

3.7 Planering

Om det finns tillgängligt, har vi granskat giltiga detaljplaner för varje tillgång. Informationen har tagits från respektive stadsplaneringsenhets hemsida.

3.8 Miljö

Vi har inte fått tillgång till miljörapporter eller någon annan information som avser miljöfrågor. Vi fick inte i uppdrag att genomföra platsundersökningar eller miljöbedömningar och vi har inte heller undersökt några äldre register för att fastställa om det finns mark eller lokaler som är, eller har varit, förorenade. Om vi inte har fått tillgång till motstridig information, antar vi att fastigheterna varken påverkas eller kommer att påverkas av markföroreningar och att det inte finns några markförhållanden som kan påverka deras nuvarande eller framtida användning.

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.

4 Legala överväganden

För respektive tillgång har vi hämtat och granskat lagfartsbevis från Lantmäteriverket i Finland. Detta har genomförts med hjälp av registreringsnummer och adresser som mottagits från klienten. Vi har kommenterat fastighetsrapporterna i enlighet med detta.

4.1 Hyresavtal

Typ av hyresavtal

Enligt hyresregistret och den information som erhållits från klienten finns det två typer av hyresavtal:

a) Dubbel nettoavtal där hyresgästen är ansvarig för driftskostnaderna (Humana-Koncernens tillgångar, sju tillgångar som sålts av Lehto Grupp och skolan i Imatra).

b) Bruttohyresavtal där hyresvärden ansvarar för driftskostnaderna.

Alla hyresavtal (exklusive bostadstillgången i Sastamala) gäller för fasta perioder.

Hyresavtalen är föremål för indexering på årsbasis och vi har använt ett långsiktigt inflationsantagande om 2 % per år, men under de första tre åren antas en lägre inflation. Hyresavtalet löper från och med den 31 december 2020 och finns tillgängligt i den bifogade sammanfattningen.

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.

5 Definitioner

Bruttohyresintäkter

Bruttohyresintäkterna är den årliga inkomsten som genereras av en fastighet med nuvarande avtalade hyror.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna är de inkomster som en fastighet effektivt genererar med hänsyn till rörelsekostnaderna, dvs. bruttohyresintäkterna minus driftskostnaderna.

Marknadshyresvärde

Marknadshyra i enlighet med definitionen i Red Book är:

"Detta utgör det uppskattade beloppet för hur intresset i fastigheter ska värderas på värderingsdagen mellan en villig hyresvärd och en villig hyresgäst på lämpliga villkor och som genomförs på armlängdsavstånd, efter korrekt marknadsföring och där parterna har agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång. När marknadshyran bestäms ska de "lämpliga hyresvillkoren" som reflekteras också anges.

Marknadshyresvärdet är den inkomst en fastighet genererar per år när fastigheten är helt uthyrd med marknadshyror.

Nettokassaflöde

Resterande kassaflöde efter avdrag för samtliga upplupna kostnader definieras som nettokassaflöde.

Nettokapitalvärde

Summan av återstående kassaflöden för åren 1 till 10/12/15 och nettointäkterna från försäljning för år 10/12/15 rabatterade till och med värderingsdagen, består av nettokapitalvärdet (marknadsvärde / verkligt värde).

Brutto initialavkastning

Initialavkastningen definieras som procentandelen av hyresintäkterna delat på nettokapitalvärdet.

Potentiell avkastning

Potentiell avkastning definieras som procentandelen av marknadshyresvärdet minus driftskostnader delat på nettokapitalvärdet.

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.

6 Värderingsmetod

6.1 DCF-beräkning

Beräkningen av marknadsvärdet för varje enskild tillgång har baserats på metoden Discounted Cash Flow (DCF) och längden på kassaflödesberäkningen varierar från 10 till 15 år.

Detta är en internationellt erkänd metod, baserad på transparenta, dynamiska och uttryckliga värderingsparametrar för att bestämma marknadsvärdet. Inledningsvis bestäms alla framtida kassaflöden (både intäkter och kostnader) för en tioårs detaljerad planeringsperiod. I slutet av denna period beräknas ett terminalvärde genom att effektivt kapitalisera alla framtida beräknade nettokassaflöden som genereras av fastigheten. Antagandena för modellen återspeglar jämförbara analyser och beslut som skulle ha varit genomförda av investerare som är aktiva på marknaden vid värderingstidpunkten.

Kassaflödet för det aktuella året i den detaljerade planeringsperioden beräknas enligt följande:

Bruttohyresintäkterna vid full beläggning minskas med hyresförlust med anledning av minskad uthyrningsgrad. Det återstående beloppet återspeglar hyresintäkter. Efter avdrag för icke-återvinningsbara kostnader (underhållskostnader, förvaltningskostnader, övriga kostnader, markhyror och ej återvinningsbara driftskostnader) fastställs nettokassaflödet. De respektive kassaflödena för de enskilda perioderna dras av vid värderingsdagen med den förutbestämda diskonteringsräntan.

Beräkningen av terminalvärdet efter år 10/12/15 utförs enligt följande:

Generellt sett kan ett stabiliserat kassaflöde (stabiliserade hyresintäkter minus stabiliserade kostnader) normalt uppnås vid slutet av året 10/12/15. Eftersom inga periodöverlappande förändringar förväntas i kassaflödet efter denna tidpunkt, utgör nettorörelseresultatet vid året 10/12/15 grunden för de prognostiserade framtida kassaflödena. Med hjälp av den fastighetsspecifika aktiveringsgraden, kan nettorörelseresultatet aktiveras i evighet.

Det aktiverade terminalvärdet, liksom kassaflödet under den detaljerade planeringsperioden, diskonteras också till värderingsdagen. Resultatet med anledning av att DCF-metoden tillämpas speglar den ekonomiska uppfattning som majoriteten av aktiva marknadsdeltagarna skulle anta vid värderingsdagen och återspeglar marknadsvärdet.

7 Antaganden

7.1 Marknadshyresvärde

För att landa i en åsikt vad gäller hyresnivåerna på marknaden har vi antingen accepterat den aktuella nivån för marknadshyror eller ändrat hyresnivån om den aktuella hyran är för hög eller låg. Hyran per kundplats är nyckeltalet som används för att definiera marknadshyra.

7.2 Indexering av hyra

Hyrorna indexeras årligen. Indexeringen baseras på ett inflationsantagande om 2 % per år. Under de första tre åren antas en lägre inflation.

7.3 Uthyrningsgrad

Vi har antagit en allmän marknadsnedgång för varje fastighet, beroende på lokala marknadsförhållanden, fastighetskvalitet och nuvarande uthyrningsgrad. Dessutom har vi antagit en separat uthyrningsgrad för terminalperioden för varje fastighet, beroende på lokala marknadsförhållanden, fastighetskvalitet och nuvarande uthyrningsgrad.

7.4 Kostnader

Driftskostnader

För driftskostnader avses fakturerade kostnader på fastighetsnivå som tillhandahålls av klienten. Enligt klienten är hyrorna i Humana-Koncernens tillgångar och "Lehto Portfolion" dubbla nettohyror där hyresgästen ansvarar för fastighetsdriften. I Humana-Koncernens tillgångar har vi dock kostnadsfört 0,15 EUR/kvm/månad för fastighetsförsäkring. Staden Imatra ansvarar för OPEX exklusive renoveringar i Vuoksenniska skolan.

Capex-investeringar

För kapitalkostnader tillämpar vi våra egna uppskattningar. Vi har inte tillhandahållits dokument som heltäckande bedömer fastigheternas skick.

7.5 Avkastning

I tabellen på nästa sida anges exempel på större portföljtransaktioner för vårdhem/daghem i Finland under 2016-2020.

Under de senaste åren har marknaden varit mycket aktiv med flera nya internationella investerare som kommit in på den finska vårdmarknaden. Det finns belägg för att brutto initialavkastning för kärnvårdshemportföljer nyligen har gått från 5,0 % till 5,5 %. Om områdena är i mindre städer men portföljen fortfarande har en lång genomsnittlig hyresperiod ligger avkastningen i regionen på 5,5 %. Vårdhemssektorn har varit aktiv men det saknas fortfarande jämförbara erbjudanden för barnavårdscentraler i Finland. Vanlig vårdverksamhet (äldreboenden etc.) gynnas av större städer och goda kollektivtrafikförbindelser.

Barnavårdscentraler är ofta belägna på lugna platser men relativt långt från offentlig service. Tillgångarna är också betydligt mindre jämfört med äldreboenden på grund av begränsningar i antal kundplatser, där endast maximalt sju platser får förekomma. Små tillgångar kombinerat med avlägsna områden är anledningen till investerares låga efterfrågan för denna kategori av tillgångar. Det finns ett större hot om en hög uthyrningsgrad och större exit-risk jämfört med core/core + vårdhemsfastigheter. Därför uppskattar vi att den genomsnittliga avkastningen för SBB-portföljen ligger på högre nivå än för de senaste vårdhemtransaktionerna.

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.

	Stad	Verksamheter	Sektor	Försäljningspris, MEUR	Brutto-initialavkastning	Köpare	Säljare
2/2016	Flera	Vårdhemsportfölj på 27 fastigheter	Äldreomsorg	155	ca 6 %	eQ Hoivakiinteistöt	NH-Cap Healthcare I fund
6/2016	Flera	Ramverksavtal om nio vårdhem	Äldreomsorg	75		Hemsö	YIT
9/2016	Flera	Dagvård fastighetsportfölj (12 fastigheter)	Barnomsorg	22	ca 6,4 %	Pioneer Property Group	Trevian Care II
4/2017	HMA	Fyra vårdhem, varav en är lägenheter för äldre.	Äldreomsorg	44	ca <5 %	Nordea Henkivakuutus Oy	Minerva Palveluasunnot II Ky
2/2018	Flera	Vårdhemportfölj om 30 tillgångar	Äldreomsorg	141	ca 5,25 %	Evli Healthcare I Ky	Healthcare II Fund by Northern Horizon
6/2018	Flera	Åtta nya vårdhem att byggas	Äldreomsorg	34	n/a	Evli Healthcare I Ky	Attendo
10/2018	Flera	Vårdhemsportfölj om 13 tillgångar	Äldreomsorg	48	ca 6%	Origa Care AB by Pareto Securities	Titanium Care Fund
4/2019	Flera	Vårdhemsportfölj om 48 tillgångar	Äldreomsorg och barnomsorg	142	ca 6,25 %	SBB	eQ Care Fund
11/2019	Flera	Noterat bolag (127 sjukvårdsfastigheter + 55 projekt i pipelinen)	Äldreomsorg och barnomsorg	n/a	n/a	Aedifica	Noterat bolag, flera ägare
12/2019	Flera	Vårdhemsportfölj om 7 tillgångar	Äldreomsorg etc.	23	>6 %	SBB	Lehto Group
12/2019	Flera	Vårdhemsportfölj om 11 tillgångar	Äldreomsorg etc.	>40	n/a	Hemfosa	Capman
11/2020	Flera	Vårdhemsportfölj om 7 tillgångar	Äldreomsorg etc.	26,5	ca 5,1 %	Hoivatilat/Aedifica	MVH-Kiinteistöt
11/2020	Flera	Vårdhemsportfölj om 10 tillgångar	Äldreomsorg etc.	82	ca 5,0 %	Hoivatilat/Aedifica	Ilmarinen

Exempel på vårdhemstransaktioner (2016-2020 YTD)

7.6 Köparens kostnader

I linje med lokal praxis på marknaden har vi inte återspeglat köparens kostnader i vår värdering

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.

8 Värdering

Marknadsvärde

Med hänsyn till det ovanstående anser vi att det sammanlagda nettomarkandsvärdet för de 41 fastigheterna i SBB-portföljen, med särskilt antagande enligt ovan, fritt från skulder, är:

87 260 000

(Åttiosju miljoner och tvåhundrasextio tusen EUR)

Exaktheten på värderingen är +/-10%

Värdetidpunkt är 31/12/2020.

Med vänlig hälsning,

Jari Tirkkonen MRICS

Direktör

På uppdrag av Jones Lang LaSalle Finland Oy

Bilagor:

- **Sammanfattning av portföljen**
- **Fastighetskort**

Colliers International Danmark A/S
T. +45 70 23 00 20
www.colliers.dk

Danske Bank 4387 3630 013690
CVR no. 31774179
IBAN: DK8830003630013690
SWIFT: DABADKKK

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.

Värderingsyttrande per den 15 december 2020

Colliers International Danmark A/S ("Colliers") har fått i uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget, Strandvägen 3, 114 51 Stockholm, att genomföra värderingar av fem fastigheter belägna på olika platser runtom i Danmark. Värderingstidpunkten för värderingarna är den 14 december 2020. Syftet med värderingarna är att uppskatta marknadsvärdet på fastigheterna.

Fastigheterna innehas på friköpta tomter. Besiktning av fastigheterna har genomförts av Colliers under 2019 och 2020, motsvarande ett värde om 931 680 100 SEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 54 012 kvm, varav 29 044 kvm utgörs av utbildningsyta, 15 513 kvm utgörs av kontorsyta, 8 959 kvm används för andra kommersiella ändamål och 496 kvm utgörs av yta för detaljhandel.

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

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 värderingstidpunkten 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 och 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 värderingarna.

Värdebedömningarna har utförts med aktiveringsmetoden som bestämmer en fastighets värde baserat på fastighetens uppskattade nettoresultat för ett stabiliserat år, aktiverat av ett avkastningskrav och justerat för särskilda fastighetsspecifika frågor.

Utbrottet av det nya coronaviruset (COVID-19), som av Världshälsoorganisationen förkunnats som en "global pandemi" den 11 mars 2020, har påverkat de globala finansmarknaderna. Reserestriktioner har införts i flera länder.

Marknadsaktiviteten påverkas i flera sektorer. Per värderingsdatumet anser vi att vi kan tillmäta mindre vikt till tidigare marknadsbevis i jämförelsesyfte vid lämnandet av värderingsopinioner.

Reaktionerna på COVID-19 innebär att vi står inför en serie omständigheter att grunda en värdering på som är nya i sitt slag.

Vår värdering grundas därför på en "väsentlig värderingsosäkerhet" såsom anges i RICS Red Book Global. Följaktligen bör mindre säkerhet – och en högre grad av försiktighet – tillmätas vår värdering än vad som normalt vore fallet. Med hänsyn till den okända framtida påverkan som COVID-19 kan komma att ha på fastighetsmarknaden rekommenderar vi att du håller värderingen av fastigheterna under regelbunden uppsikt.

I Danmark är Colliers den i särklass största och mest erfarna kommersiella fastighetsrådgivaren. Vi erbjuder nationell täckning med cirka 130 yrkesmän som arbetar på kontor i Köpenhamn, Aarhus, Aalborg, Odense och Vejle.
Läs mer om hur vi når framgång på corporate.colliers.com, Twitter @Colliers eller Linkedin.

Colliers International Danmark A/S
T. +45 70 23 00 20
www.colliers.dk

Danske Bank 4387 3630 013690
CVR no. 31774179
IBAN: DK8830003630013690
SWIFT: DABADKKK

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.

Fastighetsförteckning

Titel nr.	Adress
1ac och 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
6f Svendborg Markjorder – commonhold unit no. 1	Bryghusvej 30, DK-5700 Svendborg
738y Fredericia Bygrunde	6. Julivej 67, DK-7000 Fredericia
544b Randers Bygrunde	Nørregade 1 och 5-7, DK-8900 Randers
12br Høje-Taastrup By, Høje Taastrup	Erik Husfeldts Vej 2A, DK-2630 Taastrup
177a Silkeborg Bygrunde	Toldbodgade 29-31, DK-8600 Silkeborg

Marknadsvärdet för de nio fastigheterna i Danmark har per den 14 december 2020 bedömts till:

680 miljoner DKK

i bokstäver **sexhundraåttio miljoner danska kronor 00/100 på kontantbasis**

932 miljoner SEK

i bokstäver **niohundratrettiotvå miljoner svenska kronor 00/100 på kontantbasis**

***

15 december 2020

Peter Winther
CEO, Partner, Chartered Surveyor

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

I Danmark är Colliers den i särklass största och mest erfarna kommersiella fastighetsrådgivaren. Vi erbjuder nationell täckning med cirka 130 yrkesmän som arbetar på kontor i Köpenhamn, Aarhus, Aalborg, Odense och Vejle.
Läs mer om hur vi når framgång på corporate.colliers.com, Twitter @Colliers eller Linkedin.

Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

NEWSEC

UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER 2020-12-31

Av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Newsec fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 831 fastigheter belägna i Sverige, Norge och Finland (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2020-12-31. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Av fastigheterna i Sverige innehas 411 med äganderätt och 20 med tomträtt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec motsvarande ett värde av 31,449,610 TSEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 1,799,991 kvm, varav 134,074 kvm utgörs av bostäder och 1,665,917 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna i Sverige är i huvudsak belägna i och omkring flertalet av de större städerna i den södra halvan av landet. Fastigheterna innehåller främst bostäder och lokaler för samhällsnyttig verksamhet såsom vård, utbildning och rättsväsende. Det finns även kontor, butiker, industri och lager. Därutöver finns byggrätter och annan obebyggd mark för framtida bebyggelse.

Av fastigheterna i Norge innehas 222 med äganderätt och 43 med tomträtt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec motsvarande ett värde av 9,708,740 TNOK.

Fastigheterna i Norge är belägna i Osloregionen, Bergen, Kristiansand, Fredriksstad, Kongsvinger, Tønsberg samt i ett flertal mindre orter. Den värdemässiga tyngdpunkten är hänförlig till Osloregionen. Fastigheterna innehåller olika typer av samhällsnyttig verksamhet främst i form av förskolor men även kontor.

Av de 135 fastigheterna i Finland innehas 59 med äganderätt och 76 med tomträtt. Besiktning har skett av 79 fastigheter motsvarande ett värde av EUR 552,790,000. Fastigheterna i Finland har sin värdemässiga tyngdpunkt i och omkring de större städerna, främst Helsingforsregionen. Fastigheterna innehåller i huvudsak olika typer av samhällsnyttig verksamhet.

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.

NEWSEC

Marknadsvärdet för de 431 fastigheterna i Sverige har per 2020-12-31 totalt bedömts till:

33 151 270 000 SEK

(Trettiotre Miljarder Ett Hundra Femtio En Miljoner Två Hundra Sjuttio Tusen SEK)

Marknadsvärdet för de 265 fastigheterna i Norge har per 2020-12-31 totalt bedömts till:

18 214 700 000 NOK (17 387 752 620 SEK)

(Arton Miljarder Två Hundra Fjorton Miljoner Sju Hundra Tusen NOK)

Marknadsvärdet för de 135 fastigheterna i Finland har per 2020-12-31 totalt bedömts till:

786 800 000 EUR (7 897 505 000 SEK)

(Sju Hundra Åttio Sex Miljoner Åtta Hundra Tusen EUR)

FX rate: NOK/SEK: 0,954600; EUR/SEK: 10,037500

Stockholm 2021-03-03

Newsec Advice AB

Fredrik Karlsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

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

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fastighetsförteckning
Bilaga 2 Allmänna villkor för värdeutlåtande för Sverige, Norge och Finland

NEWSEC

Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Sverige

Skepplanda 2:118	Ale	Bacchus 1	Falkenberg
Nödinge 38:25	Ale	Kärreberg 3:172	Falkenberg
Erska 1:111	Alingsås	Skrea 23:53	Falkenberg
Hoppet 6	Alingsås	Årstad 9:40	Falkenberg
Tigern 4	Alingsås	Kemisten 11	Falköping
Karlsborg 4:1	Aneby	Bokbindaren 6	Falköping
Abborren 13	Avesta	Sankt Botvid 15	Falköping
Aspen 4	Boden	Trollet 14	Falköping
Sparven 1	Boden	Tåstorp 7:9	Falköping
Norränge 3:72	Bollnäs	Njord 32	Falköping
Österböle 2:13	Bollnäs	Länsmannen 1	Falköping
Ren 14:15	Bollnäs	Läkaren 5	Falköping
Spännaren 13	Borlänge	Röne 1:9	Falköping
Kvarnsveden 3:196 & 3:197 del av)	Borlänge	Cuprum 2	Falun
Tuna Prostgård 1:5	Borlänge	Falun 7:33	Falun
Buskåker 24:2	Borlänge	Falun 9:22	Falun
Gropen 1:2	Borlänge	Britsarvsskolan 6	Falun
Hansgårdarna 8:9	Borlänge	Lilla Näs 3:41, 3:42, 3:43	Falun
Pusselbo 2:19	Borlänge	Korsnäs 2:26	Falun
Gyllehemmet 2	Borlänge	Korsnäs 7:1	Falun
Hagtornen 10	Borås	Korsnäs 8:1	Falun
Sölebo 1:104	Borås	Korsnäs 2:13	Falun
Mekanikern 1	Borås	Gasverket 2	Falun
Solrosen 17	Borås	Bataljonen 14	Falun
Illern 4	Bräcke	Falun 8:9	Falun
Boken 12	Eksjö	Kvarnberget 1:6	Falun
Nannylund 1	Eksjö	Stora Källviken 1:169	Falun
Lådö 13:1	Enköping	Trasten 7	Filipstad
Vapensmeden 15	Eskilstuna	Betaren 4	Finspång
Vipan 14	Eskilstuna	Hårstorp 3:366	Finspång
Misteln 13	Essunga	Östermalm 1:12	Finspång

NEWSEC

Tegelbruket 3	Finspång	Kalvsvik 11:9	Haninge
Kungsbacka 1:42	Flen	Söderby 2:772	Haninge
Dyrtorp 1:129	Färgelanda	Vendelsö 3:1986	Haninge
Visby S:ta Gertrud 12	Gotland	Söderbymalm 3:486	Haninge
Othem Stenhuggaren 2	Gotland	Söderbymalm 3:462	Haninge
Garde Kulde 1:37	Gotland	Näsbo 1:12	Heby
Lilla Häggvik 1:1	Grums	Jälkarbyn 132:68	Hedemora
Barrebacken 6:1	Gullspång	Jälkarbyn 132:77	Hedemora
Källtorp 2:63	Gullspång	Jälkarbyn 132:80, 132:81	Hedemora
Solbacken 1:5	Gullspång	Vikmanshyttan 3:2	Hedemora
Alkan 1	Gällivare	Möllarp 1:57	Helsingborg
Beckasinen 11	Gällivare	Rosenlund 1:58	Helsingborg
Björsjö 42:1	Gävle	Flugsvampen 7	Herrljunga
Brynäs 34:14	Gävle	Batteriet 6	Huddinge
Hille 2:144	Gävle	Grankotten 1	Huddinge
Holmsund 8:5	Gävle	Lunnaren 1	Huddinge
Markheden 4:45	Gävle	Grottan 7	Hudiksvall
Sätra 108:21	Gävle	Gjutaren 6	Hudiksvall
Söder 66:9	Gävle	Ädelstenen 6	Härnösand
Storhagen 57:8	Gävle	Akvilejan 4	Härnösand
Kobbegården 6:55	Göteborg	Äland 22:1	Härnösand
Gamlestaden 2:10	Göteborg	Bondsjö 2:312	Härnösand
Gamlestaden 2:5	Göteborg	Bondsjö 2:338	Härnösand
Tuve 15:90	Göteborg	Brunne 12:18	Härnösand
Guttorp 1:34	Götene	Eleven 1	Härnösand
Borgmästaren 4	Hagfors	Geresta 1	Härnösand
Höjden 2	Hallsberg	Hopparen 1	Härnösand
Eldsboda 1:293	Hallstahammar	Hörnan 2	Härnösand
Tuna 2:70	Hallstahammar	Inspektorn 11	Härnösand
Fältet 7	Halmstad	Läraren 1	Härnösand
Åby 1:67	Haninge	Oxen 1	Härnösand

Prylen 1	Härnösand	Kornet 2	Hässleholm
Seminariet 16	Härnösand	Brotschen 10, 11	Hässleholm
Solen 15	Härnösand	Brotschen 9,11	Hässleholm
Stenhammar 1:223	Härnösand	Ljusbadet 1	Hässleholm
Stenhammar 1:224	Härnösand	Svarven 4	Hässleholm
Vangsta 1:102	Härnösand	Tormestorp 31:1	Hässleholm
Västansjö 1:41	Härnösand	Torsjö 1:33	Hässleholm
Västansjö 1:86	Härnösand	Tyringemölla 1:11	Hässleholm
Adjunkten 1	Härnösand	Sjöcrona 1	Höganäs
Folkskolan 3	Härnösand	Thor 8	Höganäs
Hovsjorden 7	Härnösand	Höganäs 34:69	Höganäs
Juristen 6	Härnösand	Hotellet 1	Höganäs
Ön 2:41	Härnösand	Triangeln 6	Höganäs
Rådhuset 6	Härnösand	Lyran 20	Höganäs
Vinstocken 2	Härnösand	Ceres 20	Höganäs
Duvan 2	Härnösand	Vattumannen 13	Höganäs
Äland 1:91	Härnösand	Lyran 18	Höganäs
Brunne 12:21	Härnösand	Lerberget 49:710	Höganäs
Fastlandet 2:84	Härnösand	Noshörningen 14	Höganäs
Häcken 13	Härnösand	Olympia 14	Höganäs
Högsjö-Dal 2:90	Härnösand	Guldfisken 1	Höganäs
Ön 2:58	Härnösand	Stubbarp 34:8	Höganäs
Ön 2:63	Härnösand	Gunnarp 5:42, 5:10	Höör
Orren 12	Härnösand	Kallhäll 1:29	Järfälla
Sågen 10	Härnösand	Kallhäll 1:24	Järfälla
Skolan 1	Härnösand	Jakobsberg 2:2838	Järfälla
Sländan 12	Härnösand	Jakobsberg 2:2406	Järfälla
Venus 7	Härnösand	Hantverkaren 1	Karlskoga
Fastlandet 2:90	Härnösand	Skeppsbron 1	Karlskrona
Torget 1	Härnösand	Gullbernahult 21	Karlskrona
Kullbäckstorp 2:268	Härryda	Pimpinellan 1	Karlskrona

Gullbernahult 12	Karlskrona	Brunnsvik 2:15	Ludvika
Gullbernahult 1	Karlskrona	Bäret 5	Ludvika
Af Klint 21	Karlskrona	Frigga 10	Ludvika
Stora Vörta 1:62	Karlskrona	Hästen 3	Ludvika
MO 1:95	Karlskrona	Hästen 5	Ludvika
Pollux 32	Karlskrona	Isolatorn 2	Ludvika
Gullbernahult 7 (del av)	Karlskrona	Isolatorn 5	Ludvika
Frimuraren 8	Karlskrona	Loke 7	Ludvika
Karlskrona 3:3	Karlskrona	Ludvika 3:21	Ludvika
Adlersten 59	Karlskrona	Ludvika 4:27	Ludvika
Wattrang 21	Karlskrona	Motorn 11	Ludvika
Bakareboda 1:162	Karlskrona	Målarbacken 4	Ludvika
Gullbernahult 82	Karlskrona	Oden 1	Ludvika
Blyet 2	Karlstad	Oden 2	Ludvika
Karolinen 2	Karlstad	Oden 4	Ludvika
Letten 1 (del av)	Karlstad	Oden 5	Ludvika
Hjorten 1	Katrineholm	Svanen 17	Ludvika
Stjärnebo 1	Kinda	Tor 2	Ludvika
Kvarter 94, Nya Kiruna Centrum	Kiruna	Tor 3	Ludvika
Kristianstad 4:7	Kristianstad	Tre Högar 3	Lund
Kristianstad 4:45	Kristianstad	Vallkärra 6:35	Lund
Äsphult 24:1, 24:3	Kristianstad	Skrattmåsen 14	Malmö
Hede 1:53	Kungsbacka	Stettin 14	Malmö
Tom 2:28	Kungsbacka	Lyrestads Klockarbol 5:39	Mariestad
Löddeköpinge 23:26	Kävlinge	Tordyveln 1	Mariestad
Lejonet 9	Landskrona	Ullervad 14:19	Mariestad
Lunna 1:22	Lidköping	Lillängen 2:1	Mariestad
Kyrkokvarteret 11	Lindesberg	Fritsla 14:8	Mark
Norra Ljungkullen 7	Ljungby	Innerstaden 1:267	Motala
Björnen 16	Ludvika	Ingenjören 6	Motala
Brage 1	Ludvika	Tellus 1 (del av)	Motala

Sjöryd 1:192	Mullsjö	Köpmannen 10	Orsa
Foss 12:24	Munkedal	Köpmannen 8	Orsa
Lännersta 112:14	Nacka	Sundbäck 13:30	Orsa
Orminge 60:2	Nacka	Visseltofta 21:1, 2:4, 3;54	Osby
Orminge 62:1	Nacka	Visseltofta 4:7	Osby
Sicklaön 126:10	Nacka	Venus 11	Oskarshamn
Sicklaön 126:12	Nacka	Ovanåkers Prästbord 1:64	Ovanåker
Lännersta 1:123	Nacka	Färnebo Prästgård 1:28	Sala
Mensättra 28:8	Nacka	Salbohed 1:3	Sala
Solsidan 13:1	Nacka	Förmannen 7	Sandviken
Erstavik 26:21	Nacka	Märsta 1:40	Sigtuna
Norbergsby 14:101	Norberg	Häggen 3	Skara
Norbergsby 7:60	Norberg	Skytten 2	Skara
Spännarhyttan 2:7	Norberg	Sporren 9	Skara
Importen 4	Norrköping	Brunnsgården 6	Skellefteå
Presidenten 1	Norrköping	Måsen 21	Skellefteå
Orkestern 2	Norrköping	Klockstapeln 4	Skövde
Blomman 12	Norrköping	Kila 3:7	Skövde
Biotiten 1	Norrtälje	Resecentrum 3	Skövde
Kaffebryggaren 1	Nykvarn	Risingsbo Herrgård 1	Smedjebacken
Grytan 6	Nykvarn	Skedom 21:1	Sollefteå
Raspen 1	Nyköping	Lärkan 8	Sollefteå
Raspen 2 & 3	Nyköping	Remsle 13:64	Sollefteå
Minuthandlaren 17	Nyköping	Estländaren 10	Sollentuna
Guldsmeden 10	Nyköping	Edsberg 10:60	Sollentuna
Järnhandlaren 6	Nyköping	Hallonet 1	Sollentuna
Vakten 1	Nässjö	Hultet 5	Sollentuna
Boken 1	Orsa	Morteln 1	Sollentuna
Greven 4	Orsa	Rotebro 3:45	Sollentuna
Hjorten 3	Orsa	Rotstocken 2	Sollentuna
Hästen 8	Orsa	Vinbäret 1	Sollentuna

Vindfånget 4	Sollentuna	Haken 1, 2	Säter
Vinguden 1	Sollentuna	Haken 4	Säter
Vinkeljärnet 78	Sollentuna	Handsken 4	Säter
Transporten 2	Sollentuna	Harpan 2	Säter
Marschen 1	Sollentuna	Humlan 2	Säter
Logfyrkanten 3	Solna	Idealet 2	Säter
Stenung 2:238	Stenungsund	Idealet 3	Säter
Stenung 3:84	Stenungsund	Indianen 1	Säter
Höga 2:152	Stenungsund	Skönvik 1:6	Säter
Skrubbhyveln 4	Stockholm	Boberg 4:10	Säter
Kulltorp 3	Stockholm	Skönvik 1:6 (Del av, LSS)	Säter
Barnfröken 1	Stockholm	Tändstickan 1	Tidaholm
Gräskö 1	Stockholm	Kläringe 4:2	Tierp
Häftklammern 9	Stockholm	Vallgraven 2	Trelleborg
Oväder 2	Stockholm	Forellen 19	Tyresö
Vattenfallet 16	Stockholm	Sörby 1:34	Töreboda
Bremen 3	Stockholm	Bastionen 28	Uddevalla
Görväln 1	Stockholm	Fjällräven 15	Uddevalla
Kontorsskylten 7	Stockholm	Råane 1:16	Uddevalla
Seminariet 6	Strängnäs	Rosenhäll 1	Uddevalla
Åkroken 1	Sundsvall	Simmersröd 1:4	Uddevalla
Roten 6	Sundsvall	Holma 1:28	Uddevalla
Västhagen 1	Sundsvall	Krämaren 4	Ulricehamn
Marieberg 5	Sundsvall	Svalan 7	Ulricehamn
Roten 9	Sundsvall	Nävern 1	Umeå
Sköle 1:17	Sundsvall	Teatern 5	Umeå
Moga 1:116	Svenljunga	Teatern 6	Umeå
Eken 5	Säter	Teatern 8	Umeå
Enen 2	Säter	Höder 7	Umeå
Fasaden 9	Säter	Teatern 7	Umeå
Grenen 13	Säter	Edsby 1:3	Upplands Väsby

Läby-Österby 6:6	Uppsala
Gamla Uppsala 94:6	Uppsala
Gränome 1:13	Uppsala
Hov 4:2	Uppsala
Kungsängen 24:13	Uppsala
Löten 6:6	Uppsala
Norrvissjö 1:24	Uppsala
Övernäs 2:17	Uppsala
Skeberga 4:3	Uppsala
Danmark 1:15	Uppsala
Vallentuna-Mörby 1:118	Vallentuna
Vik 1:36	Vingåker
Niklasberg 2	Vänersborg
Niklasberg 3	Vänersborg
Niklasberg 15	Vänersborg
Niklasberg 13	Vänersborg
Fågelvik 1:624	Värmdö
Östra Ekedal 1:100	Värmdö
Almen 2	Västerås
Öland 1	Västerås
Östjädra 1:251	Västerås
Orten 1	Västerås
Triangelnätet 2	Västerås
Brottberga 6:31	Västerås
Forstmästaren 2	Västerås
Nyckelön 1:517	Västerås
Smidesjärnet 1	Västerås
Ullvi 3:674	Västerås
Ullvi 3:670	Västerås
Alvesta 1:360	Västerås
Folkets Park 3	Västerås
Handyxan 1	Västerås
Rosenfinken 2	Västerås
Samuel 2	Västerås
Harkie 1:99	Västerås
Nyckelön 1:51	Västerås
Signalisten 11	Västerås
Signalisten 12	Västerås
Sigurd 6	Västerås
Fläkten 13	Växjö
Segerstad 4	Växjö
Mjölkerskan 1	Ystad
Eken 6	Åmål
Kvidinge 7:127	Åstorp
Handlaren 1	Älmhult
Handlaren 4	Älmhult
Idre 5:114	Älvdalen
Älvkarleby 2:2	Älvkarleby
Hägern 4	Älvsbyn
Almby 13:772	Örebro
Almby 13:822	Örebro
Missionen 2	Örebro
Mosås 8:28	Örebro
Norra Bro 5:26	Örebro
Ungern 6	Örnsköldsvik
Berga 6:489	Österåker
Runö 7:162	Österåker
Runö 7:163	Österåker
Gimo 11:97	Östhammar

NEWSEC

Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Norge

Vesterhaugveien 23	Alta	Kjøkkelvikveien 26	Bergen
Vestre Andebu vei 70	Andebu	Mildevegen 146	Bergen
Høyjordveien 833	Andebu	Nordheimsvegen 24	Bergen
Aust Agder Tingrett	Arendal	Steinsvikvegen 4	Bergen
Gartaveien 38	Arendal	Midtunheia 14	Bergen
Skoleveien 12	Arendal	Hjortlandsvegen 61	Bergen
Sandvigveien 104	Arendal	Totlandsvegen 410	Bergen
Hans Thornes vei 10	Arendal	Olsvikskjenet 61-81	Bergen
Sandvigveien 120	Arendal	Strandengvegen 41	Biristrand
Moldveien 28	Arendal	Nordåsen Terrasse 29	Birkenes
Bjørndalsveien 9	Asker	Ervikveien 81	Bjugn
Kleppevegen 124	Askøy	Styrmannsveien 10	Bodø
Løftet 66	Askøy	Notveien 2	Bodø
Ringstadbekk AS	Bærum	Bodinveien 64	Bodø
Bjørnenga 1	Bærum	Trålveien 2	Bodø
Fornebuveien 39	Bærum	Junkerveien 101	Bodø
Seljelvnesveien 1367	Balsfjord	Midnattssolveien 853	Bodø
Hans Petters vei 19	Bamble	Kløvstadhøgdvegen 182	Brøttum
Valleveien 1547	Bamble	Sandvinvegen 25	Bø
Kalfarveien 78	Bergen	Færavågen 2 (Moster)	Bømlo
Myrdalsveien 22	Bergen	Motorsportvegen 7 (Finnås)	Bømlo
Bjørgeveien 316 (Eventyrskogen)	Bergen	Bankgata 7	Eid
Fredlundsveien 45 (Grønnestølen)	Bergen	Årnesvegen 25/27	Eidsvoll
Steinsvikvegen 89 (Steinsviken)	Bergen	Mosvingen 4	Eidsvoll
Kalfarveien 76, Parkering	Bergen	Hjeravegen 11	Eidsvoll
Kalfarveien 72A	Bergen	Folkeparken 17	Eidsvoll
Kalfarveien 76	Bergen	Morkvegen 27	Eidsvoll
Kalfarveien 82	Bergen	Vestengavegen 9	Eidsvoll
Lilandsvegen 78	Bergen	Falstadvegen 34	Ekne
Nye Sædalsveien 188	Bergen	Rødnesveien 37	Færder
Janaveien 157	Bergen	Grindstuveien 29	Færder

NEWSEC

Medåsveien 5	Fauske	Slettatunet 10 (Sletten)	Karmøy
Vardevegen 14	Fjell	Otervegen 23	Kongsvinger
Skjenet 6	Fjell	Krokenveien 59	Kragerø
Valavegen 56	Fjell	Kvartal 71	Kristiansand
Stadion 1-2 (Høgskolen i Østfold)	Fredrikstad	Lømslands vei 6 (Verdi i potensiale)	Kristiansand
Wilbergjordet 1	Fredrikstad	Vestre Strandgate 21	Kristiansand
Gunnar Nilsens gate 25	Fredrikstad	Bispegra 28	Kristiansand
Brochs Gate 3	Fredrikstad	Bråvannsåsen 5	Kristiansand
Helneveien 1A	Fredrikstad	Justnesskauen 41	Kristiansand
Onsøyveien 49A	Fredrikstad	Bordalsbakken 1	Kristiansand
Labråten 76	Fredrikstad	Mæbøveien 8	Kristiansand
Veumveien 88	Fredrikstad	Fagerdalsveien 1	Kristiansand
Evjestien 16	Fredrikstad	Framnesveien 10	Kristiansand
Mølleveien 3	Fredrikstad	Liane Ringvei 6	Kristiansand
Bergtun	Frosta	Presteheia 14	Kristiansand
Myrullvegen 1	Gjerdrum	Voie Ringvei 106	Kristiansand
Greåkerveien 155	Greåker	Skomagergada 8	Kristiansand
Myråsen 9	Grimstad	Breimyrveien 100	Kristiansand
Hafslotunet	Hafslo	Bamse Brakars vei 1	Kristiansand
New Hafslo Apartment	Hafslo	Travparkveien 4	Kristiansand
Gamle Kongevei 3	Halden	Bentnesveien 57	Kristiansund
Rødsveien 63	Halden	Politimester Bendixens gate 51	Kristiansund
Hernesvegen 662	Hernes	Piggsoppen 1	Kristiansund
Hernesvegen 668	Hernes	Mildred Didriksens vei 1	Kristiansund
Knapstadveien 17	Hobøl	Handelandsvegen 67	Kvinnherad
Skogfaret 59	Hobøl	Gonveien 75	Larvik
Åsheims vei 3	Hole	Njøsavegen 2	Leikanger
Åsheims vei 5	Hole	B. Lundgaards gate 22	Lillehammer
Lilaasveien 11	Horten	Langes gate 18	Lillehammer
Øvre Hagavegen 5	Hurdal	Møllevegen 11	Lillehammer
Knatterudbrua 19	Ise	Møllevegen 13	Lillehammer

Møllevegen 5	Lillehammer	Kuvågvegen 126	Os
Saksumdalsvegen 1427	Lillehammer	Vidsynveien 9	Oslo
Sorgendalsvegen 11	Lillehammer	Gamle Strømsveg 37B	Oslo
Storgata 117	Lillehammer	Storåsveien 1C	Oslo
Thorstadvegen 27	Lillehammer	Sannergata 2	Oslo
Trystuvegen 2	Lillehammer	Refstadveien 34	Oslo
Fagerheimsveien 2A	Lillesand	Ole Deviks vei 19	Oslo
Slettevollen 80	Lindesnes	Haugerudhagan 11D	Oslo
Alvermarka 41	Lindås	Øvre Prinsdals vei 34D	Oslo
Haneborgveien 25	Lørenskog	Stockholmgata 7	Oslo
Ole Dyrengsveg 1	Løten	Slalåmveien 10	Oslo
Daleveien 274 (Årkjær)	Mandal	Lusetjernveien 40	Oslo
Laustøheia (Holum)	Mandal	Bård Skolemesters vei 30	Oslo
Juviknipa 1	Meland	Ammerudhellinga 18	Oslo
Bårdsetvegen 146 (1-3)	Moelv	Lilloseterveien 35B	Oslo
Anton Krogsvoldsvei 13 A-D	Moss	Lilloseterveien 35C	Oslo
Anton Krogsvoldsvei 13E	Moss	Rambergsvegen 142	Osterøy
Anton Krogsvoldsvei 18	Moss	Mjørudgata 9	Rakkestad
Gubberogatan 11	Moss	Trygstadveien 1 (Trygstad)	Ringerike
Gubberogatan 12	Moss	Hovsmarkveien 20 (Hovsmarka)	Ringerike
Vogts gate 17	Moss	Bankveien 28	Rygge
Prins Christian Augusts Plass 3-7	Moss	Revebjelleveien 35	Rygge
Osloveien 182	Moss	Støtvigveien 45	Rygge
Mor Åses Vei 15	Moss	Saltnesveien 309	Råde
Sundliveien 116	Målselv	Bjørndalsveien 3	Sandefjord
Stranda 7	Nes	Veradammen 21	Sandefjord
Haugeråsen 16	Nittedal	Hans Amundsens gate 7	Sandefjord
Skyttamyrveien 2	Nittedal	Sandnes Sentrumsutvikling AS	Sandnes
Skoleveien 14	Nittedal	Jærveien 12	Sandnes
Øvre Bjertnes 27	Nittedal	Hanamyrveien 23	Sandnes
Industriveien 111 (Ulvenvatnet)	Os	Sarpsborg Politihus/Tinghus	Sarpsborg

Sandesundsveien 3 og Korsgata 5	Sarpsborg
Sandesundsveien 5-7	Sarpsborg
St. Maries gate 88	Sarpsborg
Grimkells gate 11	Sarpsborg
Grålumveien 61	Sarpsborg
Kløvningsten 2	Sarpsborg
Tuneveien 63	Sarpsborg
Hovdenveien 159	Sarpsborg
Nedre Langgate 74	Sarpsborg
Skrivarvegen 4	Sauherad
Sundsmoenvegen 16	Sauherad
Ingridstua, Tranøybotn, Vangsvik	Senja
Helsesenterveien - Stonglandseidet 49	Senja
Årnesveien 195	Senja
Kunnskapsveien 55	Skedsmo
Jonas Lies Gate 20-28	Skedsmo
Elvengveien 14 (Kunnskapsbyen)	Skedsmo
Grensegata 36	Skien
Anders Vasbunds veg 7	Skien
Klyvevegen 48	Skien
Trokåsa 10	Skien
Limisvingen 6	Skien
Ulefossvegen 71	Skien
Myrvegen 36	Skien
Gamle E6 Skogn	Skogn
Støreshøgda 116	Skogn
Fjørevegen 20	Sogndal
Jønsbergvegen 55	Stange
Jernbanegata 19	Stange
Olaf Paulusvei 9	Stavanger
Kontorveien 9	Stavanger

Lervigbrygga 188	Stavanger
Solborgveien 35	Stavanger
Eldfiskbakken 9	Stavanger
Hjelsengvegen 282	Stjørdal
Dyvasvegen 77	Stjørdal
Åsringen 63	Stord
Kvednanesvegen 74 (Tau)	Strand
Hellandsvegen 99	Strand
Moneveien 106	Søgne
Nybrottsveien 10	Sør Varanger
Nybrottsveien 35	Sør Varanger
Haugsveien 55 og 57	Tjøme
Morenevegen 10	Tromsø
Jonas Lies gate 34	Tromsø
Andersdalvegen 34	Tromsø
Smålia 1	Tromsø
Damlia 241	Trondheim
Rådmann Hammers vei 11	Trondheim
Ranheimslivegen 3	Trondheim
Statsråd Krohgs veg 9	Trondheim
Wilhelm K. Størens veg 2	Trondheim
Ryllikveien 33	Tønsberg
Nesalléen 69	Tønsberg
Ryllikveien Bolig	Tønsberg
Farmannsvn 50 ANS Bygg A	Tønsberg
Farmannsvn 50 ANS Bygg B	Tønsberg
Farmannsvn 50 ANS Bygg D	Tønsberg
Farmannsvn 50 ANS Bygg E	Tønsberg
Farmannsvn 50 ANS Bygg F	Tønsberg
Farmannsvn 50 ANS Bygg I	Tønsberg
Rambergveien 9	Tønsberg

Olav Trygvasonsgate 4	Tønsberg
Farmannsvn 50 ANS Bygg K	Tønsberg
Rambergveien 5	Tønsberg
Farmannsvn 50 ANS Bygg C	Tønsberg
Farmannsvn 50 AS SAM	Tønsberg
Ragnar Strøms Veg 10	Ullensaker
Ragnar Strøms veg 4,6,8, Helsehuset	Ullensaker
Dugnadsvegen 9	Ullensaker
Lysåsvegen 2	Ullensaker
Rugdevegen 89	Ullensaker
Løkkavegen 1	Ullensaker
Nedre Solhellinga 2	Ullensaker
Flyvegen 7	Verdal
Folkestadåsen 2	Våler
Ospedalssvingen 48	Ålesund
Mogensvegen 41	Ålesund
Øvre Geilegrend 14	Ålesund

NEWSEC

Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Finland

Puusepänkuja 2	Aura	Luhalahti Home Care	Ikaalinen
Sillankorvantie 30	Aura	Jussintie 2	Ilmajoki
Viittatie 11	Björneborg	Tiaispolku 1	Joensuu
Onnentaival 6	Borgnäs	Aurinkokatu 47	Joensuu
Kummatinkatu 6	Brahestad	Olkkolantie 1	Joensuu
Vitikka 1	Esbo	Aurinkotuulentie 15	Joensuu
Itätuulentie 1	Esbo	Tetriahontie 10	Juuka
Komentajankatu 5	Esbo	Kyllöläntie 3	Jyväskylä
Kalaonnentie 8	Esbo	Hammarinkuja 6	Jämsä
Pyyntitie 3	Esbo	Tammitie 2	Jämsä
Kivenlahdenkatu 1	Esbo	Kaplastie 8	Kajaani
Palstalaisentie 6	Esbo	Samoojantie 2	Kajaani
Palstalaisentie 8	Esbo	Kaplastie 4	Kajana
Töyhtötiaisentie 3	Esbo	Suksikatu 14	Kajana
Vihermaantie 1	Euraåminne	Jungonkatu 17	Kemi
Männistönkatu 8	Haapajärvi	Suolatie 5	Kempele
Ruissalontie 4	Hamina	Nerolantie 3	Kempele
Kauppiaankatu 13	Hamina	Päivänpaiste 5	Kokemäki
Lautatarhankatu 8	Hamina	Kaunismäenkatu 2	Kotka
Siltalanranta 2	Harjavalta	Jokipolku 1 b	Kotka
Pajuniityntie 11	Helsingfors	Myllypuronkuja 2	Kouvola
Nihtisillankuja 6	Helsingfors	Tanhuantie 26	Kouvola
Kivihaantie 7	Helsingfors	Osonojantie 3	Kouvola
Itäkatu 11	Helsingfors	Toukomiehentie 3	Kouvola
Läkkisepänkuja 5	Helsingfors	Poukamankatu 4	Kuopio
Läkkisepänkuja 8	Helsingfors	Rautaniementie 1	Kuopio
Kravilankatu 4	Huittinen	Koskitie 5 C	Kurikka
Sahakatu 3	Huittinen	Mäntylammintie 6	Kurikka
Harjukuja 3	Hyvinge	Noitiniementie 24	Kuusamo
Martinlähteentie 13	Hyvinge	Frosteruksenkatu 8	Kärsämäki
Kekkurinkuja 3	Hämeenlinna	Puotikatu 7a	Lahtis

NEWSEC

Puotikatu 3-5	Lahtis	Miehentie 10	Rovaniemi
Myllykyläntie 16	Lapua	Hangaspisto 3	Rovaniemi
Hytösenkuja 3	Laukaa	Ylännetie 3	S:t Michel
Ruuhimäentie 1 A and B	Laukaa	Tuukkalankylätie 3	S:t Michel
Jokirinteenpolku 5	Letala	Aittokalliontie 23	Saarijärvi
Lithoviuksenlaita 2	Limingo	Elmerannantie 39	Salo
Pitkäkoskentie 1	Liminka	Pärnäläntie 10	Savonlinna
Mynämäentie 1	Masko	Ojasalonkuja 2-5	Seinäjoki
Seppäläntie 109	Masku	Törnäväntie 30 B	Seinäjoki
Tuukkalankylätie 3 C	Mikkeli	Risulantie 1	Siilinjärvi
Sammontie 4	Muhos	Mantunkuja 4	Siilinjärvi
Laurintie 3	Mäntsälä	Linnoitustie 2	Sjundeå
Ruokosenniementie 15	Mänttä	Tiiterontie 3 B	Sulkava
Kytökankaantie 2	Nivala	Väinönkatu 7	Suonenjoki
Kivimiehenkatu 10	Nokia	Ruustinnantie 2	Tammela
Kaljuunakuja 5	Nystad	Åkerlundinkatu 5	Tammerfors
Salmenkatu 6	Nystad	Hatanpään valtatie 36	Tammerfors
Skrufvilankatu 10	Pedersöre	Tohlopinranta 31	Tammerfors
Kotitie 5	Pello	Palkkisillantie 17	Tavastehus
Kaptenskanpolku 1 (HEMF)	Pemar	Jussilantie 13	Toivakka
Kämmekkä 4	Pemar	Villentie 3-5	Tyrnävä
Kohokuja 4	Pyhtää	Satulatie 1	Uleåborg
Kalliolahdentie 1A	Raseborg	Koivulehto 1B	Uleåborg
Kalliolahdentie 1B	Raseborg	Kiviharjuntie 11	Uleåborg
Steniuksenkatu 14	Raumo	Leimaajantie 2	Uleåborg
Koppelintie 40	Riihimäki	Kehätie 1	Uleåborg
Kolpeneentie 69	Rovaniemi	Vanharaitti 1	Uleåborg
Kimalaisentie 2	Rovaniemi	Kanervatie 5	Uleåborg
Jouttikankaantie 57	Rovaniemi	Perhotie 2	Uleåborg
Talvitie 34	Rovaniemi	Ämmöntie 4	Uleåborg
Kivikaudentie 8-10	Rovaniemi	Mukulamäentie 2	Ulvsby

Peltotie 28	Ulvsby
Uuraistentie 112	Uurainen
Käärmeniementie 20	Varkaus
Kiillekuja 0	Vasa
Vihdintie 1	Vichtis
Lakaniementie 85	Vimpeli
Vehkakuja 4	Vittis
Kyntäjänkatu 4 B	Vittis
Elokaarentie 3	Ylöjärvi
Linnankatu 23	Åbo
Elisabetinkatu 3	Åbo

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION

*Den utvalda konsoliderade finansiella informationen som presenteras nedan har härletts från (i) Koncernens oreviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020, inklusive tillhörande noter, som har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen (1994:1554) ("**2020 Oreviderad Bokslutskommuniké**") och (ii) Koncernens reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 och 2017, inklusive tillhörande noter, som har upprättats i enlighet med IFRS ("**2019 Reviderad Årsredovisning**", "**2018 Reviderad Årsredovisning**" respektive "**2017 Reviderad Årsredovisning**", tillsammans med 2020 Oreviderad Bokslutskommuniké, den "**Historiska Finansiella Informationen**"), varav samtliga har granskats av Ernst & Young Aktiebolag såsom anges i deras tillhörande rapport.*

Utöver vad som anges avseende den Historiska Finansiella Informationen har ingen information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Koncernens revisor.

1. KONSOLIDERAD RESULTATRÄKNING FÖR HELÅREN SOM AVSLUTADES DEN 31 DECEMBER 2020, 2019, 2018 RESPEKTIVE 2017

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Hyresintäkter	**5 121**	**1 996**	**1 680**	**1 339**
Driftskostnader	-987	-471	-386	-303
Underhåll	-323	-115	-100	-62
Förvaltningsadministration	-217	-104	-92	-74
Fastighetsskatt	-115	-41	-32	-23
Fastighetskostnader netto	**-1 642**	**-731**	**-610**	**-461**
Driftnetto	**3 479**	**1 265**	**1 071**	**877**
Kostnader för centraladministration	-224	-136	-102	-76
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-52	-83	-	-
Resultat från intresseföretag/joint ventures	144	92	13	-
Resultat före finansiella poster	**3 347**	**1 138**	**982**	**801**
Ränteintäkter och liknande poster	166	102	4	12
Räntekostnader och liknande poster	-973	-482	-538	-476
Kostnader förtidslösen lån	-199	-197	-127	-
Valutakursdifferenser	158	91	-	-
Leasingkostnader	-	-7	-	-
Tomträttsavgälder	-25	-	-	-
Finansiella poster netto	**-873**	**-493**	**-661**	**-464**
Förvaltningsresultat	**2 474**	**645**	**321**	**338**
Värdeförändringar fastigheter	8 542	2 453	1 575	2 797
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-468			
Värdeförändringar derivat	-207	39	8	-4
Resultat före skatt	**10 341**	**3 137**	**1 904**	**3 131**
Aktuell skatt	-165	-	-	-
Uppskjuten skatt	-1 536	-	-	-
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	444	-	-	-
Skatt	-	-513	-214	-702
Periodens resultat	**9 084**	**2 624**	**1 690**	**2 429**

2. KONSOLIDERAD RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 DECEMBER 2020, 2019, 2018 RESPEKTIVE 2017

	Per den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar				
Goodwill	6 319	6 687	24	-
Summa immateriella anläggningstillgångar	**6 319**	**6 687**	**24**	**-**
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	90 185	79 542	25 243	23 001
Nyttjanderätt tomträtter	614	445	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	22	21	5	10
Summa materiella anläggningstillgångar	**90 821**	**80 008**	**25 247**	**23 011**
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag/joint ventures	2 867	909	213	111
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	827	1 142	583	-
Derivat	129	73	-	-
Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde	2 931	459	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	24	73	11
Summa finansiella anläggningstillgångar	**6 753**	**2 607**	**870**	**121**
Summa anläggningstillgångar	**103 893**	**89 302**	**26 140**	**23 132**
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	91	53	30	26
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	-	-	991	-
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	-	-	-	-
Övriga fordringar	2 398	791	290	278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243	158	32	40
Summa kortfristiga fordringar	**2 732**	**1 002**	**1 344**	**344**
Kortsiktiga investeringar	-	1 041		
Likvida medel	13 606	12 858	157	93
Summa omsättningstillgångar	**16 338**	**14 901**	**1 501**	**436**
SUMMA TILLGÅNGAR	**120 231**	**104 203**	**27 641**	**23 569**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital	52 136	134	80	74
Övrigt tillskjutet kapital	-	17 658	4 345	3 040
Reserver	-	100	-100	-85
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	-	6 412	4 685	3 359
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**52 136**	**24 304**	**9 010**	**6 389**
Hybridobligationer	-	4 676	1 873	668
Reserver	-	-45	-8	-18
Innehav utan bestämmande inflytande	-	1 961	322	597
Summa eget kapital	**-**	**30 896**	**11 197**	**7 636**
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	11 995	22 073	5 898	6 596
Obligationslån	34 663	23 720	6 598	5 941
Derivat	267	25	12	35
Långfristiga skulder till ägare	-	-	-	34
Leasingskulder tomträtter	614	445	-	-
Uppskjutna skatteskulder	7 172	6 237	1 047	863
Övriga långfristiga skulder	1 020	22	25	14
Summa långfristiga skulder	**55 731**	**52 522**	**13 580**	**13 482**
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	69	3 912	12	637
Företagscertifikat	5 418	4 944	1 840	-
Obligationslån	3 121	1 442	327	660

	Per den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Leverantörsskulder	117	131	88	135
Kortfristiga skulder till ägare	-	-	-	40
Aktuella skatteskulder	166	126	19	54
Övriga skulder	2 098	8 822	279	654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 375	1 408	299	270
Summa kortfristiga skulder	**12 364**	**20 785**	**2 864**	**2 450**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**120 231**	**104 203**	**27 641**	**23 569**

3. KONSOLIDERAD KASSAFLÖDESANALYS FÖR HELÅREN SOM AVSLUTADES DEN 31 DECEMBER 2020, 2019, 2018 RESPEKTIVE 2017

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	2 474	645	321	338
Justering för ej kassaflödespåverkande poster				
Avskrivningar	2	3	1	2
Resultat från intresseföretag/JV	-144	-	-	-
Räntenetto	873	493	661	464
Erlagd ränta	-958	-459	-739	-416
Erhållen ränta	150	97	4	12
Betald skatt	-165	-34	-1	-40
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 232**	**745**	**248**	**360**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 720	-644	-6	-181
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 513	9 443	-402	330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-7 001**	**9 544**	**-161**	**510**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-14 016	-58 258	-3 908	-13 679
Försäljning av fastigheter	12 903	6 672	3 418	737
Investeringar/försäljning inventarier	-3	-19	4	-6
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	-1 611	-698	-102	-28
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-84	-4 295	-24	-
Förändring av fordringar hos intresseföretag/joint ventures	307	432	-1 574	-
Förändring av finansiella tillgångar	-1 323	-1 459	-	-
Förändring av andra långfristiga fordringar	44	-13	-63	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 782**	**-57 638**	**-2 249**	**-12 973**
Finansieringsverksamheten				
Apport-/kvittnings-/nyemission	665	13 406	1 380	2 832
Emission hybridobligation	10 333	4 600	1 504	668
Emission tvingande konvertibel	2 148	-	-	-
Inlösta preferensaktier	-	-83	-98	-
Återköpta hybridlån	-	-2 156	-317	-
Inlösta teckningsoptioner	-	-	-93	-
Emission teckningsoptioner	-	3	9	2
Utbetald utdelning	-853	-426	-186	-71
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Förvärvade minoritetsandelar	16	1 930	13	315
Inlösta minoritetsandelar	-1 623	-349	-298	-188
Upptagna lån	34 693	53 766	7 516	11 102
Amortering av lån	-34 878	-12 362	-6 895	-1 846
Upptagna skulder till ägare	-	-	-	74
Amortering av skulder till ägare	-	-	-74	-794
Förändring övriga långfristiga skulder	1 052	2 467	12	-45
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**11 554**	**60 796**	**2 474**	**12 049**
Periodens kassaflöde	**770**	**12 702**	**64**	**-414**

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Likvida medel vid periodens början	**12 858**	**157**	**93**	**506**
Valutakursdifferenser i likvida medel	-22	-1	-0	-0
Likvida medel vid periodens slut	**13 606**	**12 858**	**157**	**93**

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 NRV (långsiktigt substansvärde), EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) per aktie, EPRA NTA (Aktuellt substansvärde), EPRA NTA (Aktuellt substansvärde) per aktie, överskottsgrad, direktavkastning, belåningsgrad, säkerställd belåningsgrad, räntetäckningsgrad och avkastning på eget kapital.

Hyresintäkter, per rullande 12 mån	Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. Vidare anser SBB att måttet är till nytta för investerare givet att detta 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 detta 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. Styrelsen tror att detta mått kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.
Driftnetto, per rullande 12 mån	Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. Vidare anser SBB att måttet är till nytta för investerare givet att detta 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 detta 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. Styrelsen tror att detta mått kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)	Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. Vidare anser SBB att måttet är till nytta för investerare givet att detta 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 detta 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. Styrelsen tror att detta mått kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) per aktie	Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. Vidare anser SBB att måttet är till nytta för investerare givet att detta 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 detta 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. Styrelsen tror att detta mått kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. Vidare anser SBB att måttet är till nytta för investerare givet att detta 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 detta 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. Styrelsen tror att detta mått kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde) per aktie	Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. Vidare anser SBB att måttet är till nytta för investerare givet att detta 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 detta 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. Styrelsen tror att detta mått kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.

Överskottsgrad .....

Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat.

Vidare anser SBB att måttet är till nytta för investerare givet att detta 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 detta 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. Styrelsen tror att detta mått kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.

Direktavkastning .....

Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat.

Vidare anser SBB att måttet är till nytta för investerare givet att detta 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 detta 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. Styrelsen tror att detta mått kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.

Belåningsgrad .....

Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat.

Vidare anser SBB att måttet är till nytta för investerare givet att detta 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 detta 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. Styrelsen tror att detta mått kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.

Säkerställd belåningsgrad .....

Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat.

Vidare anser SBB att måttet är till nytta för investerare givet att detta 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 detta 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. Styrelsen tror att detta mått kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.

Räntetäckningsgrad .....

Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat.

Vidare anser SBB att måttet är till nytta för investerare givet att detta 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 detta 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. Styrelsen tror att detta mått kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.

Avkastning på eget kapital .....

Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat.

Vidare anser SBB att måttet är till nytta för investerare givet att detta 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 detta 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. Styrelsen tror att detta mått kan bidra till förståelsen och analysen av Koncernens underliggande resultat.

Nyckeltal och övrig historisk finansiell och rörelseinformation

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
	(oreviderat)			
Operationell information				
Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	90 185	79 542	25 243	23 001
Antal fastigheter	1 618	1 394	570	749
Antal kvm tusental	3 958	4 233	1 330	1 366
Hyresintäkter, per rullande 12 mån (MSEK)(1)	4 839	5 217	1 585	1 588
Driftnetto, per rullande 12 mån (MSEK)(2)	3 487	3 713	1 112	1 111
EPRA				
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) (MSEK)(5)	37 505	24 855	-	-
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie (SEK)(6)	28,21	20,04	-	-
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde) (MSEK)(3)	29 724	17 931	-	-
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde) per aktie (SEK)(4)	22,36	14,45	-	-
Nyckeltal				
Överskottsgrad (%)(7)	68	63	64	65,5
Direktavkastning (%)(8)	4,3	4,8	4,7	5,1
Soliditet (%)(9)	43	30	40,5	32
Belåningsgrad (%)(10)	35	41	53	58
Säkerställd belåningsgrad (%)(11)	10	26	-	-
Räntetäckningsgrad (ggr) (12)	4,1	2,6	-	-
Aktieinformation				
Genomsnittligt antal stamaktier serie A och B	1 270 977 083	762 481 721	741 569 031	653 360 953
Genomsnittligt antal stamaktier serie D	130 778 598	65 967 084	918 854	-
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 713	122 886	324 983	168 360
Antal stamaktier serie A och B vid periodens slut	1 329 482 358	1 240 526 587	756 049 031	737 949 031
Antal stamaktier serie D vid periodens slut	179 881 880	104 425 359	41 626 390	-
Antal preferensaktier vid periodens slut	30 713	30 713	175 251	333 205
Resultat per stamaktie serie A och B (SEK)	6,41	2,97	2,07	3,60
Resultat per stamaktie serie D (SEK)	2,00	2,00	0,50	-
Eget kapital (MSEK)	37 244	24 304	9 009	6 389
Avkastning på eget kapital (%)(13)	22	12	18	52

(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 31 december 2020, hänvisas till avsnitt "*Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information - Aktuell intjäningsförmåga*".

(MSEK)	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
	(oreviderat)			
Hyresintäkter, per rullande 12 mån	4 839	5 217	1 585	1 588
Budgeterade årliga driftskostnader	-857	-881	-307	-292
Budgeterade årliga underhållskostnader	-240	-362	-88	-100
Budgeterade ledningskostnader.	-155	-139	-52	-58
Budgeterad fastighetsskatt	-100	-121	-26	-27
Driftnetto, per rullande 12 mån	**3 487**	**3 713**	**1 112**	**1 111**

(3) "**EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)**" innebär summa av eget kapital, exklusive hybridobligation, innehav utan bestämmande inflytande, preferensaktiekapital, D-aktiekapital och goodwill hänförlig till uppskjuten skatt samt övrig goodwill, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, justerat för beräknad verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent, enligt nedanstående tabell.

(MSEK)	För helåret som avslutades den 31 december	
	2020	**2019**
	(oreviderat)	*(oreviderat)*
Eget kapital	52 136	30 896
Hybridobligation	-14 480	-4 629
Innehav utan bestämmande inflytande	-411	-1 963
Preferensaktiekapital	-15	-15

(MSEK)	För helåret som avslutades den 31 december	
	2020	2019
	(oreviderat)	(oreviderat)
D-aktiekapital	-5 531	-3 255
Återläggning av derivat	138	-48
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-2 044	-2 368
Övrig goodwill	-4 275	-4 319
Återläggning skulddel av tvingande konvertibel	541	-
Återläggning av uppskjuten skatt	7 172	6 237
Avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	-3 506	-2 604
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	**29 724**	**17 931**

(4) "**EPRA NTA (Aktuellt substansvärde) per aktie**" innebär EPRA NTA (Aktuellt substansvärde) delat med antal stamaktier serie A och B vid periodens slut.

(5) "**EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)**" innebär EPRA NTA (Aktuellt substansvärde) med återläggning av övrig goodwill och avdrag för uppskjuten skatt, enligt nedanstående tabell.

(MSEK)	För helåret som avslutades den 31 december	
	2020	2019
	(oreviderat)	(oreviderat)
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	29 724	17 931
Återläggning av övrig goodwill	4 275	4 319
Återläggning avdrag uppskjuten skatt (5,5%)	3 506	2 604
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)	**37 505**	**24 855**

(6) "**EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie**" innebär EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) delat med antal stamaktier serie A och B vid periodens slut."

(7) "**Överskottsgrad**" innebär driftnetto i procent av hyresintäkter för perioden.

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

(MSEK, om inte annat anges)	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
Driftnetto, per rullande 12 mån	3 487	3 713	1 112	1 111
Marknadsvärde fastigheter	90 185	79 542	25 243	23 001
Byggrätter/projektfastigheter	-9 056	-2 893	1 331	1 178
Fastighetsvärde exkl. byggrätter/projektfastigheter	81 129	76 649	23 912	21 823
Direktavkastning (%)	**4,3**	**4,8**	**4,7**	**5,1**

(9) "**Soliditet**" beräknas som redovisat eget kapital i procent av summa tillgångar.

(10) "**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.

(MSEK, om inte annat anges)	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
Skulder till kreditinstitut	12 064	25 985	5 910	7 233
Obligationslån	37 783	25 162	6 925	6 601
Företagscertifikat	5 418	4 944	1 840	-
Likvida medel	-13 606	-12 858	-157	-93
Nettoskuld	**41 659**	**43 233**	**14 518**	**13 741**
Summa tillgångar	120 231	104 203	27 641	23 569
Belåningsgrad (%)	**35**	**41**	**53**	**58**

(11) "**Säkerställd belåningsgrad**" innebär summa säkerställda lån i förhållande till summa tillgångar vid periodens slut, se nedanstående tabell.

(MSEK, om inte annat anges)	För helåret som avslutades den 31 december	
	2020	**2019**
	(oreviderat)	*(oreviderat)*
Skulder till kreditinstitut	12 064	25 985
Säkerställda obligationslån	465	1 334
Summa säkerställda lån	**12 529**	**27 319**
Summa tillgångar	120 231	104 203
Säkerställd belåningsgrad (%)	**10**	**26**

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

(MSEK, om inte annat anges)	Per den 31 december	
	2020	**2019**
	(oreviderat)	*(oreviderat)*
Förvaltningsresultat, per rullande 12 mån	2 474	645
Återläggning finansnetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-166	-102
Räntekostnader och liknande poster, per rullande 12 mån	973	482
Kostnader förtidslösen lån, per rullande 12 mån	199	197
Valutakursdifferenser, per rullande 12 mån	-158	-91
Tomträttsavgälder, per rullande 12 mån	25	7
Summa återläggning finansnetto	**873**	**493**
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	**3 347**	**1 138**
Räntenetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	166	102
Räntekostnader och liknande poster, per rullande 12 mån	-973	-482
Summa räntenetto	**-807**	**-380**
Räntetäckningsgrad	**4,1**	**3,0**

(13) "**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.

(MSEK, om inte annat anges)	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
	(oreviderat)			
Periodens resultat	9 084	2 624	1 690	2 429
Ingående eget kapital	30 896	11 197	7 636	1 767
Summa eget kapital	52 136	30 896	11 197	7 636
Genomsnittligt eget kapital	**41 516**	**21 047**	**9 417**	**4 701**
Avkastning på eget kapital (%)	**22**	**12**	**18**	**52**

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 31 december 2020. Driftnetto, per rullande 12 mån, per den 31 december 2020, 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 31 december 2020, har sammanställts och utarbetats i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper och är jämförbar med Bolagets historiska finansiella information.

Driftnetto, per rullande 12 mån, per den 31 december 2020 (MSEK)	**Totalt***
Hyresintäkter, per rullande 12 mån	4 839
Budgeterade årliga driftskostnader	-857
Budgeterade årliga underhållskostnader	-240
Budgeterade ledningskostnader	-155
Budgeterad fastighetsskatt	-100
Driftnetto, per rullande 12 mån	**3 487**

* Justerad för den kassa som Koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snitträntа om 1,31 % som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per den 31 december 2020.

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 31 december 2020.
- Drifts- och underhållskostnader som baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per den 31 december 2020.
- Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar räntor på externa lån.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Nedanstående diskussion och analys av Koncernens finansiella ställning och verksamhetsresultat för helåren som avslutades den 31 december 2020, 2019, 2018 respektive 2017, ska läsas tillsammans med Den Historiska Finansiella Informationen 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 större nordiskt fastighetsbolag inom social infrastruktur. Koncernen äger ett fastighetsbestånd i Sverige, Norge, Finland och Danmark med ett totalt marknadsvärde på 90 185 MSEK per den 31 december 2020. 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 31 december 2020 svarade samhällsfastigheter och hyresreglerade svenska bostadsfastigheter för 98 procent av hyresintäkterna, per rullande 12 mån. 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 expertiskunskaper 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 ökat, tack vare stabil konsumtion, investeringar och export, med 2,4 procent 2017, 2,3 procent 2018 och 1,2 procent 2019. 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 välstånd, 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 välstånd.

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 befolkningstillväxt, befolkningskoncentration i urbana områden och en ökning av befolkningens genomsnittsålder, 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 befolkningstillväxt 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 helåren som avslutades den 31 december 2020, 2019, 2018 respektive 2017, tillsammans med antalet fastigheter och den uthyrningsbara ytan i Koncernens fastighetsbestånd samt uthyrningsgraden vid slutet av varje period.

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
	(Oreviderat)			
Hyresintäkter (MSEK)	5 121	1 996	1 680	1 339
Antal fastigheter	1 618	1 394	570	749
Antal kvm, tusental	3 958	4 233	1 330	1 366
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	93,6	94,8	96,2	96,8

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 förutbestämd procent som baseras på konsumentprisindex.

Hyresintäkterna 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 helåret som avslutades 31 december 2020 har SBB färdigställt renoveringar av 695 lägenheter. Ytterligare 73 lägenheter är under pågående renovering och 164 lägenheter är planerade att påbörjas inom kommande tre månader. Under helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017 renoverade Koncernen 562, 415 respektive 138 lägenheter. 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 kontraktsenliga 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 hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

I nedanstående tabell redovisas Koncernens kostnader efter typ av kostnad för helåren som avslutades den 31 december 2020, 2019, 2018 respektive 2017.

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
	(oreviderat)			
			(MSEK)	
Driftskostnader	-987	-471	-387	-303
Underhållskostnader	-323	-115	-100	-63
Kostnader för förvaltningsadministration	-217	-104	-92	-74
Kostnader för fastighetsskatt	-115	-41	-31	-23
Summa fastighetskostnader	**-1 642**	**-731**	**-609**	**-462**
Summa kostnader för centraladministration	**-224**	**-136**	**-102**	**-76**
Summa kostnader	**-1 866**	**-867**	**-711**	**-538**

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 externa

värderingsföretag, medan de resterande kvartalen värderas internt. För räkenskapsåren 2017, 2018, 2019 och för kvartalen under räkenskapsåret 2020 har däremot samtliga av Koncernens fastigheter blivit värderade av externa värderingsföretag för varje kvartal. 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 31 december 2020 cirka 9 056 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 ökningar 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 helåren som avslutades den 31 december 2020, 2019, 2018 respektive 2017.

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
	(oreviderat)			
	(MSEK)			
Verkligt värde vid periodens början ..	**79 542**	**25 243**	**23 001**	**7 572**
Förvärv	14 552	57 608	3 597	13 470
Investeringar.....	2 088	650	311	209
Försäljningar	-13 522	-6 917	-3 359	-729
Omräkningsdifferens.....	-1 590	254	176	-311
Orealiserade värdeförändringar	9 115	2 704	1 517	2 790
Verkligt värde vid periodens slut.....	**90 185**	**79 542**	**25 243**	**23 001**

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 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. Koncernens genomsnittsränta var per den 31 december 2020 1,31 procent, jämfört med 1,76 procent per den 31 december 2019, 2,44 procent per den 31 december 2018 och 3,36 procent per den 31 december 2017. Sänkningen av Koncernens lånekostnader de senaste åren är bland annat ett resultat av att man erhållit förbättrade kreditbetyg från kreditvärderingsinstituten S&P och Fitch, där man i nuläget har kreditbetyg BBB- (positiva utsikter) från Fitch och kreditbetyg BBB- (positiva utsikter) från S&P.

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. BESKRIVNING AV NYCKELPOSTER I KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Nedan finns en kort beskrivning av posternas sammansättning i Koncernens rapport över totalresultat.

Hyresintäkter

Hyresintäkter utgör majoriteten av Koncernens intäkter. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som hyresintäkter. Hyresintäkterna 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 säsongsvariationer. 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 hänförbara 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 2019, 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 16 i 2019 Reviderad Årsredovisning.

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.

Värdeförändringar fastigheter
I enlighet med IFRS redovisar SBB förvaltningsfastigheter till verkligt värde per varje balansdag. Enligt Koncernens värderingsregler värderas samtliga fastigheter per den 30 september och 31 december varje år av externa värderingsföretag, medan de resterande kvartalen värderas internt. För räkenskapsåren 2017, 2018, 2019 och för kvartalen under räkenskapsåret 2020 har däremot samtliga av Koncernens fastigheter blivit värderade av externa värderingsföretag för varje kvartal. 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 31 december 2020 cirka 9 056 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.

Värdeförändringar 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.

4. RÖRELSERESULTAT

I nedanstående tabell redovisas Koncernens rörelseresultat för helåren som avslutades den 31 december 2020, 2019, 2018 respektive 2017.

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Hyresintäkter	**5 121**	**1 996**	**1 680**	**1 339**
Driftskostnader	-987	-471	-386	-303
Underhåll	-323	-115	-100	-62
Förvaltningsadministration	-217	-104	-92	-74
Fastighetsskatt	-115	-41	-32	-23
Nettofastighetskostnader	**-1 642**	**-731**	**-610**	**-461**
Driftnetto	**3 479**	**1 265**	**1 071**	**877**
Centraladministration	-224	-136	-102	-76
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-52	-83	-	-
Resultat från intresseföretag/joint ventures	144	92	13	-
Resultat före finansiella poster	**3 347**	**1 138**	**982**	**801**
Ränteintäkter och liknande poster	166	102	4	12
Räntekostnader och liknande poster	-973	-482	-538	-476
Kostnader förtidslösen lån	-199	-197	-127	-
Valutakursdifferenser	158	91	-	-
Tomträttsavgälder	-25	-7	-	-
Finansiella poster netto	**-873**	**-493**	**-661**	**-464**
Förvaltningsresultat	**2 474**	**645**	**321**	**338**
Värdeförändringar fastigheter	8 542	2 453	1 575	2 797
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-468	-	-	-
Värdeförändringar derivat	-207	39	8	-4
Resultat före skatt	**10 341**	**3 137**	**1 904**	**3 131**
Aktuell skatt	-165	-	-	-
Uppskjuten skatt	-1 536	-	-	-
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	444	-	-	-
Skatt	-	-513	-214	-702
Periodens resultat	**9 084**	**2 624**	**1 690**	**2 429**

Rörelseresultat för helåret som avslutades den 31 december 2020 jämfört med helåret som avslutades den 31 december 2019

I nedanstående tabell redovisas Koncernens resultaträkning för helåret som avslutades den 31 december 2020 respektive 2019 och anger förändringen mellan perioderna i belopp och procent för varje komponent i Koncernens resultaträkning.

	För helåret som avslutades den 31 december		Förändring	
	2020	2019	(belopp)	(%)
	(oreviderat)			
	(MSEK)			
Hyresintäkter	**5 121**	**1 996**	**3 125**	**156,6**
Driftskostnader	-987	-471	-516	109,6
Underhåll	-323	-115	-208	180,9
Förvaltningsadministration	-217	-104	-113	108,7
Fastighetsskatt	-115	-41	-74	180,5
Nettofastighetskostnader	**-1 642**	**-731**	**-911**	**-124,6**
Driftnetto	**3 479**	**1 265**	**2 214**	**175,0**
Centraladministration	-224	-136	-88	64,7
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-52	-83	31	-37,3
Resultat från intresseföretag/joint ventures	144	92	52	56,5
Resultat före finansiella poster	**3 347**	**1 138**	**2 209**	**194,1**
Ränteintäkter och liknande poster	166	102	64	62,7
Räntekostnader och liknande poster	-973	-482	-491	101,9
Kostnader för förtidslösen lån	-199	-197	-2	1,0
Valutakursdifferenser	158	91	67	73,6
Tomträttsavgälder	-25	-7	-18	257,1
Finansiella poster netto	**-873**	**-493**	**-380**	**77,1**
Förvaltningsresultat	**2 474**	**645**	**1 829**	**283,6**
Värdeförändringar fastigheter	8 542	2 453	6 089	248,2
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter	-468	-	-468	-
Värdeförändringar derivat	-207	39	-246	-630,8
Resultat före skatt	**10 341**	**3 137**	**7 204**	**229,6**
Aktuell skatt	-165	-34	-131	385,3
Uppskjuten skatt	-1 536	-479	-1 057	220,7
Upplösning uppskjuten skatt hänf. till goodwill	444	-	444	-
Periodens resultat	**9 084**	**2 624**	**6 460**	**246,2**

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för helåret som avslutades den 31 december 2020 var 5 121 MSEK, en ökning med 3 125 MSEK, eller 156,6 procent, jämfört med 1 996 MSEK för motsvarande period 2019. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 3 958 tusen kvm i 1 618 fastigheter per den 31 december 2020 jämfört med 4 233 tusen kvm i 1 394 fastigheter per den 31 december 2019. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2020 till 93,6 procent jämfört med 94,8 procent per den 31 december 2019. Det aktuella hyresvärdet, per rullande 12 mån, uppgick till 5 170 MSEK per den 31 december 2020 jämfört med 5 502 MSEK per den 31 december 2019.

Hyresintäkterna inom segmentet samhällsfastigheter stod för 98 procent av Koncernens totala hyresintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2020. Hyresintäkterna inom detta segment för helåret som avslutades den 31 december 2020 var 4 012 MSEK, en ökning med 2 844 MSEK, eller 243,5 procent, jämfört med 1 168 MSEK för motsvarande period 2019.

Hyresintäkterna inom segmentet hyresreglerade bostadsfastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2020 var 843 MSEK, en ökning med 136 MSEK, eller 19,2 procent, jämfört med 707 MSEK för motsvarande period 2019.

Hyresintäkterna inom segmentet övrigt för helåret som avslutades den 31 december 2020 var 266 MSEK, en ökning med 145 MSEK, eller 119,8 procent, jämfört med 121 MSEK för motsvarande period 2019.

Nettofastighetskostnader

Nettofastighetskostnader för helåret som avslutades den 31 december 2020 var 1 642 MSEK, en ökning med 911 MSEK, eller 124,6 procent, jämfört med 731 MSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras till ett större bestånd.

Driftnetto

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftnetto med 2 214 MSEK, eller 175,0 procent, för helåret som avslutades den 31 december 2020, från 1 265 MSEK för motsvarande period 2019 till 3 479 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2020.

Centraladministration
Kostnader för centraladministration för helåret som avslutades den 31 december 2020 var 224 MSEK, en ökning med 88 MSEK, eller 64,7 procent, jämfört med 136 MSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras till ett större fastighetsbestånd.

Resultat från intresseföretag/joint ventures
Koncernens andel av resultatet från intresseföretag/joint ventures för helåret som avslutades den 31 december 2020 var 144 MSEK jämfört med 92 MSEK för motsvarande period 2019, en ökning med 52 MSEK eller 56,5 procent. Resultatet är framförallt hänförligt till bolagen Valerum Fastighets AB, KlaraBo Förvaltning AB och Offentlig Eiendom AS.

Finansiella poster netto
Finansiella poster netto för helåret som avslutades den 31 december 2020 var en kostnad på 873 MSEK, en ökning i kostnad med 380 MSEK, eller 77,1 procent, jämfört med en kostnad på 493 MSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras till att storleken på låneportföljen vuxit i och med bolagets ökade investeringar/förvärv i/av fastigheter.

Värdeförändringar fastigheter
Värdeförändringen på Koncernens fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2020 var en nettoökning på 8 542 MSEK jämfört med en nettoökning på 2 453 MSEK för motsvarande period 2019. Nettoökningen för helåret som avslutades den 31 december 2020 berodde främst på Koncernens högre driftnetto och nytecknade hyresavtal.

Värdeförändringar derivat
Värdeförändringen på derivat för helåret som avslutades den 31 december 2020 var en nettominskning på -207 MSEK jämfört med en nettoökning på 39 MSEK motsvarande period 2019. Nettominskningen för helåret som avslutades den 31 december 2020 berodde främst på främst på förändringar i räntor och valutakursfluktuationer.

Resultat före skatt
Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade resultatet före skatt med 7 204 MSEK, eller cirka 229,6 procent, för helåret som avslutades den 31 december 2020, från 3 137 MSEK för motsvarande period 2019 till 10 341 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2020. Totalt uppgick förvärvs- och omstruktureringskostnader till 52 MSEK per den 31 december 2020.

Skatt
Skatt för helåret som avslutades den 31 december 2020 var 1 257 MSEK, en ökning med 744 MSEK, eller 145 procent, jämfört med 513 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019. Den låga skatten förklaras av försäljning av fastigheter i bolagsform.

Periodens resultat
Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade nettoresultatet med 6 460 MSEK, eller cirka 246 procent, till 9 084 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2020 jämfört med 2 624 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019.

Rörelseresultat för helåret som avslutades den 31 december 2019 jämfört med samma period 2018
I nedanstående tabell redovisas Koncernens resultaträkning för helåren som avslutades den 31 december 2019 respektive 2018 och anger förändringen mellan perioderna i belopp och procent för varje komponent i Koncernens resultaträkning.

	För helåren som avslutades den 31 december		**Förändring**	
	2019	**2018**	**(belopp)**	**(%)**
	(MSEK)			
Hyresintäkter	1 996	1 680	316	18,8
Driftskostnader	-471	-386	-85	22,0
Underhåll	-115	-100	-15	15,0
Förvaltningsadministration	-104	-92	-12	13,0
Fastighetsskatt	-41	-32	-9	28,1
Nettofastighetskostnader	**-731**	**-610**	**-121**	**19,8**
Driftnetto	**1 265**	**1 071**	**194**	**18,1**
Centraladministration	-136	-102	-34	33,3
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-83	-	-83	-

	För helåren som avslutades den 31 december		Förändring	
	2019	2018	(belopp)	(%)
	(MSEK)			
Resultat från intresseföretag/joint ventures	92	13	79	607,7
Resultat före finansiella poster	**1 138**	**982**	**156**	**15,9**
Ränteintäkter och liknande poster	102	4	98	2 450,0
Räntekostnader och liknande poster	-482	-538	56	-10,4
Kostnader för förtidslösen lån	-197	-127	-70	55,1
Valutakursdifferenser	91	-	91	-
Tomträttsavgälder	-7	-	-7	-
Finansiella poster netto	**-493**	**-661**	**168**	**-25,4**
Förvaltningsresultat	**645**	**321**	**324**	**100,9**
Värdeförändringar fastigheter	2 453	1 575	878	55,7
Värdeförändringar derivat	39	8	31	387,5
Resultat före skatt	3 137	1 904	1 233	64,8
Skatt	-513	-214	299	139,7
Periodens resultat	**2 624**	**1 690**	**934**	**55,3**

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 1 996 MSEK, en ökning med 316 MSEK, eller 19 procent, jämfört med 1 680 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till ett större fastighetsbestånd. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 4 233 000 kvm i 1 394 fastigheter per den 31 december 2019 jämfört med 1 330 000 kvm i 570 fastigheter per den 31 december 2018. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2019 till 94,8 procent jämfört med 96,2 procent per den 31 december 2018. Det aktuella hyresvärdet uppgick till 5 502 MSEK per den 31 december 2019 jämfört med 1 647 MSEK per den 31 december 2018.

Hyresintäkterna inom segmentet samhällsfastigheter stod för 58,5 procent av Koncernens totala hyresintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2019. Hyresintäkterna inom detta segment för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 1 168 MSEK, en ökning med 186 MSEK, eller 18,9 procent, jämfört med 982 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till ett större fastighetsbestånd.

Hyresintäkterna inom segmentet hyresreglerade bostadsfastigheter stod för 35,4 procent av Koncernens totala hyresintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2019. Hyresintäkterna inom detta segment för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 707 MSEK, en ökning med 142 MSEK, eller 25,1 procent, jämfört med 565 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till ett större fastighetsbestånd.

Hyresintäkterna inom segmentet övrigt stod för 6,1 procent av Koncernens totala hyresintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2019. Hyresintäkterna inom detta segment för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 121 MSEK, en minskning med 12 MSEK, eller 9,0 procent, jämfört med 133 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till ett mindre fastighetsbestånd.

Nettofastighetskostnader

Nettofastighetskostnader för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 731 MSEK, en ökning med 120 MSEK, eller 20 procent, jämfört med 611 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till ett större fastighetsbestånd.

Driftnetto

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftnetto med 194 MSEK, eller 18 procent, för helåret som avslutades den 31 december 2019, från 1 071 MSEK för motsvarande period 2018 till 1 265 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019. Rörelsemarginalen för helåret som avslutades den 31 december 2019 uppgick till 63 procent jämfört med 64 procent för motsvarande period 2018.

Centraladministration

Kostnader för centraladministration för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 136 MSEK, en ökning med 34 MSEK, eller 33 procent, jämfört med 102 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till ett större fastighetsbestånd.

Resultat från intresseföretag/joint ventures

Koncernens andel av resultatet från intresseföretag/joint ventures för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 92 MSEK jämfört med 13 MSEK för motsvarande period 2018. Detta var främst ett resultat av intäkter från Valerum Fastighets AB och KlaraBo Förvaltning AB.

Finansiella poster netto

Finansiella poster netto för helåret som avslutades den 31 december 2019 var en kostnad på 493 MSEK, en minskning med 168 MSEK, eller 25 procent, jämfört med en kostnad på 661 MSEK för motsvarande period 2018. Detta kunde främst hänföras till lägre räntekostnader.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen på Koncernens fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2019 var en nettoökning på 2 453 MSEK jämfört med en nettoökning på 1 575 MSEK för motsvarande period 2018. Nettoökningen för helåret som avslutades den 31 december 2019 berodde främst på att värdeförändringarna avser ett större fastighetsbestånd.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringen på derivat för helåret som avslutades den 31 december 2019 var en nettoökning på 39 MSEK jämfört med en nettoökning på 8 MSEK motsvarande period 2018. Nettoökningen för helåret som avslutades den 31 december 2019 berodde främst på förändrade räntor och valutafluktuationer.

Resultat före skatt

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade resultatet före skatt med 1 233 MSEK, eller 65 procent, för helåret som avslutades den 31 december 2019, från 1 904 MSEK för motsvarande period 2018 till 3 137 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019.

Skatt

Skatt för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 513 MSEK, en ökning med 299 MSEK, eller 140 procent, jämfört med 214 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Underskottsavdrag uppgick till cirka 3 900 MSEK per den 31 december 2019. Koncernens effektiva skattesats för perioden var 16 procent, vilket avviker från bolagsskatten som är 21,4 procent vilket främst berodde på uppskjuten skatt på avyttringar.

Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade nettoresultatet med 934 MSEK, eller 55 procent, till 2 624 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019 jämfört med 1 690 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018.

Rörelseresultat för helåret som avslutades den 31 december 2018 jämfört med samma period 2017

I nedanstående tabell redovisas Koncernens resultaträkning för helåren som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017 och anger förändringen mellan perioderna i belopp och procent för varje komponent i Koncernens resultaträkning.

	För helåren som avslutades den 31 december		**Förändring**	
	2018	**2017**	**(belopp)**	**(%)**
	(MSEK)			
Hyresintäkter	**1 680**	**1 339**	**341**	**25,5**
Driftskostnader	-386	-303	-83	27,4
Underhåll	-100	-62	-38	61,3
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**
Centraladministration	-102	-76	-26	34,2
Resultat från intresseföretag/joint ventures	13	-	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**	**-5,0**
Värdeförändringar fastigheter	1 575	2 797	-1 222	-43,7
Värdeförändringar derivat	8	-4	12	-300,0
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 982 MSEK, en ökning med 241 MSEK, eller 32,5 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.

Hyresintäkterna inom segmentet övrigt stod för 7,9 procent av Koncernens totala hyresintäkter för helåret som avslutades den 1 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 63,8 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 värdeskapande avseende byggrätter om 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.

5. RÖRELSESEGMENT

SBB:s hyresintäkter, nettofastighetskostnader och förändringar i fastighetsvärde allokeras till Koncernens tre rörelsesegment och fastighetsbeståndets marknadsvärde för respektive rörelsesegment fastställs också separat.

Hyresintäkter per rörelsesegment

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Samhällsfastigheter	4 012	1 168	982	741
Hyresreglerade bostadsfastigheter	843	707	565	474
Övrigt	266	121	133	124
Totalt	**5 121**	**1 996**	**1 680**	**1 339**

Samhällsfastigheter

I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och förändringar i fastighetsvärde för segmentet samhällsfastigheter för helåren som avslutades den 31 december 2020, 2019, 2018 respektive 2017, samt marknadsvärdet för beståndet av samhällsfastigheter i slutet av respektive period.

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Hyresintäkter	4 012	1 168	982	741

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Nettofastighetskostnader	-1 086	-298	-239	-158
Driftnetto	**2 926**	**870**	**744**	**583**
Värdeförändringar fastigheter	6 281	1 143	681	1 541
Marknadsvärde fastigheter	67 109	61 547	16 435	14 583

Hyresreglerade bostadsfastigheter

I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och förändringar i fastighetsvärde för segmentet hyresreglerade bostadsfastigheter för helåren som avslutades den 31 december 2020, 2019, 2018 respektive 2017, samt marknadsvärdet för beståndet av bostadsfastigheter i slutet av respektive period.

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Hyresintäkter	843	707	565	474
Nettofastighetskostnader	-432	-372	-294	-241
Driftnetto	**411**	**335**	**271**	**233**
Värdeförändringar fastigheter	2 026	1 188	834	698
Marknadsvärde fastigheter	18 102	13 230	6 720	5 859

Övrigt

I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och förändringar i fastighetsvärde för övriga segment för helåren som avslutades den 31 december 2020, 2019, 2018 respektive 2017, samt marknadsvärdet för beståndet av övriga fastigheter i slutet av respektive period.

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Hyresintäkter	266	121	133	124
Nettofastighetskostnader	-124	-61	-77	-62
Driftnetto	**142**	**60**	**56**	**62**
Värdeförändringar fastigheter	235	122	60	558
Marknadsvärde fastigheter	4 973	4 765	2 088	2 559

6. 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 helåren som avslutades den 31 december 2020, 2019, 2018 respektive 2017.

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Likvida medel vid periodens början ..	**12 858**	**157**	**93**	**506**
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 232	745	248	360
Nettokassaflöde från förändring i rörelsekapital	-9 233	8 799	-408	150
Nettokassaflöde från/(använt i) den löpande verksamheten	-7 001	9 544	-161	510
Nettokassaflöde från/(använt i) investeringsverksamheten	-3 782	-57 638	-2 249	-12 973
Nettokassaflöde från/(använt i) finansieringsverksamheten	11 554	60 796	2 474	12 049
Periodens nettokassaflöde	**770**	**12 702**	**64**	**-414**
Valutakursdifferenser netto.....	-22	-1	-410	-9
Nettoresultat likvida medel.....	**748**	**12 701**	**-346**	**-423**
Likvida medel vid periodens slut.....	**13 606**	**12 858**	**157**	**93**

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 helåret som avslutades den 31 december 2020 var -7 001 MSEK jämfört med nettokassaflödet i den löpande verksamheten på 9 544 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019.

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 9 544 MSEK jämfört med nettokassaflödet till den löpande verksamheten på -161 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018.

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.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Nettokassaflödet från/till investeringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2020 var -3 782 MSEK, och berodde främst på försäljning av fastigheter.

Nettokassaflödet från/till investeringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2019 var -57 638 MSEK och kunde främst hänföras till investeringar i fastigheter och immateriella anläggningstillgångar.

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.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2020 var 11 554 MSEK och kunde främst hänföras till amortering av lån och lösen av minoritetsandelar.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 60 796 MSEK och kunde främst hänföras till nyupptagna lån och emission av hybridobligationer och aktier.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 2 474 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.

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.

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
	(oreviderat)			
		(MSEK)		
Förvärv	14 552	57 608	3 597	13 470
Investeringar	2 088	650	311	209
Underhåll	323	115	100	62
Summa investeringar	**16 963**	**58 373**	**4 008**	**13 741**

SBB genomför kontinuerligt investeringar i befintliga fastigheter, främst i form av renovering av lägenheter och hyresgästanpassningar i övriga fastigheter.

Förvärv

Utgifterna för helåret som avslutades den 31 december 2020 var 14 552 MSEK, en minskning med 43 056 MSEK, eller 74,7 procent, jämfört med 57 608 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019. Detta kunde främst hänföras till att Bolaget förvärvade färre fastigheter.

Förvärvsutgifterna för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 57 608 MSEK, en ökning med 54 011 MSEK, eller 1 501,6 procent, jämfört med 3 597 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Detta var främst ett resultat av att Hemfosa förvärvades under 2019.

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.

Renoveringar

Renoveringskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2020 var 2 088 MSEK, en ökning med 1 438 MSEK, eller 221,2 procent, jämfört med 650 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019. Detta kunde främst hänföras till ett större fastighetsbestånd efter förvärvet av Hemfosa.

Renoveringskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 650 MSEK, en ökning med 339 MSEK, eller 109,0 procent, jämfört med 311 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Detta var främst ett resultat av att Bolaget har uppnått ett högre tempo i sina värdeskapande renoveringar.

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.

Underhåll

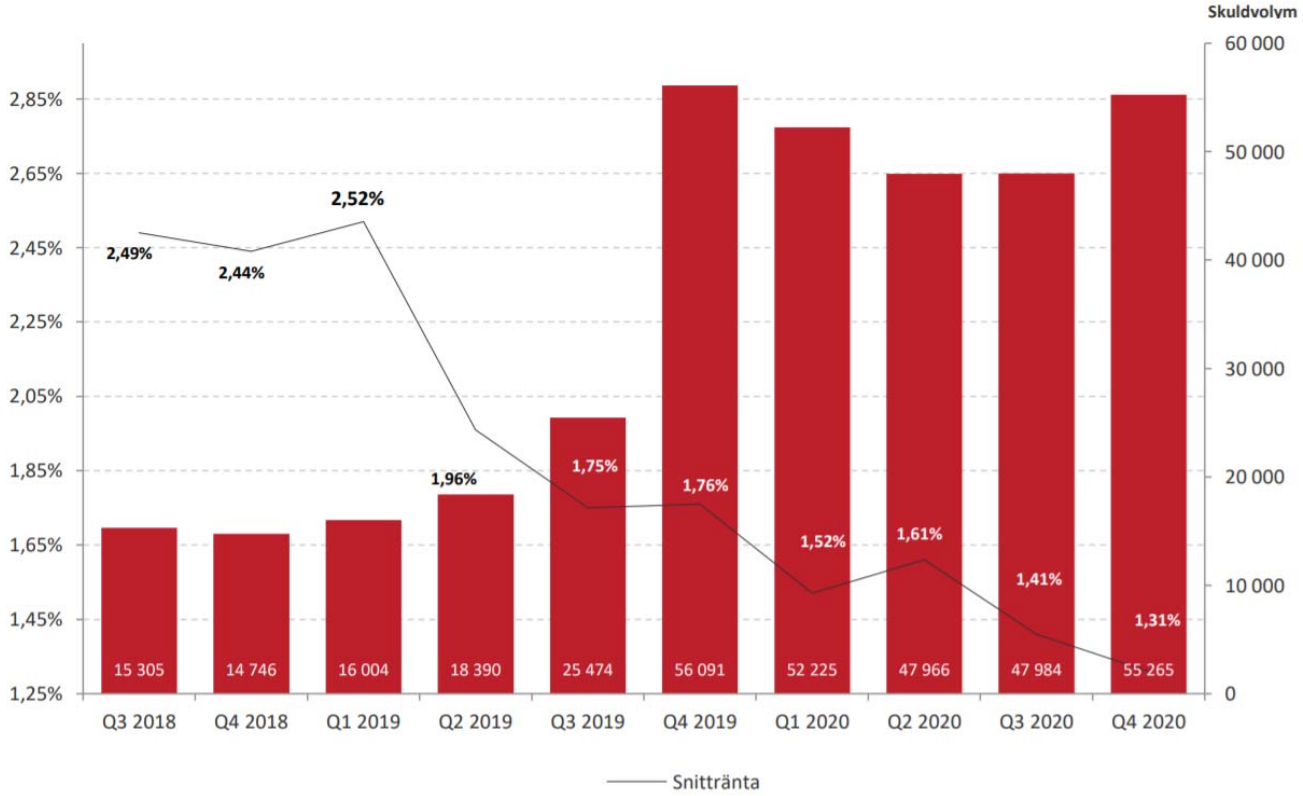
Underhållskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2020 var 323 MSEK, en ökning med 208 MSEK, eller 180,9 procent, jämfört med 115 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019. Detta kunde främst hänföras till ett större fastighetsbestånd efter förvärvet av Hemfosa.

Underhållskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 115 MSEK, en ökning med 15 MSEK, eller 15,0 procent, jämfört med 100 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Detta kunde främst hänföras till ett större 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 helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta kunde främst hänföras till en storleksökning av Koncernens fastighetsbestånd över stor del av året.

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 31 december 2020 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 55 265 MSEK och Koncernen hade 4,5 års genomsnittlig räntebindning och 1,31 procent i genomsnittlig ränta.



Skulder till kreditinstitut

Per den 31 december 2020 uppgick Koncernens skulder till kreditinstitut till 12 064 MSEK. Koncernens låneportfölj är uppdelad på ett flertal kreditinstitut, främst nordiska affärsbanker.

Obligationer

Per den 31 december 2020 uppgick Koncernens utestående obligationer till 37 783 MSEK. I nedanstående tabeller redovisas Koncernens noterade obligationer per den 31 december 2020, inklusive information om huruvida obligationerna är säkerställda, klassificerade som gröna obligationer eller hybrider m.m.

Emittent	Löptid	MSEK	Återköpt av SBB (MSEK)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2019-2024	500	257,5	Stibor 3M + 3,30%	2024-02-14	SE0012256741	Grön
SBB	2019-2024	200	27,5	Stibor 3M + 3,25%	2024-02-19	SE0012313245	
SBB	2019-2025	600	50	Stibor 3M + 1,90%	2025-01-14	XS1997252975	
SBB	2020-2025	500	86	Stibor 3M + 1,03%	2025-01-14	XS1997252975	
SBB	2019-2023	200	75	Stibor 3M + 1,40%	2023-05-22	XS2000538699	
SBB	2016-2021	466		Stibor 3M + 1,85%	2021-12-23	NO963342624	Säkerställd
SBB	2019-2022	500	50	Stibor 3M + 1,20%	2022-07-22	XS2021634675	Grön
SBB	2019-2021	1 960	25	Stibor 3M + 0,93%	2021-07-05	XS2022418243	
SBB	2019-2023	800	80	Stibor 3M + 1,150%	2023-09-06	XS2050862262	Grön
SBB	2019-2022	600	110	Stibor 3M + 0,95%	2022-10-03	XS2059787049	
SBB	2019-2023	1 000		Stibor 3M + 1,01%	2023-02-01	XS2066041661	
SBB	2019-2022	300		0,85%	2022-03-11	XS2078676322	
SBB	2019-2021	500		Stibor 3M + 0,66%	2021-11-08	XS2078691123	
SBB	2019-2023	700	25	1,07%	2023-05-11	XS2078737306	
SBB	2019-2021	800	325	Stibor 3M + 0,66%	2021-11-08	XS2078371486	
SBB	2019-2020	400	150	0,80%	2021-06-14	XS2093118953	
SBB	2019-2024	1 057		1,66%	2024-11-28	XS2085870728	
SBB	2019-HYB	1 500		3,50%	Hybrid	SE0013359148	
SBB	2020-2027	600		Stibor 3M + 1,50%	2027-01-30	XS2111589219	Grön

SBB	2020-2025	785,45		Stibor 3M + 2,008	2025-06-26	XS2194790429	
SBB	2020-2023	2 750		7%	2023-07-24	XS2208267596	Tvingande konvertibel
SBB	2020-2025	200		Stibor 3M + 1,170	2025-12-18	XS2275409824	Social

Emittent	Löptid	MEUR	Återköpt av SBB (MEUR)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2019-HYB	300		4,63%	Hybrid	XS1974894138	
SBB	2019-2025	550	3	1,75%	2025-01-14	XS1993969515	
SBB	2019-2026	500		1,13%	2026-09-04	XS2049823680	
SBB	2020-2027	750		1%	2027-08-12	XS2114871945	
SBB	2020-HYB	500		2,62%	Hybrid	XS2010032618	
SBB	2020-2040	50		2,75%	2040-04-03	XS2151934978	
SBB	2020-2028	700		0,75%	2028-12-14	XS2271332285	Social
SBB	2020-HYB	500		2,625%	Hybrid	XS2272358024	

Emittent	Löptid	MNOK	Återköpt av SBB (MNOK)	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod	Typ
SBB	2016-2023	620		3,00%	2023-11-01	NO0010777683	Säkerställd
SBB	2020-2023	400		Nibor 3M + 0,72%	2023-02-24	XS2124186508	
SBB	2020-2025	700		Nibor 3M + 1,65%	2025-08-27	XS2223676201	
SBB	2020-2023	200		Nibor 3M + 1,50%	2023-07-14	XS2203994517	

Företagscertifikat

I maj 2018 inrättade Koncernen ett företagscertifikatprogram (commercial paper program, förkortat CP-program) om 2 000 MSEK ("**SEK-programmet**") via Swedbank AB (publ) 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. För att ytterligare säkerställa refinansieringsrisken i bolaget lanserades i maj 2020 ett EUR 400m Euro Commercial Paper Program. Per den 31 december 2020 hade Koncernen 5 418 MSEK i utestående företagscertifikat.

Skuldförfallostruktur

I nedanstående tabell redovisas förfalloprofilen för Koncernens finansiella åtaganden, exklusive företagscertifikat, per den 31 december 2020.

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)			
3 289	**2 223**	**6 364**	**5 193**	**8 089**	**25 098**	**50 258**

Arrangemang utanför balansräkningen

Per den 31 december 2020 hade Koncernen inga arrangemang utanför balansräkningen.

7. KVANTITATIVA OCH KVALITATIVA UPPLYSNINGAR GÄLLANDE MARKNADSEXPONERING

Koncernens hantering av marknadsrisk (däribland likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk) beskrivs i not 22 (*Finansiella risker*) i 2019 Reviderad Årsredovisning, not 23 (*Finansiella risker*) i 2018 och not 21 (*Finansiella risker*) i 2017 Reviderad Årsredovisning.

8. 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 de Reviderade Årsredovisningarna.

9. VÄSENTLIGA TRENDER

Utöver det som beskrivs i detta avsnitt samt avsnitten "*Riskfaktorer*" och "*Marknadsöversikt*" finns det per dagen för detta Prospekt inte några för Bolaget kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på SBB:s affärsutsikter under innevarande räkenskapsår. Utöver vad som anges i detta avsnitt samt avsnitten "*Riskfaktorer*", och "*Marknadsöversikt*" känner Bolaget inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

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*".

1. KAPITALISERING

Tabellen i detta avsnitt redovisar Koncernens kapitalisering per den 31 december 2020.

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 uppgick per den 31 december 2020 till 55 265 MSEK, varav 12 064 MSEK avsåg skulder till kreditinstitut, 37 783 MSEK avsåg obligationslån och 5 418 MSEK avsåg företagscertifikat. Per den 31 december 2020 uppgick Bolagets belåningsgrad till 35 procent. Bolagets eget kapital, med undantag för reserver och utestående skulder, per den 31 december 2020 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 31 december 2020
Kortfristiga skulder	
Mot garanti	-
Mot säkerhet[1]	69
Utan garanti eller säkerhet	10 753
Summa kortfristiga skulder (inklusive kortfristig del av de långfristiga skulderna)	**10 822**
Långfristiga skulder	
Mot garanti	-
Mot säkerhet[2]	12 460
Utan garanti eller säkerhet	36 099
Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av de långfristiga skulderna)	**48 559**
Eget kapital	
Aktiekapital	150
Reservfond	-
Andra reserver	43 818
Summa eget kapital	**43 968**
TOTALT	**103 349**

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 31 december 2020 och har infogats, utan några väsentliga ändringar, från Bolagets bokföring. Denna tabell skall läsas tillsammans med den Historiska Finansiella Informationen.

MSEK	Per den 31 december 2020
(A) Kassa	-
(B) Likvida medel[1]	13 606
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	**13 606**
(E) Kortfristiga fordringar	**2 489**
(F) Kortfristiga banklån	21
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	48
(H) Andra kortfristiga skulder	10 753
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	**10 822**
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	**-5 273**
(K) Långfristiga banklån	11 995
(L) Emitterade obligationer	34 663
(M) Andra långfristiga lån	1 901
(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)	**48 559**
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	**43 286**

1 Likvida medel avser bankmedel.

BOLAGSSTYRNING

1. STYRELSE

Bolagets Styrelse består av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2021. 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 förstnämnda företaget indirekt kontrollera det senare företagets ägande i andra företag.

			Oberoende i förhållande till	
Namn	**Befattning**	**Medlem sedan**	**Bolaget och bolagsledningen**	**Större aktieägare**
Lennart Schuss	Styrelseordförande	2017	Ja	Ja
Ilija 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 verksamt inom digital kommunikation och investeringsverksamhet.

LENNART SCHUSS

Född 1952. Styrelseordförande sedan 2017, ordförande i revisionsutskottet och ledamot i ersättningsutskottet.	
Utbildning:	Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Kungliga Filharmoniska Sällskapet, Judisk Kultur i Sverige och Israelitiska Ynglingaföreningen. Styrelseledamot för Brasil Development AB, Briot AB, TEAL Capital AB, Skoga Invest AS, Stockholms Konserthusstiftelse och Hjälpsamhetsförbundet Rodef Chesed. 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 Borglanda Fastighets AB, Borglanda S88 AB Widia Aktiebolag, IB Gångsta Holding AB, IB Härsta 1 AB, och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Senior Advisor i Teal Capital AB. Styrelsesuppleant för TTF Invest AB, Atrium Ljungberg Kvarngärdet 33:2 AB, Westerlingska Gården AB, SP Skölden 1 AB, Fastighets AB Idbäcken, Eskilstunafastigheter III AB, Kejsarporten Fastighets AB, NF Järnhandlaren 3 AB, Vinterklasen Kastanjen AB, Valerum Brovakten AB, Lingonet i Västervik Fastighetsaktiebolag, BCAC 3D AB, Bergrick Bostäder AB, Vinterklasen Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, Bergrick Bostadsrätter AB, Visby Nunnan 1 AB, och ett flertal dotterbolag inom Koncernen samt till Valerum Fastighets AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt *"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"*.

ILIJA BATLJAN

Född 1967. Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017.	
Utbildning:	Ph.D. i demografi och planering för äldrevård från Stockholms universitet. Kandidat i ekonomi från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Cryptzone Group AB, Hemfosa Fastigheter AB, Estländaren Fastighet AB, IB Mitt AB, Gjutpressen Fastigheter AB, IB Härsta Holding AB, Apylonen Holding AB, PSOMRI Holding AB och ett flertal andra dotterbolag inom Koncernen. Styrelseledamot för Health Runner AB, Ilija Batljan Invest AB (publ), Ilija Batljan Invest Kristianstad AB, Ilija Batljan Invest Fast 1 AB, Seglora Fastighets AB, Rustebud 1:161 Fastighets AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelsesuppleant för Vaggeryd Logistikpark AB, OM Vindbryggan AB, OM Vindtunneln AB, OM Räveskalla AB, OM Flahult 77:1 Fastigheter, OM Viared AB, Odd Molly Vaggeryd Fastigheter AB, Odd Molly Småland Fastigheter AB, Installatören Fastighets AB och Runen 18 AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Alkärrsplan Aktiebolag, Cryptzone Research & Development Aktiebolag, Appload AB, Folkhem Trä AB, Dalafast Mariabacken2 AB, Amasten Tranås Västermalm AB, Cryptzone Digital AB, Amasten Motala AB, KS Vaggfast AB, Amasten Tranås AB, Atrium Ljungberg Kvarngärdet 33:2 AB, OH Uranus 2 i Borås AB, Amasten Sommen AB, Carlhem Fastigheter Helsingborg AB, Elitloppet Fastigheter AB, Framtidens Boende i Göteborg AB, Högkullen LSS Gotland AB, Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB, Motala Vårdhem AB, IB Sundsvall AB, Urban Cribs Holding Sverige AB, Urban Cribs Utveckling Lindholmen AB, Göta Utveckling AB, Samterna Utvecklings AB, RHB Fastighet AB, Nyfosa Kassetten 1 Fastighets AB, Kuttervägen Holding AB, Kuttervägen Fastighetsutveckling AB, KS Öst AB, KS Lingonet 18 AB, Amasten Mitt Holding AB, Imperia Slottsträdgården 2 AB, A-Gruppen Mätaren AB, Säljfast City AB, Hemsö Kadetten Ekonomisk förening och ett flertal dotterbolag inom Koncernen samt i dotterbolag till Valerum Fastighets AB och Klara Bo Förvaltning AB. Styrelseledamot för Phoniro AB, Westerlingska Gården AB, SP Skölden 1 AB, Fastighets AB Idbäcken, Eskilstunafastigheter III AB, Kajsarporten Fastighets AB, SP Tillbringaren 2 AB, Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB, Klövern Skärgårdsgatan AB, SHSVBIO 13 AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, Walltull AB, ASSA ABLOY Global Solutions AB, TTF Invest AB, STUSAB Fastigheter 3 AB, Odd Molly Fastigheter AB, Kejsarporten Fastighets AB, NF Järnhandlaren 3 AB, SP Tillbringaren 2 AB, BCAC 3D AB, HusBacc Utveckling AB, HusBacc Utveckling Holding AB, Slaggborn Västerås AB, Fastighets AB Flugsta, Jordbro Centrum Utvecklings AB, Skvadronen Apollo 15 AB, Hanväst Utvecklings AB, Tillbringaren 2 Holding AB, Slaggborn Utvecklings AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB, Varpslagg Fastighetsutveckling AB, Solhemmet Samhällsfastigheter AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen samt ett flertal dotterbolag till Rikshem AB (publ) och Valerum Fastighets AB och Klara Bo Förvaltning AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt *"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"*.

SVEN-OLOF JOHANSSON

Född 1945. Styrelseledamot sedan 2017 och ledamot i revisionsutskottet.	
Utbildning:	Pol.mag. från Stockholms universitet och Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Gaudemus AB, Deamatris Förvaltning Aktiebolag, FastProp Gävle AB, FastProp Holding AB, Xenella Holding AB, Centralparken Täby III AB, Centralparken Täby IV AB, Slättö Fastpartner Spånga AB, Slättö Fastpartner Holding AB, Märstakullen Ekonomisk förening och Centralparken Holding AB. Styrelseledamot för Kebarco AB, Autoropa Aktiebolag, Storheden Invest AB, STC Interfinans Aktiebolag, Batteriet Hus AB, Landeriet Förvaltning 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, Hjulsbro Byggtjänst AB, Cabinjo Holding AB, Colonia Fastighet AB, Ranchen.com Tobo Gård AB, H.J. Catering AB, Landeriet-Gruppens Hyresredovisning AB, Compactor Fastigheter AB, Batteriet Centrumhus AB, Västsvenska Hotellfastigheter AB, Svenska Stadshotell AB, Nordpartner Aktiebolag, VATTELUS AB, Fastighetspartner AB Drillsnäppan, Adam Care AB, Hotell Larmvall AB, Fastighets AB Bomullsspinneriet, Vexillum Duo AB, VATELLUS Holding AB, SRU Intressenter AB, Gävle Näringen 22:2 AB, Vinsta Stenskärve AB, Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB, Fastighets AB Krejfast, Fastighets AB Repslagaregatan, Fast Real AB, Märsta 1:198 AB, Autoropa Holding AB, One Network Of Holding AB, One Network Of Concept AB, Tartt Förvaltning AB, Slättö Fastpartner II AB och i ett antal dotterbolag till Fast Partner AB. Styrelsesuppleant för Colinasverdes AB, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Heimstaden Geflefastigheter AB. Styrelseledamot för NCC Aktiebolag, Batteriet Fastigheter AB, Fastighets AB Solrenen, Fastighetspartner Bromsten AB, CareDx International AB, Mio Fastigheter i Tibro 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.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt *"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"*.

FREDRIK SVENSSON

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2018 och ledamot i revisionsutskottet.	
Utbildning:	Civilekonomexamen från Linköpings Universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Arvid Svensson Invest AB, Rocklunda Fastigheter Aktiebolag, Anund Fastighets AB, Arosmotet Bostadsfastigheter AB, EMIRIT i Västerås AB, Fastighetsaktiebolaget Femur AB, Forsmarks Gymnasium AB, Fridnäs 2:1 AB, Industritekniska Gymnasiet Bergslagen AB, SVKA Holding i Västerås AB, Teknobildning Sverige AB och ABAS Capital AB. Styrelseledamot för Fastighets AB Balder, Aktiebolaget Arvid Svensson, AB Tenzing, Aktiebolaget Axel Sundströms Järnhandel, Arvid Svensson Cityfastigheter AB, Arvid Svensson Förvaltnings AB, ASCA Förvaltnings AB, Ektorp Holding AB, Fagerblads Frank Aktiebolag, Fastighetsaktiebolaget Femur 2, Högantorp Holding AB, Strandhöjden AB, Svanå Bruk & Säteri AB, Svensk Markförvaltning AB, Tangocm Capital Markets AB, YETIS FORESTRY AB, Lås & Larmteknik Europe AB, Baltic forest development AB och Youth Entrepreneurship Togetherness Innovation Holding AB. Styrelseledamot och verkställande direktör för AB Venarv. Styrelsesuppleant för Arvid Svensson Fastigheter Aktiebolag och Savana Stockholm AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Primelog Holding AB, SBB Alvesta och SVF Antennen Fastighets AB. Styrelseledamot för Klövern AB, Mirino AB, Albyäng Holding AB, SBB Västerås AB, SVF Friledningen Fastighets AB, SVF Ljusbågen Fastighets AB och Fastighets AB Fatbursholmen. Styrelseledamot och verkställande direktör för Aston Carlsson AB och Arvid Svensson Fastigheter Aktiebolag. Styrelsesuppleant för Skogssällskapet Brånsta AB, Fastighets AB Vintertullstorget, Viggbyholm Utvecklings AB och ASE Media AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt *"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"*.

HANS RUNESTEN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2014 och ledamot i revisionsutskottet.	
Utbildning:	Civilekonomexamen från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Effnet AB, Effnetplattformen AB, Effnetplattformen Holding AB och Scan Baltic Ltd. Styrelseledamot för Ironbridge AB och Twicebasic AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Axxonen Holding AB (publ), Axxonen Properties AB, Coegin Pharma AB och GOGO Lead Tech AB (publ). Styrelseledamot för Stendörren Fastigheter AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	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.	
Utbildning:	Filosofie kandidatexamen i språk – spanska, franska och italienska samt från kulturvetarlinjen.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande för Apotea AB, Michael Berglund AB, Eva Swartz Grimaldi Consulting AB och Efevevmimanisa AB. Styrelseledamot för Richard Swartz AB, Konserthuset Stockholm och Kungliga Patriotiska Sällskapet.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Doberman AB, Norstedts Förlagsgrupp AB och New Group Stockholm AB. Styrelseledamot för Storytel AB (publ), Storytel Sweden AB, Forget Foundation och Stockholms universitet. Extern verkställande direktör för Bianchi Café & Cycles Sverige AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuella närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt *"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"*.

ANNE-GRETE STRØM-ERICHSEN

Född 1949. Styrelseledamot sedan 2017 och ledamot i revisionsutskottet.	
Utbildning:	Computer Science Engineer Bergen Technical School 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. Senior Advisor i Rud Pedersen Public Affairs Norge 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 BATLJAN

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 Lovik Fastighets AB, Trenäs Förvaltning AB, Arctic Forest Development AB, Nordic Forest Development AB, Odalen SBB Projekt Altpl AB, Odalen SBB Projekt 1 AB, Sommarsol Fastigheter AB, Sommarsol Holding AB, Sommarsol Holding 2 AB, BRN Fastigheter 1 AB och BRN Fastigheter 2 AB. Styrelseledamot och verkställande direktör för ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelseledamot för Smart Parkering Sverige AB, Djurgårdsblicken AB, Tagesson & söner Fastighets AB, Hagabacken Förvaltnings AB och Tvånäs Förvaltning AB. Styrelsesuppleant för Seglora Invest AB, Tyghuset i Taberg Aktiebolag och Tabergsdalens Invest AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Seglora Fastighets AB, Villa Culmen Strängnäs AB, Culmen Strängnäs II AB, Hammars Markentreprenad i Jönköping AB, Djurgårdsblicken AB, Solhemmet Samhällsfastigheter AB och BRN Fastigheter 3 AB. Styrelseledamot för Slussmäklarna AB, Termino C 1498 AB, Ceres 2 Stockholm AB, Projekt Gnistan 1 AB, Installatören Fastighets AB och ett antal dotterbolag inom Koncernen och i Valerum Fastighets AB och ett antal dotterbolag i Valerum Fastighets AB. Styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt *"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"*.

KRISTER KARLSSON

Född 1970. Vice verkställande direktör och fastighetsutvecklingschef sedan 2016.	
Utbildning:	Byggnadsingenjör från Rudbecksskolan Örebro. Fastighet och finans från Kungliga tekniska högskolan, Stockholms universitet och Uppsala universitet samt juridikstudier vid Uppsala universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande i Nacka 5 AB, Nacka 6 AB, Nacka 8 AB, Nacka 9 AB, Nacka 11, Nöthagen Utvecklings AB, Hanväst Utvecklings AB, Nacka dotter 14 AB, SBBGenova Nackahusen AB, Bokoop Fastighet AB, Nackahusen Holding AB och Klarsam Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot i Genova Gåshaga AB, Järven 4 Fastigheter AB, Slaggborn Västerås AB, Fastighets AB Flugsta, Jordbro Centrum Utvecklings AB, Slaggborn Utvecklings AB, Gullbernahult Fastighetsutveckling AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB, Varpsplagg Fastighetsutveckling AB, Drottninghög Fastighetsutveckling 1 AB, Bryggkaffe Fastighetsutveckling Fastighets AB, Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB, Samterna Utvecklings AB, Drottninghög Fastighetsutveckling AB, Slaggborn Holding AB, Kuttervägen Holding AB, Kuttervägen Fastighetsutveckling AB, Samterna Holding 1 AB, Samterna Holding 2 AB, Samstern Bromma Beckomberga 1:1 AB, Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB, Väsjön Fastighetsutveckling AB, Magsam Holding AB och Magsam Holding 1 AB och i dotterbolag till Klara Bo Förvaltning AB. Styrelsesuppleant i HusBacc Utveckling AB, HusBacc Utveckling Holding AB, Idun Domum AB, Idun Domum Kungsängen AB och Idun Domum Fullerö AB. Styrelseordförande, styrelseledamot och styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Nacka dotter 12 AB, Nacka dotter 13 AB och Valerum Fastighets 12 AB. Styrelseledamot för Farsta Intressenter AB, Farsta Fastighetsintressenter AB, Farsta Stadsutveckling AB, Larsboda Fastighetsutveckling AB, Uppsala Fastighetsprojekt Operatörsbolag AB, SSM Holding AB, Uppsala Arena 2010 AB, Nyfosa Valsta 3:29 AB , Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB. Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB, KlaraBo Boktryckaren 1 AB, Slaggborn Förvärv Flugsta AB, Slaggborn Förvärv Västerås AB, Ilija Batljan Invest Fast 1 AB, och ett flertal dotterbolag inom Koncernen och till BCAC – Hus Förvaltning AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuella närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt *"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"*.

ROSEL RAGNARSSON

Född 1955. Finanschef sedan 2017.	
Utbildning:	Ekonomie kandidatexamen från Uppsala universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelsesuppleant för Ragnarsson Ekonomikonsult Aktiebolag.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Vice verkställande direktör för Stockholms läns landsting SLL Internfinans AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt *"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"*.

EVA-LOTTA STRIDH

Född 1975. CFO sedan 2016.	
Utbildning:	Ekonomie kandidatexamen från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot för Eva-Lotta Stridh Ekonomikonsult AB, Hemfosa Fastigheter AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Solhemmet Samhällsfastigheter AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen samt i dotterbolag till Valerum Fastighets AB. Styrelsesuppleant för ett antal dotterbolag till Valerum Fastighets AB.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuella närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt *"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"*.

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, Lovik Fastighets AB, BRN Fastigheter 1 AB, BRN Fastigheter 3 AB, BRN Fastigheter 2 AB, Hemfosa Fastigheter AB, Hemfosa Vuskt AB, BoVillan AB, Elitloppet Fastigheter AB, Järven 4 Fastigheter AB, SP Tillbringaren 2 AB, Nacka 6 AB, Nacka 5 AB, Nacka 9 AB, Nacka 8 AB, Nacka 11 AB, Genova Gåshaga AB, Nackahusen Holding AB, Gjutpressen Fastigheter AB, Sommarsol Holding 2 AB, Odalen Upphandling 1 AB, Magsam Holding 1 AB, Magsam Holding AB, Bokoop Fastighet AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot för Dalafast Mariabacken2 AB, KS Vaggfast AB, Amasten Tranås AB, KS Ronnwby Fastigheter AB, OH Uranus 2 i Borås AB, Amasten Sommen AB, Carlhem Fastigheter Helsingborg, IB Mitt AB, Motala Vårdhem AB, Urban Cribs Holding Sverige AB, Urban Cribs Uveckling Lindholmen AB, Göta Utveckling AB, Tillbringaren 2 Holding AB, Sommarsol Fastigheter AB, Samterna Utvecklings AB, CGM Förvaltning i Västervik AB, RBH Fastighet AB, Solhemmet Fastigheter AB, KS Öst AB, Ks Lingonet 18 AB, Amasten Mitt Holding AB, Imperia Slottsträdgården 2 AB, A-Gruppen Mätaren 3 AB, Nacka dotter 12 AB, Nacka dotter 13 AB, Nacka dotter 14 AB, Säljfast City AB, Hemsö Kadetten Ekonomisk Förening och ett flertal dotterbolag inom Koncernen, till Klara Bo Förvaltning AB och till Valerum Fastighets AB. Styrelsesuppleant för STUSAB Fastigheter 3 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt *"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"*.

ANNIKA EKSTRÖM

Född 1965. Chef Förvaltning sedan 2019.	
Utbildning:	Civilingenjörsexamen Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.
Övriga nuvarande befattningar:	-
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Fastighetschef på Hemfosa Fastigheter AB (2010-2019).
Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):	Ja. För mer information se avsnitt *"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"*.

VIKTOR MANDEL

Född 1984. Ansvarig Sveafastigheter sedan 2020.	
Utbildning:	Fastighetsekonomi Kungliga Tekniska Högskolan.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande, styrelseledamot och styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelseordförande för Belatchew Fastigheter AB, Billesholm Invest AB, VR Bostad Norr 1 AB. VR Bostad Norr 2 Fastighets AB, VR II Bostad AB, VR Bostad H1 AB, VR Bostad H2 AB, VR Bostad BV 4-90 AB, VR Bostad H11 AB, VR Södra Autopiloten 1 Fastighets AB, VR Södra Autopiloten 6 och 8 Fastighets AB, Nordsten Fastigheter AB, Nordsten H1 AB, Bostad Syd Helsingborg Förvaltning AB, Bostad Syd Landskrona Förvaltning AB, Askgrunden Kapitalförvaltning AB, Wättinge Utveckling AB, Fastighetsaktiebolaget Persborg, TEGELBORGEN Aktiebolag, Spitoula Fastighets AB, Segersälls Fastighets AB, Södra Hallsta Utveckling AB, Fastighets AB Karlavagnen 56, Fastighets AB Prästkragen 5, Discus Utveckling AB, Fastighetsaktiebolaget Stestu, Nytorpsgärde Utveckling AB, Fastighets AB Plåtparet, Suell Holding AB. Styrelseledamot för Mandel Projektutveckling AB, Mandel Invest AB, Mandel Förvaltnings AB, Mandel Fastigheter Stockholm AB, Mandel Fastigheter Slakthusområdet AB, PPE Fastigheter i Kalmar AB, PPE Holding AB, PPE KV 1 Holding 1 AB, PPE KV 1 Holding 2 AB, PPE KV 2 Holding AB, P&E Skatan Invest AB, Växjö Skatan 12 AB, Växjö Skatan Property 11 AB, Växjö Skatan Property 12 AB, Växjö Skatan Property 13 AB, Växjö Skatan Property 14 AB, Fryksås Fäbodfastigheter AB, Dalbo Holding 1 AB, SLUV AB, KV 1 Hyr 1 AB, KV 2 Kalmar AB, KV 1 Hyr 2 AB, KV 1 Hyr 3 AB, KV 1 Gård 1 AB, Vård 1 AB, Aspuddens Husentreprenad AB, AVY Finans AB, AVY Spar AB, YVA Holding AB, Nordanö Förvaltning AB, VR Bostad AP I AB, VR Bostad AP II AB, VR Bostad H12 AB, Smålandsvist AB, Angero Bredmosstorpet 4 AB, Resi Partners AB, Angehem Fastigheter AB, Sveaviken Nordsten Holding 1 AB, Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB, Västvind Fastighet I AB. Styrelsesuppleant för Ängsöaskarna Kapitalförvaltning AB, Brunswick Invest I AB, Brunswick Invest II AB, Brunswick Invest III AB, Brunswick Invest IV AB Brunswick, Brunswick Invest VI AB, Brunswick Invest Advisory AB, Brunswick Invest Octopoda I AB, Octopoda Holding AB, BI Octopoda Family I AB, Kalmar KV 2 Bostad 1 AB. Verkställande direktör för Sveafastigheter Bostad Group AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande för Fastighetsaktiebolaget Katslösa, Katslösa Holding AB, VR En Portfölj Holding AB, VR Bostad Norr 2 AB, Östra Borgaren AB, Persborg Holding AB, Negrobleget Holding AB, Spitoula Holding AB, Bostad Syd Fastighets Utveckling AB. Styrelseledamot för Nordanö Partners AB, Nordanö Holding AB, Nordanö Intressenter AB, Termino C 2285 AB, Termino C 3234 AB, Termino C 3959 AB, Kalmar KV 2 Bostad 1 AB. Styrelsesuppleant för Sveafastigheter Bostad AB, Brunswick Invest IV AB, Brunswick Invest VIII AB, Brunswick Alternative Strategies Holding AB, AVY Finans AB, AVY Spar AB, YVA Holding AB. Delägare av Nordanö. Delägare av Brunswick Real Estate.
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.

Flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare har finansiella intressen i Bolaget genom direkta och indirekta innehav i Bolaget. Förutom detta 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. Fredrik Svensson var styrelsesuppleant i Fastighets AB Vintertullstorget och ASE Media AB och frånträdde sina poster mindre än ett år före det att bolagen försattes i konkurs 2019 respektive 2020. Oscar Lekander har varit styrelseledamot för Solhemmet Fastigheter AB och frånträdde sin post mindre än ett år före det att bolaget försattes i konkurs 2020.

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) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammansättningar) 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 1, 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, årsstämman den 29 april 2019 samt årsstämman den 27 april 2020 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2018, 2019, 2020 respektive 2021. Ingemar Rindstig (född 1949) var huvudansvarig revisor intill slutet av årsstämman 2020, varefter Mikael Ikonen är huvudansvarig revisor. Ingemar Rindstig och Mikael Ikonen är båda auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Youngs kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm.

För perioden innan den 16 januari 2017 utgjordes SBB i Nordens revisor av Ernst & Young Aktiebolag med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.

5. BOLAGSSTYRNING

SBB är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen i Bolaget grundas på svensk lag, Bolagets bolagsordning, interna regler och föreskrifter, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och god sed på aktiemarknaden. Vidare är Bolaget föremål för krav att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning (”**Koden**”). 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 2019.

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 på avstämningsdagen, 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.

Valberedning

Bolag som följer Koden ska ha en valberedning. Enligt Koden ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Koden 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 27 april 2020 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2021 ska bestå av representanter för de tre största aktieägarna samt Styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre röstmässigt största registrerade aktieägarna per den 31 december 2020 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Om någon av dessa aktieägare ej önskar utse en ledamot, tillfrågas ytterligare aktieägare i storleksordning om att utse representant till valberedningen. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren. Ordföranden ska ha utslagsröst. Namnen på valberedningens ledamöter ska publiceras i Bolagets delårsrapport för årets tre första kvartal. 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 Koden 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.

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns

självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Revisionsutskottet består av sex ledamöter: Lennart Schuss (ordförande), Sven-Olof Johansson, Hans Runesten, Eva Swartz Grimaldi, Anne-Grete Strøm-Erichsen och Fredrik Svensson.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman.

Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller i lag, börsregler och Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer.

Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Eva Swartz Grimaldi (ordförande) och Lennart Schuss vilka bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Hållbarhetsutskott

Hållbarhetsutskottet ansvarar för att granska och övervaka kontinuiteten och framstegen i arbetet med hållbarhetsmålen, hantering av hållbarhetsrisker, samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod.

Hållbarhetsutskottet består av Sven-Olof Johansson som ordförande, Eva Swartz Grimaldi och Mats Andersson, tidigare vd för Fjärde AP-fonden och en pionjär inom hållbara investeringar, ingår i utskottet som extern medlem.

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

Arvode till styrelsen

Vid årsstämman 2020 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 1 950 000 SEK, varav ordföranden erhåller 450 000 SEK och övriga av stämman valda ledamöter som inte är anställda i Bolaget erhåller 300 000 SEK vardera. För utskottsarbete i ersättningsutskottet utgår ett totalt arvode om 40 000 SEK att fördelas med 20 000 SEK per ledamot. För utskottsarbete i hållbarhetsutskottet utgår ett totalt arvode om 60 000 SEK att fördelas med 20 000 SEK per ledamot. För revisionsutskottet, som består av styrelsens ledamöter, ingår arvode för deltagande i ordinarie styrelsearvode. Arvode till revisorerna utgår enligt godkänd räkning. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Arvode till styrelsen under räkenskapsåret 2019

I Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020 kommer information om utbetalda arvoden för räkenskapsåret 2020 att redovisas. Tabellen nedan visar samtliga arvoden som utbetalats till styrelseledamöter valda av bolagsstämman för räkenskapsåret 2019.

Namn	Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnader	Övrig ersättning	Summa
			(TSEK)		
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	480	–	–	–	480
Styrelseledamot					
Ilija Batljan	300	–	–	–	300
Sven-Olof Johansson	300	–	–	–	300
Fredrik Svensson	300	–	–	–	300
Hans Runesten	300	–	–	–	300
Eva Swartz Grimaldi	330	–	–	–	330
Anne-Grete Strøm-Erichsen	300	–	–	–	300
Total	**2 310**	**–**	**–**	**–**	**2 310**

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2020 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt nedan.

Vem riktlinjerna omfattar och riktlinjernas tillämplighet

Dessa riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör samt andra personer i koncernledningsgruppen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och på förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Styrelsen ska ha rätt att tillfälligt frångå, helt eller delvis, riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om sådana avvikelser sker ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma. Riktlinjerna avser tiden från årsstämman 2020. Ärende om frångående av riktlinjerna ska beredas av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden samt bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder. För vidare information om Samhällsbyggnadsbolagets strategi, se www.sbbnorden.se.

Styrelsen bedömer att det är kritiskt för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, att bolaget kan rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig totalersättning som motiverar ledande befattningshavare att göra sitt yttersta. Rörlig ersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska vara baserad på kriterier som syftar till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, och där uppfyllandet av kriterierna fastställts genom den metod som anges nedan.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen och övriga anställningsvillkor till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig. Ersättningen utgörs av grundlön, rörlig ersättning, pension samt vissa övriga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om aktie- eller aktiekursrelaterade ersättningar.

Fast grundlön

Fast grundlön för VD och övriga ledande befattningshavare omprövas årligen. Den fasta grundlönen utgör 60 – 80 procent av den totala ersättningen exklusive LTI och under antagande av 50 procentigt utfall av STI.

Kortsiktigt incitamentsprogram (Short-term incentive STI)

Ersättningen ska bestå av tre delar som vardera ska ge rätt till en tredjedel av det maximala ersättningsbeloppet. Två av delarna bestäms av att vissa mål för bolaget uppnås, medan en del bestäms av att individuella mål uppnås. För att ersättningen ska utgå krävs att den del som är kopplad till individuella mål uppnås samt att en av de delar som är kopplade till mål för bolaget uppnås.

De kriterier som ska tillämpas såvitt avser mål för bolaget är NAV-tillväxt dvs. tillväxt av nettoandelsvärde för aktie i bolaget enligt fastställd årsredovisning samt driftnetto dvs. koncernens hyresintäkter minus fastighetskostnader enligt fastställd årsredovisning. Kriteriet som ska tillämpas såvitt avser individuella mål ska tas fram innan utgången av första kvartalet av det räkenskapsår som ersättningen avser och ska vara lika specifika som kriterierna avseende

mål för bolaget. Kriterierna är utformade i syfte att främja bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen samt hållbarhet och därmed bolagets långsiktiga värdeskapande.

Eventuell utbetalning av ersättningen ska ske i samband med den löneutbetalning som infaller närmast efter den bolagsstämma varpå bolagets årsredovisning fastställs avseende intjänandeåret. Ersättningen kan maximalt uppgå till 50 procent av den fasta grundlönen samt vid fullt utfall uppgå till högst 40 procent av total ersättning exklusive LTI. Den rörliga ersättningen grundar rätt till pensionsförmåner och är semesterlönegrundande. Bolaget har inte möjlighet att återkräva ersättningen.

Långsiktigt incitamentsprogram (Long-term incentive LTI)

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade. Ett incitamentsprogram ska syfta till att förbättra deltagarnas engagemang för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. Aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer.

Övriga förmåner

Pensionsförmåner

Avtalad pensionsålder för VD är 65 år och för övriga ledande befattningshavare finns ingen särskilt avtalad pensionsålder. Samtliga pensionsförmåner för ledande befattningshavare är avgiftsbestämda. Detta innebär att bolaget för ledande befattningshavare betalar en individuellt avtalad avgiftsbestämd pensionspremie. Utöver nämnda pensionsförmåner så har bolaget inga pensionsförpliktelser mot ledande befattningshavare.

Förmånsbil m.m.

Ledande befattningshavare har vid behov, vilket i varje enskilt fall beslutas av verkställande direktören, rätt till förmånsbil. Därutöver omfattas samtliga ledande befattningshavare av bl.a. sedvanlig sjuk- och sjukvårdsförsäkring.

Övriga förmåner utgör 10 – 25 procent av den totala ersättningen exklusive LTI och under antagande av 50 procentigt utfall av STI.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Ledande befattningshavares anställnings- eller uppdragsavtal ska gälla tillsvidare eller för viss tid. För VD gäller vid uppsägning från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid. Utöver uppsägningslönen är VD berättigad till avgångsvederlag motsvarande 12 gånger den fasta månadslönen. Under uppsägningstiden löper gällande anställningsavtal med tillhörande förmåner. För de övriga ledande befattningshavarna gäller vid uppsägning från bolagets sida maximalt 6 månaders uppsägningstid. Övriga ledande befattningshavare är – utöver uppsägningslönen – inte berättigade till avgångsvederlag. Under uppsägningstiden löper gällande anställningsavtal med tillhörande förmåner. I de fall avgångsvederlag skulle utbetalas utgår inga övriga förmåner för tiden efter uppsägningstidens utgång. Fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta grundlönen för 2 år.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats och utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen

Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Styrelsens förslag bereds av styrelsens ersättningsutskott. Styrelsens ordförande kan vara ordförande i ersättningsutskottet. I syfte att hantera intressekonflikter ska övriga bolagsstämmovalda ledamöter som ingår i ersättningsutskottet vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Ersättningsutskottet ska bl.a. följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman har beslutat om. När ersättningsutskottet berett förslaget förs det till styrelsen för beslut. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Om stämman inte beslutar anta riktlinjer med anledning av ett förslag till sådana, ska styrelsen senast inför nästa årsstämma lämna ett nytt förslag. I sådana fall ska ersättning utbetalas i enlighet med de riktlinjer som gäller sedan tidigare eller, om sådana inte finns, i enlighet med bolagets praxis.

I beredningen av dessa frågor används när så bedöms nödvändigt extern rådgivning.

Ersättning 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 för Bolaget.

I Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020 kommer information om utbetald ersättning för räkenskapsåret 2020 att redovisas. Tabellen nedan visar ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2019.

Namn	Grundlön	Rörlig ersättning	Pensionskostnader	Övrig ersättning	Summa
			(TSEK)		
Ilija Batljan, verkställande direktör	3 912	–	978	–	4 139
Övriga ledande befattningshavare (6 st.)	7 840	–	1 639	–	8 468
Summa	**11 752**	**–**	**2 167**	**–**	**12 607**

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, (i) riskbedömning, (iii) kontrollaktiviteter, (iv) information och kommunikation samt (v) uppföljning.

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.

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.

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 styrdokumenten finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som Bolaget har identifierat. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom uppföljning och avstämning i Styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

Information och kommunikation

Bolaget har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen är korrekt och effektiv. De interna styrdokumenten klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Ledningen erhåller regelbundet finansiell information om Bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av ledningsgruppen avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering. Bolagets informationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt. Samtliga anställda i 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.

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. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet ”–*Extern revisor*”.

I Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020 kommer information om total ersättning till revisorn för räkenskapsåret 2020 att redovisas. Under räkenskapsåret 2019 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till cirka 17 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 1 522 207 334 aktier, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 119 504 867 stamaktier av serie B och 192 724 976 stamaktier av serie D. Aktiekapitalet uppgår till totalt 152 220 733,40 SEK. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,10 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Bolagets 30 713 preferensaktier är föremål för inlösen med avstämningsdag den 23 april 2021 i enlighet med beslutet som fattades på Bolagets extra bolagsstämma den 23 februari 2021.

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 lösningsskyldighet. 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 (”s**ubsidiär 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 bolagsstämma. 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 uppräkning 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 bolagsstämma 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 bolagsstämma 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.

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. KONVERTIBLER OCH TECKNINGSOPTIONER M.M.

Per dagen för detta Prospekt finns det 2 750 utestående konvertibler, tvingande konverterbara till stamaktier av serie B, samt 40 000 000 utestående teckningsoptioner som berättigar till teckning av stamaktier av serie B. För mer information och maximal utspädning hänvisas till nedan avsnitt. Per dagen för detta Prospekt finns det, utöver dessa instrument, inte några teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

Konvertibler

Konvertibeln konverteras till stamaktier av serie B vid förfall, med förbehåll för SBB:s och konvertibelsinnehavarnas rätt till förtida konvertering vid uppfyllande av vissa specifika händelser i enlighet med villkoren för konvertibeln. Konvertibeln har en lägsta konverteringskurs om 24,33 kr per stamaktie av serie B som aktualiseras om SBB påkallar förtida inlösen och en högsta kurs om 30,11 kr per stamaktie av serie. Antalet utgivna aktier vid obligatorisk konvertering vid förfall kommer att vara kopplat till det vid konverteringstillfället rådande marknadspriset för SBB:s stamaktie av serie B. Antalet utgivna aktier vid konvertering kommer att minska proportionellt när aktiekursen för stamaktien av serie B ökar inom de fastställda gränserna, i enlighet med villkoren för konvertibeln. Vid konvertering kommer konvertiblerna resultera i en maximal ökning av 111 788 617 stamaktier av serie B, baserat på den lägsta konverteringskursen. Detta motsvarar en utspädningseffekt för Bolagets befintliga aktieägare om cirka 6,84 procent av totalt antal aktier och cirka 3,17 procent av det totala antalet röster i Bolaget.

Teckningsoptioner

Bolaget har ett incitamentsprogram för nuvarande och framtida anställda som omfattar 40 000 000 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 ska sälja teckningsoptionerna till marknadsvärde. Per dagen för detta Prospekt har inga teckningsoptioner ännu överlåtits till anställda. Teckningskursen per aktie ska motsvara 130 procent av den volymvägda genomsnittskursen enligt Nasdaq Stockholms officiella kurslista för aktien under de 10 handelsdagar som följer närmast efter den 23 februari 2021, dock lägst 0,1 kronor. Teckning av stamaktier av serie B med stöd av teckningsoptionerna kan ske under perioden från och med den 1 mars 2024 till och med den 31 mars 2024. Vid fullt utnyttjande av alla utestående 40 000 000 teckningsoptioner kommer Bolagets aktiekapital att öka med 4 000 000 SEK genom en nyemission av 40 000 000 stamaktier av serie B. Detta motsvarar en utspädningseffekt för Bolagets befintliga aktieägare om cirka 2,56 procent av totalt antal aktier och cirka 1,16 procent av det totala antalet röster i Bolaget.

4. AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan den legala enheten bildades den 1 september 2014 till och med dagen för Prospektet 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
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	–	13 042 574	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[26]	–	–	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
2019-12-16	Nyemission	–	57 907 534	–	–	57 907 534	209 977 491	622 160 893	76 498 230	30 713	908 667 327	5 790 753,40	90 866 732,70
2019-12-23	Nyemission	–	7 535 527	–	–	7 535 527	209 977 491	629 696 420	76 498 230	30 713	916 202 854	753 552,70	91 620 285,40
2019-12-30	Apportemission[27]	–	400 852 676	27 927 129	–	428 779 805	209 977 491	1 030 549 096	104 425 359	30 713	1 344 982 659	42 877 980,50	134 498 265,90
2020-01-14	Apportemission[28]	–	9 782 909	773 778	–	10 556 687	209 977 491	1 040 332 005	105 199 137	30 713	1 355 539 346	1 055 668,70	135 553 934,60
2020-01-20	Apportemission[29]	–	6 910 394	953 874	–	7 864 268	209 977 491	1 047 242 399	106 153 011	30 713	1 363 403 614	786 426,80	136 340 361,40
2020-01-30	Apportemission[30]	–	647 364	–	–	647 364	209 977 491	1 047 889 763	106 153 011	30 713	1 364 050 978	64 736,40	136 405 097,80
2020-02-04	Apportemission[31]	–	3 650 061	366 940	–	4 017 001	209 977 491	1 051 539 824	106 519 951	30 713	1 368 067 979	401 700,10	136 806 797,90
2020-02-26	Kvittningsemission[32]	–	6 575 281	–	–	6 575 281	209 977 491	1 058 115 105	106 519 951	30 713	1 374 643 260	657 528,10	137 464 326
2020-07-17	Nyemission	–	–	21 303 990	–	21 303 990	209 977 491	1 058 115 105	127 823 941	30 713	1 395 947 250	2 130 399	139 594 725
2020-09-01	Kvittningsemission[33]	–	–	44 197 779	–	44 197 779	209 977 491	1 058 115 105	172 021 720	30 713	1 440 145 029	4 419 777,90	144 014 502,90
2020-10-13	Utnyttjande av teckningsoptioner[34]	–	14 108 000	–	–	14 108 000	209 977 491	1 072 223 105	172 021 720	30 713	1 454 253 029	1 410 800	145 425 302,90
2020-11-03	Utnyttjande av teckningsoptioner[35]	–	2 748 000	–	–	2 748 000	209 977 491	1 074 971 105	172 021 720	30 713	1 457 001 029	274 800	145 700 102,90
2020-12-18	Kvittningsemission[36]	–	44 533 762	–	–	44 533 762	209 977 491	1 119 504 867	172 021 720	30 713	1 501 534 791	4 453 376,20	150 153 479,10
2020-12-29	Kvittningsemission[37]	–	–	7 860 160	–	7 860 160	209 977 491	1 119 504 867	179 881 880	30 713	1 509 394 951	786 016	150 939 495,10
2021-02-26	Indragning[38]	–	–	–	-30 173	-30 173	209 977 491	1 119 504 867	179 881 880	–	1 509 364 238	-3 017,30	150 936 423,80
2021-03-03	Kvittningsemission[39]	–		12 843 096	–	12 843 096	209 977 491	1 119 504 867	192 724 976	–	1 522 207 334	1 284 309,60	152 220 733,40

1 Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedriven under firman Effnetplattformen AB (publ).
2 Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedriven under firman Effnetplattformen AB (publ).
3 Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedriven under firman Effnetplattformen AB (publ).
4 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 1 534 731 741,04, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Bolaget.
5 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 359 104 209 SEK, motsvarande cirka 5,41 SEK per aktie i Bolaget.
6 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 437 595 624 SEK, motsvarande cirka 5,86 SEK per aktie i Bolaget.
7 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 401 249 999 SEK motsvarande cirka 5,76 SEK per aktie i Bolaget.
8 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 417 096 763 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Bolaget.
9 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 488 730 000 SEK, motsvarande cirka 5,75 per aktie i Bolaget.
10 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 2 823 877,76 SEK, motsvarande cirka 5,64 per aktie i Bolaget.
11 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 3 555 520 SEK, motsvarande cirka 555,55 SEK per aktie i Bolaget.
12 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 356 631 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Bolaget.
13 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 160 000 000 SEK, motsvarande cirka 6 SEK per aktie i Bolaget.
14 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 93 370 793 SEK, motsvarande cirka 34,83 SEK per aktie i Bolaget.
15 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 20 141 643 SEK, motsvarande cirka 110,12 SEK per aktie i Bolaget.
16 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 17 068 552,50 SEK, motsvarande cirka 501,50 SEK per aktie i Bolaget.
17 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 7,32 MSEK, motsvarande cirka 12,2 SEK per B-aktie i Bolaget.
18 Emission av 17 500 000 B-aktier genom utnyttjande av 17 500 000 teckningsoptioner, till en teckningskurs om cirka 7,30 SEK.
19 Utbetalning för indragna preferensaktier uppgick till ett totalt värde om 97 931 480 SEK, motsvarande cirka 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.
20 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 197 666 602 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Bolaget.
21 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 53 100 000 SEK, motsvarande cirka 31,55 SEK per D-aktie i Bolaget.
22 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 21 610 505 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Bolaget.
23 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 148 000 014 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Bolaget.
24 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 6 483 154 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Bolaget.
25 Utbetalning för indragna preferensaktier uppgick till ett totalt värde om 89 535 320 SEK, motsvarande cirka 644 SEK per preferensaktie i Bolaget. Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 89 535 320 SEK, motsvarande ett värde om cirka 32,2 SEK per D-aktie i Bolaget.
26 Utbetalning för indragna preferensaktier uppgick till ett totalt värde om 3 547 452 SEK, motsvarande cirka 644 SEK per preferensaktie i Bolaget. Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 3 547 152 SEK, motsvarande cirka 32,2 SEK per D-aktie i Bolaget.
27 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 10 613 093 327,56 SEK, motsvarande cirka 24,0533 SEK per B-aktie och cirka 34,7785 SEK per D-aktie i Bolaget.
28 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 250 169 224,57 SEK, motsvarande cirka 22,7849 SEK per B-aktie och cirka 35,2383 SEK per D-aktie i Bolaget.
29 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 189 742 697 SEK, motsvarande cirka 22,5792 SEK per B-aktie och cirka 35,3417 SEK per D-aktie i Bolaget.
30 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 14 616 961,23 SEK, motsvarande cirka 22,5792 SEK per B-aktie i Bolaget.
31 Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 97 678 336,67 SEK, motsvarande cirka 23,2238 SEK per B-aktie och cirka 35,1830 SEK per D-aktie i Bolaget.
32 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 196 666 654,71 SEK, motsvarande cirka 29,91 SEK per B-aktie i Bolaget.
33 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 1 370 131 149 SEK, motsvarande 31 SEK per D-aktie i Bolaget.
34 14 108 000 teckningsoptioner utnyttjades för att teckna 14 108 000 stamaktier av serie B till teckningskursen 7,93 SEK per B-aktie i Bolaget.
35 2 748 000 teckningsoptioner utnyttjades för att teckna 2 748 000 stamaktier av serie B till teckningskursen 7,93 SEK per B-aktie i Bolaget.
36 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 1 384 999 998,20 SEK, motsvarande 31,10 SEK per B-aktie i Bolaget.
37 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 243 664 959 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Bolaget.
38 Bolagets 30 713 preferensaktier är föremål för inlösen med avstämningsdag den 23 april 2021 i enlighet med beslutet som fattades på Bolagets extra bolagsstämma den 23 februari 2021. Utbetalning förväntas ske i samband med indragningen och kommer att uppgå till 19 963 450 SEK, motsvarande 650 SEK per preferensaktie i Bolaget.
39 Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 398 135 976 SEK, motsvarande cirka 31 SEK per D-aktie i Bolaget.

5. ÄGARSTRUKTUR

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. Såvitt Bolaget känner till så kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild person.

Vidare, såvitt Bolaget känner till har följande styrelseledamöter och ledande befattningshavare, inklusive eventuellt närståendeinnehav, ett direkt eller indirekt innehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt.

	Aktier				Procent	
Ägare	A	B	D	Preferens[1]	av aktiekapitalet	av rösterna
Ägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna (inklusive eventuellt närståendeinnehav)						
Ilija Batljan	109 053 868	19 195 259	530 000	-	8,5	32,5
AB Arvid Svensson	42 127 221	23 506 355	-	-	4,3	13,0
Dragfast AB	36 163 467	60 012 502	-	-	6,3	12,4
Sven-Olof Johansson	22 315 456	31 081 315	-	-	3,5	7,5
Länsförsäkringar Fonder	-	87 242 131	-	-	5,7	2,6
Styrelseledamöter och ledande befattningshavares innehav (inklusive eventuellt närståendeinnehav)						
Ilija Batljan	Se ovan					
Sven-Olof Johansson	Se ovan					
Fredrik Svensson	Se ovan under AB Arvid Svensson					
Lennart Schuss	-	20 253 334	380 000	-	1,4	0,6
Hans Runesten	-	5 200 258	-	-	0,3	0,2
Eva Swartz Grimaldi	-	932 128	-	-	0,1	0,0
Lars Thagesson	-	10 635 355	520 000	-	0,7	0,3
Krister Karlsson	-	5 103 589	560	-	0,3	0,1
Rosel Ragnarsson	-	724 844	-	-	0,0	0,0
Eva-Lotta Stridh	-	886 348	-	-	0,1	0,0
Oscar Lekander	-	7 591 003	275 500	-	0,5	0,2
Annika Ekström	-	84 000	-	-	0,0	0,0
Viktor Mandel	-	375 000	-	-	1,4	0,6
Övriga ägare						
Övriga ägare	317 479	846 681 436	191 018 916	30 713	68,2	30,5
Totalt	**209 977 491**	**1 119 504 867**	**192 724 976**	**30 713**	**100,0**	**100,0**

[1] Bolagets 30 713 preferensaktier är föremål för inlösen med avstämningsdag den 23 april 2021 i enlighet med beslutet som fattades på Bolagets extra bolagsstämma den 23 februari 2021.

UTSPÄDNING MED ANLEDNING AV ERBJUDANDET M.M.

Sammanlagt kan upp till 34 647 001 stamaktier av serie D i SBB komma att emitteras som Aktievederlag (om Aktievederlaget utnyttjas fullt ut), innebärandes en utspädning om cirka 2,23 procent av aktiekapitalet och cirka 1,01 procent av rösterna i Bolaget, och upp till cirka 1 068 MSEK kan komma att betalas kontant som Kontantvederlag (om Kontantvederlaget utnyttjas fullt ut), för aktierna i Offentliga Hus.

Sammanlagt kan upp till 562 451 stamaktier av serie D i SBB komma att emitteras som Utdelningskompensation (om Aktievederlaget utnyttjas fullt ut), innebärandes en utspädning om cirka 0,04 procent av aktiekapitalet och cirka 0,02 procent av rösterna i Bolaget, och upp till cirka 17 MSEK kan komma att betalas kontant som Utdelningskompensation (om Kontantvederlaget utnyttjas fullt ut), för aktierna i Offentliga Hus.

Bolagets nettotillgångsvärde per aktie, som enligt branschstandard redovisas som EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie och EPRA NTA (Aktuellt substansvärde) per aktie, uppgick till 28,21 SEK respektive 22,36 SEK per den 31 december 2020, vilket, jämfört med det underförstådda värdet på SBB:s stamaktie av serie D inom ramen för Aktievederlaget om 30,803 SEK, utgör en differens om 2,593 SEK respektive 8,443 SEK.

6. EMISSIONSBEMYNDIGANDE

Årsstämman den 27 april 2020 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.

7. BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Årsstämman den 27 april 2020 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.
2. Förvärv får ske av högst så många aktier att Bolagets egna innehav vid var tid ej överstiger tio (10) procent av samtliga aktier i Bolaget.
3. Förvärv 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. Förvärv av aktier i enlighet med förvärvserbjudande mot kontant vederlag till Bolagets samtliga aktieägare får endast ske till ett pris som vid tiden för förvärvserbjudandet 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 företagsförvärv, 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 överlåts med den avvikelse som Styrelsen finner lämplig.
8. Bemyndigandet får utnyttjas vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 2021.

Syftet med bemyndigandet för Styrelsen att besluta om förvärv 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 företagsförvärv 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 överlåts mot vederlag i annan form än pengar i samband med avtal om förvärv 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. Se *"Riskfaktorer – 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"*.

Utbetald utdelning SBB (SEK)	**1 januari – 31 december**			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
	(oreviderat)			
Utdelning A+B-aktie	0,45	0,25	0,10	-
Utdelning D-aktie	2,00	1,50	-	-
Utdelning preferensaktie	35,00	35,00	35,00	17,50

Beslutad utdelning Hemfosa (SEK)[90]	**1 januari – 31 december**		
	2019	**2018**	**2017**
Utdelning stamaktie	-	2,40	4,80
Utdelning preferensaktie	-	10,00	10,00

[90] Redovisas som en del av den ytterligare information som beskrivs under avsnitt *"Ytterligare information om Hemfosa"*.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660, antagen vid extra bolagsstämma den 23 februari 2021.

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 150 000 000 kronor och högst 600 000 000 kronor.

5. AKTIER

Antalet aktier skall vara lägst 1 500 000 000 och högst 6 000 000 000 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 stamaktier

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.

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 uppräkning 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 bolagsstämma 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:

- 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.
- 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.
- 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 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;
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. GODKÄNNANDE FRÅN FINANSINSPEKTIONEN

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 15 mars 2021. Giltighetsperioden för Prospektet löper ut den 15 mars 2022, 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.

Finansinspektionen är inte behörig att bedöma huruvida reglerna i Takeover-reglerna har uppfyllts eller inte. Avsnitten *"Det Sammanslagna Bolaget"*, *"Information om Offentliga Hus"*, *"Offentliga Hus bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2020"*, *"Redogörelse från styrelsen i Offentliga Hus"* och *"Skattefrågor i Sverige"* (se sidorna 83–90 och 195–243) utgör i sin helhet sådan information. Finansinspektionen har varken granskat eller godkänt information i avsnitten ovan då Takeover-reglerna inte ligger inom ramen för Finansinspektionens behörighet och denna information anses vara i tillägg till den information som måste finnas med i ett prospekt.

2. 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"*.

3. RÖRELSEKAPITAL

Det är Bolagets uppfattning att Koncernens tillgängliga rörelsekapital är tillräckligt för dess nuvarande behov under den kommande tolvmånadersperioden. I detta sammanhang menas med rörelsekapital Koncernens förmåga att få tillgång till kapital för att uppfylla sina betalningsförpliktelser i takt med att de förfaller.

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.

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 Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB, Sörmlandsporten AB, Kopparleden AB och Hemfosa Fastigheter AB, förvärvat och därefter sålt ett företag som äger fastigheter i centrala Oslo som inrymmer DNB Bank ASAs huvudkontor, överlåtit en kontorsfastighetsportfölj till Nyfosa AB och förvärvat en förskoleportfölj från norska Laeringsverkstedet.

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 *"Riskfaktorer – Risker relaterade till Koncernens verksamhet – Koncernens verksamhet kan påverkas negativt om förvärv och integration av fastigheter och fastighetsbolag inte lyckas"*.

Kommersiell leasing

Den 31 december 2020 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 utkontrakterad 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-infrastruktur 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 FÖRFARANDEN

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

SBB har ett incitamentsprogram för Bolagets nuvarande och framtida anställda som omfattar 40 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal stamaktier av serie B i Bolaget. Teckningskursen per aktie ska motsvara 130 procent av den volymvägda genomsnittskursen enligt Nasdaq Stockholms officiella kurslista för aktien under de 10 handelsdagar som följer närmast efter den 23 februari 2021, dock lägst 0,1 kronor. Teckning av stamaktier av serie B med stöd av teckningsoptionerna kan ske under perioden från och med den 1 mars 2024 till och med den 31 mars 2024.

Förutom ovan samt det som återges under not 30 (*Transaktioner med närstående*) i 2019 Reviderad Årsredovisning och not 29 (*Transaktioner med närstående*) i övrig Historisk Finansiell Information, har varken Bolaget, eller någon medlem i Koncernen, utfört några närståendetransaktioner under de räkenskapsår som avslutades 31 december 2020, 2019, 2018 och 2017 fram till datumet för detta Prospekt.

10. VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd har tillhandahållits av de Oberoende Värderarna (som definierat ovan). Var och en av 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 Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) som finansiella rådgivare och Advokatfirman Vinge KB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse i Erbjudandet och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Erbjudandet.

12. KOSTNADER MED ANLEDNING AV ERBJUDANDET

De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Koncernen med anledning av Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 30 MSEK.

13. RELEVANTA REGELVERK FÖR KONCERNENS VERKSAMHET

Koncernens verksamhet präglas i hög utsträckning av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Koncernen måste efterleva kraven i ett antal svenska och nordiska koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter m.m. Koncernen är även 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. Vad avser skatterättsliga frågor hanteras dessa av Koncernen genom tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning samt andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket.

Verksamheten präglas även av extern reglering avseende bolagsstyrning, exempelvis genom aktiebolagslagen (2005:551), Koden och de regler och rekommendationer som följer av listningen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. För mer information om dessa regelverk och hur Bolaget tillämpar dessa, se avsnittet "*Bolagsstyrning – Bolagsstyrning*".

14. MILJÖFAKTORER SOM KAN PÅVERKA ANVÄNDNINGEN AV KONCERNENS FASTIGHETER

Det finns flera miljöfaktorer som kan påverka användningen av Koncernens fastigheter. Enligt gällande miljölagstiftning i Sverige och i övriga Norden har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan en eventuell förvärvare av fastigheten, 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. Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en del av Koncernens fortlöpande verksamhet.

15. VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i SBB. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer.

Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

16. HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Kopior av (i) Bolagets bolagsordning och registreringsbevis, (ii) årsredovisningar för Bolaget och dess dotterbolag, såsom tillämpligt, för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017, inklusive revisionsberättelser, (iii) bokslutskommuniké för Bolaget avseende räkenskapsåret som avslutades den 30 december 2020, (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 årsredovisningarna för Bolagets dotterbolag, finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.sbbnorden.se.

INFORMATION OM OFFENTLIGA HUS

Nedanstående är en sammanfattande beskrivning av Offentliga Hus. Informationen som anges i denna beskrivning är, om inget annat anges, hämtad från offentligt tillgänglig information, främst från Offentliga Hus bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2020 som offentliggjordes den 18 februari 2021 (uppdaterad 22 februari 2021), Offentliga Hus prospekt som offentliggjordes den 13 oktober 2020 samt från Offentliga Hus hemsida.

1. VERKSAMHET

Verksamhetsbeskrivning

Offentliga Hus är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag som på ett långsiktigt och hållbart sätt äger och förvaltar samhällsfastigheter. Via en kombination av ett aktivt deltagande på den svenska marknaden för fastighetstransaktioner och utveckling av befintligt bestånd har Offentliga Hus som vision att vara en ledande samarbetspartner till aktörer inom svensk välfärd och tillhandahålla långsiktiga och hållbara fastighetslösningar. Offentliga Hus huserar en viktig del av Sveriges välfärd, däribland polis, vård och omsorg såväl som skolor och utbildningslokaler.

Offentliga Hus har en decentraliserad organisation som består av 18 anställda samt två inhyrda konsulter. Detta skapar förutsättningar för snabba beslut där samtliga medarbetare har kännedom och förståelse för vad som sker i bolaget. Organisationen består av 3 huvudgrenar vilka är ekonomi, fastighetsförvaltning och transaktion. Den tekniska förvaltningen och underhållet av bolagets fastighetsbestånd hanteras i huvudsak genom Offentliga Hus samarbetspartner Nordic PM, men även via ett flertal andra externa fastighetsförvaltare. Nordic PM har över 10 års erfarenhet av fastighetsförvaltning med lokala kontor i Helsingborg, Jönköping, Sundsvall, Stockholm (huvudkontor), Södertälje och Umeå. Med över 65 heltidsanställda sköter de fastighetsförvaltning i fler än 400 fastigheter med en underliggande yta på över 2 miljoner kvadratmeter i fler än 175 av Sveriges kommuner.

Fastighetsbeståndet i sammandrag

Per 31 december 2020 äger Offentliga Hus ett fastighetsbestånd i Sverige om 143 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om 9,3 MDSEK. Fastighetsbeståndet är diversifierat över 70 kommuner och har en total yta om cirka 542 000 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är diversifierat över tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Den ekonomiska tyngdpunkten per 31 december 2020 är belägen i Storstockholm och Västra Götaland, vilka tillsammans utgjorde 62 % av bolagets totala fastighetsvärde. 83 % av fastighetsbeståndet sett till fastighetsvärde består av samhällsfastigheter med huvudfokus på vård och omsorg, utbildning och kontor för offentlig förvaltning. Offentliga Hus definierar en fastighet som samhällsfastighet i de fall där mer än 50 % av kontrakterad årshyra härrör från direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster. Offentliga Hus kommersiella fastigheter, sett till marknadsvärde, per 31 december 2020, består till största del av privata kontor, kommersiell infrastruktur och studentbostadsprojekt.

Offentliga Hus har en väldiversifierad hyresgäststruktur med cirka 400 hyresgäster. Per 31 december 2020 utgjorde de tio största hyresgästerna 44 % av bolagets totala kontrakterade årshyra. Hyresgästerna består till majoritet av parter som direkt eller indirekt är skattefinansierade som bedöms utgöra begränsad risk och bolaget har en låg hyresgästomsättning med hyresförhållanden som löper över flera hyresperioder. Per 31 december 2020 hade Offentliga Hus en genomsnittlig återstående hyreskontraktstid om cirka 5,2 år. Hyresförfallen har en god spridning där cirka 44 % förfaller om fem år eller senare. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2020 uppgick till 93 %.

Vision

Offentliga Hus skall vara en ledande samarbetspartner till aktörer inom svensk välfärd och tillhandahålla långsiktigt hållbara fastighetslösningar.

Affärsidé

Offentliga Hus är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag inom samhällsfastigheter. Genom ett långsiktigt ägande förvaltar och utvecklar vi hållbara och attraktiva fastigheter i svenska tillväxtregioner med den svenska välfärden som våra hyresgäster. Med människan i fokus bygger vi starka allianser med stat, kommun och regionala myndigheter.

Mål

Genom ett långsiktigt ägande med hållbara och för våra hyresgäster attraktiva lokaler bidrar vi till en välfärd i världsklass.

Strategi

Offentliga Hus strategi är att långsiktigt förvärva, förvalta och förädla samhällsfastigheter, där hyresgästerna till övervägande del, direkt eller indirekt, bedriver offentliga verksamheter. Offentliga Hus är geografiskt fokuserat på större och medelstora städer i Sverige och investerar i huvudsak i orter och kommuner som är befolkningstäta och stabila där likviditeten för den lokala fastighetsmarknaden bedöms god. Detta innebär att Offentliga Hus i huvudsak investerar i Sveriges tillväxtkommuner, regionstäder och större tätorter, exempelvis i områden såsom Mälardalen, Västra Götaland och Skåne. Genom att erbjuda ändamålsenliga lokaler till marknadsmässiga villkor är Offentliga Hus en attraktiv samarbetspartner för stat, kommun och region i behov av långsiktiga och effektiva fastighetslösningar. Genom att vara närvarande i hyresgästernas vardag kan Offentliga Hus vara proaktiva i att se behov och skapa miljöer som är både trivsamma och effektiva.

2. FINANSIELL ÖVERSIKT I SAMMANDRAG

Nedanstående information avseende Offentliga Hus är hämtad från bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2020 som offentliggjordes den 18 februari 2021 (uppdaterad 22 februari 2021) samt Offentliga Hus prospekt som offentliggjordes den 13 oktober 2020, som härleder siffror från årsredovisningarna för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2019, 2018 och 2017. Bokslutskommunikén för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 är upprättad i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen (1994:1554). De finansiella rapporterna för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2019, 2018 och 2017 är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana som de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Koncernens resultaträkning

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
TSEK	*(oreviderat)*			
Hyresintäkter	535 383	320 063	207 553	135 498
Övriga intäkter	-	2 601	7 623	297
Summa rörelsens intäkter	**535 383**	**322 664**	**215 176**	**135 795**
Fastighetskostnader	-185 190	-110 231	-61 716	-32 296
Driftnetto	**350 193**	**212 433**	**153 460**	**103 449**
Central administration	-75 591	-36 511	-40 482	-17 567
Finansiella intäkter	3 492	951	4 068	-
Finansiella kostnader	-184 962	-104 176	-78 004	-48 063
Övriga finansiella kostnader	-50 909	-10 201	-8 241	-
Förvaltningsresultat	**42 223**	**62 496**	**30 801**	**37 869**
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	910	-3 026	17 962	-
Värdeförändring derivat	-13 550	-9 987	-3 116	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-4 687	2 817	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	177 717	663 377	120 417
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-19 540	-	-	-
Resultat före skatt	**10 043**	**222 513**	**711 842**	**158 286**
Aktuell skatt	-2 128	-16 644	-4 656	-3 794
Uppskjuten skatt	-5 519	-40 359	-160 514	-35 746
Årets resultat från kvarvarande verksamhet	**2 396**	**165 510**	**546 672**	**118 746**
Årets resultat från avvecklad verksamhet	-	-	7 908	15 351
Årets resultat	**2 396**	**165 510**	**554 579**	**134 097**

Koncernens balansräkning

	Per den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
TSEK	*(oreviderat)*			
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	1 400	-	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar	**1 400**	**-**	**-**	**-**
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	9 338 051	7 192 802	3 915 104	1 977 981
Nyttjanderätter	47 493	43 413	-	-
Pågående nyanläggningar	-	5 880	16 516	7 887
Inventarier	4 092	5 605	6 414	244
Summa materiella anläggningstillgångar	**9 389 636**	**7 247 700**	**3 938 034**	**1 986 112**
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intressebolag	-	195 140	138 311	-
Andra finansiella tillgångar	-	48 017	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	**-**	**243 158**	**138 311**	**-**
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	-	8 848	7 920	628
Övriga kortfristiga fordringar	94 118	75 312	84 312	29 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	26 916	20 069	2 822
Likvida medel	522 685	116 796	77 159	355 344
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	416 971
Summa omsättningstillgångar	**616 803**	**227 872**	**189 280**	**805 113**
SUMMA TILLGÅNGAR	**10 007 839**	**7 718 730**	**4 265 625**	**2 791 225**
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital	640	500	500	50
Pågående nyemission	-	-	-	74 952
Övrigt tillskjutet kapital	1 983 392	971 806	414 697	348 409
Hybridobligation	575 000	575 000	-	-
Balanserad vinst inklusive årets resultat	1 053 811	1 078 702	956 712	352 631
Summa eget kapital	**3 612 843**	**2 626 009**	**1 371 909**	**776 042**
Långfristiga skulder				
Uppskjutna skatteskulder	314 960	304 693	264 334	105 436
Skulder till kreditinstitut	4 086 976	2 447 925	1 768 574	1 057 959
Obligationslån	1 228 270	1 238 891	683 605	381 134
Leasingskuld	47 493	43 413	-	-
Derivat	25 122	12 016	3 116	-
Övriga långfristiga skulder	61 101	-	-	-
Summa långfristiga skulder	**5 763 922**	**4 046 938**	**2 719 629**	**1 544 529**
Kortfristiga skulder				

	Per den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
TSEK	*(oreviderat)*			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	697 245	53 987	61 764
Leverantörsskulder	-	53 162	42 768	14 485
Skuld till ägarbolag	-	2 633	4 825	1 398
Aktuella skatteskulder	-	15 363	-	6 675
Övriga kortfristiga skulder	-	168 378	303	704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	109 002	72 204	45 844
Skulder som har ett direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	339 784
Räntebärande skulder	268 691	-	-	-
Ej räntebärande skulder	362 383	-	-	-
Summa kortfristiga skulder	**631 074**	**1 045 783**	**174 087**	**470 654**
Summa eget kapital och skulder	**10 007 839**	**7 718 730**	**4 265 625**	**2 791 225**

Koncernens kassaflödesanalys

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
TSEK	*(oreviderat)*			
Kassaflöde för rörelsen				
Driftnetto	274 602	212 433	153 460	103 499
Central administration	-	-36 511	-40 482	-17 567
Avskrivningar	1 367	1 249	588	38
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	-	-
Erhållen ränta	3 463	-	158	-
Betald ränta	-185 646	-96 177	-81 010	-51 979
Betalda inkomstskatter	-6 414	-1 238	-8 601	-7 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**87 372**	**79 576**	**24 113**	**26 422**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	31 343	-34 842	-77 042	-16 913
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-28 454	206 421	48 420	410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**90 261**	**251 335**	**-4 509**	**9 918**
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 449 210	-3 181 617	-1 289 435	-243 675
Investeringar i pågående nyanläggningar	-	-3 350	-8 628	-
Investeringar i inventarier	-	-504	-6 382	-
Avyttring fastigheter	358 515	59 076	6 000	-
Avyttring intressebolag	199 432			
Investering i intresseföretag	-	-49 906	-	-
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	0	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 891 263**	**-3 176 300**	**-1 298 445**	**-243 675**

	För helåren som avslutades den 31 december			
	2020	2019	2018	2017
TSEK	*(oreviderat)*			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	711 586			
Hybridobligation	-	564 939	-	-
Upptagna lån	3 105 835	1 948 031	1 354 741	1 007 181
Amortering av lån	-1 874 924	-80 476	-314 294	-429 600
Teckningsoptioner	5 079	7 109	-	-
Aktieägartillskott	300 000	550 000	-	-
Betald utdelning	-40 685	-25 000	-25 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 206 891**	**2 964 602**	**1 015 447**	**552 581**
Avgående kassa hänförligt till avvecklad verksamhet	**-**	**-**	**4 351**	**-3 337**
Minskning/ökning av likvida medel				
Årets/periodens kassaflöde	405 889	39 637	-283 156	315 488
Likvida medel vid årets början	116 796	77 159	360 315	44 827
Likvida medel vid årets slut	**522 685**	**116 796**	**77 159**	**360 315**

3. AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktien

Det finns enbart ett utestående aktieslag i Offentliga Hus. Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Bolagets aktie är noterad på Nasdaq First North Premier under kortnamnet ”OFFHUS”. Aktierna har ISIN-kod SE0014829644.

Per dagen för detta Prospekt uppgår antalet aktier i Offentliga Hus till 255 970 150, med ett kvotvärde om 0,0025 SEK per aktie. Bolaget innehar inga egna aktier.

Teckningsoptionsprogram för anställda

Teckningsoptionsprogram 2019/2023

Vid en extra bolagsstämma den 13 december 2019 antog stämman ett teckningsoptionsprogram för VD och vissa övriga ledningsgruppsmedlemmar (”**Teckningsoptionsprogram 2019**”). Totalt är 255 teckningsoptioner utestående i programmet. Teckningsoptionerna i Teckningsoptionsprogram 2019 (”**Serie A**”) kan utnyttjas under perioden 1 mars 2023 – 31 mars 2023. Varje teckningsoption berättigar innehavaren att teckna fyrtio tusen (40 000) nya aktier i Bolaget till ett teckningspris om 14,00 SEK per aktie. Teckningsoptionerna har vid utgivande värderats till marknadsvärde enligt värderingsmodellen Black & Scholes.

Syntetiskt optionsprogram 2020/2023

Vid en extra bolagsstämma den 1 september 2020 antog stämman ett syntetiskt optionsprogram för vissa styrelseledamöter och andra nyckelpersoner i bolaget. Totalt är 9 000 000 syntetiska optioner utestående i programmet. De syntetiska optionerna kan utnyttjas under perioden 1 mars – 25 mars 2023. Programmet innebär att deltagaren förvärvat ett visst antal syntetiska optioner till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för de syntetiska optionerna vid utgivandet beräknat enligt värderingsmodellen Black & Scholes. Efter intjänandeperioden om tre år ger de syntetiska optionerna rätt att erhålla en kontant utbetalning per syntetisk option under vissa angivna villkor. Den kontanta utbetalningen motsvarar skillnaden mellan lösenkursen om 13,75 SEK och aktiens marknadsvärde enligt villkoren, vilket motsvarar det framräknade medeltalet av den volymviktade noterade högsta och lägsta betalkursen för bolagets aktie under en period om 10 handelsdagar närmast före den 25 mars 2023 eller den tidigare eller senare dag som kan följa på grund av villkoren. Maximalt utfall uppgår till högst 24,55 SEK per syntetisk option.

Teckningsoptionsprogram 2020/2023

Vid en extra bolagsstämma den 22 september 2020 antog stämman ett teckningsoptionsprogram för VD, andra medlemmar av ledningsgruppen samt övriga anställda i Bolaget (”**Teckningsoptionsprogram 2020**”). Totalt är 8 000 000 teckningsoptioner utestående i programmet. Teckningsoptionerna i Tecknings- optionsprogram 2020 (”**Serie B**”) kan utnyttjas under perioden 1 september 2023 – 30 september 2023. Varje teckningsoption berättigar innehavaren att teckna en (1) ny aktie i Bolaget till en teckningskurs motsvarande 16,19 SEK per aktie, motsvarande 135 procent av aktiens proportionella andel av Bolagets värde per den 31 augusti 2020. Teckningsoptionerna har vid utgivande värderats till marknadsvärde enligt värderingsmodellen Black & Scholes.

Aktieägare

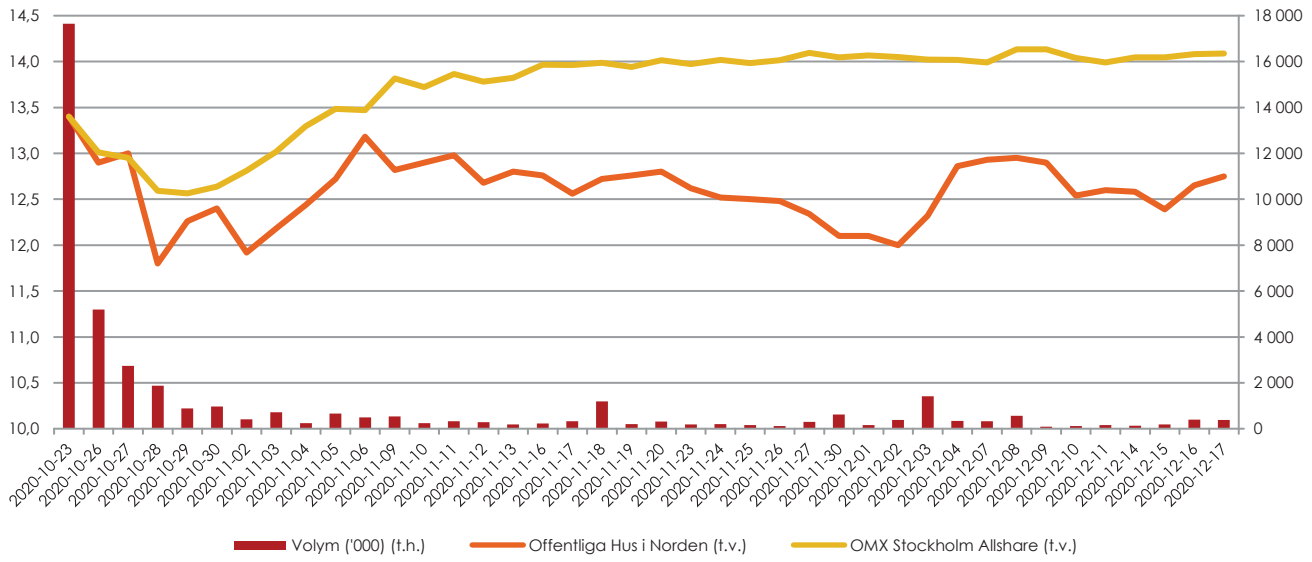
De tio röstvärdemässigt största aktieägarna listas nedan. Källan är Datablocks av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear och Morningstar.

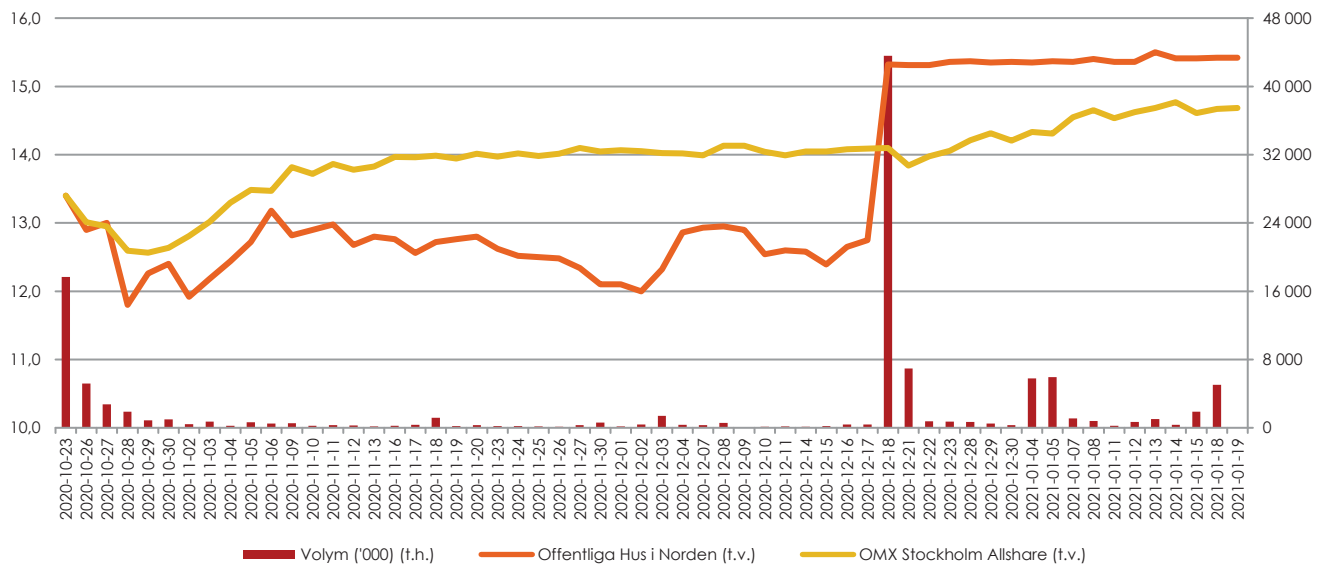
#	Aktieägare	Antal aktier	% av aktiekapitalet	% av rösterna	Verifierat
1	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB[1]	186 669 397[1]	72,93%[1]	72,93%[1]	
2	ODIN Fonder	10 116 622	3,95%	3,95%	2021-02-28
3	Avanza Pension.	1 894 821	0,74%	0,74%	2021-02-28
4	Anders Ivarsson AB.	1 552 000	0,61%	0,61%	2021-02-28
5	Joachim Kuylenstierna	1 421 185	0,56%	0,56%	2021-02-28
6	Fredrik Brodin	1 369 500	0,54%	0,54%	2021-02-28
7	KK-stiftelsen	1 300 000	0,51%	0,51%	2021-02-28
8	Nordea Liv & Pension	516 933	0,20%	0,20%	2021-02-28
9	Johan Bråkenhielm.	448 731	0,18%	0,18%	2021-02-28
10	Magnus Sundell	403 100	0,16%	0,16%	2021-02-28
N/A	Övriga	50 277 861	19,64%	19,64%	
	Totalt	**255 970 150**	**100%**	**100%**	

[1] Information om SBB:s ägande i Offentliga Hus per dagen för detta Prospekt baseras på uppgifter från SBB.

Aktiekursutveckling

Nedanstående diagram visar kursutveckling och volym för Offentliga Hus aktie på Nasdaq First North Premier från (i) dagen då aktierna togs upp till handel fram till den 17 december 2020 (vilket var den sista handelsdagen innan SBB offentliggjorde att SBB förvärvat 54,3 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus) (201023 – 201217), jämfört med OMX Stockholm PI under samma period, samt (ii) dagen då aktierna togs upp till handel fram till att Erbjudandet offentliggjordes (201023 – 210119), jämfört med OMX Stockholm PI under samma period.





Utdelningspolicy

Bolagets vinster ska primärt användas till att tillvarata affärsmöjligheter samt uppfylla de finansiella målen, därefter ska upp till halva förvaltningsresultatet efter schablonskatt delas ut till aktieägarna.

Bemyndigande för styrelsen att besluta om riktad nyemission av aktier i samband med upptagande till handel

På Offentliga Hus extra bolagsstämma den 15 september 2020 fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, fatta beslut om riktad nyemission av aktier i samband med upptagande av bolagets aktier på Nasdaq First North Premier, dock att sådan emission inte får medföra att bolagets aktiekapital överstiger bolagets högsta tillåtna aktiekapital enligt vid var tid gällande bolagsordning. Det beslutades även att styrelsen, under detta bemyndigande, inte behöver ta fram handlingar enligt 13 kap. 6-8 §§ aktiebolagslagen (2005:551).

Styrelsen har med stöd av bemyndigandet beslutat om riktad nyemission av högst 55 970 150 aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 139 925,38 SEK, till Swedbank AB (publ) för ett begränsat antal tecknares räkning som i förväg anmält intresse för teckning. Skälen till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt var att bredda ägarbasen i samband med bolagets kapitalanskaffning och notering vid Nasdaq First North Premier. Den riktade nyemissionen registrerades den 23 oktober 2020.

Bemyndigande för styrelsen att emittera nya aktier

På Offentliga Hus extra bolagsstämma den 15 september 2020 fattades beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av aktier. Det totala antalet aktier som kan emitteras med stöd av bemyndigandet får högst motsvara sammanlagt 20 procent av det totala antalet aktier i Offentliga Hus vid tidpunkten för utnyttjande av bemyndigandet. Nyemission med stöd av bemyndigandet ska ske till marknadsmässig teckningskurs och betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning.

Syftet med bemyndigandet är att öka bolagets finansiella flexibilitet och styrelsens handlingsutrymme. Skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra för bolaget att, på ett snabbt och effektivt sätt, finansiera rörelsen, förvärva hela eller delar av företag eller verksamheter, eller bredda ägarkretsen.

Aktieägaravtal

Offentliga Hus bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2020 som offentliggjordes den 18 februari 2021 (uppdaterad 22 februari 2021) nämner inga befintliga avtal mellan större aktieägare eller mellan större aktieägare och Bolaget eller Offentliga Hus.

4. STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

Styrelse

Namn	Befattning	Utbildning	Övriga uppdrag	Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav)
Björn Rosengren, född 1942	Styrelseordförande sedan oktober 2019	-	Styrelseordförande i Aktiebolaget Fastator (publ), Priority Group AB, Yump Sverige AB, Priority Strategy Stockholm-New York AB, Norsk-Svenska Handelskammarens Serviceaktiebolag, Smart Parkering Sverige AB, Italian Path AB, Point Properties AB, Smart Parkering Fastigheter Sverige AB, Smart Trademark Sverige AB, Smart Parkering Sverige Holding AB, Studentbostäder i Sverige AB och ett flertal dotterbolag inom koncernen, OHIN Service AB och Copine Holding AB. Styrelseledamot i VI Invest Aktiebolag, Rosengren Italia AB, CC09 Intressenter AB, Löftet Holding AB, Cellcomb AB, Wonderboo AB, Rosengren & Rosengren Invest AB och Björn F:son Rosengren AB. Styrelsesuppleant i Forsman Invest AB, Peacock Retail AB och Black Rosebud AB	Björn Rosengren äger 3 000 000 syntetiska optioner i Offentliga Hus. Enligt data från Modular Finance AB ägde Björn Rosengren 25 235 aktier i Offentliga Hus per 28 februari 2021
Carl Bildt, född 1949	Styrelseledamot sedan oktober 2019	-	Styrelseledamot i Micro Systemation AB (publ), Aktiebolaget Fastator (publ), Bildt Global AB och Point Properties AB	Enligt data från Euroclear ägde Carl Bildt 13 781 aktier i Offentliga Hus per 29 januari 2021
Magdalena Schmidt, född 1966	Styrelseledamot sedan 2020	Jur. kand. från Stockholms universitet samt studier i ekonomi och engelska vid Stockholms universitet	Styrelseledamot i Aktiebolaget MM i Stockholm, GRA Stockholm Advokat AB, Ramberg Advokater AB och Insamlingsstiftelsen Skiers Left - Mikaelas Minne. Styrelsesuppleant i Advokatfirman C-J Malmberg AB och Xpose Stockholm AB	Magdalena Schmidt äger inga aktier i Offentliga Hus
Mari Broman, född 1951	Styrelseledamot sedan 2020	Fil. pol. mag. från Göteborgs universitet	Styrelseordförande i IQ Samhällsbyggnad AB. Styrelseledamot i ChromoGenics AB, SERNEKE Group AB (publ), Forserum Safety Glass AB och Ligna Energy AB	Mari Broman äger inga aktier i Offentliga Hus
Svante Bengtsson, född 1971	Styrelseledamot sedan 2017	Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm, fil kand. i systemvetenskap från Stockholms universitet, styrelseutbildning från Stockholms handelskammare samt miljöstudier från bland annat Sweden Green Building Council	Styrelseordförande i Vivskä AB, OH Management AB, Nordic PM AB, Industrisamhället Norden Holding AB (publ) och Point Properties Portfolio 1 AB (publ). Styrelseledamot och VD för Nordact AB. Extern vice VD för Aktiebolaget Fastator (publ). (Urval) Styrelseledamot för ett flertal dotterbolag i Fastator-koncernen. (Urval) Styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag i Fastator-koncernen	Svante Bengtsson äger 2 000 000 syntetiska optioner i Offentliga Hus. Enligt data från Euroclear ägde Svante Bengtsson 70 735 aktier i Offentliga Hus per 29 januari 2021. Enligt data från Modular Finance AB ägde Svante Bengtsson 67 402 aktier i Offentliga Hus per 28 februari 2021
Pierre Ladow, född 1982	Styrelseledamot sedan 2014	Ekonomiutbildning, studier vid European Business School i London	Styrelseledamot i OH Management AB, Nordact AB och OHIN Service AB	Pierre Ladow äger inga aktier i Offentliga Hus

Ledande befattningshavare

Namn	Befattning	Utbildning	Övriga uppdrag	Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav)
Fredrik Brodin, född 1967	VD	Civilingenjör i väg- och vatten från Kungliga Tekniska Högskolan. Kompletterande studier inom lantmäteri, fastighetsutvärdering, fastighetsekonomi och fastighetsjuridik vid Kungliga Tekniska Högskolan	Styrelseordförande i Raybased Holding AB (publ), BOX Bygg AB, LKF Fastigheter AB, XOB Fastighetsutveckling AB, Box Bygg Fastighetsutveckling AB, Box Holding AB, Agev Fastighetsutveckling AB, Raybased Proptech AB och Box Gruppen AB. (Urval) Styrelseledamot i ett flertal dotterbolag till Offentliga Hus (Nordact-koncernen). Ägare av Oy Broville AB genom dess moderbolag Broville Holding AB	Fredrik Brodin äger totalt 7 264 000 teckningsoptioner i Offentliga Hus. Enligt data från Modular Finance AB ägde Fredrik Brodin 1 369 500 aktier i Offentliga Hus per 28 februari 2021
Magnus Sundell, född 1967	CFO och vice VD	Civilekonom från Uppsala Universitet	Styrelseledamot i CJM Sundell AB. (Urval) Styrelseledamot i ett flertal dotterbolag till Offentliga Hus (Nordact-koncernen)	Magnus Sundell äger totalt 4 428 000 teckningsoptioner i Offentliga Hus. Enligt data från Modular Finance AB ägde Magnus Sundell 403 100 aktier i Offentliga Hus per 28 februari 2021
Johan Bråkenhielm, född 1973	COO	Civilingenjör med inriktning Bygg & Fastighetsekonomi på Lantmäterilinjen, Kungliga Tekniska Högskolan	Styrelseledamot i MBJB Invest AB. Styrelsesuppleant i Mijodent AB	Johan Bråkenhielm äger totalt 4 428 000 teckningsoptioner i Offentliga Hus. Enligt data från Modular Finance AB ägde Johan Bråkenhielm 448 731 aktier i Offentliga Hus per 28 februari 2021
Terese Filipsson, född 1976	Fastighetschef	Civilingenjör med inriktning lantmäteri, bygg & fastighetsekonomi, från Kungliga Tekniska Högskolan	-	Terese Filipsson äger totalt 400 000 teckningsoptioner i Offentliga Hus. Enligt data från Euroclear ägde Terese Filipsson 12 000 aktier i Offentliga Hus per 29 januari 2021

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers omvaldes till revisor av årsstämman 2020. Magnus Thorling är huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

5. BOLAGSORDNING FÖR OFFENTLIGA HUS

Bolagsordning för Offentliga Hus i Norden AB (publ) (org.nr 556824-2696)

Antagen på extra bolagsstämma den 15 september 2020.

1 § Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Offentliga Hus i Norden AB (publ).

2 § Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

3 § Verksamhetsföremål

Bolaget ska förvalta och förvärva fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 500 000 och till högst 2 000 000.

5 § Aktier

Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 200 000 000 och till högst 800 000 000.

6 § Avstämningsbolag

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

7 § Styrelse och revisorer
Styrelsen består av 3 – 7 ledamöter. Den väljes årligen på ordinarie bolagsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie bolagsstämma har hållits.

1 – 2 revisorer med eller utan revisorssuppleanter väljes på ordinarie bolagsstämma för tiden intill dess ordinarie bolagsstämma har hållits under fjärde räkenskapsåret efter valet.

8 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

9 § Anmälan om deltagande i bolagsstämma

En aktieägare som vill delta i en bolagsstämma ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken, dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman. Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman ska antalet biträden (högst två) anges i anmälan.

10 § Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. På ordinarie bolagsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två protokolljusterare
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 bolagets 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, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter

10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

11 § Räkenskapsår
Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår 1 januari – 31 december.

OFFENTLIGA HUS BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2020

Fastighet: Södertälje Pyramiden 20
Storlek: 29 800 m², huvudsakligen för kontor och utbildning.

Innehållsförteckning

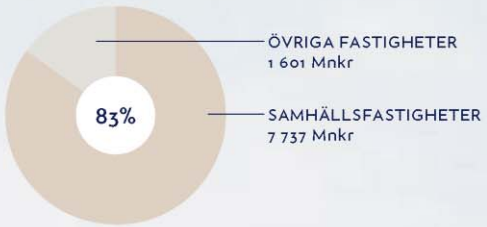
Koncernens nyckeltal	2
Väsentliga händelser	3
Aktuell intjäningsförmåga	5
VD-ord	6
Offentliga hus i korthet	8
Verksamhetsområden	9
Hållbarhet	10
Hållbarhetsmål	11
Marknaden för samhällsfastigheter	12
Framtida tillväxt organisation	14
Finansiell information	15
Finansiell ställning för koncernen	17
Koncernens förändring i eget kapital	19
Koncernens kassaflödesanalys	20
Finansiell ställning för moderbolaget	21
Fastighetsbestånd	23
Redovisningsprinciper & noter	25
Avstämning nyckeltal	27
Finansiell rapportering	28
Kontakt	29
Definitioner	30

Koncernens nyckeltal

Utvalda Nyckeltal, angivna i Tkr, procent eller kr/aktie	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Intäkter, Tkr	535 383	322 664
Förvaltningsresultat, Tkr	42 223	62 496
Balansomslutning, Tkr	10 007 839	7 718 730
Soliditet, %	36,1%	34,0%
Säkerställd beläningsgrad %	45,2%	43,7%
Fastighetsvärde, Tkr	9 338 051	7 192 802
EPRA NAV, Tkr	3 377 925	2 367 718
Genomsnittligt antal utestående aktier	210 551 750	200 000 000
Utestående aktier bokslutsdag	255 970 150	200 000 000
EPRA NAV / aktie	13,20	11,84

Starkt fokus på Samhällsfastigheter

Portföljen av Samhällsfastigheter är väl diversifierad över de fastighetstyper som av Bolaget anses vara attraktiva och utgör per den 31 december 2020 83 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Resterande 17 procent av fastighetsportföljen utgörs av kontor, infrastruktur och studentboende uthyrda till privata bolag.

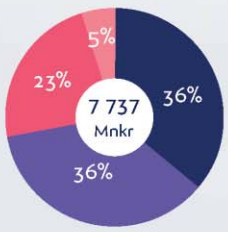


Färgkoder avser diagram visade nedan.

- VÅRD OCH OMSORG
- KONTOR FÖR OFFENTLIG FÖRVALTNING
- UTBILDNING
- INFRASTRUKTUR
- ÖVRIGA SAMHÄLLSFASTIGHETER

SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSVÄRDE[1]

FASTIGHETSTYP
Andel av totalt värde på Samhällsfastigheter.

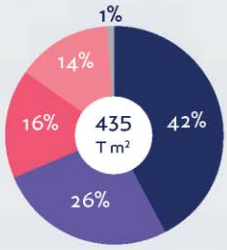


SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ KONTRAKTERAD ÅRSHYRA[2]

HYRESGÄSTKATEGORIER
Andel av totalt kontrakterad årshyra för Samhällshyresgäster.

SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ UTHYRNINGSBAR YTA

HYRESGÄSTKATEGORIER
Andel av total uthyrningsbar yta för Samhällshyresgäster.



1. Baserat på individuell fastighetsklassificering; kategoriserad baserat på vilken fastighetskategori som står för den största andelen av kontrakterad årshyra.
2. Baserat på individuella hyreskontrakt.

Väsentliga händelser under det fjärde kvartalet

1 oktober – 31 december 2020

- Den 1 oktober togs första spadtaget till det som ska bli 214 nya studentlägenheter på Opaltorget i Tynnered. Offentliga Hus är initiativtagare till projektet och ett 20-årigt hyresavtal är tecknat med Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS).

- Den 6 oktober offentliggjorde Offentliga Hus att bolaget emitterat gröna obligationer om totalt 550 Mnkr. Emissionen övertecknades kraftigt. Samtidigt löstes det obligationslån som emitterades 2017 med 518 Mnkr i utestående obligationsvolym i förtid. Obligationslånet löper på 3,5 år till en kupongränta om Stibor 90 + 3,15 procent.

- Den 13 oktober offentliggjordes Offentliga Hus prospekt och prisintervall i den kommande noteringen på Nasdaq First North Premier.

- Den 23 oktober inleddes handel i Offentliga Hus aktier på Nasdaq First North Premier. Genom introduktionserbjudandet välkomnade bolaget fler än 10 000 nya aktieägare och cirka 56 miljoner nya aktier emitterades till introduktionskursen 13,40 kronor per aktie. Sammantaget tillfördes bolaget cirka 1,1 Mdkr i likvida medel genom introduktionen.

- Den 29 oktober meddelade Nordic Credit Rating att man höjer kreditbetyget för Offentliga Hus till BB med stabila utsikter. Därmed har bolaget två nivåer kvar till BBB- vilket motsvarar Investment Grade, som är ett av bolagets viktigaste operationella mål.

- Offentliga Hus offentliggjorde den 6 november förvärv av samhällsfastigheten Södertälje Fjärilen 22. Den uthyrningsbara arean uppgår till närmare 5 600 m² och utgörs av lokaler för offentlig verksamhet. Årshyresvärdet beräknades till drygt 9 Mnkr och transaktionen skedde till ett överenskommet fastighetsvärde om 151 Mnkr.

- Offentliga Hus offentliggjorde den 25 november förvärv av fastigheten Kinnaström 3 i Marks kommun. Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 7 440 m² och lokalerna är fullt uthyrda till Marks kommun. Värdet för fastighetens årshyra uppgår till drygt 6 Mnkr och transaktionen skedde till ett överenskommet fastighetsvärde om 52 Mnkr.

- Den 3 december offentliggjorde Kepler Cheuvreux och Nordea analyser av Offentliga Hus. Såväl Kepler Cheuvreux som Nordea rekommenderade köp samt riktkurs på 16,20 respektive 15,50 kronor per aktie.

- Den 18 december offentliggjordes att 54,3 procent av aktierna och rösterna i Offentliga Hus sålts till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB). Säljande part var Aktiebolaget Fastator (publ), Nordact AB, Offentliga Nordic Property Holding SARL och CLBRM Private S.A., SICAR on behalf of its Compartment Real Assets.

- Den 23 december offentliggjordes förvärv av samhällsfastigheten Örebro Rosta Gård 2. Den uthyrningsbara arean uppgår till närmare 5 500 m² och en stor skolkoncern har tecknat ett nytt åttaårigt hyresavtal avseende halva ytan med inflyttning till halvårsskiftet 2021. Transaktionen skedde till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 46 Mnkr.

Händelser efter periodens utgång

- Den 20 januari offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus. Fullföljandet av förvärvet av 44,2 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus, som offentliggjordes den 23 december, innebar en skyldighet för SBB att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget. Detta i enlighet med bestämmelserna om budplikt i Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar.

- Den 25 januari presenterade Offentliga Hus den oberoende budkommitté som ska utvärdera SBB's bud. Budkomittén består av styrelseledamöterna Magdalena Schmidt och Mari Broman, varav Mari Broman utsetts till ordförande.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen intill presenterar Offentliga Hus sin intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring.

Offentliga Hus resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta beaktas i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Utöver intjäningsförmågan i den befintliga fastighetsportföljen anges i tabellen nedanför även tillkommande (och i förekommande fall frångående) kontrakterade intäkter avseende förvärvade och avyttrade fastigheter som ännu inte till-/fränträtts, samt större projektfastigheter där kontrakterat hyresavtal ännu inte tillträtts.

Resultaträkning	Tkr
Hyresvärde	648 854
Vakanshyra	45 646
Summa rörelsens intäkter	**603 208**
Fastighetskostnader	-197 823
Driftnetto	**405 384**

Tabell över förväntade tillkommande/hyresflöden

Utifrån de avtalade transaktioner som beskrivs ovan är bolagets bedömning att hyresflöde och driftnetto kommer att påverkas enligt tabellen nedan (alla siffror anges på årsbasis).

Mnkr

Fastighet/portfölj	Till-/fränträde, Inflytt	Kontrakterad årshyra	Driftnetto
Mark Kinnaström 3	Q1-21	6,1	4,1
Örebro Rosta Gård 2	Q1-21	4,7	3,3
Fagersta 3:94 & 3:95, större ombyggnadsprojekt	Q2-21	5,6	4,5

Q4 2020 – en omvälvande avslutning på ett händelserikt år

Vilka fantastiska förutsättningar vi har för att bygga Offentliga Hus vidare! Svensk ekonomi och svensk välfärd står sig mycket stark vilket skapar fortsatt tillväxt inom våra verksamhetsområden skola, vård och offentliga kontor. Riksbanken lämnar återigen räntan oförändrad med prognos om låga räntor för lång tid framöver vilket gör att vi kan fortsätta att investera i hållbara fastigheter och samtidigt lämna hög avkastning på vårt egna kapital.

OFFENTLIGA HUS LEVERERAR ETT FANTASTISKT RESULTAT FÖR 2020

Balansräkningen har växt från 7,7 Mdkr till 10,0 Mdkr motsvarande en ökning om 30 procent medan driftnettot har utvecklats ännu starkare med en tillväxt om 65 procent jämfört med heläret 2019. Fastighetsbeståndet har renodlats genom avyttring av ett större antal mindre fastigheter i icke strategiska lägen och därmed har antalet fastigheter minskat från 217 till 143 stycken. Beståndet har även fokuserats till drygt 70 tillväxtkommuner, framförallt belägna i Storstockholm och Västra Götaland, med tyngdpunkt på våra tre huvudsegment skola, vård och kontor för offentlig verksamhet.

Förvaltningsresultatet har detta år inte växt i samma takt som driftnettot då vi tagit kostnader på 60 Mnkr av engångskaraktär för att bygga bolaget starkare för framtida lönsam tillväxt. Dessa kostnader är huvudsakligen förknippade med börsnoteringen och finansiella kostnader för att lösa bort äldre och dyra lån. Rensat för dessa engångsposter överstiger förvaltningsresultatet 100 Mnkr, vilket motsvarar en ökning på mer än 64% från förra året.

Bolagets rating har förbättrats från (BB–) till (BB) med "positive watch" innebärande att vi nu bara är två steg från att nå vårt mål, Investment Grade (BBB -). En direkt konsekvens av den förbättrade ratingen är att bolagets genomsnittliga kapitalkostnad minskat med över 20 procent under året. Våra två utestående icke säkerställda obligationer prissätts av marknaden i dagsläget till runt 2 procents effektiv ränta vilket ger en bra bild över hur bolagets kommande kapitalanskaffningar kommer att prissättas.

Att bygga ett fastighetsbolags organisation under ett år då Coronapandemin förändrat förutsättningarna radikalt har varit en stor utmaning. Vi kan stolt summera att vi per årets slut byggt ett bolag med mycket hög kompetens genom hela organisationen. Förbättringen av nyckeltalen kan till stor del tillskrivas vår effektiva organisation och det fantastiska arbete som genomförts under året.

FORTSATT VÄRDETILLVÄXT PÅ VÅRA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet av våra förvaltningsfastigheter är enligt många av branschens värderare inne i en stigande trend, främst drivet av att kapitalet söker bra avkastning till låg risk, precis det som våra samhällsfastigheter levererar. Vi marknadsvärderar löpande alla våra fastigheter och som del av förberedelserna inför börsnoteringen valde vi att endast anlita ett fåtal av de större och mest välrenommerade värderingsinstituten. I samband med detta fick vi acceptera nedskrivningar av motsvarande nästan en halv miljard kronor på vissa fastigheter vilka nära nog nettade ut de positiva värdeökningar av andra fastigheter vi också kunnat redovisa.

Glädjande nog kan vi trots detta summera en tillväxt av fastighetsportföljen på netto 2,1 Mdkr. Tillväxten är förutom flera stora fastighetsförvärv hänförlig till en bra nettouthyrning, minskade kostnader och lönsam projektverksamhet vilket sammantaget resulterat i ökade fastighetsvärden .

Börsnoteringen av Offentliga Hus i Norden AB den 23 oktober 2020 blev mycket framgångsrik. Vi nyemitterade stamaktier motsvarande 750 Mnkr samtidigt som vår tidigare huvudägare sålde aktier i samband med noteringen för 750 Mnkr. Våra mer än 10 000 nya aktieägare har blivit delägare i ett bolag väl rustat för lönsam tillväxt och med mycket starka finanser!

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (SBB) LÄGGER BUD PÅ BOLAGET

Den 18 december 2020 offentliggjorde SBB att 54,3 procent av såväl kapital som aktier i bolaget förvärvats från bolagets (tidigare) huvudägare vilket motsvarade hela deras innehav. Förvärvet innebär att SBB måste lämna ett så kallat tvingande budpliktsbud till bolagets aktieägare. Budpliktsbudet offentliggjordes den 20 januari och kommer följas av en komplett erbjudandehandling preliminärt den 15 mars. Fullständig information finns att läsa på SBB´s hemsida. Vidare har SBB meddelat att avsikten är att avnotera Offentliga Hus aktie, givet att SBB uppnår minst 90 procents ägande i bolaget.

Jag summerar med blandade känslor mitt första år som VD för Offentliga Hus. Ett år som varit intensivt och framgångsrikt med en tydlig strategi framåt där lönsam tillväxt till låg risk står i fokus. Som VD är jag stolt över att SBB såg denna värdepotential i såväl vårt bolag som våra fastigheter. Att SBB, branschens största aktör inom vårt fastighetssegment, vill köpa oss är det bästa kvitto vi kan få på att vi lyckats samtidigt som vi kanske inte får möjligheten att bygga bolaget vidare som vi tänkt. Oavsett utgången så har jag stor respekt för det kunnande SBB med VD Ilija Batljan representerar och välkomnar SBB som bolagets nya huvudägare. Till sist vill jag som vanligt tacka alla våra duktiga medarbetare för ett fantastiskt år!

Fredrik Brodin
VD Offentliga Hus i Norden AB

”

Vår ambition är att fortsätta bygga ett spännande bolag som kombinerar stabilitet och nytänkande samtidigt som vi levererar hög avkastning till våra aktieägare.

Fredrik Brodin
VD

Offentliga Hus i korthet

OFFENTLIGA HUS ÄR ETT TILLVÄXTORIENTERAT FASTIGHETSBOLAG SOM PÅ ETT LÅNGSIKTIGT OCH HÅLLBART SÄTT ÄGER, FÖRVALTAR OCH UTVECKLAR SAMHÄLLSFASTIGHETER.

Vi vill skapa fastigheter som tar fram det bästa i varje lärare, brandman och sjuksköterska. Oavsett vilken offentlig verksamhet det gäller är vårt mål alltid detsamma – att genom bra fastighetslösningar skapa förutsättningar för en samhällsservice i världsklass. I ett samarbete där Offentliga Hus hanterar ägande, drift och utveckling av fastigheten, och det offentliga fokuserar på kärnverksamheten, kan vi tillsammans skapa lösningar som långsiktigt utvecklar både vår gemensamma välfärd och kommunens attraktivitet.

Offentliga Hus äger samhällsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av samhällsfastigheter. Beståndet är inriktat mot fastigheter för utbildning, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning.

NOTERING PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER
Offentliga Hus noterades på Nasdaq First North den 23 oktober 2020 och bolaget fick över 10 000 nya aktieägare. Noteringen innebär ett likviditetstillskott till bolaget om drygt 1,1 Mdkr vilket möjliggör en fortsatt målmedveten tillväxt inom bolagets tre huvudsegment vård och omsorg, utbildning och kontor för offentlig förvaltning

Nyckeltal januari – december 2020

FASTIGHETER	FASTIGHETSVÄRDE	HYRESINTÄKTER	DRIFTNETTO
143 st	9,3 Mdkr	535,4 Mnkr	350,2 Mnkr

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT FASTIGHETSÄGANDE • PARTNERSKAP MED OFFENTLIGA AKTÖRER • KVALITETSDRIVEN TILLVÄXT

Verksamhetsområden och tillväxtstrategi

Offentliga Hus erbjuder effektiva fastighetslösningar för verksamheter inom **Vård och omsorg**, **Utbildning** och **Kontor för offentlig förvaltning** inklusive polis och rättsväsende. Tillväxtstrategin är fokuserad på investeringar inom följande huvudområden:

Fastighetsförvärv

Den största källan till tillväxt av bolagets balansräkning är transaktionsverksamheten. Bolagets strategi är att växa där Sverige växer och de ledande befattningshavare i bolaget har lång erfarenhet av att utvärdera investeringsobjekt som bidrar till bolagets uppsatta mål. Investerarmarknaden för samhällsfastigheter bedöms som fortsatt god med hög likviditet och intressanta förvärvsmöjligheter.

Aktiv fastighetsförvaltning

Grunden i Offentliga Hus fastighetsförvaltning är att proaktivt förvalta hyresavtalen och marknadsanpassa hyrorna. Anpassning av både lokaler och hyresvillkor för att möta hyresgästernas långsiktiga behov och samtidigt uppnå längre hyresduration och hyresökningar ger positiva effekter på fastighetsvärdena. Genom att vara närvarande i våra hyresgästers vardag kan vi vara proaktiva i att se behov och skapa miljöer som är både trivsamma och effektiva. Den tekniska fastighetsförvaltningen hanteras i huvudsak genom både lokala aktörer och det rikstäckande förvaltningsbolaget Nordic PM.

Förbättring av befintliga lokaler

Offentliga Hus förädlar, utvecklar och anpassar fastigheterna efter hyresgästernas behov. Det kan handla om att rusta upp, renovera eller bygga om så att ytorna kan användas mer effektivt, bli mer miljömässigt hållbara, energieffektiva eller bättre ta tillvara på nya tekniska hjälpmedel. Större investeringar och anpassningar görs endast efter att bindande hyresavtal tecknats.

Nybyggnation och projektutveckling

Vi investerar också i outnyttjade byggrätter för att kunna erbjuda nybyggnation av samhällsfastigheter. Bristen på lokaler är en stor utmaning för många kommuner när behovet av samhällsservice växer. Genom att samverka med kommunala fastighetsbolag och privata aktörer kan vi utveckla nya, klimatsmarta fastigheter till både nya och befintliga hyresgäster.

Hållbarhet

Hållbarhet är en integrerad del av Offentliga Hus affär. Ett hållbart förhållningssätt är ett måste för att kunna skapa fastighetslösningar som stärker samhällets utveckling och välfärd på sikt.

Vårt hållbarhetsarbete kan delas in i tre åtaganden:

- att bygga partnerskap för välfärden
- långsiktiga fastighetslösningar
- att skapa fastigheter som främjar människors välbefinnande.

För varje område har vi antagit konkreta mål på kort och lång sikt, som kopplar an till sikt FN:s globala hållbarhetsmål.

Hållbarhetsmål

PARTNERSKAP FÖR VÄLFÄRDEN

Med vår långa erfarenhet av samhällsfastigheter söker vi ständigt nya sätt att frigöra tid och pengar för kommuner och regioner - medel som istället kan gå till att skapa en bättre välfärd och samhällsservice. Vi jobbar tillsammans det offentliga för att skapa fastighetslösningar som är effektiva ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv.

Nyckelområden

1. Vara en proaktiv samhällspartner
2. Grön finansiering
3. Samhällsengagemang

MÅL

Mål – kort sikt

1. Emission av gröna obligationer (se case)
2. Årlig hållbarhetsredovisning
3. Samhällsengagemang

Mål – lång sikt

1. Kommunens självklara partner för samhällsfastigheter och samhällsutveckling
2. Transparent redovisning av ekonomi och hållbarhet som underlag för effektivt samarbete

LÅNGSIKTIGA LÖSNINGAR

Vi använder smart teknologi och kreativa lösningar för att skapa resurseffektiva fastigheter som håller länge. Genom att utveckla och rusta upp det befintliga fastighetsbeståndet kan vi säkerställa att de kommer till användning i många år framöver, och samtidigt minska förbrukningen av jordens värdefulla resurser.

Nyckelområden

1. Smarta fastigheter
2. Cirkulär resursanvändning
3. Energi och klimatpåverkan

MÅL

Mål – kort sikt

1. 100% grön el under 2020*
2. Kartläggning av klimatpåverkan i scope 1,2 (2021) och 3 (2022)
3. Erbjuda avfallssortering i alla våra fastigheter till 2022
4. Oljepannor i fastigheterna utfasas helt till 2023
5. Öka utbyggnaden av solpaneler på befintliga fastigheter.

Mål – lång sikt

1. Klimatneutral verksamhet genom hela värdekedjan till 2030
2. Klimatneutral drift till 2025 genom utfasning av oljepannor, förnyelsebar el och värme, grön tjänstebilsflotta och klimatkompensation för återstoden

** I de fastigheter där vi som fastighetsägare står för elavtalet och där det är möjligt.*

MÄNNISKAN I CENTRUM

Våra fastighetslösningar ska främja hälsa och välmående och skapa möjligheter till utveckling av verksamheten. Genom att vara närvarande i våra hyresgästers vardag kan vi förstå vilka insatser som gör störst skillnad och se till att våra fastigheter bidrar till att samhällsservicen att fungera så bra som möjligt. Det handlar både om att säkerställa att våra leverantörer håller en hög standard och att skapa de bästa förutsättningarna för att våra hyresgäster och medarbetare trivs i sin vardag.

Nyckelområden

1. Arbetsmiljö och säkerhet
2. Hälsa och välmående
3. Nöjda medarbetare
4. Krav på leverantörer

MÅL

Mål – kort sikt

1. BAM (bättre arbetsmiljö) utbildning för alla medarbetare till 2021
2. Systematiskt arbetsmiljöarbete i hela fastighetsbeståndet till 2022
3. 100% våra leverantörer har tagit del av vår uppförandekod för leverantörer till 2021
4. 100% av våra medarbetare har tagit del av den interna uppförandekoden till 2020

Mål – lång sikt

1. Fysisk arbetsmiljö som främjar hälsa och välmående för alla som är verksamma i våra lokaler
2. Väl genomlyst leverantörskedja styrd av överenskomna koder, revisioner och datainsamling

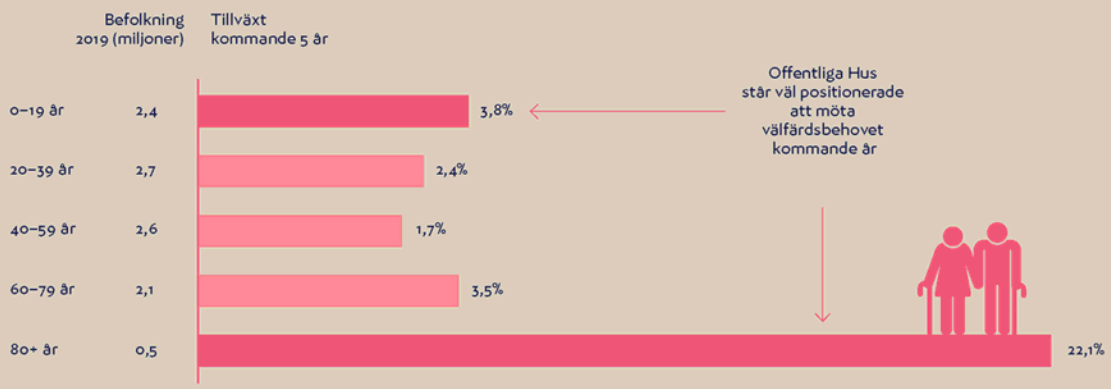
Marknaden för samhällsfastigheter

Stat, regioner och kommuner står inför ett växande behov av välfärdstjänster och lokaler för samhällsservice. För att klara investeringsbördan kommer samverkan mellan offentliga och privata aktörer att bli allt viktigare. De demografiska prognoserna visar på en långsiktigt stabil efterfrågan och en växande marknad för den typ av samhällsfastigheter som Offentliga Hus erbjuder.

ETT VÄXANDE BEHOV AV SAMHÄLLSFASTIGHETER

I december 2019 uppmättes Sveriges befolkning till drygt 10,3 miljoner, och fram till år 2025 väntas den växa till 10,8 miljoner[1]. Befolkningen blir allt äldre, samtidigt som andelen barn i skolåldern ökar. Fram till 2025 är personer under 19 år och över 80 år de två åldersgrupper som förväntas växa snabbast – och det är också de generationer som behöver välfärdstjänster som vård, utbildning och omsorg allra mest[2]. Det ökade trycket på välfärden kommer att kräva stora investeringar inom samhällsfastigheter kommande år. De regioner där Offentliga Hus är aktiva väntas dessutom ha en högre befolkningstillväxt än riket i stort; mellan 2019 och 2027 förväntas Offentliga Hus största regioner[3] växa med 4,3 procent, att jämföra med rikets förväntade tillväxt om 2,7 procent.

Ungdomar och äldre de grupper i samhället som väntas växa mest



1. Databas, Eurostat
2. SCB
3. Stockholms Län, Västra Götalands län, Skåne län, Södermanlands län, Värmlands län och Dalarnas län

LÅNGSIKTIGT STABIL EFTERFRÅGAN OCH BEGRÄNSAD RISK

Jämfört med andra fastighetstyper är det lättare att bedöma den långsiktiga efterfrågan på samhällsfastigheter utifrån demografiska prognoser. Hyrestagarna är i regel stabila skattefinansierade verksamheter, vilket innebär en betydligt lägre kreditrisk än bland andra typer av hyresgäster. Därtill är hyresrelationerna ofta långa; statliga myndigheter stannar typiskt sett i samma lokaler i mer än tio år och i vissa fall uppåt 20 år, vilket skiljer sig från hyresgäster i kommersiella fastigheter där hyrestiden normalt sträcker sig till mellan tre och fem år. En viktig förklaring är att hyresgäster i samhällsfastigheter ofta kräver en hög grad av lokalanpassning – sjukhus och skolor måste till exempel ha särskilda utrymmen för att kunna bedriva sin verksamhet – vilket kan göra det svårt att hitta nya lokaler.

Myndigheter stannar i regel länge i samma lokaler

Genomsnittligt antal år i lokalerna

Källa: Ekonomistyrningsverket per 15 januari 2020

PRIVATA FASTIGHETSAKTÖRER AVLASTAR INVESTERINGSBÖRDAN

Kommuner i Sverige är enligt lag tvungna att tillhandahålla vissa verksamheter, såsom äldreomsorg och utbildning[4]. I slutet av 2019 uppskattade Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) att det, delvis som en konkrvens av en lång period med otillräckliga investeringar, bland annat kommer att behöva byggas cirka 1 000 nya skolor de närmsta två till tre åren, vilket motsvarar cirka 10 procent av nuvarande bestånd.

Samtidigt som investeringsbehoven ökar står många kommuner redan idag under ekonomisk press. År 2019 gjorde 62 av 290 kommuner ett negativt resultat[5], och skuldsättningen har ökat kontinuerligt sedan 2012[6]. Idag bedöms oMnkring 80 procent av samhällsfastigheterna i Sverige ägas av offentlig sektor. Att hyra sina fastigheter snarare än att äga dem, och istället överlåta investeringar och förvaltning till långsiktiga privata fastighetsaktörer, är ett sätt för det offentliga att lätta på investeringsbördan.

INVESTERINGSINTRESSET ÖKAR

Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter har mer än fördubblats mellan 2015 och 2019 och uppgick till 50 Mdkr under 2019, vilket kan jämföras med 2018 då volymen uppgick till 15 Mdkr. Aptiten från utländska investerare är fortsatt god gällande svenska fastigheter tack vare att den riskjusterade avkastningen på den svenska marknaden är högre jämfört med många andra marknader i Europa. Den totala transaktionsvolymen på Sveriges fastighetsmarknad under 2019 uppgick till cirka 200 Mdkr, varav cirka en tredjedel representerades av utländska investerare.

CORONAKRISENS PÅVERKAN

Covid-19 slog hårt mot Sverige under våren och försommaren. Sommaren innebar en dämpning av dess framfart men smittspridningen verkar nu ta ny fart under hösten. Många fastighetsägare har fått dela bördan med sina hyresgäster när försäljningssiffror och lönsamhet har minskat, i vissa fall med katastrofala mått. Samhällsfastigheter har dock generellt klarat sig väsentligen bättre än många andra fastighetstyper. Behovet av de lokaler som erbjuds i dessa fastigheter har inte minskat under krisen och den starka betalningsförmågan hos samhällshyresgäster är i allt väsentligt opåverkad.

4. Skollag (2010:800) och Socialtjänstlag (2001:453)
5. SCB per 5 mars 2020
6. Kommuninvest

Organisation

Under 2020 har bolagets organisation vuxit från att endast haft tre anställda per den 1 januari. Vid rapportperiodens utgång hade bolaget 18 anställda samt två konsulter inhyrda på heltid. Organisationen är skalbar i betydelsen att bolagets förväntade tillväxt i form av en större fastighetsportfölj kan hanteras med befintlig ledningsstruktur medan förvaltningsorganisationen (både ekonomisk- och fastighetsförvaltning) växer i takt med balansräkningen. Vissa funktioner kommer även fortsättningsvis delvis skötas med externa resurser där den långvariga partnern Nordic PM, med sin goda geografiska spridning över landet, även fortsättningsvis bedöms vara en viktig samarbetspartner avseende huvudsakligen den tekniska förvaltningen. På kort till medellång sikt kommer bolaget hantera hållbarhetsfrågor samt även IT och HR via inhyrda konsulter.

Totalt 18 anställda samt två inhyrda konsulter varav en påbörjar sin anställning under 2021.

1. Funktioner som delvis skots med externa resurser.
2. Funktioner som helt skots med externa resurser.

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 535,4 Mnkr (322,7), en ökning med 66% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 350,2 Mnkr (212,4), en ökning med 65%. Under 2020 har hyresintäkterna och driftnettot i genomsnitt stigit med 10% respektive 14% varje kvartal i förhållande till föregående kvartal. Ökningen är i allt väsentligt hänförlig till den stora förändringen av fastighetsportföljens sammansättning under 2020 jämfört med 2019. Fastighetskostnaderna har under det fjärde kvartalet justerats ned med 8,3 Mnkr avseende förvaltningskostnader under året som omklassificerats till centrala administrationskostnader och även under övriga kvartal påverkas fastighetskostnaderna i viss mån av engångsposter såsom större underhållsåtgärder och projektavskrivningar.

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under året stigit med 30% till 9 338 Mnkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto / fastighetsvärde) uppgick till cirka 4,4% under 2020 (4,3% under 2019).

Kostnader för bolagets centrala administration uppgår för 2020 till totalt 75,6 Mnkr (36,5).

Offentliga Hus' finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Beläningsgraden uppgick vid periodens utgång till 56,3% (56,8) och den säkerställda beläningsgrad (lån med fastighetspant) uppgick till 45,2% (43,7). Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Offentliga Hus har räntederivat om 1 295 Mnkr vars marknadsvärde förändrades med -13,6 Mnkr under året (-10,0). Under perioden uppgår räntekostnaderna till 157,6 Mnkr (102,7) och finansnettot uppgick till -232,4 Mnkr (-113,4). Den genomsnittliga räntan på all räntebärande skuld var vid rapportdatumet 2,68% (3,40) inklusive effekten av räntederivaten. Exklusive räntederivaten uppgår snitträntan till 2,53% (3,37). Den genomsnittliga räntan på lån i kreditinstitut uppgick till 2,18% (2,40). Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,9 år och den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 1,1 år (inklusive effekt av räntederivaten).

KOSTNADER AV ENGÅNGSKARAKTÄR UNDER PERIODEN

Framförallt under årets fjärde kvartal har väsentliga kostnader av engångskaraktär redovisats, huvudsakligen bestående av kostnader hänförliga till den nyemission och börsnotering som genomfördes, men även större finansiella kostnader av engångskaraktär har förekommit. I samband med bolagets börsnotering i oktober genomfördes en nyemission om 750 Mnkr varvid kapitalanskaffningskostnader om 39 Mnkr har bokförts direkt mot eget kapital. Därtill har direkta och indirekta noteringskostnader om cirka 10 Mnkr redovisats som en central administrationskostnad. Den redovisade kostnaden för central administration har även ökats med 8,3 Mnkr under det fjärde kvartalet som följd av den ovan nämnda omklassificeringen av förvaltartjänster från fastighetskostnader. Under det tredje kvartalet har reservationer inom central administration, orealiserade värdeförändringar av fastigheter samt aktuell skatt om totalt 15,6 Mnkr bokförts avseende möjliga retroaktiva momskostnader (inklusive skattetillägg) i samband med en ännu oavslutad skatterevision avseende åren 2016-2019.

I finansnettot ingår totalt 50,9 Mnkr avseende periodisering av upplåggningsavgifter och lösenkostnader för förtidslösen av obligationslån. Därtill ingår även avsättning för det syntetiska optionsprogrammet om 25,8 Mnkr. Huvuddelen av dessa tillkommande finansiella kostnader är redovisade i fjärde kvartalet (se även sidan 26).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till 2,1 Mnkr (16,6) och uppskjuten skatt till 5,5 Mnkr (40,4). Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. I perioden har den uppskjutna skatten påverkats med cirka 5,7 Mnkr av en justering i beräkningen av uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats med skattesatsen 21,4% och den uppskjutna skatteskulden med 20,6%.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Samtliga fastigheter redovisas till bedömt marknadsvärde vid varje kvartalsbokslut. Varje fastighet värderas externt minst en gång om året och internvärderas vid mellanliggande kvartal. Alla fastigheter har värderats externt under den senaste 12 månadersperioden med den absoluta huvuddelen värderade under årets andra och tredje kvartal. Redovisade värdeförändringar av fastighetsbeståndet under perioden uppgår netto till -19,5 Mnkr varav -31,4 Mnkr avser realiserade värdeförändringar från avyttrade fastigheter och 11,8 Mnkr utgör nettoeffekten av orealiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar under året kan vidare brytas ned på negativa värdeförändringar om totalt cirka 440 Mnkr avseende fastigheter som innehafts under hela året samt positiva värdeförändringar om totalt cirka 454 Mnkr avseende fastigheter som ägdes vid periodens utgång. Fastigheternas samlade marknadsvärde per den 31 december uppgick till 9 338,1 Mnkr (7 192,8) Mnkr. Under perioden har fastigheter för 2 267,0 Mnkr förvärvats och fastigheter för 363,9 Mnkr avyttrats. Därtill har 230,3 Mnkr investerats i befintliga fastigheter (se vidare tabell nedan).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MNKR

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Fastighetsbestånd vid årets början	**7 193**	**3 915**
Förvärv av fastigheter	2 267	3 119
Försäljning av fastigheter	-364	-64
Investeringar i befintliga fastigheter	230	45
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	12	178
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**9 338**	**7 193**

Periodens resultat uppgick till 2,4 Mnkr (165,5). Minskningen beror i allt väsentligt på lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt större kostnadsposter av engångskaraktär. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2020 till 3 613 Mnkr (2 626). Soliditeten uppgick till 36,1% (34,0). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 522,7 Mnkr (116,8). Därtill fanns en outnyttjad revolverande kreditfacilitet om 250 Mnkr (0). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 90,3 Mnkr (251,3).

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga och förvalta aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Merparten av moderbolagets kostnader avser central administration i form av löner till anställda och inköpta tjänster. Dessa faktureras vidare till koncernens dotterbolag tillsammans med vissa andra kostnader. Kvarstående kost-

nader är sådana kostnader som ej kan hänföras till fastigheterna eller driften av respektive dotterbolag. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till 34,9 Mnkr (-33,8) och det egna kapital till 2 483,7 Mnkr (1 469,4).

PERSONAL

Offentliga Hus har per 31 december 18 anställda samt 2 konsulter inhyrda på heltid. Ledningsgruppen består av VD, CFO, COO samt Fastighetschef. Därtill omfattar organisationen en bolagsjurist, nio ekonomer (inklusive ekonomichef), tre regionchefer inom fastighetsförvaltning, en projektutvecklare, en arkitekt och en projektledare/analytiker inom transaktioner. Bolaget köper även fastighetsförvaltningstjänster från externa leverantörer såsom Nordic PM AB.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den löpande intäktsrisken är begränsad då hyresavtalen till övervägande del är tecknade med offentlig sektor (kommuner, regioner och stat) med långa löptider och där kreditrisken är låg. Risker finns i övrigt huvudsakligen inom projektutveckling (där projektkostnader kan felbedömas) samt inom kapitalförsörjningen där tillgången på krediter kan variera över tid och räntekostnader kan stiga. Bolagets finanspolicy stipulerar att räntekostnader skall mötas genom användande av räntederivat. Under 2020 drabbades världen, likväl som Sverige, av Covid-19-pandemin och den därmed följande ekonomiska krisen. Många fastighetsbolag har därmed erfarit väsentliga hyresbortfall och önskemål från hyresgäster om senarelagd hyresbetalning eller rabatterad hyra. Hyresgästerna i Offentliga Hus utgörs till övervägande del av aktörer inom välfärdssektorn och betalningsviljan har endast påverkats ytterst marginellt av denna kris.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 DECEMBER 2020 [1]

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB	88 789 225	34,69	34,69
NORDACT AB	71 852 986	28,07	28,07
Verdipapirfondet ODIN Eiendom	10 216 622	3,99	3,99
SEB AB, LUXEMBOURG BRANCH, W8IMY	5 356 313	2,09	2,09
NORDEA BANK ABP	5 351 029	2,09	2,09
JPMORGAN PRIME NOMINEES LTD, NQI	5 304 703	2,07	2,07
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	4 881 058	1,91	1,91
ÅLANDSBANKEN I ÄGARES STÄLLE	4 818 597	1,88	1,88
GOLDMAN SACHS BANK EUROPE SE, W8IMY	4 641 494	1,81	1,81
BNY MELLON SA/NV (FORMER BNY), W8IMY	3 551 562	1,39	1,39
Övriga	51 206 561	20,01	20,01
Totalt	**255 970 150**	**100,00**	**100,00**

1. Baserat på fullständig ägarförteckning från Euroclear per 30 december 2020.

Koncernens resultaträkning

Tkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Intäkter	535 383	322 664	152 113	103 007
Fastighetskostnader	-185 190	-110 231	-39 179	-33 814
Driftnetto	**350 193**	**212 433**	**112 934**	**69 193**
Central administration	-75 591	-36 511	-46 897	-14 090
Finansnetto	-232 379	-113 426	-89 988	-35 059
Förvaltningsresultat	**42 223**	**62 496**	**-23 951**	**20 044**
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	910	-3 026	-	-4 351
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-19 540	173 030	16 970	91 853
Värdeförändring derivat	-13 550	-9 987	3 732	13 411
Resultat före skatt	**10 043**	**222 513**	**-3 248**	**120 957**
Aktuell skatt	-2 128	-16 644	4 880	1 184
Uppskjuten skatt	-5 519	-40 359	-72 150	-34 774
Periodens resultat	**2 396**	**165 510**	**-70 518**	**87 367**

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Periodens resultat	2 396	165 510	-70 518	87 367
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	**2 396**	**165 510**	**-70 518**	**87 367**
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	2 396	165 510	-70 518	87 367
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa	**2 396**	**165 510**	**-70 518**	**87 367**

Koncernens balansräkning

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	1 400	-
Summa immateriella tillgångar	**1 400**	-
Förvaltningsfastigheter	9 338 051	7 192 802
Tomträtt, nyttjanderätt	47 493	43 413
Inventarier	4 092	5 605
Pågående projekt	-	5 880
Summa materiella anläggningstillgångar	**9 389 636**	**7 247 700**
Andelar i intressebolag	-	195 140
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	-	48 017
Summa finansiella anläggningstillgångar	-	**243 158**
Kortfristiga fordringar	94 118	111 076
Likvida medel	522 685	116 796
Summa omsättningstillgångar	**616 803**	**227 872**
SUMMA TILLGÅNGAR	**10 007 839**	**7 718 730**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	640	500
Övrigt tillskjutet kapital	1 983 392	971 806
Hybridobligation	575 000	575 000
Balanserad vinst	1 053 811	1 078 702
Summa eget kapital	**3 612 843**	**2 626 009**
Uppskjutna skatteskulder	314 960	304 693
Skulder till kreditinstitut	4 086 976	2 447 925
Obligationslån	1 228 270	1 238 891
Leasingskuld	47 493	43 143
Derivat	25 122	12 016
Övriga långfristiga skulder	61 101	-
Summa långfristiga skulder	**5 763 922**	**4 064 938**
Räntebärande skulder	268 691	697 245
Ej räntebärande skulder	362 383	348 538
Summa kortfristiga skulder	**631 074**	**1 045 783**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**10 007 839**	**7 718 730**

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

	2020-12-31				
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	**500**	**971 806**	**575 000**	**1 078 702**	**2 626 009**
Periodens resultat				2 396	2 396
Utdelning hybridobligation		5 079		-32 228	-27 149
Teckningsoptioner					
Summa totalresultat		**5 079**		**-29 832**	**-24 753**
Nyemission	140	749 860			750 000
Emissionskostnader		-38 413			-38 413
Aktieägartillskott		300 000			**300 000**
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**140**	**1 011 447**			**1 011 587**
Utgående eget kapital	**640**	**1 988 332**	**575 000**	**1 048 870**	**3 612 843**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

	2019-12-31				
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	**500**	**414 697**	**-**	**956 712**	**1 371 909**
Periodens resultat				165 510	165 510
Hybridobligation			575 000		575 000
Emissionskostnader hybridobligation				-10 062	-10 062
Utdelning hybridobligation				-8 458	-8 458
Teckningsoptioner		7 109			7 109
Summa totalresultat		**7 109**	**575 000**	**146 990**	**729 099**
Utdelning				**-25 000**	**-25 000**
Aktieägartillskott		**550 000**			**550 000**
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		**550 000**		**-25 000**	**525 000**
Utgående eget kapital	**500**	**971 806**	**575 000**	**1 078 702**	**2 626 009**

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Kassaflöde från rörelsen				
Rörelseresultat	274 602	175 922	66 037	55 103
Avskrivningar	1 367	1 249	384	-1 295
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	-	-367
Erhållen ränta	3 463	-	3 164	0
Betald ränta	-185 646	-96 177	-61 910	-23 605
Betalda inkomstskatter	-6 414	-1 238	-3 266	4 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelkrapitalet	**87 372**	**79 756**	**4 409**	**34 276**
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet				
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	31 343	-34 842	63 926	304 130
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder	-28 454	206 421	14 086	128 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**90 261**	**251 335**	**82 421**	**467 331**
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-2 449 210	-3 185 470	-805 701	-2 350 407
Avyttring fastigheter	358 515	59 076	234 203	9 926
Avyttring intressebolag	199 432	-	199 432	-
Investering i intresseföretag	-	-49 906	-	-
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	0	-	10 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 891 263**	**-3 176 300**	**-362 066**	**-2 340 481**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	711 586	-	711 586	-
Aktieägartillskott	300 000	550 000	-	-
Hybridobligation	-	564 939	-	564 939
Upptagna lån	3 105 835	1 948 031	1 091 011	1 117 953
Amortering av lån	-1 874 924	-80 476	-1 082 407	-27 456
Teckningsoptioner	5 079	7 109	5 079	7 109
Betald utdelning	-40 685	-25 000	-10 112	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 206 891**	**2 964 602**	**715 157**	**1 637 544**
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	405 889	39 637	435 512	-235 606
Likvida medel vid årets början	116 796	77 159	87 173	352 402
Likvida medel vid periodens slut	**522 685**	**116 796**	**522 685**	**116 796**

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	135 608	14 772	65 024	4 765
Summa rörelsens intäkter	**135 608**	**14 772**	**65 024**	**4 765**
Kostnader för ersättning till anställda	-20 201	-5 629	-7 215	-1 216
Övriga rörelsekostnader	-119 066	-21 692	-59 872	-7 912
Resultat från koncernföretag	11 347	-6 520	-11 700	-6 520
Rörelseresultat	**7 688**	**-19 069**	**-13 763**	**-10 883**
Finansiella poster	-22 307	-25 562	-23 626	28 104
Bokslutsdispositioner	52 569	12 153	52 569	12 153
Resultat före skatt	**37 950**	**-32 478**	**15 180**	**29 374**
Skatt	-3 013	-1 306	-3 013	-
Periodens resultat	**34 937**	**-33 784**	**12 167**	**29 374**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Periodens resultat	**34 937**	**-33 784**	**12 167**	**29 374**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	**34 937**	**-33 784**	**12 167**	**29 374**

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	1 400	-
Materiella anläggningstillgångar	413	779
Finansiella anläggningstillgångar	3 579 300	4 252 945
Summa anläggningstillgångar	**3 581 113**	**4 253 724**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	632 151	172 392
Likvida medel	322 143	746
Summa omsättningstillgångar	**954 294**	**173 138**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 535 407**	**4 426 862**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**2 483 660**	**1 469 365**
Obeskattade reserver	**1 704**	-
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 574 704	2 629 687
Summa långfristiga skulder	**1 574 704**	**2 629 687**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	110 000	103 778
Ej räntebärande skulder	365 339	224 032
Summa kortfristiga skulder	**475 339**	**327 810**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 535 407**	**4 426 862**

Fastighetsbeståndet

UTVALDA NYCKELTAL

	2020 kv 4	2020 kv 3	2020 kv 2	2020 kv 1	2019 kv 4
Antal fastigheter[1]	143	141	217	216	217
Verkligt värde, Mnkr	9 338	8 597	7 381	7 260	7 193
Indexerad bashyra + vakanshyra, Mnkr[2]	605,4	585,5	480,3	469,6	468,5
Hyrestillägg, Mnkr[2]	47,7	41,0	29,5	-	-
Hyresvärde, Mnkr[2]	653,0	626,4	509,8	-	-
Snitthyra, kr/m²	1 265	1 252	1 081	1 022	1 053
Ekonomisk uthyrningsgrad, % [3]	93,0	92,8	94,7	94,0	94,4
Genomsnittlig hyresduration[4]	5,2	4,7	4,6	4,7	4,8
Uthyrningsbar yta, '000 m²	542,4	522,8	500,9	484,1	465,9

1. Ett antal mindre enheter består av fler än en registerfastighet, det totala antalet registerfastigheter uppgår till 156 per 31 december 2020.
2. Hyrestillägg anges separat för första gången per 30 juni. Hyresvärde för tidigare perioder exkluderar hyrestillägg.
3. Vakansgraden är framräknad exklusive ytor som är tomställda pga av ombyggnation kopplad till tecknade hyreskontrakt som ej börjat löpa än.
4. Vid beräkningen av hyresduration har tillsvidarekontrakt med en samlad årshyra om 19,9 Mnkr (som löper utan ett fast slutdatum) exkluderats.

Offentliga Hus har vid periodens slut ett fastighetsvärde som uppgår till 9,3 Mdkr. Portföljens totala uthyrningsbara area uppgår till 542 000 m².

Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till cirka 5,2 år. Hyresförfallen har en god spridning där cirka 44% förfaller om fem år eller senare. Bolaget har en väldiversifierad hyresgäststruktur med cirka 400 hyresgäster, där dom 10 största står för 44% av den totala hyresintäkten. Den övervägande majoriteten av hyresintäkterna kommer från kommuner, regioner och statligt finansierad verksamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93%.

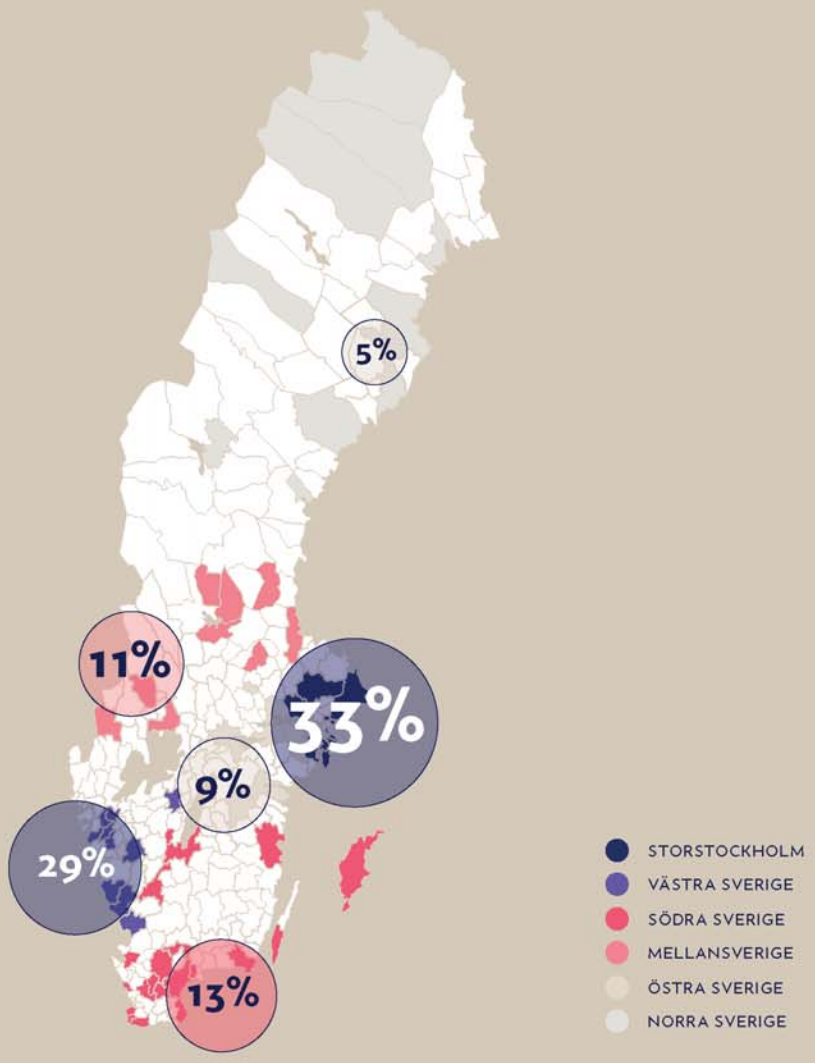
OFFENTLIGA HUS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Antal avtal	(Mnkr)	% andel
Scania CV AB	19	43,7	7,2%
Strängnäs Kommun	4	27,6	4,5%
Polismyndigheten	6	35,2	5,8%
Region Skåne	16	28,1	4,6%
Region Värmland	10	25,6	4,2%
Borås Kommun	14	24,2	4,0%
Halmstad Kommun	16	22,1	3,6%
Region Dalarna	15	21,9	3,6%
Anocca AB	2	18,8	3,1%
Kungliga Tekniska Högskolan	1	17,6	2,9%
Övriga			56%
Summa			**100,0%**

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, Mnkr

Vid beräkningen har tillsvidarekontrakt med en samlad årshyra om 19,9 Mnkr (som löper utan ett fast slutdatum) exkluderats.

Geografisk fördelning



Fördelning av fastighetstyp

- VÅRD OCH OMSORG
- UTBILDNING
- KONTOR FÖR OFFENTLIG FÖRVALTNING
- INFRASTRUKTUR
- ÖVRIGT[1]

} **83% samhällsfastigheter**

1. Övriga lokalslag omfattar till största delen privata kontor, kommersiell infrastruktur och studentbostadsprojekt.

Redovisningsprinciper & noter

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JANUARI 2020

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2019. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se årsredovisningen för 2019 på hemsidan.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority).

I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmätt som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. På sidan 29 beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmätt som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

- **Styrelseledamöter** i Offentliga Hus har ett bestämmande eller betydande inflytande.
- **Styrelseledamöter** i bolag som klassificeras som koncernbolag.
- **AB Fastator samt Offentliga Nordic Property Holding SARL** som under året har ägt 50 procent av bolaget vardera.
- **OH Management AB** som är ett systerbolag.
- **Nordic PM AB** som är ett dotterbolag till AB Fastator.
- **Priority AB där styrelseordförande har betydande inflytande.**

Under perioden har följande transaktioner med närstående identifierats:

- Offentliga Hus har under perioden köpt administrativa och fastighetsrelaterade tjänster från närstående bolag. Tjänsterna är reglerade i avtal och sker på marknadsmässiga villkor. Under perioden uppgick de köpta tjänsterna till följande belopp:

- Nordic PM	35 031 Tkr (25 495)
- AB Fastator	5 204 Tkr (30 419)
- Offentliga Nordic Property Holding SARL	1 880 Tkr (24 043)
- Priority AB	6 209Tkr (0,5)
- OH Management AB	820 Tkr (4 288)

NOT 2. FINANSIELLA KOSTNADER

Nedan presenteras de olika delarna som koncernens finansnetto består av. Ränteintäkter avser ränteintäkter från ett projektlån och avser en fastighet som under uppbyggnad och tillträds under 2021. Den finansiella tillgången som är kopplad till dessa ränteintäkter återinns i *"Andra långfristiga finansiella tillgångar"* i balansräkningen. Räntekostnader avser räntekostnader för obligationslån, skulder till kreditinstitut och förvärvsrevser. Periodisering av anskaffningskostnader avser kostnader kopplade till anskaffning av kapital som har aktiverats mot skuldbeloppet och som skrivs av över lånets löptid. Tomträttsavgälden redovisas som finansiell kostnad enligt IFRS 16 och avser tomträttsavgälder för totalt tre tomträttsavtal. Värdeförändringen av syntetiska optioner avser förändringen i marknadsvärdet av de syntetiska optioner som har tecknats av nyckelpersoner som ej är anställda av Offentliga Hus. Dessa avser styrelseordförande Björn Rosengren, styrelseledamoten Svante Bengtsson, samt anställda i ägarbolaget AB Fastator (publ), varför dessa redovisas som finansiella kostnader och inte personalkostnad.

Tkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Ränteintäkter	3 492	951	3 193	252
Räntekostnader	-157 601	-102 755	-41 576	-31 428
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader	-50 909	-10 201	-29 484	-2 462
Tomträttsavgäld	-1 582	-1 421	-420	-1 421
Värdeförändring, syntetiska optioner	-25 779	-	-21 701	-
Summa finansnetto	**-232 379**	**-113 426**	**-89 988**	**-35 059**

Avstämning nyckeltal

Mnkr	2020-12-31	2019
Balansomslutning	10 008	7 719
Eget kapital	3 613	2 626
Soliditet %	36,1%	34,0%
Fastighetsvärde	9 338	7 193
Räntebärande skulder til kreditinstitut	4 225	3 145
Säkerställd beläningsgrad %	45,2%	43,7%
Eget kapital	3 613	2 626
Hybridobligation	-575	-575
Derivat	25	12
Uppskjuten skatt	315	305
EPRA NAV, Mnkr	**3 378**	**2 368**

Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Offentliga Hus i Norden AB (publ) revisorer. Offentliga Hus i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 18 februari 2021 klockan 07.00.

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2020	18 feb 2021
Årsredovisning 2020	9 april 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	6 maj 2021
Årsstämma 2020	20 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	19 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021	9 nov 2021
Bokslutskommuniké 2021	16 feb 2022

Fredrik Brodin
Verkställande direktör

Björn Rosengren
Styrelseordförande

Tidigare näringslivs-, arbetsmarknads-, kommunikations- och IT-minister och ansvarig för de statliga bolagen, landshövding samt chef för TCO. Rådgivare under 13 år till börsnoterade Kinneviksfären. Idag verksam som entreprenör och styrelseledamot.

Carl Bildt
Styrelseledamot

Tidigare partiordförande Moderaterna, utrikesminister och statsminister. En rad internationella uppdrag, bland annat inom FN. Idag verksam som styrelseledamot i näringslivet och den internationella ideella sektorn.

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot

Advokat med mer än 25 års erfarenhet av affärsjuridik med inriktning mot fastighetsrätt Idag är hon partner på advokatbyrån Ramberg.

Mari Broman
Styrelseledamot

Bred och mångårig erfarenhet från ledande befattningar i Göteborgs kommun och ett flertal styrelseuppdrag i noterade bygg- och fastighetsbolag. Gedigen kompetens inom hållbarhet, bland annat från styrelsen för Sweden Green Building Council.

Svante Bengtsson
Styrelseledamot

Vice VD och COO på Aktiebolaget Fastator (publ). Han har tidigare varit VD på Mistral Energi AB och Rehact AB.

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Partner i Offentliga Hus Nordic Property Holding.

Kontaktuppgifter

Offentliga Hus i Norden AB
Linnégatan 2
114 47 Stockholm

www.offentligahus.se
info@offentligahus.se
T 08 660 67 00

Fredrik Brodin, VD
fredrik.brodin@offentligahus.se
M 070 888 66 65

Magnus Sundell, vVD & CFO
magnus.sundell@offentligahus.se
M 070 602 76 75

Definitioner

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Offentliga Hus publicerar på sin hemsida, under ''Investor Relations'', närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämningstabell avseende de APM som används.

DRIFTNETTO	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.
EPRA NAV	Även kallat LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital med återläggning av derivatskuld (+/–) samt uppskjuten skatt (+/–)
FÖRVALTNINGSRESULTAT	Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.
HYRESDURATION	Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.
HYRESVÄRDE, KR	Kontrakterad årshyra inklusive tillägg och exklusive rabatter, samt bedömd marknadsmässig årshyra för vakanta ytor.
KAPITALBINDNING	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.
KASSAFLÖDE PER AKTIE	Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie.
MOMENTAN GENOMSNITTSRÄNTA, TOTAL SKULD	Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld vid rapportperiodens utgång.
RESULTAT PER AKTIE	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.
RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT	Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder med hänsyn tagen till ingängna derivatavtal.
RÄNTENETTO	Ränteintäkter minus räntekostnader i den aktuella perioden.
RÄNTETÄCKNINGSGRAD	Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till Räntenetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.
SOLIDITET	Eget kapital i relation till totala tillgångar.
SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.
TOTAL BELÅNINGSGRAD	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Fastighet: Borås Fjolner 21
Fastighetstyp: Polishus
Storlek: 10 200 m²

OFFENTLIGA
HUS

www.offentligahus.se

REDOGÖRELSE FRÅN STYRELSEN I OFFENTLIGA HUS

Informationen på sidorna 195-239 i detta Prospekt har granskats av Offentliga Hus styrelse. Det är Offentlig Hus styrelses uppfattning att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Offentliga Hus.

Stockholm, 15 mars 2021

Offentliga Hus i Norden AB (publ)

Styrelsen

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för fysiska personer och aktiebolag som innehar aktier Offentliga Hus och som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning i Sverige och är avsedd endast som generell information.

Sammanfattningen behandlar inte:

- *skattekonsekvenser av en tvångsinlösen,*
- *situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,*
- *situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,*
- *situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto eller liknande,*
- *de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),*
- *de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,*
- *de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,*
- *utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige,*
- *andra aktieslag än stamaktier av serie D i SBB,*
- *andra transaktioner inom ramen för Erbjudandet än avyttring av aktier i Offentliga Hus mot kontanter eller stamaktier av serie D i SBB, eller*
- *utländska företag som har varit svenska företag.*

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild innehavare av värdepapper beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier i Offentliga Hus bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Sammanfattningen nedan är baserad på antagandet att aktier i Offentliga Hus anses vara marknadsnoterade i skattehänseende (skulle antagandet vara felaktigt gäller delvis andra skatteregler än de nedan redovisade).

1. AVYTTRING AV AKTIER I OFFENTLIGA HUS MOT KONTANT ERSÄTTNING

Aktieägare i Offentliga Hus som accepterar Erbjudandet och därmed avyttrar aktier mot kontant ersättning kommer bli skattskyldiga för eventuell kapitalvinst.

Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet, och ska redovisas i inkomstdeklarationen. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. 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.

Fysiska personer

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. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut 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 marknadsnoterade aktier som inte dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

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.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procents skatt för räkenskapsår som inleds tidigast den 1 januari 2021.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust 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 företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag.

2. AVYTTRING AV AKTIER I OFFENTLIGA HUS MOT STAMAKTIER AV SERIE D I SBB

Fysiska personer och aktiebolag som accepterar Erbjudandet och därigenom förvärvar nya stamaktier av serie D i SBB mot aktier i Offentliga Hus bör anses ha avyttrat dessa aktier. Förutsatt att försäljningen av aktier i Offentliga Hus till SBB kommer att ske på marknadsmässiga villkor samt att SBB vid utgången av det kalenderår under vilket avyttringen av aktier i Offentliga Hus genomförs innehar aktier i Offentliga Hus motsvarande mer än sammanlagt 50 procent av det totala antalet röster i Offentliga Hus, bör reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten vara tillämpliga för fysiska personer och uppskovsgrundande andelsbyten tillämpliga för juridiska personer. Förutsatt att Erbjudandet genomförs, avser SBB att inneha aktier i Offentliga Hus på så sätt att dessa förutsättningar är uppfyllda.

Fysiska personer

Fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige bör anses ha förvärvat stamaktier av serie D i SBB för ett pris som motsvarar omkostnadsbeloppet för aktier i Offentliga Hus om reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten är tillämpliga. Det kan noteras att själva andelsbytet inte behöver deklareras.

Om en fysisk person upphör att vara bosatt eller stadigvarande vistas inom EES-området, och reglerna om framskjuten beskattning har tillämpats, blir en ”fiktiv” kapitalvinst hänförlig till aktiebytet skattepliktig. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet av stamaktier av serie D i SBB som erhålls vid tidpunkten för avyttringen och omkostnadsbeloppet för avyttrade aktier i Offentliga Hus. SBB avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av stamaktier av serie D i SBB vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på SBBs och Skatteverkets respektive webbplatser, www.sbbnorden.se och www.skatteverket.se.

Aktiebolag

Aktiebolag som önskar uppskov med beskattning av en kapitalvinst måste redovisa vinsten i sin deklaration samt framställa yrkande om uppskov med beskattningen. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet av stamaktier av serie D i SBB som erhålls vid tidpunkten för avyttringen och omkostnadsbeloppet för avyttrade aktier i Offentliga Hus. SBB avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av stamaktier av serie D i SBB vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på SBBs och Skatteverkets respektive webbplatser, www.sbbnorden.se och www.skatteverket.se.

Om ett aktiebolag har begärt uppskov avseende kapitalvinst hänförliga till avyttrade aktier och i Offentliga Hus ska den uppskjutna kapitalvinsten återföras till beskattning senast när erhållna stamaktier av serie D i SBB avyttras, eller upphör att existera. Om detta bolag redan ägde aktier i SBB av samma slag och sort före accepterandet av Erbjudandet eller förvärvar sådana aktier i SBB efter accepterandet av Erbjudandet, tillämpas en särskild turordning. D-akter i SBB ska anses ha avyttrats i följande ordning.

1. Aktier förvärvade före Erbjudandet.
2. Aktier förvärvade genom Erbjudandet.
3. Aktier förvärvade efter Erbjudandet.

3. BESKATTNING AV AKTIEÄGARE I SBB EFTER SLUTFÖRANDET AV ERBJUDANDET

Fysiska personer

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 på marknadsnoterade aktier beräknas i enlighet med vad som beskrivits ovan under ”Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust”.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procents skatt för räkenskapsår som inleds tidigast 1 januari 2021. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas och kvittas i enlighet med vad som beskrivits ovan under ”Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust”.

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 är inte relevanta för investerare. De Reviderade Årsredovisningarna har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.

Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolaget webbplats, https://corporate.sbbnorden.se/sv/rapporter-och-presentationer/. Informationen på Samhällsbyggnadsbolaget webbplats ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivas genom hänvisning.

i. Bolagets oreviderade bokslutskommuniké för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020, avseende Koncernens resultaträkning (sida 10), Koncernens rapport över totalresultat (sida 10), Koncernens balansräkning (sidorna 14), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 16), Koncernens kassaflödesanalys (sida 17) samt Tilläggsuppgifter, inklusive redovisningsprinciper (sida 37).
ii. Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019, avseende Koncernens resultaträkning (sida 70), Koncernens rapport över totalresultat (sida 70), Koncernens balansräkning (sidorna 72–73), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 75), Koncernens kassaflödesanalys (sida 76), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 77–101), samt revisionsberättelse (sidorna 114–117).
iii. Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018, avseende Koncernens resultaträkning (sida 89), Koncernens rapport över totalresultat (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).
iv. Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017, avseende Koncernens resultaträkning (sida 87), Koncernens rapport över totalresultat (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).

YTTERLIGARE INFORMATION OM HEMFOSA

I slutet av 2019 förvärvade SBB Hemfosa, och Hemfosa utgör sedan dess ett dotterbolag till SBB. För att investerare ska kunna göra en välgrundad bedömning av SBB har viss ytterligare information om Hemfosa inkluderats i Prospektet i enlighet med bestämmelserna om komplex finansiell historik i artikel 18 i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019[91]. Sådan information omfattar uppgifter om Hemfosas väsentliga investeringar under 2017–2019, översikt över Hemfosas drift och finansiering 2017–2019 samt finansiell information om Hemfosas tillgångar, skulder, finansiella ställning samt resultat under 2017–2019. Denna information återfinns på annan plats i Prospektet samt införlivas genom hänvisning enligt vad som framgår nedan och utgör en del av Prospektet. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning är inte relevanta för investerare. De reviderade årsredovisningarna har reviderats av KPMG AB med auktoriserade revisorn Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor för årsredovisningarna för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019 och den 31 december 2018, och med Björn Flink som huvudansvarig revisor för årsredovisningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.

Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolaget webbplats, https://corporate.sbbnorden.se/sv/section/investerare/arkiv-hemfosa/rapporter-och-dokument/. Informationen på Samhällsbyggnadsbolaget webbplats ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivas genom hänvisning.

i. Hemfosas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019, avseende koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat (sida 18), koncernens rapport över finansiell ställning (sida 18), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 19), koncernens kassaflödesanalys (sida 20), koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 22–42), förvaltningsberättelse (sidorna 3–5) samt revisionsberättelse (sidorna 44–47).
ii. Hemfosas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018, avseende koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat (sida 72), koncernens rapport över finansiell ställning (sida 73), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 74), koncernens kassaflödesanalys (sida 75), koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 80–107), förvaltningsberättelse (sidorna 67–71) samt revisionsberättelse (sidorna 109–112).
iii. Hemfosas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017, avseende koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat (sida 70), koncernens rapport över finansiell ställning (sida 71), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 72), koncernens kassaflödesanalys (sida 73), koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 78–104), förvaltningsberättelse (sidorna 65–69) samt revisionsberättelse (sidorna 106–109).

[91] Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 vad gäller formatet på, innehållet i och granskningen och godkännandet av de prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av kommissionens förordning (EG) nr 809/2004.

DEFINITIONER

Följande definitioner tillämpas genomgående i detta Prospekt, med undantag för om sammanhanget kräver annat:

”**2017 Reviderad Årsredovisning**”	Bolagets reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017, inklusive noterna därtill, som upprättats i enlighet med IFRS
”**2018 Reviderad Årsredovisning**”	Bolagets reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018, inklusive noterna därtill, som upprättats i enlighet med IFRS
”**2019 Reviderad Årsredovisning**”	Bolagets reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019, inklusive noterna därtill, som har upprättats i enlighet med IFRS
”**2020 Oreviderad Bokslutskommuniké**”	Bolagets oreviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020, inklusive tillhörande noter, som har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen (1994:1554)
”**Avkastning på eget kapital**”	Såsom definierat under ”*Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller*”
”**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 ”*Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller*”
”**BNP**”	Bruttonationalprodukt
“**Bolaget**” eller “**SBB**”	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660
“**Direktavkastning**”	Såsom definierat under ”*Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller*”
“**Driftnetto, per rullande 12 mån**	Såsom definierat under ”*Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller*”
”**Ekonomisk uthyrningsgrad**”	Hyresintäkter i procent av hyresvärde
“**Erbjudandet**”	Ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus att

	överlåta samtliga av sina aktier i Offentliga Hus i enlighet med de villkor som anges i detta Prospekt
”**EU**”	Europeiska Unionen
”**EUR**”	Euro
”**Euroclear Sweden**”	Euroclear Sweden AB
”**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
”**Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)**”	Den återstående kontraktslängden för Koncernens samhällsfastigheter
”**Historisk Finansiell Information**”	2020 Oreviderad Bokslutskommuniké, 2019 Reviderad Årsredovisning, 2018 Reviderad Årsredovisning och 2017 Reviderad Årsredovisning
”**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 avstämningstabeller*”
”**Hyresvärde**”	Summan av avtalade hyror och värdet på vakata 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
”**Direktavkastning**”	Såsom definierat under ”*Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller*”
”**IT**”	Informationsteknik
”**KlaraBo JV**”	Koncernens innehav i KlaraBo Förvaltning AB
”**Koden**”	Svensk kod för bolagsstyrning
”**Koncernen**”	Bolaget och dess dotterbolag från tid till annan
”**MDSEK**”	Miljarder SEK
”**MEUR**”	Miljoner EUR

”**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
”**NOK**”	Norska kronor
”Oberoende Värderarna”	Savills Sweden AB, Jones Lang LaSalle Finland Oy, Colliers International Danmark A/S och Newsec Advice AB
”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
”**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**”	2019 Reviderade Årsredovisning, 2018 Reviderade Årsredovisning och 2018 Reviderade Årsredovisning
”Räntetäckningsgrad”	Såsom definierat under ”*Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller*”
”**sakutdelning**”	Utdelningen i annat än kontanter
”**Sammanslagna Bolaget**”	Koncernen med Offentliga Hus som helägt dotterbolag eller Bolaget med Offentliga Hus som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver
“**SBB i Norden**”	SBB i Norden AB (publ), org.nr 559053-5174
”**Securities Act**”	Den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933
“**SEK**”	Svenska kronor
“**Soliditet**”	Såsom definierat under ”*Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller*”

”**Större Aktieägare**”	Aktieägare som, direkt eller indirekt, innehar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget och som beskrivits i “*Aktier och Aktiekapital – Ägarstruktur*”
”**subsidiär företrädesrätt**”	Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt vid kontantemission eller kvittningsemission och då erbjuds att tecknas till samtliga aktieägare
“**Säkerställd belåningsgrad**”	Såsom definierat under ”*Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller*”
”**TSEK**”	Tusen SEK
“**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 ”*Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller*”

ADRESSER

BOLAGET

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
Strandvägen 1
114 51 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 0200-22 72 00
www.sbbnorden.se

FINANSIELLA RÅDGIVARE

Nordea Bank Abp, filial i Sverige
Smålandsgatan17
105 71 Stockholm
Sverige

Swedbank AB (publ)
Landsvägen 40
105 34 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE

Advokatfirman Vinge KB
Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm
Sverige

REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag
Jakobsbergsgatan 24
Box 7850
103 99 Stockholm
Sverige