



**Samhällsbyggnadsbolaget**

**Upptagande till handel av stamaktier av serie D i  
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)**

## VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av upptagandet till handel av D-aktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, på Nasdaq Stockholm. Med "Samhällsbyggnadsbolaget", "SBB", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Se avsnittet "Definitioner" för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt.

De siffror som redovisas i detta Prospekt har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("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.

Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen såsom behörig myndighet enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner enbart att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och enhetlighet som fordras enligt förordning (EU) 2017/1129 och godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd, varken för emittenten som avses i Prospektet eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet, och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i värdepappret.

### FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Detta Prospekt innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i detta Prospekt som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena.

Potentiella investerare ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena häri, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Verksamhetsöversikt" och "Operationell och finansiell översikt", vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Bolaget lämnar inte några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs häri eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att framtida händelser som nämns i detta Prospekt inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i detta Prospekt och vilka härrör från tredje mans undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden, exempelvis till följd av: förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, i synnerhet de ekonomiska förhållanden på de marknader där Bolaget bedriver verksamhet, förändringar som påverkar räntenivåer, förändringar som påverkar valutakurser, förändringar i konkurrensnivåer samt regulatoriska förändringar.

Efter dagen för detta Prospekt tar Bolaget inget ansvar för att uppdatera något framtidsinriktat uttalande eller för att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av lag eller Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

### BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor. Samhällsbyggnadsbolaget känner inte till några uttömmande bransch- eller marknadsrapporter som omfattar eller vänder sig till marknaden för Samhällsbyggnadsbolagets tjänster. Samhällsbyggnadsbolaget anser att informationen om marknadsstorlekar och marknadsandelar i Prospektet utgör rättvisande och ändamålsenliga uppskattningar av storleken på de marknader där Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt och på ett rättvisande sätt speglar Bolagets konkurrensmässiga ställning på dessa marknader. Informationen har dock inte blivit bekräftad av någon oberoende part och Samhällsbyggnadsbolaget kan inte garantera att en tredje part som använder andra metoder för insamling, analys eller sammanställning av marknadsinformation skulle komma fram till samma resultat. Viss information bygger också på uppskattningar av Samhällsbyggnadsbolaget.

Branschpublikationer eller branschrapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller branschrapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Utöver vad som anges ovan har varken Bolaget eller dess rådgivare vidtagit några ytterligare åtgärder för att kontrollera riktigheten i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i detta Prospekt.

# INNEHÅLL

|   |     |
|---|-----|
| INNEHÅLL .....  | 3   |
| SAMMANFATTNING .....  | 4   |
| RISKFAKTORER .....  | 9   |
| BAKGRUND OCH MOTIV .....  | 20  |
| MARKNADSÖVERSIKT .....  | 21  |
| VERKSAMHETSÖVERSIKT.....  | 51  |
| VÄRDERINGSINTYG .....   | 68  |
| UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION..... | 98  |
| OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT.....                               | 105 |
| KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING .....                                  | 122 |
| BOLAGSSTYRNING.....   | 123 |
| AKTIER OCH AKTIEKAPITAL .....   | 135 |
| BOLAGSORDNING.....  | 142 |
| LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION .....                      | 146 |
| DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING.....                              | 149 |
| YTTERLIGARE INFORMATION OM HEMFOSA .....                                | 150 |
| DEFINITIONER.....   | 151 |
| ADRESSER.....   | 154 |

## INFORMATION OM SBB

**Handelsplats**  
Nasdaq Stockholm

**Stamaktier av serie A.**  
Ej upptagna till handel.

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

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

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

**Förväntad första dag för handel av de nyemitterade D-aktierna**  
4 september 2020

## FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden januari–september 3 november 2020  
2020, Q3:

## VISSA DEFINITIONER

**Bolaget, Samhälls-  
byggnadsbolaget, SBB  
eller Koncernen**

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget

**EUR**  
**Euroclear Sweden**  
**Koden**  
**MDSEK**  
**MEUR**  
**MNOK**  
**MSEK**  
**Nasdaq First North  
Premier Growth Market**  
**Nasdaq Stockholm**

Euro  
Euroclear Sweden AB  
Svensk kod för bolagsstyrning  
Miljarder svenska kronor  
Miljoner euro  
Miljoner norska kronor  
Miljoner svenska kronor  
Premier-segmentet på den handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag  
Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag

**NOK**  
**Oberoende Värderarna**

Norska kronor  
Savills Sweden AB, Newsec Advice AB, Jones Lang LaSalle Finland Oy och Colliers International Danmark A/S.

**Prospektet**  
**SEK**  
**TSEK**  
**Uptagandet till handel**

Detta Prospekt  
Svenska kronor  
Tusen svenska kronor  
Uptagandet till handel av 44 197 779 nyemitterade stamaktier av serie D i SBB i enlighet med de villkor som föreskrivs i detta Prospekt

# SAMMANFATTNING

| <b>Inledning och varningar</b>                      |  |
|---|--|
| <b>Inledning och varningar</b>                      | <p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till detta Prospekt. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Vid talan i domstol angående informationen i detta Prospekt kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av detta Prospekt innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av detta Prospekt eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av detta Prospekt, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>  |
| <b>Emittenten</b>                                   | <p>Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, Strandvägen 1, 114 51 Stockholm, Sverige. LEI-kod: 549300HX9MRFY47AH564, med följande aktieslag:</p> <p><b>Stamaktier av serie A.</b> Ej upptagna till handel.</p> <p><b>Stamaktier av serie B.</b> Kortnamn (ticker): SBB B, ISIN-kod: SE0009554454.</p> <p><b>Stamaktier av serie D.</b> Kortnamn (ticker): SBB D, ISIN-kod: SE0011844091.</p> <p><b>Preferensaktier.</b> Kortnamn (ticker): SBB PREF, ISIN-kod: SE0009580715.</p>  |
| <b>Person som ansöker om upptagande till handel</b> | <p>Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, Strandvägen 1, 114 51 Stockholm, Sverige. LEI-kod: 549300HX9MRFY47AH564.</p>  |
| <b>Behörig myndighet</b>                            | <p>Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av detta Prospekt. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgränd 3, 111 38 Stockholm. Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00. Webbplats: www.fi.se. Detta Prospekt godkändes av Finansinspektionen den 1 september 2020.</p>   |
| <b>Nyckelinformation om emittenten</b>              |  |
| <i>Vem är emittent av värdepapperen?</i>            |  |
| <b>Information om emittenten</b>                    | <p>Emittenten av värdepapperen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300HX9MRFY47AH564.</p>   |
| <b>Emittentens huvudverksamhet</b>                  | <p>SBB är ett större nordiskt fastighetsbolag inom social infrastruktur. Koncernen äger ett fastighetsbestånd i Sverige, Norge, Finland och Danmark med ett totalt marknadsvärde på 73 MDSEK per den 30 juni 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 fastighetsreoveringar, fastighetsutvecklingsverksamhet och fastighetstransaktioner. Den 30 juni 2020 svarade samhällsfastigheter och hyresreglerade svenska bostadsfastigheter för 77 procent respektive 17 procent av det totala beståndet mätt i marknadsvärde. Resterande del är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att utveckla byggrätter för social infrastruktur.</p> |

| <b>Emittentens större aktieägare och kontroll över emittenten</b> | 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.   |            |         |           |                   |             |         |  |   |   |   |           |                   |             |               |             |            |         |   |     |      |                              |            |            |   |   |     |      |                       |            |            |   |   |     |      |                     |            |            |   |   |     |     |                         |   |            |   |   |     |     |
|---|--|------------|---------|-----------|-------------------|-------------|---------|--|---|---|---|-----------|-------------------|-------------|---------------|-------------|------------|---------|---|-----|------|------------------------------|------------|------------|---|---|-----|------|-----------------------|------------|------------|---|---|-----|------|---------------------|------------|------------|---|---|-----|-----|-------------------------|---|------------|---|---|-----|-----|
|   | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Aktieägare</th> <th colspan="4">Aktier</th> <th colspan="2">procent</th> </tr> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>D</th> <th>Preferens</th> <th>av aktiekapitalet</th> <th>av rösterna</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ilija Batljan</td> <td>109 053 868</td> <td>13 132 874</td> <td>530 000</td> <td>-</td> <td>8,8</td> <td>33,6</td> </tr> <tr> <td>Dragfast &amp; Marjan Dragicevic</td> <td>36 163 467</td> <td>83 612 502</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>8,6</td> <td>13,6</td> </tr> <tr> <td>Arvid Svensson Invest</td> <td>41 809 742</td> <td>23 868 281</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>4,7</td> <td>13,5</td> </tr> <tr> <td>Sven-Olof Johansson</td> <td>22 315 456</td> <td>30 081 315</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3,8</td> <td>7,7</td> </tr> <tr> <td>Länsförsäkringar Fonder</td> <td>-</td> <td>93 464 466</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6,7</td> <td>2,8</td> </tr> </tbody> </table> | Aktieägare | Aktier  |           |                   |             | procent |  | A | B | D | Preferens | av aktiekapitalet | av rösterna | Ilija Batljan | 109 053 868 | 13 132 874 | 530 000 | - | 8,8 | 33,6 | Dragfast & Marjan Dragicevic | 36 163 467 | 83 612 502 | - | - | 8,6 | 13,6 | Arvid Svensson Invest | 41 809 742 | 23 868 281 | - | - | 4,7 | 13,5 | Sven-Olof Johansson | 22 315 456 | 30 081 315 | - | - | 3,8 | 7,7 | Länsförsäkringar Fonder | - | 93 464 466 | - | - | 6,7 | 2,8 |
| Aktieägare  | Aktier   |            |         |           | procent           |             |         |  |   |   |   |           |                   |             |               |             |            |         |   |     |      |                              |            |            |   |   |     |      |                       |            |            |   |   |     |      |                     |            |            |   |   |     |     |                         |   |            |   |   |     |     |
|   | A  | B          | D       | Preferens | av aktiekapitalet | av rösterna |         |  |   |   |   |           |                   |             |               |             |            |         |   |     |      |                              |            |            |   |   |     |      |                       |            |            |   |   |     |      |                     |            |            |   |   |     |     |                         |   |            |   |   |     |     |
| Ilija Batljan   | 109 053 868  | 13 132 874 | 530 000 | -         | 8,8               | 33,6        |         |  |   |   |   |           |                   |             |               |             |            |         |   |     |      |                              |            |            |   |   |     |      |                       |            |            |   |   |     |      |                     |            |            |   |   |     |     |                         |   |            |   |   |     |     |
| Dragfast & Marjan Dragicevic                                      | 36 163 467   | 83 612 502 | -       | -         | 8,6               | 13,6        |         |  |   |   |   |           |                   |             |               |             |            |         |   |     |      |                              |            |            |   |   |     |      |                       |            |            |   |   |     |      |                     |            |            |   |   |     |     |                         |   |            |   |   |     |     |
| Arvid Svensson Invest   | 41 809 742   | 23 868 281 | -       | -         | 4,7               | 13,5        |         |  |   |   |   |           |                   |             |               |             |            |         |   |     |      |                              |            |            |   |   |     |      |                       |            |            |   |   |     |      |                     |            |            |   |   |     |     |                         |   |            |   |   |     |     |
| Sven-Olof Johansson   | 22 315 456   | 30 081 315 | -       | -         | 3,8               | 7,7         |         |  |   |   |   |           |                   |             |               |             |            |         |   |     |      |                              |            |            |   |   |     |      |                       |            |            |   |   |     |      |                     |            |            |   |   |     |     |                         |   |            |   |   |     |     |
| Länsförsäkringar Fonder   | -  | 93 464 466 | -       | -         | 6,7               | 2,8         |         |  |   |   |   |           |                   |             |               |             |            |         |   |     |      |                              |            |            |   |   |     |      |                       |            |            |   |   |     |      |                     |            |            |   |   |     |     |                         |   |            |   |   |     |     |
| <b>Viktigaste administrerande direktörer</b>                      | Bolagets styrelse består av Lennart Schuss (ordförande), Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Fredrik Svensson, Hans Runesten, Eva Swartz Grimaldi och Anne-Grete Strøm-Erichsen.<br><br>Bolagets ledande befattningshavare består av Ilija Batljan, Lars Thagesson, Krister Karlsson, Rosel Ragnarsson, Eva-Lotta Stridh, Oscar Lekander, Fredrik Holm, Annika Ekström och Adrian Westman.   |            |         |           |                   |             |         |  |   |   |   |           |                   |             |               |             |            |         |   |     |      |                              |            |            |   |   |     |      |                       |            |            |   |   |     |      |                     |            |            |   |   |     |     |                         |   |            |   |   |     |     |
| <b>Revisor</b>  | Koncernens revisor är Ernst & Young Aktiebolag. Huvudansvarig revisor är Mikael Ikonen.  |            |         |           |                   |             |         |  |   |   |   |           |                   |             |               |             |            |         |   |     |      |                              |            |            |   |   |     |      |                       |            |            |   |   |     |      |                     |            |            |   |   |     |     |                         |   |            |   |   |     |     |

*Finansiell nyckelinformation för emittenten*

| <b>Utvald finansiell information i sammandrag</b>                                | <p><b>Utvalda resultaträkningsposter</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3"></th> <th colspan="3">För helåret som avslutades den 31 december</th> <th colspan="2">För de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni</th> </tr> <tr> <th>2019</th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2020</th> <th>2019</th> </tr> <tr> <th colspan="5">(MSEK)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hysesintäkter .....</td> <td>1 966</td> <td>1 680</td> <td>1 339</td> <td>2 664</td> <td>893</td> </tr> <tr> <td>Resultat före finansiella poster .....</td> <td>1 138</td> <td>982</td> <td>801</td> <td>1 697</td> <td>558</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat .....</td> <td>2 624</td> <td>1 690</td> <td>3 131</td> <td>2 595</td> <td>933</td> </tr> <tr> <td>Resultat per stamaktie serie A och B (SEK) .....</td> <td>2,97</td> <td>2,07</td> <td>3,60</td> <td>1,80</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>Resultat per stamaktie serie D (SEK) ....</td> <td>2,00</td> <td>0,50</td> <td>N/A</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Utvalda balansräkningsposter</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3"></th> <th colspan="3">Per den 31 december</th> <th colspan="2">Per den 30 juni</th> </tr> <tr> <th>2019</th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2020</th> <th>2019</th> </tr> <tr> <th colspan="5">(MSEK)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Summa tillgångar .....</td> <td>89 302</td> <td>26 141</td> <td>23 132</td> <td>83 855</td> <td>32 545</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital .....</td> <td>30 986</td> <td>11 197</td> <td>7 636</td> <td>35 164</td> <td>15 641</td> </tr> <tr> <td>Nettoskuld .....</td> <td>43 233</td> <td>14 518</td> <td>6 675</td> <td>46 636</td> <td>15 625</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Utvalda kassaflödesposter</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3"></th> <th colspan="3">För helåret som avslutades den 31 december</th> <th colspan="2">För de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni</th> </tr> <tr> <th>2019</th> <th>2018</th> <th>2016</th> <th>2020</th> <th>2019</th> </tr> <tr> <th colspan="5">(MSEK)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital .....</td> <td>745</td> <td>248</td> <td>360</td> <td>1 194</td> <td>244</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från den löpande verksamheten .....</td> <td>9 544</td> <td>-160</td> <td>510</td> <td>-13 638</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från investeringsverksamheten .....</td> <td>-57 638</td> <td>-2 249</td> <td>-12 973</td> <td>6 613</td> <td>-4 376</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från finansieringsverksamheten .....</td> <td>60 796</td> <td>2 473</td> <td>12 049</td> <td>-4 494</td> <td>6 885</td> </tr> </tbody> </table> |        | För helåret som avslutades den 31 december |   |        | För de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |  | 2019 | 2018 | 2017 | 2020 | 2019 | (MSEK) |  |  |  |  | Hysesintäkter ..... | 1 966 | 1 680 | 1 339 | 2 664 | 893 | Resultat före finansiella poster ..... | 1 138 | 982 | 801 | 1 697 | 558 | Periodens resultat ..... | 2 624 | 1 690 | 3 131 | 2 595 | 933 | Resultat per stamaktie serie A och B (SEK) ..... | 2,97 | 2,07 | 3,60 | 1,80 | 1,01 | Resultat per stamaktie serie D (SEK) .... | 2,00 | 0,50 | N/A | 1,00 | 1,00 |  | Per den 31 december |  |  | Per den 30 juni |  | 2019 | 2018 | 2017 | 2020 | 2019 | (MSEK) |  |  |  |  | Summa tillgångar ..... | 89 302 | 26 141 | 23 132 | 83 855 | 32 545 | Eget kapital ..... | 30 986 | 11 197 | 7 636 | 35 164 | 15 641 | Nettoskuld ..... | 43 233 | 14 518 | 6 675 | 46 636 | 15 625 |  | För helåret som avslutades den 31 december |  |  | För de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |  | 2019 | 2018 | 2016 | 2020 | 2019 | (MSEK) |  |  |  |  | Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ..... | 745 | 248 | 360 | 1 194 | 244 | Kassaflöde från den löpande verksamheten ..... | 9 544 | -160 | 510 | -13 638 | 24 | Kassaflöde från investeringsverksamheten ..... | -57 638 | -2 249 | -12 973 | 6 613 | -4 376 | Kassaflöde från finansieringsverksamheten ..... | 60 796 | 2 473 | 12 049 | -4 494 | 6 885 |
|--|--|--------|--|---|--------|---|--|------|------|------|------|------|--------|--|--|--|--|---------------------|-------|-------|-------|-------|-----|--|-------|-----|-----|-------|-----|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-----|--|------|------|------|------|------|---|------|------|-----|------|------|--|---------------------|--|--|-----------------|--|------|------|------|------|------|--------|--|--|--|--|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|--------|--------|-------|--------|--------|------------------|--------|--------|-------|--------|--------|--|--|--|--|---|--|------|------|------|------|------|--------|--|--|--|--|--|-----|-----|-----|-------|-----|--|-------|------|-----|---------|----|--|---------|--------|---------|-------|--------|---|--------|-------|--------|--------|-------|
|  | För helåret som avslutades den 31 december   |        |  | För de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |        |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
|  | 2019   |        | 2018                                       | 2017  | 2020   | 2019  |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
|  | (MSEK)   |        |  |   |        |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
| Hysesintäkter .....  | 1 966  | 1 680  | 1 339                                      | 2 664   | 893    |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
| Resultat före finansiella poster .....   | 1 138  | 982    | 801  | 1 697   | 558    |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
| Periodens resultat .....   | 2 624  | 1 690  | 3 131                                      | 2 595   | 933    |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
| Resultat per stamaktie serie A och B (SEK) .....                                 | 2,97   | 2,07   | 3,60                                       | 1,80  | 1,01   |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
| Resultat per stamaktie serie D (SEK) ....  | 2,00   | 0,50   | N/A  | 1,00  | 1,00   |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
|  | Per den 31 december  |        |  | Per den 30 juni                                       |        |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
|  | 2019   | 2018   | 2017                                       | 2020  | 2019   |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
|  | (MSEK)   |        |  |   |        |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
| Summa tillgångar .....   | 89 302   | 26 141 | 23 132                                     | 83 855  | 32 545 |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
| Eget kapital .....   | 30 986   | 11 197 | 7 636                                      | 35 164  | 15 641 |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
| Nettoskuld .....   | 43 233   | 14 518 | 6 675                                      | 46 636  | 15 625 |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
|  | För helåret som avslutades den 31 december   |        |  | För de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |        |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
|  | 2019   | 2018   | 2016                                       | 2020  | 2019   |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
|  | (MSEK)   |        |  |   |        |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ..... | 745  | 248    | 360  | 1 194   | 244    |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten .....                                   | 9 544  | -160   | 510  | -13 638   | 24     |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten .....                                   | -57 638  | -2 249 | -12 973                                    | 6 613   | -4 376 |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten .....                                  | 60 796   | 2 473  | 12 049                                     | -4 494  | 6 885  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                     |       |       |       |       |     |  |       |     |     |       |     |                          |       |       |       |       |     |  |      |      |      |      |      |   |      |      |     |      |      |  |                     |  |  |                 |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |                        |        |        |        |        |        |                    |        |        |       |        |        |                  |        |        |       |        |        |  |  |  |  |   |  |      |      |      |      |      |        |  |  |  |  |  |     |     |     |       |     |  |       |      |     |         |    |  |         |        |         |       |        |   |        |       |        |        |       |

| <i>Specifika nyckelrisker för emittenten</i>                 |  |
|--|--|
| <b>Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten</b>      | <p>Huvudsakliga risker relaterade till Samhällsbyggnadsbolaget består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader.</li> <li>• Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat är förknippade med risker som rör utvecklingen på de globala finansmarknaderna.</li> <li>• Koncernen är verksam på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt</li> <li>• Lägre hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad, liksom ökad hyresgästomsättning, kan ha en negativ effekt på Koncernens rörelseresultat.</li> <li>• Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyreskontrakt.</li> <li>• Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om hyresgästerna inte fullgör sina förpliktelser.</li> <li>• Koncernens verksamhet finansieras genom belåning vilket medför vissa risker.</li> <li>• Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Koncernens fastigheter och öka kostnaderna för finansiering och därmed negativt påverka Koncernens verksamhet.</li> <li>• En sänkning av Koncernens nuvarande eller framtida kreditbetyg skulle kunna leda till ökade lånekostnader för Koncernen och påverka dess tillgång till kapitalmarknaderna.</li> <li>• Koncernen kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli indragen i rättsliga och administrativa förfaranden.</li> <li>• Koncernens verksamhet är exponerad för miljörisker och måste följa olika hälso-, säkerhets- och miljöbestämmelser vilka kan påverka Koncernens verksamhet och framtida resultat negativt.</li> </ul> |
| <b>Nyckelinformation om värdepapperen</b>                    |  |
| <i>Värdepapperens viktigaste egenskaper</i>                  |  |
| <b>Värdepapper som är föremål för upptagande till handel</b> | <p>Värdepapper i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660.</p> <p><b>Stamaktier av serie D.</b> Handlas på Nasdaq Stockholm. Kortnamn (ticker): SBB D. ISIN-kod: SE0011844091.</p>   |
| <b>Antal emitterade värdepapper</b>                          | <p>Per dagen för detta Prospekt har Bolaget emitterat totalt 1 395 947 250 aktier, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 058 115 105 stamaktier av serie B, 127 823 941 stamaktier av serie D samt 30 713 preferensaktier. Aktiekapitalet uppgår till totalt 139 594 725 SEK.</p> <p>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.</p>   |
| <b>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</b>        | <p>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 bolagsstämman, medan varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie D samt varje preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämman. 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</p>  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <b>Utdelningspolicy</b>   | Bolagets utdelningspolicy innebär en målsättning att generera en stabilt ökande årlig utdelning.  |
| <i> Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?</i>                                |   |
| <b>Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen</b>                                | <p>Huvudsakliga risker relaterade till aktierna i Samhällsbyggnadsbolaget består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bolagets aktiekurser kan vara volatila eller sjunka, och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad.</li> <li>• Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekurserna att sjunka.</li> <li>• Bolagets största aktieägare har ett betydande inflytande över Bolaget och kan fördröja eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget.</li> <li>• 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.</li> </ul>  |
| <b>Nyckelinformation om upptagandet till handel på en reglerad marknad</b>                |   |
| <i> På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i detta värdepapper?</i> |   |
| <b>Uppgifter om upptagande till handel</b>  | Bolagets stamaktier av serie D handlas på Nasdaq Stockholm. De nyemitterade stamaktierna av serie D beräknas tas upp till handel omkring den 4 september 2020.  |
| <b>Kostnader</b>  | Kostnaderna förknippade med upptagandet till handel av Samhällsbyggnadsbolaget stamaktier av serie D på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till cirka 5 MSEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för revisorer, finansiella och legala rådgivare samt noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och Finansinspektionen.  |
| <i> Varför upprättas detta Prospekt?</i>  |   |
| <b>Skäl för upptagande till handel</b>  | <p>Den 3 juli 2020 offentliggjorde Bolaget att det förvärvar en portfölj med förskolor från norska Laeringsverkstedet för ett överenskommet fastighetsvärde om 4 250 MNOK ("Förvärvet"). Förvärvet avses vid tillträde finansieras med 2 850 MNOK i kontanta medel och med 1 400 MNOK i stamaktier av serie D genom emission till en kurs om 31 SEK per stamaktie av serie D. Mot bakgrund härav har Bolagets styrelse den 31 augusti 2020 på basis av bemyndigandet lämnat av årsstämman den 27 april 2020 beslutat om emission av högst 44 197 779 stamaktier av serie D för upptagande till handel på Nasdaq Stockholm ("<b>Upptagandet till handel</b>").</p> <p>Upptagandet till handel kräver att SBB upprättar detta Prospekt.</p>   |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Intressekonflikter</b> | SBB har anlitat Vinge som legal rådgivare i samband med Upptagandet till handel. Vinge har inte ett väsentligt motstående intresse i Upptagandet till handel och kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Upptagandet till handel. |
|---------------------------|---|



# RISKFaktorER

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

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

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

## 1. RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS BRANSCH OCH MARKNAD

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

Koncernen påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation samt räntenivåer i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras kan värdet på och hyresintäkterna från Koncernens fastighetsbestånd minska. Merparten av Koncernens fastighetsbestånd är beläget i Sverige och Koncernen är verksam på flera olika orter runtom i Sverige. År 2015 ökade Sveriges BNP med 4,0 procent. Detta följdes av långsammare tillväxt under efterföljande år, med en BNP-tillväxt på 3,3, 2,4 och 2,3 procent för åren 2016, 2017 respektive 2018. EU-kommissionens prognos för Sveriges BNP-tillväxt är 1,3 procent för 2019 och BNP-tillväxten väntas därefter sjunka till 1,2 procent år 2020. Även om Sverige har en stark arbetsmarknad och hög sysselsättnings- och aktivitetsgrad finns det inga garantier för att dessa positiva trender kommer att bestå. Sveriges ekonomi kan också påverkas av grannländerna, vilket skulle kunna resultera i en försämrad ekonomisk situation för Sverige. Dessutom påverkas Koncernens portfölj av samhällsfastigheter av demografiska trender, såsom den växande förekomsten av åldrande befolkningar och en ökad migration från landsbygden till städerna i den nordiska regionen. Dessa demografiska trender påverkar nivån av utbud och efterfrågan för Koncernens fastigheter och 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 vilka påverkas av störningar, såsom ökad volatilitet, minskad likviditet och kreditillgänglighet. Farhågor för kreditrisk, inklusive staters, har ökat globalt, särskilt mot bakgrund av betydande statsskulder och/eller budgetunderskott i ett flertal europeiska länder och USA. Detta har skapat oro för den finansiella stabiliteten hos finansinstitut och andra företag i dessa länder, företag med direkt eller indirekt exponering mot dessa länder, och/eller företag vars banker, kunder, tjänsteleverantörer, 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 orsaka allvarlig press på det finansiella systemet generellt och ha en negativ inverkan på Koncernens marknader och de affärsmässiga och ekonomiska förutsättningarna och framtidsutsikterna för Koncernens motparter eller kunder, direkt eller indirekt, på sätt som är svåra att förutsäga. Koncernen finansierar i stor utsträckning sin verksamhet genom belåning och hade, per den 30 juni 2020, en belåningsgrad på 50 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, kännetecknas marknaden för den typ av fastigheter som Koncernen äger, eller kan komma att förvärva i framtiden, av begränsad handel. Om Koncernen behöver sälja delar av sitt bestånd med kort varsel av någon anledning, till exempel för att skaffa rörelsekapital eller betala utestående skulder, kan Koncernen eventuellt inte sälja en del av sitt bestånd till förmånliga villkor eller överhuvudtaget. Vid en 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 fastighetsförvävsavtal 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. De årliga värderingarna per den 31 mars och 30 september upprättas normalt baserat på interna värderingar. Per den 30 juni 2020 uppgick marknadsvärdet för Koncernens fastigheter till cirka 73,0 MDSEK. Fastighetsvärderingar representerar uppfattningen hos den oberoende värderaren, som sammanställer värderingsintyget och de underliggande antagandena prövas, på sedvanligt vis, genom slumpmässigt urval. Fastighetsvärderingar bygger dessutom på ett antal antaganden

som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Det är möjligt att Koncernens värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på Koncernens fastigheter eller avspeglar de belopp som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder, som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Koncernens fastighetsbestånd, kan i efterhand komma att visa sig olämpliga. Det kan inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga. Vidare så är värderingsintygen, som utgår från en värderingstidpunkt om 30 juni 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 94 procent per den 30 juni 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 30 juni 2020 svarade Koncernens tio största hyresgäster inom segmentet samhällsfastigheter för 44,7 procent av hyresintäkterna, per rullande 12 mån, inom detta segment. Om Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger ett betydande antal av dessa hyreskontrakt när de löper ut kan detta på sikt leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om dessa hyresgäster möter finansiella svårigheter eller på annat vis blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser under något avtal skulle det kunna medföra betydande konsekvenser för Koncernen då dess hyresintäkter skulle kunna bli väsentligt lägre än beräknat. Vakanser förhindrar fastighetsägare från att tillgodogöra sig sina fastigheters fulla intjäningsförmåga. Uthyrningsgraden kan komma att sjunka genom att hyresgäster flyttar ut och dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. Detta kan även leda till att Koncernen måste lägga pengar och resurser på att hitta nya hyresgäster, och därmed ådra sig oförutsedda legala

kostnader eller marknadsföringskostnader. Om Koncernen inte lyckas hitta hyresgäster som flyttar in i de lämnade lokalerna kan detta leda till en lägre ekonomisk uthyrningsgrad och ökade omsättningskostnader. Om Koncernen inte kan behålla sina största hyresgäster, eller om de största hyresgästerna inte kan fullgöra sina förpliktelser, kan detta leda till minskade hyresintäkter och att Koncernen ådrar sig ytterligare kostnader och/eller räntekostnader fram till dess att fastigheten kan hyras ut igen.

### ***Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om hyresgästerna inte fullgör sina förpliktelser***

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

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

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

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

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

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

Ett framgångsrikt genomförande av Koncernens strategiska åtgärder kan inte garanteras, och Koncernen kan misslyckas med att uppnå ledningens prognoser och mål för, eller förväntningar på, dess finansiella och operativa mål eller kanske inte kan förverkliga alla eller delar av de fördelar som förväntas genom dess nuvarande planer eller andra framtida åtgärder. Det kan inte garanteras att implementeringen av Koncernens strategi och/eller att dess finansiella mål eller investeringsmål kommer att uppnås under rådande eller framtida marknadsförhållanden. Koncernens tillvägagångssätt kan komma att förändras och justeras från tid till annan. Tillvägagångssättet som tillämpats för att implementera strategin och uppnå de finansiella målen och investeringsmålen i framtiden kan därför komma att avvika från de förväntade som används och redovisas i Prospektet. Vidare kommer Koncernens förmåga att genomföra förvärv enligt sin tillväxtstrategi att vara beroende av flera faktorer, bland annat dess relationer med kommunerna och Koncernens förmåga att identifiera lämpliga förvärvsobjekt och erhålla nödvändig finansiering. Säljare 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. I allmänhet försöker Koncernen sälja sina utvecklingsprojekt innan byggstart när detaljplanen godkänns, eller så ingås ett joint venture med utvecklaren för att eliminera (eller ifråga om joint venture, minska) Koncernens exponering för risker förknippade med byggande.

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

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

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

### ***Koncernen är exponerad för motpartsrisk avseende dess outsourcingavtal med externa tjänsteleverantörer***

Den befintliga verksamhetsmodellen bygger på att Koncernen anlitar externa tjänsteleverantörer för vissa ekonomi- och redovisningsfunktioner, HR-tjänster samt för vissa marknadsförings-, fastighetsförvaltnings- och fastighetsutvecklingsuppgifter. De externa tjänsteleverantörerna anlitas bland annat för fastighetsförvaltningstjänster såsom hyresfakturerings-/inkasso, fastighetsunderhåll, vissa IT- och marknadsföringstjänster. Se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Informationsteknik". Trots noggrann bevakning finns det en risk för att Koncernens externa tjänsteleverantörer inte kan fullgöra sina förpliktelser på ett tillfredsställande sätt, vilket kan leda till försena de 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 ökning av transaktionskostnader eller inställda förvärv. Utöver riskerna förknippade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv bli verklighet kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

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

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

## **3. RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS FINANSIERINGSARRANGEMANG**

### ***Koncernens verksamhet finansieras genom belåning vilket medför vissa risker***

Trots att Koncernen har ett högt kreditbetyg är skuldnivån betydande. Per den 30 juni 2020 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 47 966 MSEK. Kapitalbindningsstrukturen för de räntebärande skulderna uppgick till ett totalt nominellt belopp om 45 820 MSEK exklusive certifikat, varav 568 MSEK (motsvarande 1 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 8 377 MSEK (motsvarande 18 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år samt 19 637 MSEK (motsvarande 38 procent) måste förnyas eller återbetalas inom tre till fem år. Det finns en risk att Koncernen inte kan erhålla finansiering till gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, eftersom upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag, långgivare kan välja att inte förlänga Koncernens lån vid förfall eller alternativa kreditfaciliteter eventuellt inte står till Koncernens förfogande. Dessutom så avser Koncernen att belåna sig genom tillgång till kapitalmarknader. Kapitalmarknader är påverkade av generella marknadsförhållanden och Koncernen är därför exponerad mot de potentiella effekterna som följer av negativa marknadsförhållanden, såsom fluktuationer i räntenivåer och inflation, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att få tillgång till kapitalmarknader.

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

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

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

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

Räntekostnader för Koncernens skulder är en av Koncernens största kostnadsposter. Även om Koncernen har som policy att låna till bunden ränta eller ingå räntesäkringstransaktioner för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan, på sikt, negativa ränteförändringar få en väsentlig effekt på Koncernens resultat och kassaflöden. Det rådande låga ränteläget i Sverige och i resten av EU har haft en betydande inverkan på bostadsfastighetsmarknaden och har lett till höga värderingar av bostadsfastigheter. Det är dock möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden och detta måste beaktas i kombination med de svenska hushållens höga skuldsättning. En ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på Koncernens bostadsfastighetsbestånd och Koncernen kan behöva redovisa förluster på grund av

marknadsvärdejusteringar. Sådana förluster skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på Koncernens fastigheter i balansräkningen, av Koncernens marknadsvärden och öka Koncernens belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på bostadsfastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köparens möjlighet att finansiera fastighetsförvärv. Inflation kan också påverka Koncernens kostnader. Ändringar i inflations- och räntenivåerna kan också påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

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

När det gäller att finansiera fastighetsförvärv är Koncernen beroende av att ha tillgång till kapitalmarknaderna och Koncernens lånekostnad kommer att påverkas av dess kreditbetyg. Koncernen har som långfristig emittent erhållit kreditbetyget BBB- med stabila utsikter från Fitch Ratings Limited ("Fitch") och BBB- med stabila 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 16 procent av Koncernens fastighetsportfölj är belägen i Norge, vilket gör Norge till den näst största marknaden för Bolagets fastigheter. Koncernen är även exponerad för euro-relaterade kursändringar på grund av sina obligationslån i euro. Koncernen bevakar och utvärderar utvecklingen av utländska valutakurser löpande och försöker hantera sin exponering mot valutafluktuationer naturligt genom att matcha exponeringen av sina tillgångar i utländska valutor. Detta sker genom att ta upp lån i lokal valuta om möjligt och, i mindre grad, använda valutasäkringar för enskilda transaktioner. För den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 uppgick Koncernens valutakursdifferenser till -207 MSEK. Det finns inga garantier för att Koncernens säkringsstrategi kommer att skydda dess rörelseresultat mot valutafluktuationer eller att Koncernen ska kunna hantera sådana risker på ett tillfredsställande sätt. Följaktligen kan ogynnsamma valutakursförändringar, särskilt i NOK/SEK- och EUR/SEK-kursen, ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

## **4. RISKER RELATERADE TILL LEGALA, REGULATORISKA OCH BOLAGSSTYRNINGSFRÅGOR**

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

Koncernen är verksam på flera olika geografiska marknader och måste efterleva kraven i ett antal koder, lagar och regleringar i de jurisdiktioner där Koncernen verkar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter m.m. I Sverige regleras exempelvis Koncernens verksamhet bland annat av miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900). Underlåtenhet att följa miljöbalken kan leda till miljöstraffavgifter, som uppgår till minst 1 TSEK och högst 1 MSEK, medan en överträdelse av plan- och bygglagen kan leda till byggförbud för Koncernens fastigheter, åläggande av avgifter eller borttagandet av eventuella tillägg som gjorts inom ramen för en renovering utförd utan nödvändiga tillstånd. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser som Koncernen måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästernas 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 ådras 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 Koncernens rörelseresultat.

### ***Koncernens skattesituation kan försämrats till följd av ändrad skattelagstiftning***

Bolaget bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige, Norge, Finland och Danmark. För beskattningsåret 2019 uppgick Koncernens skattekostnad till 513 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.

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

Baserat på dess intäkter, tillgångar och verksamhet, dess nuvarande och förväntade värdering av dess tillgångar och sammansättningen av dess intäkter och tillgångar är SBB av uppfattningen att det inte utgjorde ett passivt utländskt investeringsbolag (Eng. passive foreign investment company) ("PFIC") för det senaste beskattningsåret och det förväntar sig inte heller att utgöra ett PFIC för det nuvarande beskattningsåret eller under en överskådlig framtid. Då



PFIC-status för ett icke-amerikanskt bolag dock beror på sammansättningen av dess intäkter och tillgångar såsom uppmätt från tid till annan kan det inte garanteras att SBB inte kommer att klassificeras som ett PFIC för ett visst beskattningsår. Om SBB klassificeras som ett PFIC kan detta leda till en väsentlig negativ inverkan för amerikanska skattebetalare som investerar i dess aktier.

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

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

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

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

Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekursen. Under den sexmånadersperiod som avslutades 30 juni 2020 hade Bolagets stamaktier av serie B och D samt preferensaktier en genomsnittlig handelsvolym per handelsdag om 205,0 MSEK, 20,4 MSEK respektive 0,1 MSEK. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan även medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier. Det finns en risk att Bolagets aktier inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris, eller överhuvudtaget, vid någon tidpunkt.

### ***Befintliga aktieägars försäljning av aktier kan få aktiekurserna att sjunka***

Kurserna för Bolagets aktier kan sjunka om det sker omfattande försäljning av Bolagets aktier, särskilt när Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och Större Aktieägare säljer sina aktier eller när ett betydande antal aktier säljs av andra aktieägare. Bolagets Större Aktieägare innehar tillsammans, direkt eller indirekt genom bolag, cirka 32,9 procent av aktierna och 71,5 procent av rösterna. Ilija Batljan är Bolagets största aktieägare med 8,9 procent av aktierna och 33,8 procent av rösterna. Försäljning av styrelseledamöters, ledande befattningshavares eller Större Aktieägars aktier och försäljning av större aktieinnehav, eller om det uppfattas som att en sådan försäljning är att vänta, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

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

De Större Aktieägarna har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar. Större Aktieägare i Bolaget utgörs av styrelseledamöter, där vissa även utgör del av Bolagets ledning. Nuvarande Större Aktieägare kontrollerar cirka 71,5 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 vinstutdelningsbeslut. 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 Upptagandet till handel 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 inverkan på Koncernens rörelseresultat.

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

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

Per den 30 juni 2020 uppgick Koncernens obligationslån till 32 477 MSEK. Vissa av obligationslånen omfattas av åtaganden som begränsar Koncernens möjlighet att lämna utdelning om en viss soliditetsgrad inte består (efter utbetalning av utdelningen). Det finns därmed ingen garanti för att Bolaget kommer att lämna utdelningar, och om det väljer att lämna utdelning, för storleken på sådan utdelning.

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

Bolagets aktier kommer endast att noteras i SEK och eventuella utdelningar kommer att betalas i SEK. Aktiekurserna i andra valutor än SEK kan variera på grund av valutakursfluktuationer, och växling av SEK till andra valutor kan leda till att investerare ådrar sig ytterligare transaktionskostnader. Den senaste tidens svaga utveckling av SEK har därmed haft en negativ inverkan på värdet av aktieinnehav denominerade i andra valutor. Detta innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskat i värde mot den aktuella valutatan. Per den 30 juni 2020 hade Bolaget aktieägare i flera andra jurisdiktioner än Sverige, bland annat Belgien, Cypern, Danmark, Finland, Frankrike, Hongkong, Irland, Kanada, Norge, Storbritannien och USA.

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

Som nämnt ovan hade Bolaget per den 30 juni 2020 aktieägare i flera andra jurisdiktioner än Sverige. En aktieägare i en annan jurisdiktion kan ha begränsad möjlighet att väcka talan mot Koncernen enligt lag. Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Aktieägarnas rättigheter regleras av svensk rätt och Bolagets bolagsordning. Dessa rättigheter skiljer sig från rättigheterna som aktieägare normalt har i företag baserade i USA eller andra jurisdiktioner än Sverige.

En aktieägare i en annan jurisdiktion har eventuellt inte möjlighet att verkställa en dom riktad mot någon eller samtliga av styrelseledamöterna. Samtliga styrelseledamöter utom en är bosatta i Sverige. Som en följd av detta är det kanske inte möjligt för aktieägare i en annan jurisdiktion att 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.

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

Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i vissa jurisdiktioner kan dock omfattas av begränsningar som hindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller på andra sätt försvårar eller begränsar deras deltagande. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att teckna nya aktier om aktierna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act, eller om inget undantag från registreringskraven i U.S. Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna och de nya aktierna som erbjuds inte har registrerats hos eller godkänts av de behöriga myndigheterna i dessa jurisdiktioner. Per den 30 juni 2020 hade Bolaget bland annat aktieägare i Kanada, Hongkong och USA, som alla kan omfattas av sådana restriktioner. Bolaget har ingen skyldighet att inlämna något registreringsdokument enligt U.S. Securities Act eller söka liknande godkännanden enligt lagarna i någon annan jurisdiktion utanför Sverige avseende teckningsrätter eller aktier, och att göra detta i framtiden kan bli opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Bolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida företrädesemissioner skulle deras ägande i Bolaget kunna spädas ut.

# 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, förvalta och renovera samhällsfastigheter och att i Sverige förvärva, utveckla och förvalta bostäder samt att bedriva en aktiv fastighetsutveckling där kassaflödesfastigheter<sup>1</sup> omvandlas till byggrätter för bostäder.

Den 3 juli 2020 offentliggjorde Bolaget att det förvärvar en portfölj med förskolor från norska Laeringsverkstedet för ett överenskommet fastighetsvärde om 4 250 MNOK ("**Förvärvet**").

Förvärvet avses vid tillträde finansieras med 2 850 MNOK i kontanta medel och med 1 400 MNOK i stamaktier av serie D genom emission till en kurs om 31 SEK per stamaktie av serie D. Beräkningen av antalet stamaktier av serie D har skett till en valutakurs NOK/SEK om 1 NOK till cirka 0,979 SEK.<sup>2</sup> Mot bakgrund härav har Bolagets styrelse den 31 augusti 2020 på basis av bemyndigandet lämnat av årsstämman den 27 april 2020 beslutat om emission av högst 44 197 779 stamaktier av serie D för upptagande till handel på Nasdaq Stockholm ("**Upptagandet till handel**"). De nya stamaktierna av serie D beräknas tas upp till handel omkring den 4 september 2020.

*I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget med anledning av ansökan om Upptagande till handel.*

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

Stockholm, 1 september 2020

**Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)**

*Styrelsen*

---

<sup>1</sup> "**Kassaflödesfastigheter**" avser fastigheter som genererar ett kassaflöde p.g.a. hyresförhållande på fastigheten, dvs det finns en hyresgäst som betalar en hyra vilket ger ett positivt kassaflöde.

<sup>2</sup> Baserat på Norges Banks valutakurs per den 26 augusti 2020.

# 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 informations som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Därutöver har Samhällsbyggnadsbolaget 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. Samhällsbyggnadsbolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och Samhällsbyggnadsbolaget 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

Efter 2019 års svaga ekonomiska utveckling inledde 2020 med goda tillväxtutsikter då USA och Kina enades om ett preliminärt handelsavtal. Den positiva utsiktsskildern skulle dock visa sig bli kortvarig, då nyheterna började rapportera om den globala spridningen av coronaviruset (Covid-19). Sedan 11 mars klassificeras coronavirusets utbrott som en global pandemi av Världshälsoorganisationen, WHO.<sup>3</sup>

Spridningen av coronaviruset har satt tydliga spår på den globala ekonomin. Många företag drabbas kraftigt av de restriktioner som införts för att minska spridningen av viruset, där enskilda branscher och geografiska lägen är särskilt drabbade. Bland annat har rese-, restaurang- och hotellbranschen drabbats hårt av de reserestriktioner som införts samt till följd av att fler personer håller sig hemma i större utsträckning. Arbetslöshet, varsel och permittering har ökat kraftigt och tydligt visat pandemins ekonomiska effekter, samtidigt som företag med avtagande lönsamhet gått i konkurs. De senaste veckorna har den ekonomiska nedgången som inledningsvis drabbade besöksnäringen spridits till nya geografier och branscher som bland annat tillverkningsindustrin.

I slutet av årets andra kvartal har vissa ljusglimtar skymtats till följd av ett skifte i fokus till att återigen öppna upp världens ekonomier samt kraftiga stimulansåtgärder från centralbankerna. Ökad likviditet och minskad volatilitet, samt en återhämtad kredit-, penning- och aktiemarknad tyder på en återhämtning av världsekonomin, även om återhämtningen bedöms ta tid. De finanspolitiska åtgärderna har varit på höga globala nivåer, även om det finns stora regionala skillnader. Stimulanspaketet medför en ökad statsskuld samtidigt som en nedåtgående BNP-tillväxt prognostiseras. Detta resulterar i en kraftigt ökande statsskuld i relation till BNP globalt.<sup>4</sup>

Euroområdet har erfärut stora ekonomiska konsekvenser av coronavirusets spridning, på grund av de ekonomiska kostnaderna av nedstängda ekonomier och redan svaga utgångspositioner. I ett kortsiktigt perspektiv väntas arbetsmarknaderna i Europa drabbas mindre än i USA vilket delvis beror på trögheter på arbetsmarknaden, men även på grund av olika möjligheter att minska antalet arbetstimmar i stället för antalet anställda. I juni kommunicerade den amerikanska centralbanken, Fed, att lämna räntan oförändrad i intervallet 0,00-0,25 %, och spår samtidigt oförändrad ränta fram till 2022. Även Europeiska Centralbanken, ECB, meddelade under sitt senaste räntebesked i juni att de lämnar styrräntan oförändrad på 0,00 % tills inflationen närmar sig målet om nära 2,00 %.<sup>5</sup>

Tyskland har befunnit sig i en mer gynnsam situation än övriga länder i euroområdet då hälsokrisen varit mindre allvarlig och då det finns ett starkt finanspolitiskt utrymme. I slutet av kvartalet har Tyskland uppvisat ett starkt reproduceringstal, R-tal, vilket visar hur många personer en smittad individ i genomsnitt för vidare viruset till. Det skenade R-talet har mer än fördubblats i Tyskland under de senaste dagarna vilket kan innebära att strängare nedstängningar väntas, vilket kommer påverka den tyska ekonomin kraftigt. En stark tysk återhämtning är avgörande för Norden då Tyskland är en viktig handelspartner och en viktig länk till resten av världen.<sup>6</sup>

Det råder stor osäkerhet kring hur brant den ekonomiska nedgången kommer bli till följd av coronavirusets

<sup>3</sup> World Health Organization, 2020.

<sup>4</sup> Sveriges riksbank, Ekonomiska kommentarer, 12 juni 2020.

<sup>5</sup> ECB, Europeiska Centralbanken, juni 2020.

<sup>6</sup> Federal Reserve.

spridning. Trots positiva signaler med minskade restriktioner finns fortsatta effekter från coronaviruset där risken för utbrott i nya geografier i andra delar av världen bedöms som stor. Det råder dessutom fortsatt stor osäkerhet kring en eventuell andra våg av smittan vilket medför oro på den ekonomiska marknaden. Detta resulterar i en fortsatt avmattad investeringsvilja som en del av konjunkturförloppet vilket har fortsatta effekter på ekonomin i form av negativ BNP-tillväxt, nedåtgående konsumtion och ökad arbetslöshet vilket kommer att ha en påverkan på svensk ekonomi både 2020 och 2021.<sup>7,8</sup>

## Sverige

### Generell makroekonomisk utveckling

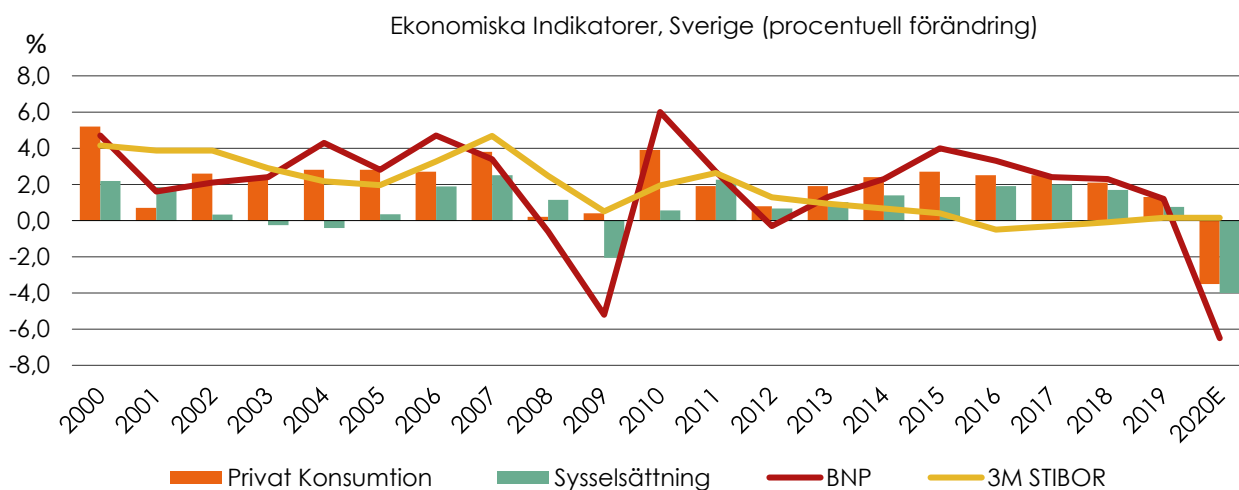
Coronaviruset har medfört kraftiga negativa ekonomiska konsekvenser i Sverige, även om landet inte vidtagit lika kraftiga nedstängningsåtgärder som många andra länder. Med pressade marginaler och en ökad osäkerhet kring framtiden noteras en nedgång i investeringar för såväl privatpersoner som företag, samtidigt som de restriktioner som införts medför ändrade beteende- och investeringsmönster.<sup>9</sup>

Antalet varsel och permitteringar har ökat kraftigt i spåren av pandemin. Arbetslösheten stiger kraftigt och närmar sig 11 %, vilket kan jämföras med cirka 7 % i början av året<sup>10</sup> vilket även påverkar Sveriges konsumtion negativt. Kombinerade förändringar i såväl utbud som efterfrågan förväntas påverka Sveriges BNP-tillväxt negativt, där tillväxten bedöms sjunka med 6,50 % under helåret 2020.<sup>11</sup>

Av följande tabell framgår nyckelinformation rörande den svenska ekonomin.

#### Ekonomiska indikatorer

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



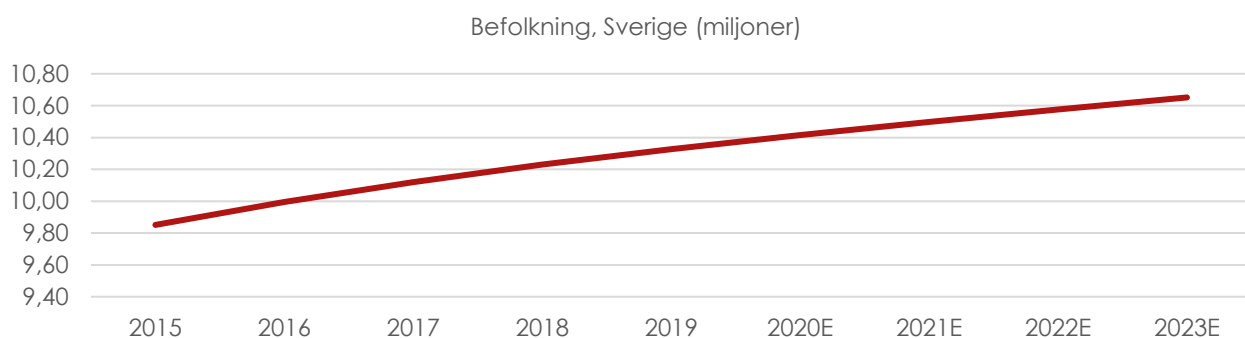
<sup>7</sup> Konjunkturinstitutet, Prognoser i Konjunkturläget 2020.

<sup>8</sup> Newsecs prognoser.

<sup>9</sup> Svenskt näringsliv, juni 2020.

<sup>10</sup> Arbetsförmedlingen, månadsstatistik, juni 2020.

<sup>11</sup> Newsecs prognoser.



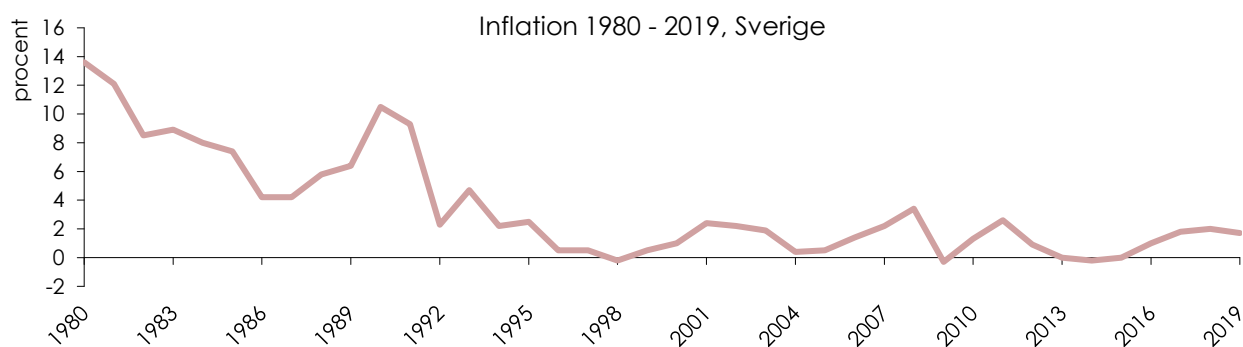
Källa: SCB

### Arbetsmarknad och disponibel inkomst

Arbetslösheten var 7,4 procent 2015 och minskade till 7,1 procent 2019. I maj 2020 ökade arbetslösheten 9,0 procent<sup>12</sup> vilket är en direkt följd av coronaviruset. Detta är ytterligare ett tecken på att Sveriges ekonomiska tillväxt håller på att avta och denna trend tros fortsätta under detta och nästkommande år. 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.<sup>13</sup>

### Inflation

Trots en nedgång i den svenska ekonomin där inflationen för året inte förväntas uppnå Riksbankens inflationsmål om 2,00 % beslutade Riksbanken i slutet av april att lämna reporäntan oförändrad på 0,00 %. Prognosen för reporäntan är oförändrad och räntan väntas ligga kvar på 0,00 %<sup>14</sup> under året. Dock har Riksbanken inte uteslutet att räntan kan sänkas om det bedöms vara en verkningfull åtgärd för att stimulera efterfrågan och stödja inflationsutvecklingen i återhämtningsfasen.



Källa: Statistiska centralbyrån, SCB

### 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  | 0,25  | 0,50  |
| STIBOR 3 månader (%)  | 0,40  | -0,50 | -0,30 | -0,10 | 0,15 | 0,15  | 0,15  | 0,35  | 0,60  |
| STFIX 5 år (%)        | 0,20  | -0,20 | 0,0   | 0,20  | 0,25 | 0,25  | 0,25  | 0,50  | 0,75  |

Källa: SCB och Newsec forecasts, SEB

<sup>12</sup> Arbetsförmedlingen, 2020.

<sup>13</sup> Svenska Statistiska centralbyrån, 2020.

<sup>14</sup> Sveriges riksbank.

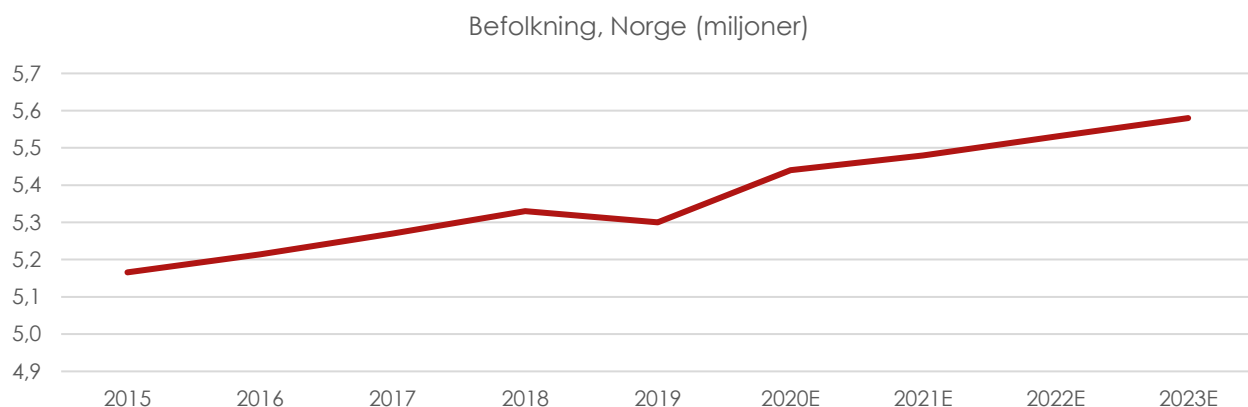
Det hårdare amorteringskrav som infördes förra året har haft en dämpande effekt på efterfrågan på nybyggnation. De nya kraven skapar en högre tröskel för att komma in på bostadsmarknaden. Låginkomsttagare och unga familjer drabbas hårdast. Trots amorteringskraven är svenska hushållens skulder på rekordnivåer.

## Norge

### Generell makroekonomisk utveckling

År 2019 uppgick Norges befolkning till 5,3 miljoner och en stabil befolkningstillväxt förväntas framöver. Av följande tabell framgår nyckelinformation rörande den norska ekonomin.<sup>15</sup>

| År  | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|------|------|------|------|------|
| <b>BNP (procentuell förändring)</b>                             | 1,8  | 1,0  | 2,0  | 1,5  | 1,0  |
| <b>Befolkning (miljoner)</b>                                    | 5,2  | 5,2  | 5,3  | 5,3  | 5,3  |
| <b>Inflation (procentuell förändring)</b>                       | 2,2  | 3,60 | 1,9  | 2,76 | 2,1  |
| <b>Ökning av privat konsumtion (procentuell förändring)</b>     | 2,2  | 1,3  | 2,8  | 1,9  | 2,1  |
| <b>Ökning av sysselsättningsgraden (procentuell förändring)</b> | 0,4  | 0,3  | 1,05 | 1,5  | 1,1  |



Källa: statista.com

### Bruttonationalprodukt och tillväxtutveckling

Trots lägre oljepriser under 2019 har Norges tillväxt primärt hänförs till investeringar i energisektorn. Norges BNP växte med ungefär 1,0 procent 2019.<sup>16</sup> Åren 2017-2018 minskade investeringarna i bostadssektorn efter att sektorn under ett par år varit blomstrande. För närvarande finns indikatorer på att Norges bostadsmarknad börjar vända då antalet nybyggnationer ökar igen. Bostadspriserna på olika regioner i Norge skiljer sig åt. Höga räntor ger lägre bostadspriser samtidigt som realinkomstökningar trycker upp priserna. Vidare blir fastighetsinvesteringar i oljeexploateringsstäder längs västkusten, på grund av ökade investeringar i oljesektorn som helhet, mer attraktiva och de förväntas att öka kraftigt.

### Arbetsmarknad och disponibel inkomst

Utbudet på arbetskraft minskar och arbetslösheten fortsätter att minska, med en arbetslöshetsgrad på 3,7 procent 2019. I april 2020 kommunicerades det att arbetslösheten i Norge uppgick till cirka 10 procent. Det är den högsta noterade siffran och menas vara en direkt effekt av coronaviruset inverkan på arbetsmarknaden.<sup>17</sup>

### Inflation

Inflationen översteg norska centralbankens mål om 2 procent i november 2018 och den underliggande inflationen är stabil. Inflationen för år 2019 låg på 2,1 procent.<sup>18</sup>

<sup>15</sup> Statistics Norway, 2020.

<sup>16</sup> Newsec, Nordic Property Outlook, spring 2020.

<sup>17</sup> Arbeidsliv i Norden, 2020, <http://www.arbeidslivinorden.org/i-fokus/i-fokus-2020/tema-stangda-granser/article.2020-03-31.5647798863>.

<sup>18</sup> Newsec, Nordic Property Outlook, spring 2020.



## Ränta och bolån

Följande tabell visar nyckelinformation rörande räntor.

| År                               | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Central-bankens ränta (%)</b> | 0,75 | 0,50 | 0,50 | 0,75 | 1,50 |
| <b>NIBOR 3 mån (%)</b>           | 1,13 | 1,17 | 0,81 | 1,19 | 1,60 |
| <b>SWAP 5 år (%)</b>             | 1,28 | 1,57 | 1,60 | 1,82 | 1,65 |

När det kommer till penningpolitik särskiljer sig Norge från de nordiska länderna med styrräntor som har ökat till avsevärt högre nivåer än övriga nordiska länder. Maj 2020 sänktes räntan till 0,00 procent.

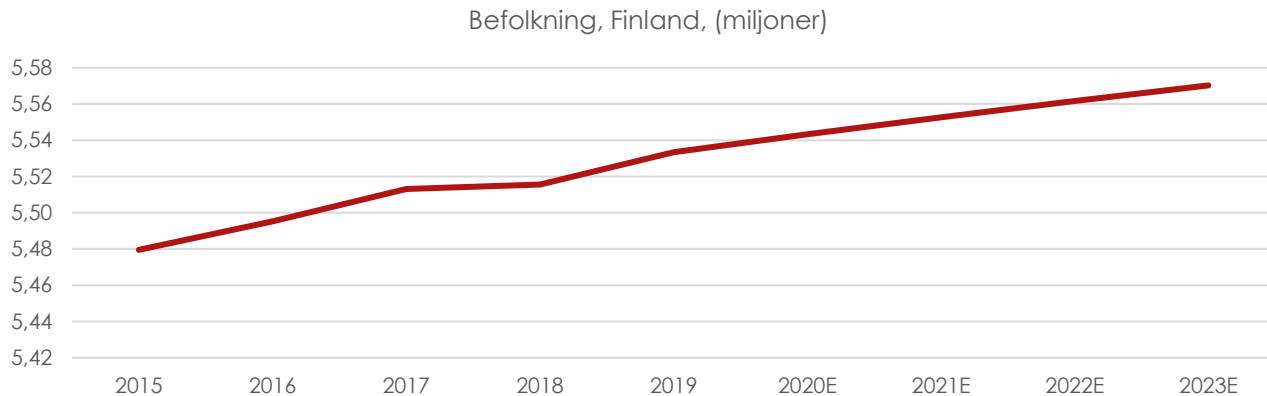
## Finland

### Generell makroekonomisk utveckling

Under de senaste åren har Finlands befolkning stadigt ökat. År 2019 uppgick Finlands befolkning till 5,52 miljoner och denna siffra förväntas öka de kommande åren.<sup>19</sup> BNP-tillväxten har ökat från en låg nivå 2015 om 0,14 procent till 1,1 procent 2019.<sup>20</sup>

Av följande tabell framgår nyckelinformation rörande den finska ekonomin.

| År  | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|------|------|------|------|------|
| <b>BNP (procentuell förändring)</b>                         | 0,14 | 2,3  | 2,7  | 2,4  | 1,6  |
| <b>Befolkning (miljoner)</b>                                | 5,5  | 5,5  | 5,5  | 5,5  | 5,5  |
| <b>Inflation (procentuell förändring)</b>                   | -0,2 | 0,4  | 0,8  | 1,1  | 1,2  |
| <b>Ökning av privat konsumtion (procentuell förändring)</b> | 1,9  | 1,8  | 1,8  | 1,9  | 1,2  |



Källa: Stat.fi

### Inflation

Enligt Newsec:s prognoser förväntas inflationen i Finland öka de kommande åren. Löneökningar som prognostiseras äga rum 2021 kommer gradvis att öka priset på tjänster vilket kommer att påverka inflationen uppåt under 2022-2024.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Statistics Finland, 2020.

<sup>20</sup> Newsec, Nordic Property Outlook, spring 2020.

<sup>21</sup> Newsecs prognoser.

## Ränta och bolån

Följande tabell visar nyckelinformation rörande räntor.

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

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

Sammantaget förbättras hushållens finansiella ställning samt att inte skuldsättningsgraden är anmärkningsvärt hög vid en internationell jämförelse. Under 2019 ökade sparandet från ovanligt låga nivåer under 2014 – 2016 (för 2014 var siffran negativ).<sup>22</sup>

## Danmark

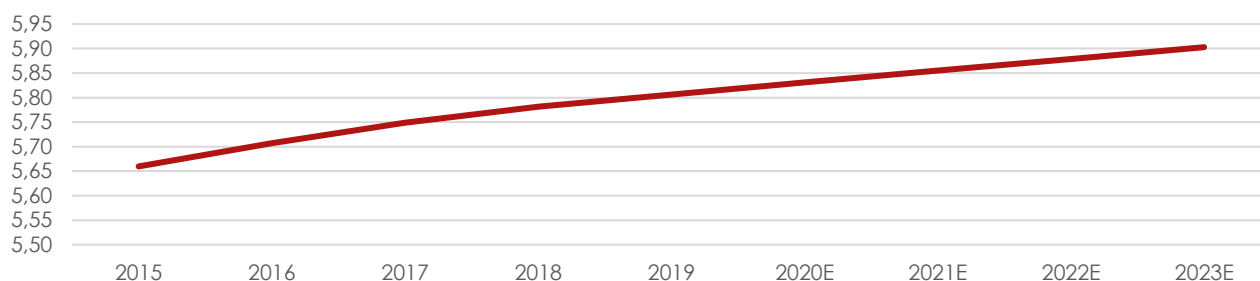
### Generell makroekonomisk utveckling

År 2018 uppgick Danmarks befolkning till 5,80 miljoner och de senaste årens befolkningstillväxt förväntas fortsätta. BNP-tillväxten var 1,7 procent 2019<sup>23</sup> och förväntas bli negativ 2020.<sup>24</sup>

Av följande tabell framgår nyckelinformation rörande den danska ekonomin.

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

Befolkning, Danmark (miljoner)



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.<sup>25</sup>

### Inflation

Danmark tillhör de länder inom EU-området med lägst inflation. 2019 var snittinflationen i euro-området 1,20 procent, i Danmark var motsvarande siffra 0,8 procent.<sup>26,27</sup>

<sup>22</sup> Newsec, Nordic Property Outlook, spring 2020.

<sup>23</sup> Statistics Denmark, 2020.

<sup>24</sup> Newsecs prognoser.

<sup>25</sup> Arbejdsliv i Norden, 2020, <http://www.arbejdslivinorden.org/i-fokus/i-fokus-2020/tema-stangda-granser/article.2020-03-31.5647798863>.

<sup>26</sup> ECB, Europeiska Centralbanken, 17 juli 2020.

<sup>27</sup> Newsec, Nordic Property Outlook, spring 2020.

## Ränta och bolån

Följande tabell visar nyckelinformation rörande räntor.

| År                       | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Centralbankens ränta (%) | -0,75 | -0,65 | -0,65 | -0,65 | -0,37 |
| CIBOR 3 mån (%)          | 0,67  | 0,33  | -0,31 | -0,30 | -0,42 |
| SWAP 5 år (%)            | -0,09 | -0,23 | 0,63  | 0,42  | -0,37 |

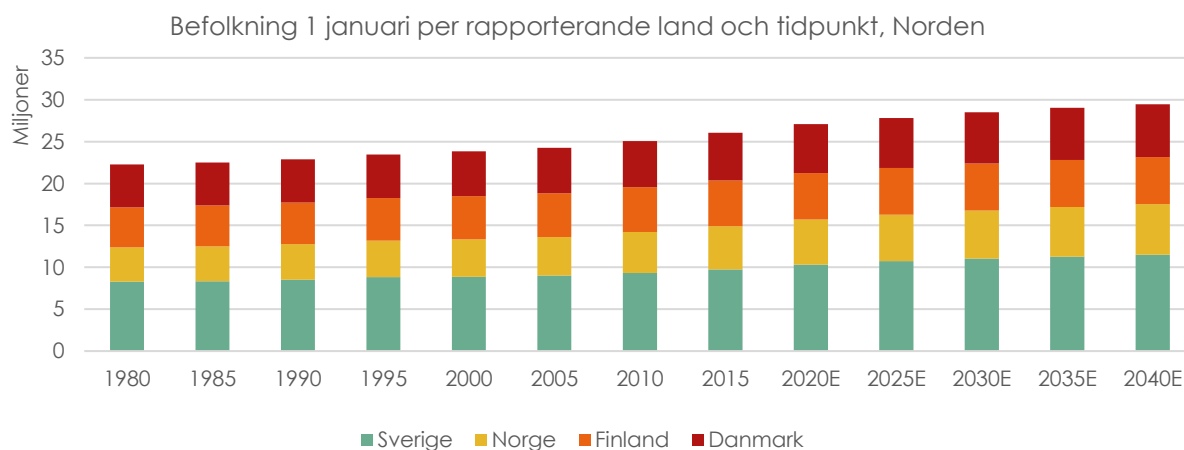
Den danska penningpolitiken följer den Europeiska centralbanken, med låga räntenivåer för att fortsätta stimulera ekonomin.<sup>28</sup>

## 2. DEMOGRAFISK ÖVERSIKT

### Norden

Norden inkluderar Sverige, Norge, Finland, Danmark och Island. Den nordiska befolkningen uppgick till 27,36 miljoner personer 2019.<sup>29</sup> Inom de nästkommande 40 åren förväntas befolkningen att växa med 3 miljoner invånare. År 1990 uppgick den nordiska befolkningen till 23,3 miljoner personer vilket motsvarar 16 procents befolkningstillväxt fram till idag.

År 2040 beräknas befolkningen i de nordiska länderna växa från nuvarande 27,36 miljoner till cirka 30 miljoner personer.



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

Den globala trenden med urbanisering och en åldrande befolkning återfinns också i den nordiska regionen.<sup>30</sup> Stadsområdena i Norden har en kraftig befolkningstillväxt medan vissa landsbygdsområden upplever en minskad befolkning. Trenden är densamma för alla de nordiska länderna men de skiljer sig åt i sin omfattning. Trenden att personer flyttar till städer gäller inte bara för största städerna i Norden utan också för regionstäder. Till exempel ökade befolkningen särskilt i och runt om, regionala centrum i Sverige, till exempel Falun i Dalarna och Karlstad i Värmland.

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

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

<sup>28</sup> Danske bank, Nordic Outlook 18 juni 2019.

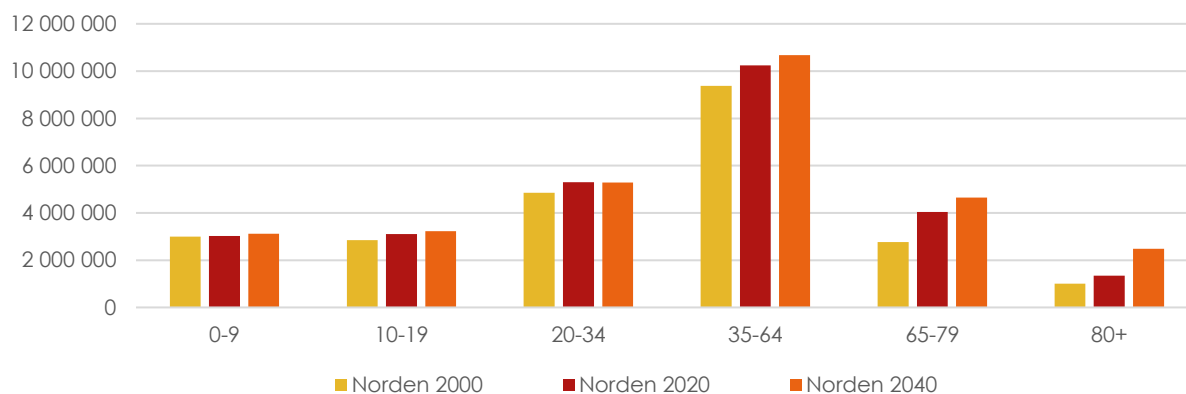
<sup>29</sup> Nordic Statistics Database 2020.

<sup>30</sup> Nordic co-operation. Nordregio rapport 2019:6, The Nordic Population in 2040.

Nordregio har i en rapport analyserat utvecklingen av den åldrande befolkningen i den nordiska regionen.<sup>31</sup> De använder ett mått som kallas OADR, en så kallad åldersberoenderatio (Eng. *old-age dependency ratio*) som mäter antalet personer som är 65 år eller äldre (den "gamla" eller pensionerade befolkningen) som en andel av antalet personer i åldern 15 till 64 år (definierat som befolkningen i arbetsför ålder). I den nordiska regionen har OADR ökat från ungefär 24 procent år 1990 till 30 procent 2017 vilket innebär att 100 personer i befolkningen i arbetsför ålder försörjde 25 personer i pensionsålder år 1990. År 2017 var relationen 100 personer i befolkningen i arbetsför ålder till 30 personer i pensionsålder. Utvecklingen skiljer sig bland de nordiska länderna. Sverige hade den högsta OADR:en av alla nordiska länder under den största delen av perioden men överträffades nyligen av Finland. Dessutom skiljer sig utvecklingen av den åldrande befolkningen inte bara mellan de nordiska länderna utan det finns också stora lokala avvikelser (till exempel nådde OADR 35 procent 2017 i Blekinge i södra Sverige medan motsvarande siffra i Stockholm var 24 procent). I siffror betyder detta en ökning av 1,7 miljoner personer i åldern 65 eller mer mellan 2020 och 2040. Under samma period, mellan 2020 och 2040, uppskattas en ökning av cirka 400 000 personer i åldern 20-64.

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

Projicerad befolkning per ålder, Norden



Källa: Nordics Statistics database

### Sverige

Befolkningen i Sverige har vuxit snabbt de senaste åren. Vid slutet av 2018 uppgick den svenska befolkningen till cirka 10 miljoner personer. Den svenska befolkningen har vuxit med 1,4 miljoner invånare sedan 2000 motsvarande en befolkningstillväxt om cirka 15 procent. Huvudskälet till befolkningstillväxten har varit immigration. Därutöver överstiger födelsetalen dödsfrekvensen. År 2018 nådde befolkningstillväxten 1,1 procent. Immigrationsöverskottet (immigration minus migration) uppgick till nästan 86 000 personer medan födelseöverskottet (födslar minus antal dödsfall) summerade till cirka 24 000 personer.<sup>32</sup>

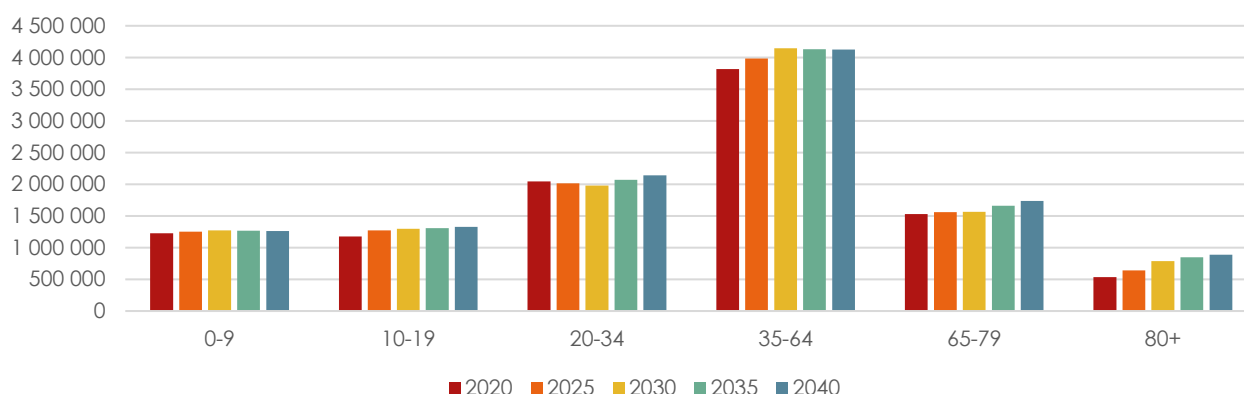
Vid början av 2017 överskred den svenska befolkningen 10 miljoner människor och enligt uppskattningar av svenska Statistiska centralbyrån förväntas den att uppnå 11 miljoner 2029. Den största befolkningsökningen förväntas bland äldre och 2029 väntas andelen personer som är 80 år eller äldre vara 255 000 fler personer än i dag vilket motsvarar en ökning om 50 procent.<sup>33</sup> Den svenska befolkningen förväntas fortsätta att bli äldre. Vid 2070 förväntas andelen av äldre personer att öka kraftigt medan andelen personer i arbetsför ålder minskar. Den demografiska förändringen ställer högra krav på samhället. En ekonomi med en betydande andel äldre personer och pensionärer har andra drivkrafter för efterfrågan än en ekonomi med högre födelsetal och en större befolkning i arbetsför ålder. Till exempel tenderar snabbt åldrande befolkningar att ha högre krav på hälsovårdstjänster och äldreboenden.

<sup>31</sup> Nordic co-operation. Nordregio rapport 2019:6, The Nordic Population in 2040.

<sup>32</sup> Svenska Statistiska centralbyrån 2019.

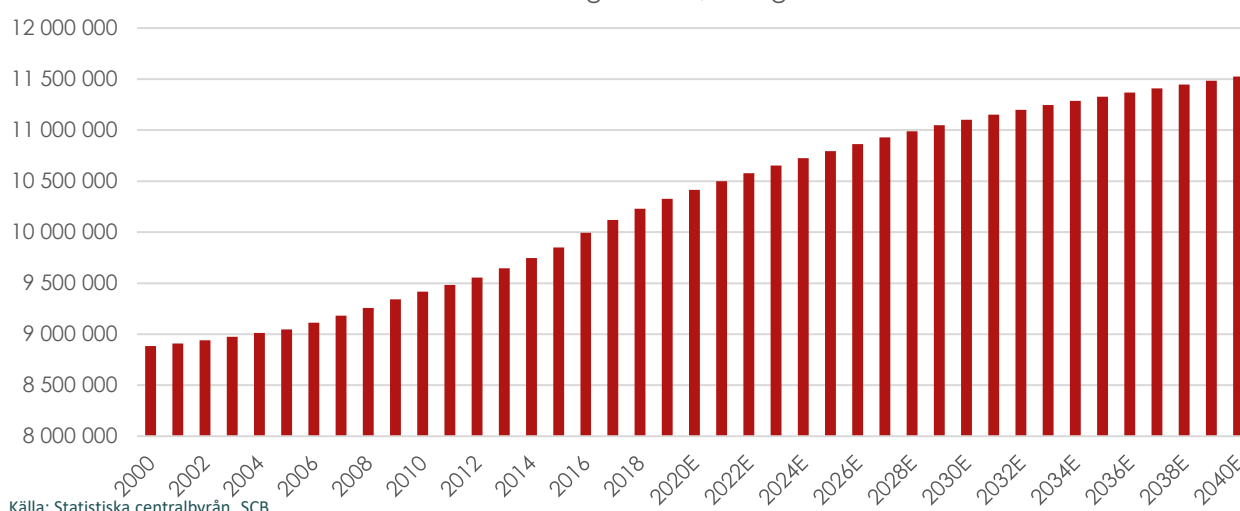
<sup>33</sup> Svenska Statistiska centralbyrån, the future population of Sweden 2018-2070.

Projektion av befolkning efter ålder, Sverige



Källa: Statistiska centralbyrån, SCB

Befolkning efter år, Sverige



Källa: Statistiska centralbyrån, SCB

### 3. FASTIGHETSMARKNADSÖVERSIKT

#### Nordens fastighets- och transaktionsmarknad

Den nordiska fastighetsmarknaden är en av världens mest likvida och förväntas vara det även fortsättningsvis. In tresset 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 40,3 miljarder EUR för 2019. Den prognostiserade transaktionsvolymen för 2021 är 35 miljarder EUR och för år 2029 80 miljarder EUR.<sup>34</sup>

Exempel på stora nordiska transaktioner återfinns i tabellen nedan.

| Datum | Säljare                    | Köpare        | Fastighet                                 | Plats                                    | Typ                    | Volym, MSEK | Area, m <sup>2</sup> | SEK/m <sup>2</sup> | Direktavkastning |
|-------|----------------------------|---------------|---|--|------------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 2016  | Andra och sjätte AP-fonden | Castellum     | Norrporten AB                             | Spridda platser                          | Kontor, detaljhandel   | ~ 22 000    | 1 049 914            | 20 954             | 5,30-5,70%       |
| 2018  | Aktieägare i Victoria Park | Vonovia       | Aktier i Victoria Park                    | Stockholm, Göteborg, Malmö               | Bostäder               | ~ 13 180    | 733 500              | 17 969             |                  |
| 2016  | Akelius                    | Willhem       | 119 fastigheter                           | Spridda platser                          | Bostäder, detaljhandel | 5 000       | 317 023              | 15 772             | 4,80%            |
| 2018  | Akelius                    | Victoria Park | 2,340 lägenheter i Stockholm och Göteborg | Stockholm (Haninge), Göteborg (Mölnadal) | Bostäder               | ~ 4 700     | 188 000              | 25 000             |                  |

<sup>34</sup> Newsec Advice, Sweden.

|      |                                 |            |                        |                         |                             |         |         |         |
|------|---------------------------------|------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------|---------|---------|
| 2016 | Aktieägare i D. Carnegie        | Blackstone | Aktier i D. Carnegie   | Spridda platser         | Bostäder, detaljhandel      | 4 550   | 519 500 | 8 758   |
| 2019 | SBB                             | DNB Liv    | DNB HQ                 | Oslo                    | Kontor                      | ~ 4 900 | 49 000  | 100 000 |
| 2019 | eQ Care special investment fund | SBB        | 48 fastigheter         | Finland                 | Samhällsfastigheter         | ~ 1 500 | 50 280  | 29 833  |
| 2019 | Aktieägare i Hemfosa            | SBB        | Aktier i Victoria Park | Sverige, Norge, Finland | Samhällsfastigheter, kontor | ~ 3 760 |         |         |

Källa: Newsec  
~ Siffrorna är ungefärliga

### Sveriges fastighets- och transaktionsmarknad

Den nya koalitionsregeringen (Socialdemokraterna och Miljöpartiet) har presenterat ett reformpaket, inklusive skatte- och bostadsmarknadsreformer, som kommer påverka den privata marknaden.<sup>35</sup> Reformprogrammet innebär en gradvis avreglering av hyresreglering och reducerad skatt på kapitalvinster från försäljning av fastigheter. Implementeringen av dessa åtgärder kommer att ta flera år och det är osannolikt att bostads- och byggbranschen påverkas nämnvärt under närmsta tid.

Trots ett dämpat ekonomiskt klimat är transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden fortsatt hög. Den totala transaktionsvolymen ackumulerat till och med den 30 juni 2020 uppgick till cirka 78,1 mdkr vilket är lägre än för motsvarande period under rekordåret 2019 då transaktionsvolymen uppgick till 86,4 mdkr. Transaktionsvolymen till och med juni 2020 är dock högre än för motsvarande period under 2018 och endast 3 mdkr lägre än 2017. Halvårssiffran indikerar därmed på, trots ett skakigt halvår, att 2020 kan bli ett starkt transaktionsår.<sup>36</sup>

Newsec prognostiserar en transaktionsvolym som överstiger 170 MDSEK under 2020, och givet detta, det tredje starkaste transaktionsåret någonsin. Likt föregående år har den genomsnittliga transaktionsstorleken fortsatt att öka. Den högre transaktionsvolymen förklaras primärt av förvärv av större portföljer och den svenska transaktionsmarknaden har vidare framförallt attraherat stora, internationella investerare.<sup>37</sup> Internationella investerare står för 42 procent av transaktionsvolym hittills under 2020. Fortsätter de internationella investerarna att investera på samma sätt kommer 2020 vara det år då internationella investerare står för den största andelen av transaktionsvolymen sedan innan finanskrisen. Intresset för den svenska transaktionsmarknaden för alla typer av investerare är fortsatt stort, tack vare landets fastighetsmarknad som i förhållande till resten av Europa är högavkastande och bedöms ha låg risk. Sammanfattningsvis indikerar prognoser för Sveriges ekonomi en negativ ekonomisk utveckling med en penningpolitik som är i en utmanande situation. Sveriges riksbank kan inte höja styrräntan på grund av den dåliga inflationsprognosen som har påverkat SEK negativt. Finansiella problem för fastighetsutvecklare kombinerat med ett för stort utbud av bostäder skulle kunna leda till en än värre nedåtgående spiral för bostadsmarknaden och därigenom påverka hela den svenska ekonomin.

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

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

<sup>35</sup> Newsec, Nordic Property Outlook Spring 2019.

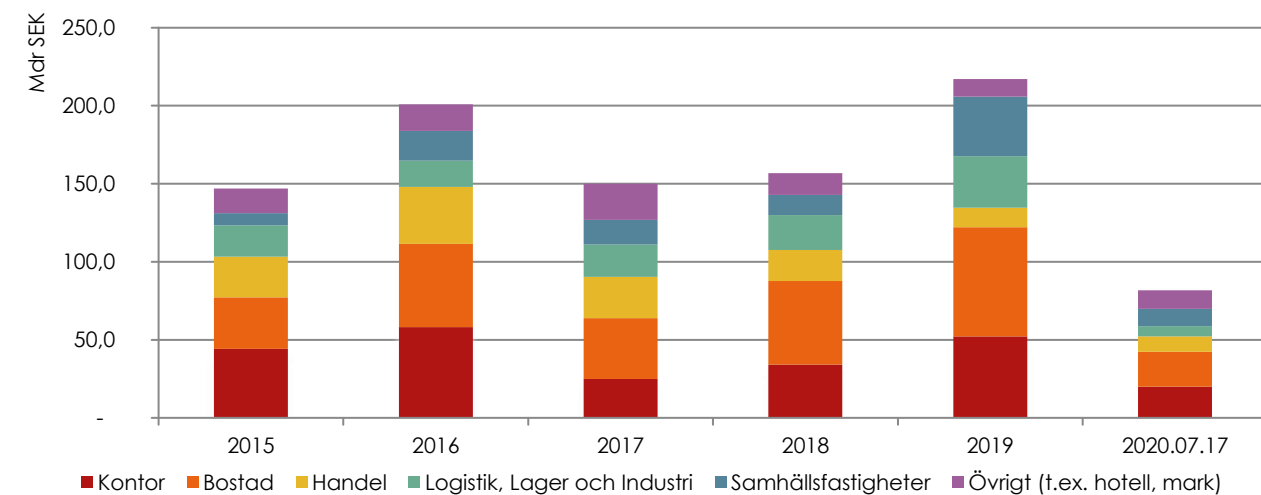
<sup>36</sup> Newsecs prognoser.

<sup>37</sup> Newsec, Nordic Property Outlook, spring 2020.

|      |                  |          |                             |  |                     |         |           |          |
|------|------------------|----------|-----------------------------|--|---------------------|---------|-----------|----------|
| 2019 | Hemsö            | SBB      | Trälöket 16, Kullen 18 mfl. | Stockholm, Göteborg, m.m.                                    | Samhällsfastigheter | 1 200   | 55 626    | 21 573   |
| 2020 | SBB              | Nyfosa   | 38 fastigheter              | Västerås, Luleå, Örebro, Karlskrona, Stockholm, Uppsala etc. | Kontor              | ~ 4 900 | e/t       | e/t      |
| 2020 | Atrium Ljungberg | Stadsrum | Farsta centrum              | Stockholm  | Handel              | ~ 4 000 | ~ 100 000 | ~ 5,25 % |

Källa: Newsec  
 ~ Siffrorna är ungefärliga \* Uppskattning

Transaktionsvolym Sverige: segmentfördelning  
 Transaktioner >= 40 MSEK



Källa: Newsec

#### 4. SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

##### Introduktion

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

Det finns ett ökat intresse av att investera i samhällsfastigheter i Sverige och i de andra nordiska länderna. År 2019 stod samhällsfastigheter för cirka 18 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige, 2007 stod de enbart för 2 procent av den totala transaktionsvolymen. Detta har i stort att göra med det faktum att kommuner, landstingen och staten historiskt sett var ensamma ägare av alla samhällsfastigheter. Anledningarna till ändringen av ägarstrukturerna är flera. I första hand finns det ett behov av nya investeringar i sektorn och många kommuners brist på kapital för att göra nödvändiga investeringar. Marknaden för samhällsfastigheter har utvecklats mest i Sverige och Finland. Privata aktörer ökar dock sin andel av marknaden även i Norge och Danmark.

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

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

I Norge stod det offentliga fastighetssegmentet för 10 procent av totala transaktionsvolymen 2019, jämfört med 8 procent 2015. Likt i de andra nordiska länderna är intresset för samhällsfastigheter ökande även om det enbart finns

ett fåtal fastighetsbolag som fokuserar på detta segment. Pensionsfonder har börjat fokusera mer på detta segment, drivet av dess långsiktiga natur och dragningskraften av stabil avkastning. Staten och kommunerna är fortfarande de huvudsakliga ägarna till dessa typer av fastigheter men om deras attityd gentemot avyttringar ändras skulle det kunna öppna ett nytt fönster för ökat utbud av offentliga fastigheter som kommer ut på marknaden.

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

År 2019 stod samhällsfastigheter för cirka 6 procent av den totala transaktionsvolymen i Danmark och siffran är prognostiserad att öka under 2020. 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- och 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).<sup>38</sup>

## Nordiska regeringar har historiskt sett stöttat RLM vid finansiella trångmål

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

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

<sup>38</sup> Moody's Investor Service, KommuneKredit, Municipality Finance PLC, Kommunalbanken AS, Kommuninvest, 14 maj 2018.



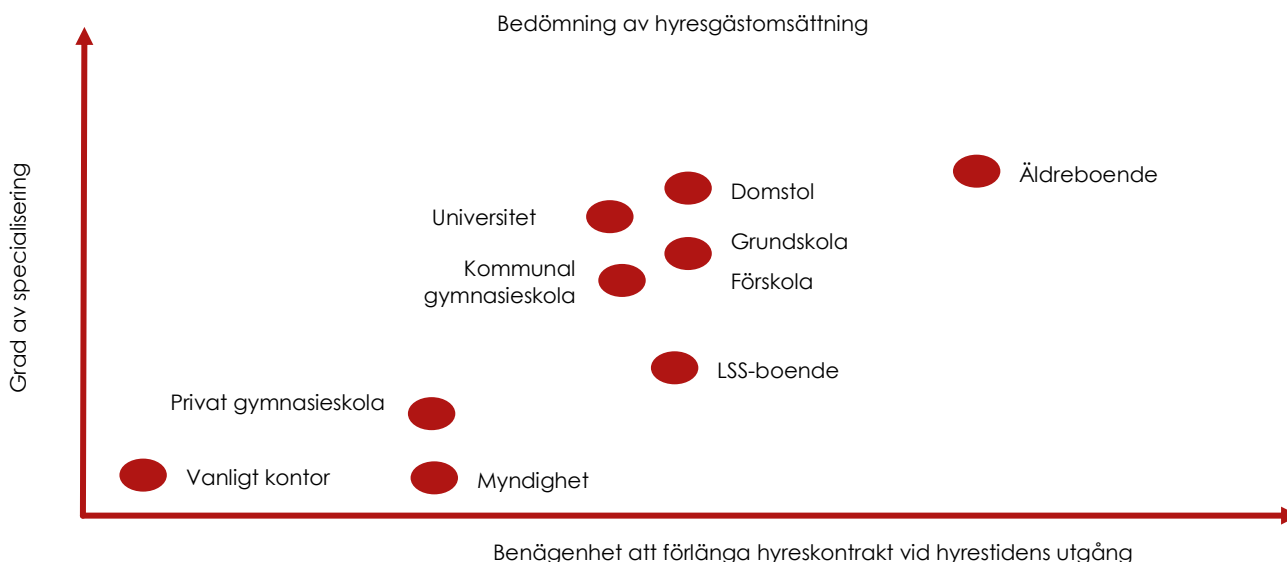
### Huvudsaklig reglering och hyreskontraktstruktur

Hyreskontrakten för samhällsfastigheter i nordiska länder liknar varandra. I stort sett skiljer sig dessa kontrakt inte från typiska kommersiella hyreskontrakt. Eftersom stat, landsting eller kommuner är huvudmän för de tjänster som tillhandahålls är hyresgästerna mycket kreditvärda och långa kontrakt på fem till femton år är vanligt. I vissa fall kan hyrestiderna vara upp till 20 år, jämfört med andra kommersiella fastighetssegment där hyrestiden normalt sträcker sig över tre till fem år. I Sverige krävs för hyrestider för statliga myndigheter på sex år eller mer samtycke av regeringen innan avtalet ingås och för universitet är motsvarande hyrestid tio år.<sup>39</sup> 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

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

<sup>39</sup> Ekonomistyrningsverket, Förordning (1993:528) om statligt myndigheternas lokalförsörjning 9 §.

fastighetsskattetillegg normalt beräknat som hyresgästens area dividerat med den totala uthyrningsbara arean av fastigheten. Om hyreskontraktet är kortare än tre år är andelen fixerad under uthyrningsperioden.<sup>40</sup>

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 fastighetsskattetillegget så kräver indexering en minimumhyrestid om tre år. Det är dock möjligt att förhandla ett fast årligt tillägg.<sup>41</sup>

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.<sup>42</sup>

Kommuner, landsting, staten eller statliga myndigheter i Sverige som vill uppföra en samhällsfastighet måste följa lagen om offentlig upphandling. Upphandlingen görs antingen på uppförandet av byggnaden eller på hyreskontraktet. En privat samhällstjänstoperatör som utför välfärdstjänster finansierade av kommunen måste följa lagen om offentlig upphandling med kommunen, dock ej i samband med förhyrning av byggnaden utan enbart vid upphandling av den tillhandahållna tjänsten (t.ex. äldreomsorg).<sup>43</sup>

Storbritanniens samhällsfastighetsmarknad liknar den nordiska marknaden på flertalet sätt såsom till exempel de långa hyreslängderna på 20-25 år eller längre.<sup>44</sup> 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.<sup>45</sup> Detta, tillsammans med en stor immigration har, enligt Newsec, inte enbart orsakat ett behov av cirka 500 000 nya bostäder 2025 utan också skapat ett behov av 7,7 miljoner kvadratmeter av nya samhällsfastigheter 2030. Sveriges Kommuner och Regioner (en organisation som representerar och talar för Sveriges kommuner och regioner; samtliga Sveriges kommuner och regioner är medlemmar i SKR) uppskattar att Sveriges kommuner planerar att investera i cirka 120 äldreboenden, över 300 grundskolor och mer än 600 förskolor mellan 2017 och 2020.<sup>46</sup> Då demografiska förändringar leder till en minskad skattebas samtidigt som dessa investeringar är nödvändiga är åtgärder på både kostnads- och intäktssidan nödvändiga. Detta innebär en möjlighet för privata fastighetsinvestorer då dessa kan göra investeringen mot att kommunen tecknar ett hyresavtal. Finland och Norge upplever också samma typ av demografiska förändringar som Sverige och i Norge, enligt uppskattningar gjorda av Consulting Engineers' Association<sup>47</sup> och Statistics Norge<sup>48</sup>, 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 gruppböenden. 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.<sup>49</sup>

<sup>40</sup> 12 kap. 19 § 3 st. Jordabalken.

<sup>41</sup> Fastighetsägarna, Indexuppräknig.

<sup>42</sup> Newsec Advice, Sweden.

<sup>43</sup> Konkurrensverket, Upphandlingsreglerna - en introduktion på svenska

<sup>44</sup> Marzuki, Western Sydney University, 2018.

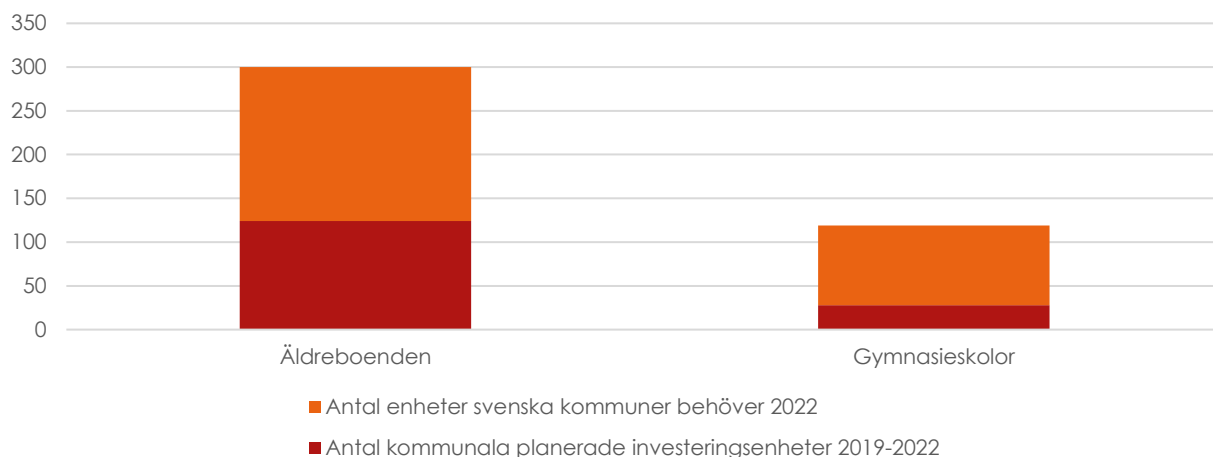
<sup>45</sup> Svenska Statistiska centralbyrån.

<sup>46</sup> Swedish Association of Local Authorities and Regions, Framtidens fastighetsbehov - Ekonomi.

<sup>47</sup> Consulting Engineers Association.

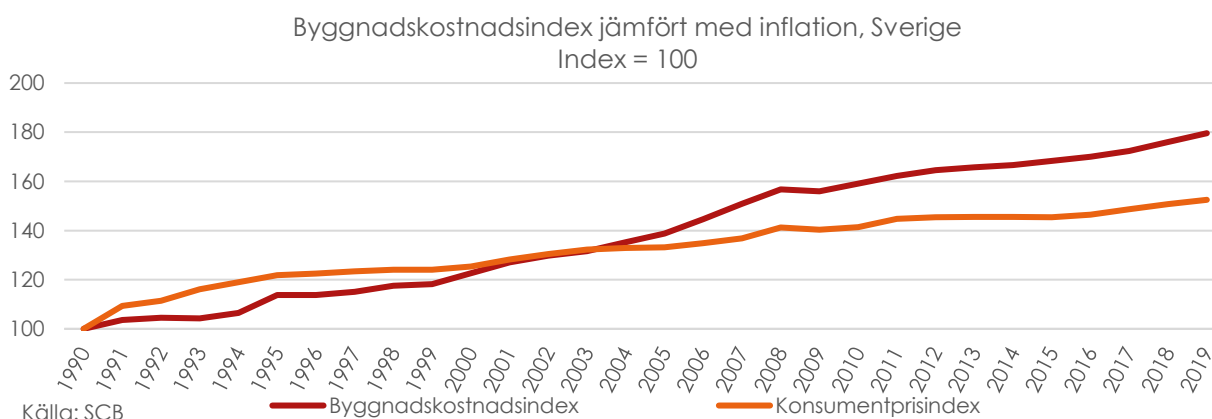
<sup>48</sup> Statistics Norway.

<sup>49</sup> Sveriges kommuner och Regioner, Branschdagarna 2019.



### Byggnadskostnader

Byggnadskostnader i Norden har ökat kraftigt de senaste åren. Det finns tillgänglig information avseende byggnadskostnader för flerfamiljsbostäder.<sup>50</sup> 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.<sup>51</sup>



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.<sup>52</sup> 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 2300 – 2800 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<sup>53</sup> 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.<sup>54</sup>

### Drivkrafter för hyrestillväxt

En nyckeldrivkraft för hyrestillväxt är potentialen att öka effektiviteten i befintliga fastigheter. Flertalet av de äldre

<sup>50</sup> Svenska Statistiska centralbyrån, Faktorprisindex för byggnader, juli 2019.

<sup>51</sup> Newsec Advice, Sweden.

<sup>52</sup> Svenska Statistiska centralbyrån, Faktorprisindex för byggnader, mars 2020, <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/>.

<sup>53</sup> Norsk Prisbok.

<sup>54</sup> Newsec Advice, Norway.

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.<sup>55</sup>

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.<sup>56</sup>

### 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         |
| <b>Stockholm Prime</b> <sup>57</sup> | 1 700 - 2 600 | 1 500 - 3 200     | 1 500 - 3 000 | 1 600 - 3 200 | 2 000 - 4 000 | 1 700 - 4 600     |
| <b>Göteborg Prime</b>                | 1 600 - 2 500 | 1 400 - 3 100     | 1 300 - 2 800 | 1 300 - 2 400 | 1 100 - 2 800 | 1 500 - 3 000     |
| <b>Malmö Prime</b>                   | 1 500 - 2 400 | 1 300 - 3 000     | 1 200 - 2 600 | 1 200 - 2 300 | 1 400 - 2 700 | 1 300 - 2 700     |
| <b>Andra större städer</b>           | 1 100 - 2 400 | 1 200 - 3 000     | 1 100 - 2 400 | 1 100 - 2 300 | 1 300 - 2 500 | 1 200 - 2 500     |
| <b>Övriga Sverige</b>                | 950 - 2 200   | 1 100 - 2 790     | 1 000 - 2 000 | 1 000 - 2 100 | 1 200 - 2 200 | 1 100 - 2 200     |

| NORGE                       | Kontor                     | Gruppboenden  | Sjukvård      | Utbildning    | Rättsliga sektorn |
|-----------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| NOK/kvm/år                  | Hyresnivå                  | Hyresnivå     | Hyresnivå     | Hyresnivå     | Hyresnivå         |
| <b>Oslo Prime</b>           | 2 000 - 3 000 <sup>1</sup> | 1 500 - 3 200 | 1 500 - 3 800 | 1 300 - 2 900 | 1 800 - 2 400     |
| <b>Andra större städer*</b> | 1 700 - 2 800              | 1 100 - 2 500 | 1 400 - 3 600 | 1 200 - 2 400 | 1 700 - 2 200     |
| <b>Övriga Norge</b>         | 1 300 - 2 200              | 900 - 2 200   | 1 100 - 3 200 | 1 200 - 2 200 | 1 500 - 2 000     |

\* Stavanger, Bergen och Trondheim

| FINLAND               | Äldreboenden | Dagisverksamhet | Utbildning |
|-----------------------|--------------|-----------------|------------|
| EUR/kvm/år            | Hyresnivå    | Hyresnivå       | Hyresnivå  |
| <b>HSO*</b>           | 205 - 230    | 190 - 215       | 190 - 205  |
| <b>Tammerfors</b>     | 190 - 215    | 170 - 190       | 180 - 205  |
| <b>Åbo</b>            | 190 - 215    | 170 - 190       | 180 - 205  |
| <b>Uleåborg</b>       | 190 - 215    | 170 - 190       | 180 - 205  |
| <b>Jyväskylä</b>      | 190 - 215    | 170 - 190       | 180 - 205  |
| <b>Övriga Finland</b> | 180 - 205    | 120 - 180       | 180 - 205  |

\*Helsingfors storstadsområde

<sup>55</sup> Newsec Advice, Sweden.

<sup>56</sup> Newsec Advice, Finland.

<sup>57</sup> "Prime" avser det bästa läget inom en viss geografi.

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

### Vakansgrad

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

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.<sup>58</sup>

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.<sup>59</sup>

### Avkastningsstatistik

Avkastning åsyftar nettodirektavkastning och graferna presenterade nedan för 2020 är uppskattningar av direktavkastningsnivåer vid 2020 års slut. Baserat på att intresset för att investera i samhällsfastigheter har ökat har avkastningen minskat. De olika undermarknaderna för samhällsfastigheter skiljer sig åt vad gäller mognad, specialisering, typ av hyresgäster och nationella attribut och därmed skiljer sig avkastningen från olika fastighetstyper i de nordiska länderna. Trots att avkastningsnivåerna från samhällsfastigheter i Norden är låga kan avkastningen fortfarande minska ytterligare. Detta drivs främst av den stora spridningen mellan avkastning och STIBOR 3M samt EUROBOR 3M (se grafer för Sverige respektive Finland).

### Sverige

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

Undersegmentet med lägst avkastning är vanligtvis äldreboenden och gruppboenden för personer med funktionshinder (LSS, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) givet att dessa fastigheter inte är fullt ut specialiserade och omvandling till vanliga bostäder är lätt. Äldreboenden med bra läge i Stockholmsområdet (exklusive innerstaden) ger 3,50 – 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 skolor i gymnasieskolor och därmed varierar inte efterfrågan lika mycket över tid och beroende på t.ex. en åldrande befolkning eller stora barnkullar.

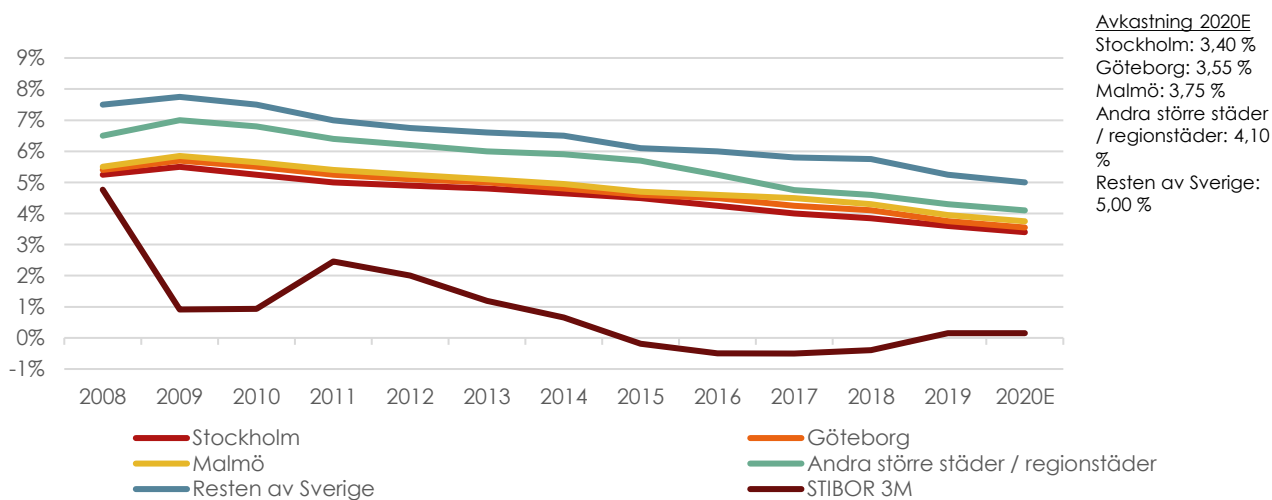
Grundskolor ger omkring 4,25 – 5,00 procent i avkastning i Stockholmsområdet (exklusive innerstaden). Grundskolor och gymnasieskolor bedöms vara mindre specialiserade och har en större benägenhet att flytta eller omlokalisera om studentefterfrågan förändras. Risken verkar också anses vara något högre för privata gymnasieskolor enligt investerare, åtminstone till viss del på grund av John Bauer-koncernens konkurs 2013 som tvingade 10 500 skolor att hitta nya lokaler. Givet detta ger sådana undersegment något högre avkastning.

<sup>58</sup> Newsec Advice, Sweden.

<sup>59</sup> Newsec Advice, Sweden.

Samhällsfastigheter inom den rättsliga sektorn, så som domstolar och polisbyggnader, har generellt sett låg flyttbenägenhet och därför ligger avkastningen kring 3,75 - 4,50 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.

Avkastningsutveckling, alla samhällsfastigheter, Sverige

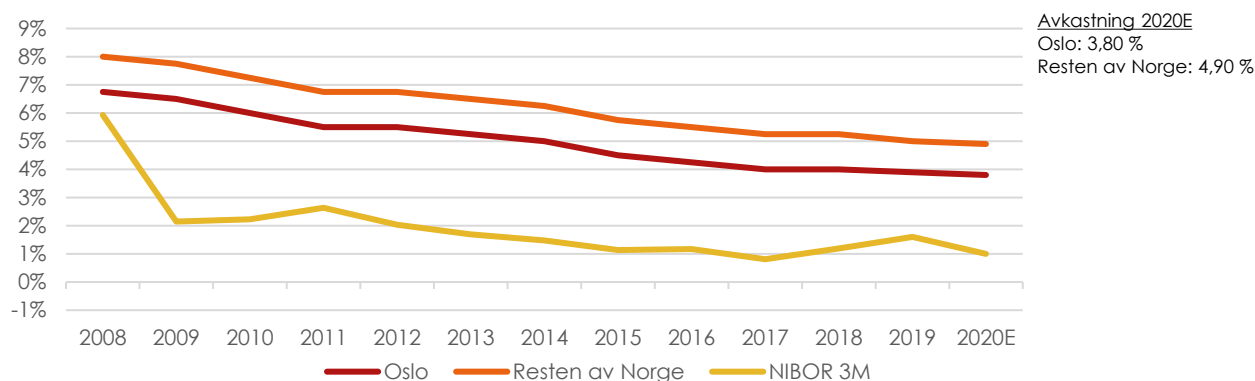


Källa: Newsec

### 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 3,80 - 4,50 procent. På sekundärmarknader, främst Bergen, Stavanger och Trondheim, har transaktioner i spannet 4,5 - 5,75 procent observerats. I landsbygdsområden är risken större vid ny uthyrning om en statlig hyresgäst beslutar att flytta. Här har observationer gjorts i spannet 5,00 - 6,50 procent. Denna avkastning är dock mycket lägre än kontorsliknande fastigheter utan en statlig hyresgäst på tertiärmarknader, där avkastning sällan faller under 6,50 procent. Den rättsliga sektorn, som domineras av polisbyggnader, har generellt låg benägenhet att flytta och därmed är avkastningen inte lika känsliga vad gäller läge som kontorsundersegmentet är. Här har avkastning i spannet 4,50 - 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.

### Avkastningsutveckling, alla samhällsfastigheter, Norge

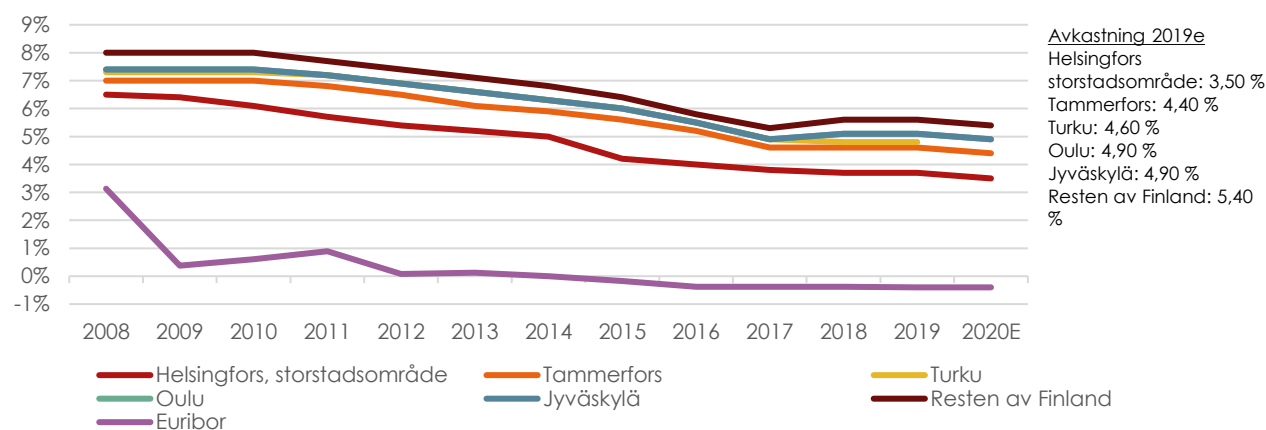


Källa: Newsec

### Finland

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

### Avkastningsutveckling, alla samhällsfastigheter, Finland

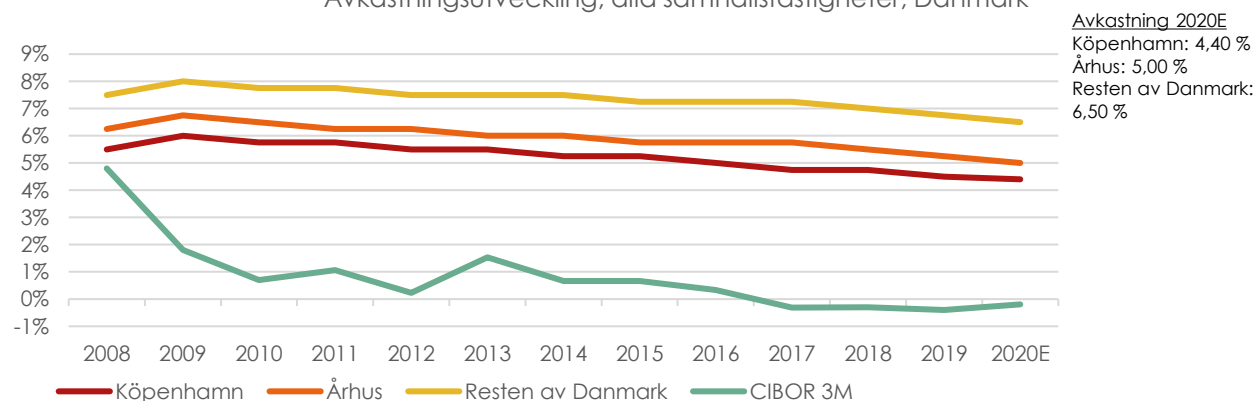


Källa: Newsec

### Danmark

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

### Avkastningsutveckling, alla samhällsfastigheter, Danmark



Källa: Newsec

## Transaktionsvolymstatistik

### Sverige

Den svenska transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter uppgick nästan till 38 MDSEK under 2019, vilket motsvarande cirka 18 procent av totala transaktionsvolymen. Under första halvan av 2020 översteg investeringsvolymen 11 MDSEK, vilket indikerar ett starkt år för segmentet under 2020. Generellt sett, i och med att intresset för segmentet växer, växer även investeringsvolymen. Till exempel var den svenska transaktionsvolymen för samhällsfastigheter cirka 740 MSEK under 2000 i jämförelse med 38 MDSEK under 2019.

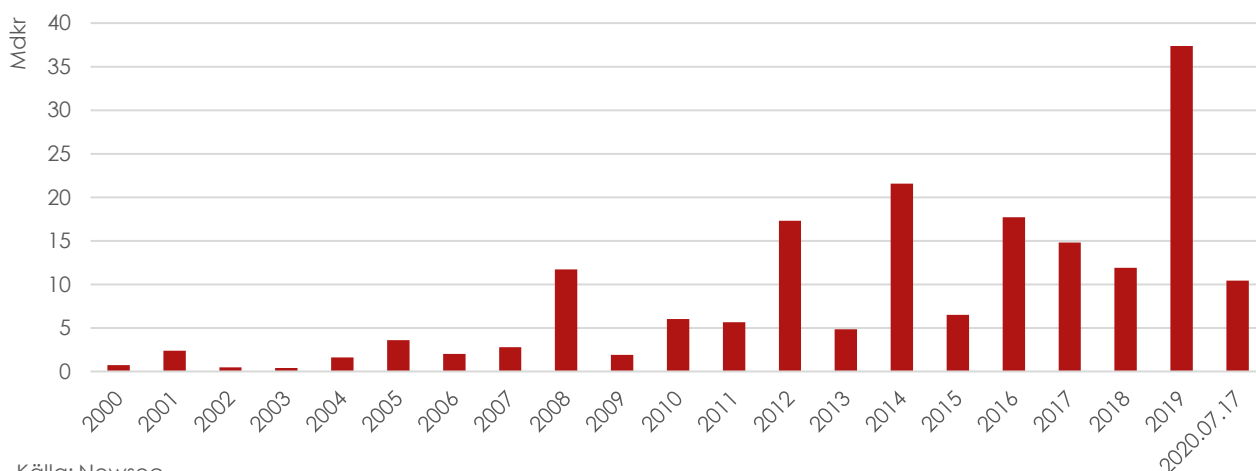
I april 2019 förvärvade Intea Fastigheter (som ägs av institutionella investerare, framförallt pensionskapital) en sjukvårdsfastighet i Lund i södra Sverige. Fastigheten är i sin helhet uthyrd till Region Skåne för att bedriva psykiatrisk vård. Regionen har ett 20-årigt hyresavtal med fastighetsägaren.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

Då kommunerna till en högre grad tillåter privata investeringar för nya byggnader kan ett flertal så kallade forward funding-transaktioner observeras i Sverige. Utvecklare som Skanska, NCC och Serneke har avyttrat samhällsfastigheter genom forward funding<sup>60</sup>. I de flesta sådana transaktioner ett hyreskontrakt med lång hyrestid med antingen statliga, regionala, kommunala eller privata aktörer (vars verksamhet finansieras av antingen staten, regioner eller kommuner).

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

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

Transaktionsvolym samhällsfastigheter, Sverige  
Transaktioner >= 100 MSEK



Källa: Newsec

### Norge

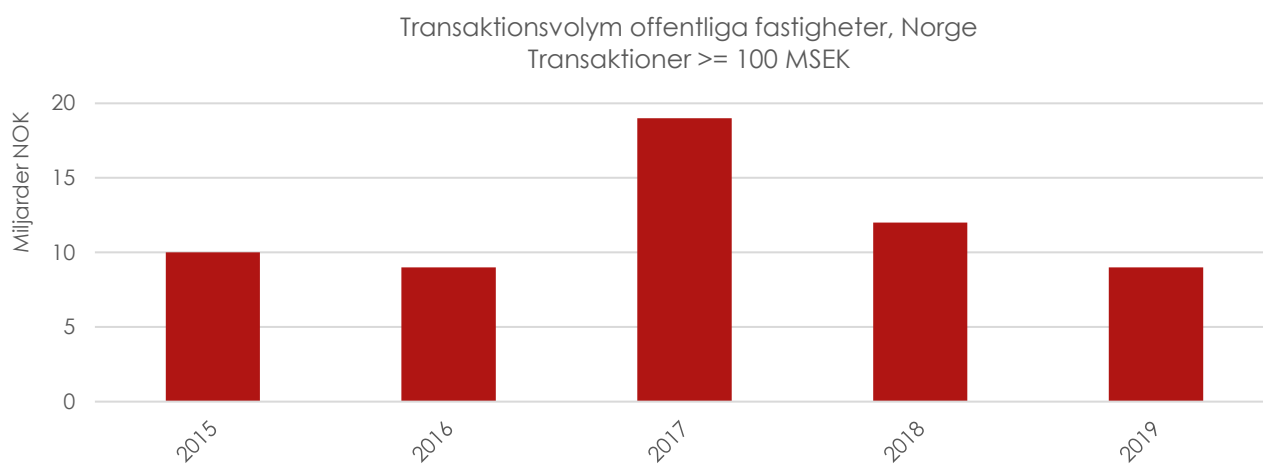
Den norska marknaden för samhällsfastigheter dominerades av kommuner, regioner och staten. Polisstationer och förskolor ägs dock ofta av privata företag eller investerare. De privata företag som dominerar förskolesegmentet är bland annat Pioneer, Læringsverkstedet, Altor Equity Partners, Infranode och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

<sup>60</sup> Koncept där en utvecklare tar ansvar för projektgenomförandet men där den slutliga fastighetsägaren finansierar uppförandet av byggnaden/byggnaderna.



15-årigt hyresavtal för 1 miljarder NOK. Ett konsortium syndikerat av Arctic köpte fastigheten till 4,2 procent direktavkastning.

År 2019 landade den offentliga fastighetstransaktionsvolymen på cirka 9 miljarder NOK, vilket motsvarar cirka 10 procent av totala transaktionsvolymen.



Källa: Newsec

### Finland

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

### 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.<sup>61</sup>

### 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.<sup>62</sup>

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

<sup>61</sup> Boverket, Bostadsmarknadsenkäten, 2019.

<sup>62</sup> Hemfosa Annual Report 2018.

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.

## Marknadsaktörer

### Samhällsfastighetsägare och -investerare

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

## 5. HYRESREGLERADE BOSTÄDER

### Introduktion

Det svenska bostadsbeståndet bestod per december 2018 av cirka 4,9 miljoner bostäder. 51 procent av bostäderna var i flerbostadshus och 42 procent av bostäderna var i en- eller tvåbostadshus. De återstående 7 procenten bestod av speciella eller andra bostadsformer. Det finns tre typer av boendeformer i Sverige; äganderätt (i första hand enfamiljshus), bostadsrätt och hyresrätt. Av 4,9 miljoner bostäder är cirka 38 procent hyresrätter, 39 procent äganderätter och återstående 23 procent är bostadsrättslägenheter.<sup>63</sup> 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.<sup>64</sup>

I flerbostadshus är hyresbostäder den vanligaste bostadsformen. I flerbostadshus är 58 procent av de totala bostäderna hyresbostäder och 42 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. Lägenhetens storlek beaktas även och ges olika poäng som sedan beaktas när hyran beräknas. Hyresformeln används för att beräkna årshyran för lägenheten. Exemplet nedan illustrerar beräkningen för en lägenhet med två rum och kök (40 poäng) med 45 kvadratmeter och med en normativ hyra om 850 SEK per år och kvadratmeter.

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

De kollektiva förhandlingarna beaktar att hyror ska sättas i förhållande till, och ha en liknande hyresnivå som, lägenheter med liknande standard, läge, utrustning och taxor och avgifter. Exempel på sådana taxor och avgifter är kostnader för värme, vatten el och fastighetsskatt m.m. Närhet till centrum, affärer, förskola och kollektivtransport samt områdets anseende och rykte beaktas även när fastighetsägaren och Hyresgästföreningen förhandlar hyran. I korthet sätts hyran i jämförelse med liknande lägenheter i liknande områden. Hyresgästföreningen och fastighetsägare förhandlar årligen nästa års hyreshöjning.<sup>65</sup>

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

<sup>63</sup> Svenska Statistiska centralbyrån, Boende i Sverige, juni 2020.

<sup>64</sup> Newsec Advice, Sweden.

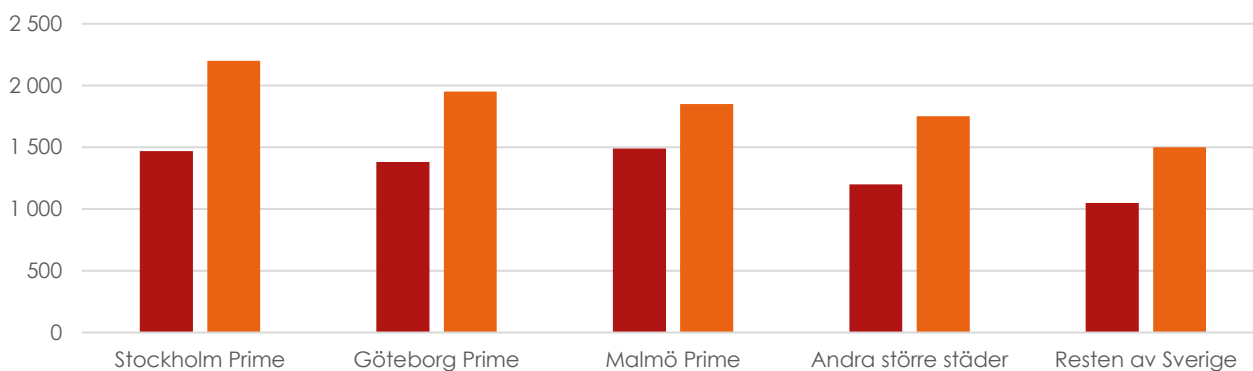
<sup>65</sup> Hyresgästföreningen. Så går en hyresförhandling till.

poängsystem som utgör grunden för hur hyresnivån sätts.

I syfte att skapa incitament att bygga nya bostäder med hyresrätter används presumtionshyra. Hyra för nybyggda hus är mer marknadsorienterade än bruksvärdeshyror och kan sättas på två olika sätt; antingen genom förhandling av en presumtionshyra eller genom individuella hyror. Modellen för presumtionshyror används för nyproducerade hyresbostäder och baseras på lägenhetens produktionskostnad istället för dess bruksvärde. Syftet med presumtionshyra är att främja nybyggnation av hyresrätter genom att ge fastighetsägaren möjlighet att sätta en högre hyra än vad bruksvärdessystemet tillåter. Om bruksvärdessystemet skulle tillämpas även på nyproduktion skulle bostadsutveckling inte vara vinstgenererande. Presumtionshyran sätts på en nivå som täcker utvecklarens byggnadskostnader och tillåter även en vinstmarginal i projektet. Således ses dessa hyror som mer marknadsorienterade. När hyran väl är satt följer den utvecklingen som de i det äldre beståndet har. Efter de första 15 åren med presumtionshyra ändras regleringen till att omfattas av bruksvärdessystemet. Systemet med presumtionshyra implementerades under 2006 och därför har inga lägenheter med presumtionshyra ännu övergått till bruksvärdessystemet. Tiden för presumtion om 15 år beslutades för att ge byggnadsbolag än mer incitament att bygga nya bostadshus eftersom de är garanterade en skälig hyresnivå för en bestämd tidsperiod.<sup>66</sup>

Skillnaden mellan bruksvärdeshyra och presumtionshyra är ofta stor. Ett exempel i Stockholm är att den genomsnittliga bruksvärdeshyran i slutet av 2019 var mellan 1 200 – 1 600 SEK per kvadratmeter per år beroende på lägenhetens storlek. Den genomsnittliga presumtionshyran i Stockholmsregionen för samma lägenhetsstorlek var mellan 1 800 – 2 300 SEK per kvadratmeter per år med noterade högsta hyror om 2 600 SEK per kvadratmeter per år. Samma hyror i Göteborg och Malmö är något lägre än i Stockholm och i andra större städer var den genomsnittliga bruksvärdeshyran cirka 1 200 SEK per kvadratmeter per år och presumtionshyran 1 750 SEK per kvadratmeter per år. Bruksvärdet i övriga Sverige var i genomsnitt 1 050 SEK per kvadratmeter per år och den genomsnittliga presumtionshyran var cirka 1 550 SEK per kvadratmeter per år.<sup>67</sup>

Bruksvärdeshyra jämfört med presumtionshyra 2019



Källa: Newsec

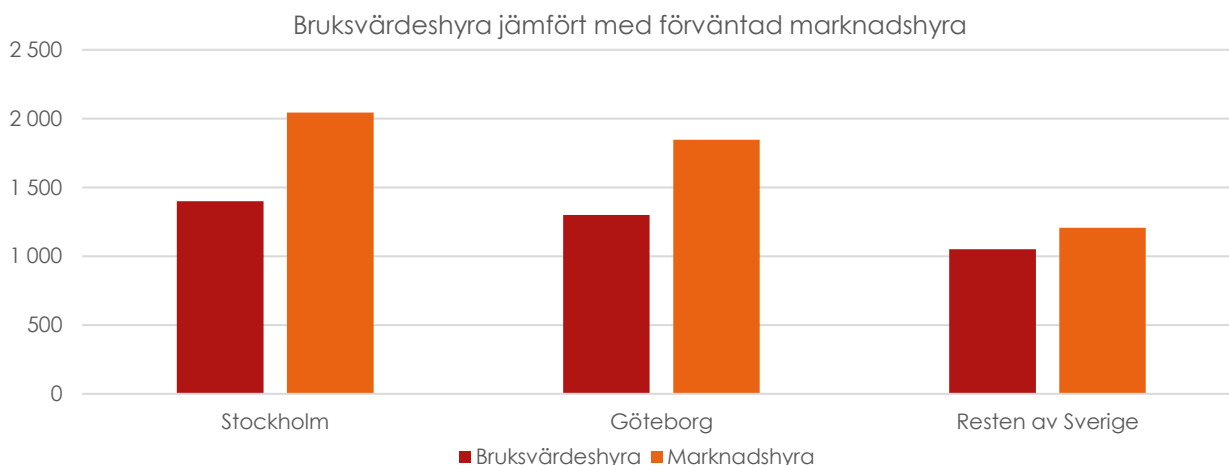
■ Bruksvärdeshyra ■ Presumtionshyra

Det finns en politisk diskussion huruvida man bör införa marknadshyror i Sverige. Marknadshyror innebär att fastighetsägaren kan sätta hyresnivån utan att behöva förhandla den med Hyresgästföreningen. Modellen med marknadshyra baseras på utbud och efterfrågan, innebärande att den hyresgäst som är villig att betala mest blir den som hyr lägenheten, vilket leder till högre hyror. De politiska partier som vill införa marknadshyror är huvudsakligen mitten-höger partierna (M, L, KD, SD, C). Hyresgästföreningen genomförde en utredning där de undersökte hur marknadshyror skulle påverka bostadshyresnivåerna i Stockholm, Göteborg och andra svenska städer. Informationen visar att genomsnittshyran i Stockholm skulle öka med 46 procent om marknadshyror skulle införas. I Göteborg skulle hyresnivåerna öka med 42 procent och Newsec uppskattar att hyrorna i övriga Sverige skulle öka med i genomsnitt 15 procent. Hyreshöjningen illustreras nedan genom användande av ett genomsnitt i varje stad.<sup>68</sup>

<sup>66</sup> Sveriges Allmännytt. Presumtionshyra vid nyproduktion.

<sup>67</sup> Newsec Advice, Sweden

<sup>68</sup> Hyresgästföreningen, Hyresgästföreningens rapport om marknadshyror, 2018 (Sammanställning av undersökningens resultat, procentuell höjning sorterat efter ort och postnummer).



Källa: Newsec, Hyresgästföreningen

### 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 D Carnegie) och Victoria Park har gjort detta till deras affärsmodell. De köper fastigheter som byggdes under miljonprogrammet (1965-1975) och istället för att renovera hela byggnaden på en gång så renoverar de lägenhet för lägenhet vartefter hyresgästerna flyttar ut. De förbättrande åtgärder för en fastighet som höjer hyran inkluderar förbättringar av allmänna ytor men även de individuella lägenheterna. De hyreshöjande förbättringsåtgärderna i allmänna ytor är till exempel renovering av trapphus, korridorer och tvättstugor. De hyreshöjande förbättringsåtgärderna i individuella lägenheter är till exempel 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.<sup>69</sup> 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.

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

Källa: Newsec

### Jämförelse med andra nordiska länder, Tyskland och Storbritannien

Reglering av hyra skiljer sig från land till land i Europa men det finns även ett antal likheter. Den svenska organisationen Fastighetsägarna har skisserat de olika regleringarna i Danmark, Finland, Tyskland och Storbritannien.<sup>70</sup>

Den finska marknaden för hyresbostäder är välfungerande och i jämförelse med Sverige är det en bättre balans mellan utbud och efterfrågan. Antalet nyproducerade hyresbostäder är högre än någonsin och under 2017 hade hemlösheten sjunkit sex år i rad. I Finland finns det två typer av hyresbostäder; de som är byggda med stöd av statligt subventionerade lån (Arava lägenheter) och de som är privatfinansierade. Arava lägenheterna är reglerade och hyran sätts till kostnaden medan privatfinansierade hyresbostäder använder 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

<sup>69</sup> Hembla (tidigare D. Carnegie), Prospekt, mars 2014.

<sup>70</sup> Fastighetsägarna, Hyresmarknaden i sex storstäder (2018).

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 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 tenancies*) och en så kallad "kortsiktig hyresrätt" (Eng. *shorthold tenancies*). Den säkrade hyresrätten är ett tillsvidare avtal och den kortsiktiga hyresrätten ger hyresgästen en säker hyresrätt i sex månader. Efter sexmånadersperioden kan fastighetsägaren säga upp avtalet med två månaders uppsägningstid utan angivande av skäl.

### Struktur i hyreskontrakt

I Sverige ingås hyreskontrakt i regel tillsvidare men kan även sättas till en bestämd tidsperiod. Hyran betalas månatligen i förväg och en deposition begärs i regel inte, dock finns det ingen rättslig regel som hindrar fastighetsägare från att kräva deposition. 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 betalats. Det senare varierar från fastighetsägare till fastighetsägare (om kravet ställs).

Hyresgäster i Sverige har en stark hyresrättslig säkerhet. Således är det svårt att vräka problematiska hyresgäster. Hyresrättens säkerhet betyder att hyreskontraktet normalt kommer fortskrida även om fastighetsägaren har sagt upp det. Det hyresrättsliga skyddet kan dock brytas om hyresgästen inte betalat hyra, stört grannar eller om byggnaden ska rivras eller byggas om.<sup>71</sup>

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

### Efterfrågan och utbud

Allt eftersom urbaniseringen fortskrider förväntas större städer och större regionala städer uppleva en fortsatt befolkningstillväxt och således upprätthålla en hög efterfrågan på bostäder. Det bör dock noteras att efterfrågan på nyproducerade lägenheter, vilka generellt sett är dyrare än de i det äldre beståndet, är lägre än tidigare. Detta leder till en högre omsättningshastighet bland hyresgäster. Boverket menar att runt 83 procent av de svenska kommunerna upplever bostadsbrist, vilket skapar en ansträngd situation för de som står utanför bostadsmarknaden;<sup>72</sup> endast tre kommuner har klargjort att de har ett bostadsöverskott. Som ett resultat av urbaniseringen och bostadsbristen blir bostadsköerna längre och längre. Vid slutet av 2019 fanns det 674 720 personer registrerade i Stockholms bostadskö, vilket motsvarar en ökning av 38 990 personer sedan året innan. Stockholms bostadskö täcker inte bara Stockholms kommun utan hela Stockholmsregionen.

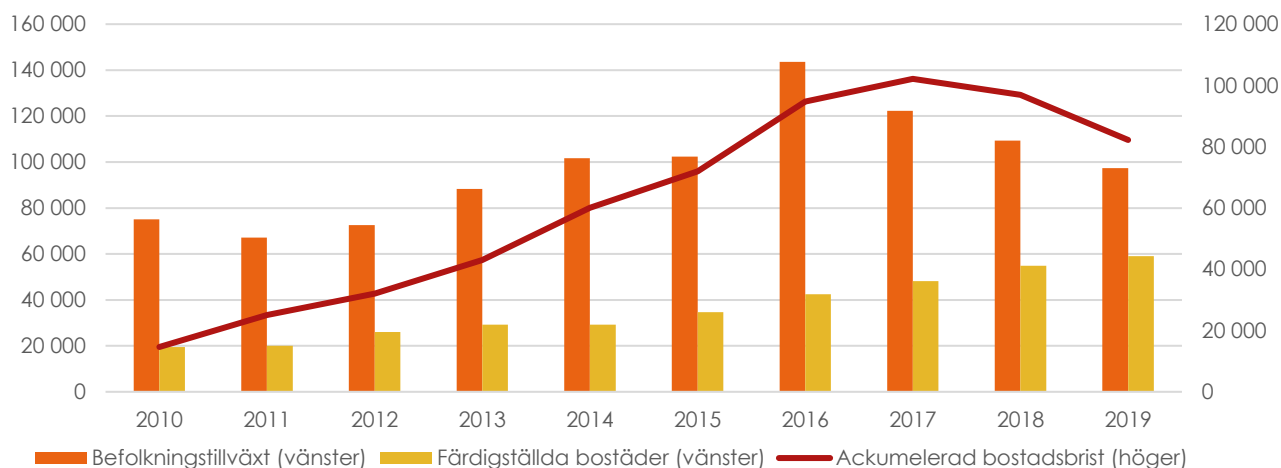
<sup>71</sup> Hyresnämnden.

<sup>72</sup> Boverket, Resultaten från Bostadsmarknadsenkäten, 2019, s. 3.

Det är viktigt att notera att det finns cirka två miljoner människor som lever i Stockholmsregionen. Under 2019 blev 15 030 bostäder förmedlade i Stockholm och den genomsnittliga kötiden för en normal hyresbostad var 10,5 år.<sup>73</sup>

Boverket och Statistiska Central Byrån uppskattar att den svenska befolkningen kommer uppgå till 10 859 000 människor till 2025. Antalet färdigställda bostäder har ökat stadigt nästan varje år sedan 2010 och under 2019 blev cirka 59 000 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.<sup>74</sup>

Befolkningstillväxt, färdigställda bostäder och ackumulerad bostadsbrist, 2010-2019

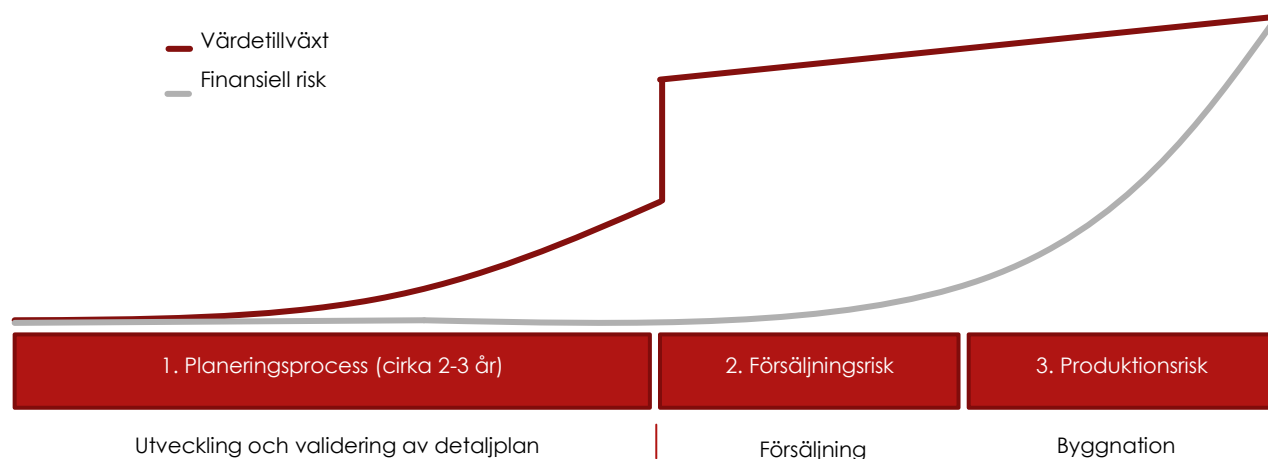


Källa: Statistiska centralbyrån

### Byggrätter

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

Detaljplaneringsprocess och finansiell risk



<sup>73</sup> Bostadsförmedlingen, Stockholm.

<sup>74</sup> Boverket, Boverkets indikatorer, Nummer 1, juni 2019.

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.<sup>75</sup>

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.

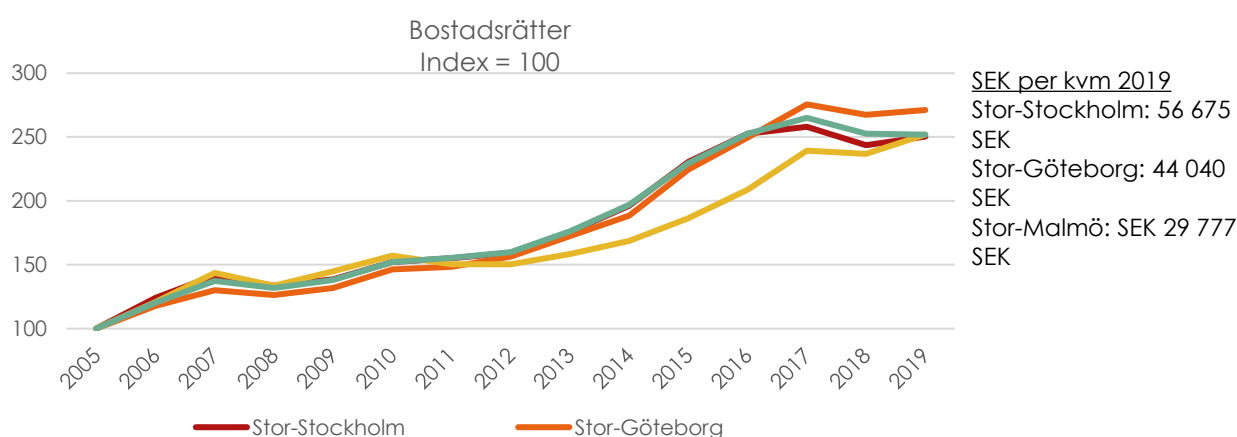
### Utveckling för bolåneräntor

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.<sup>76</sup> I Danmark är bolåneräntor ännu lägre än i Sverige och i vissa fall betalar bolånegivare till och med låntagaren.<sup>77</sup>

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 2019 var 38 033 SEK.<sup>78</sup>



Källa: Mäklarstatistik

<sup>75</sup> Newsec Advice Sweden.

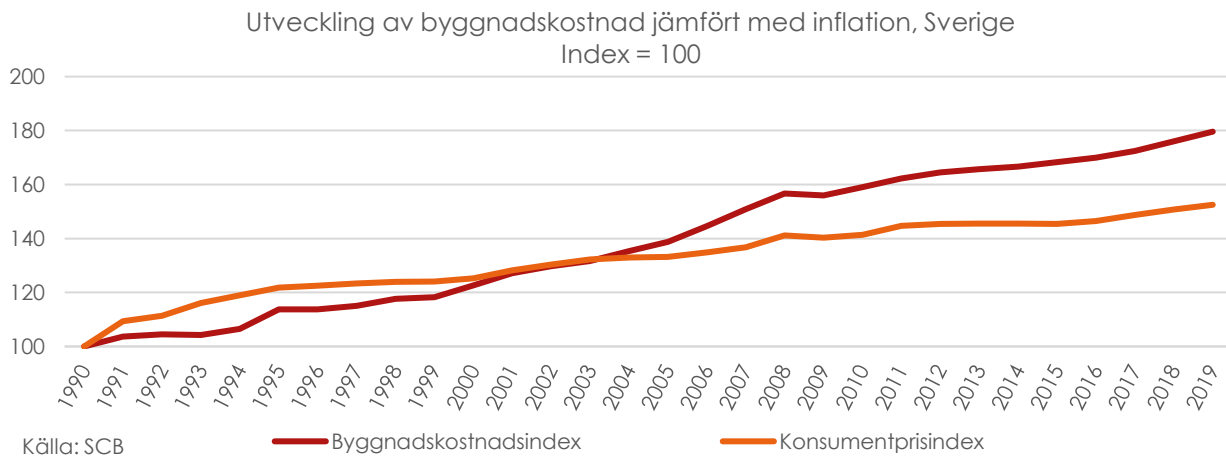
<sup>76</sup> Sveriges riksbank.

<sup>77</sup> The Guardian, Danish bank launches world's first negative interest rate mortgage, 13 august 2019.

<sup>78</sup> Svensk mäklarstatistik, 17 juni 2020.

## Byggnadskostnader

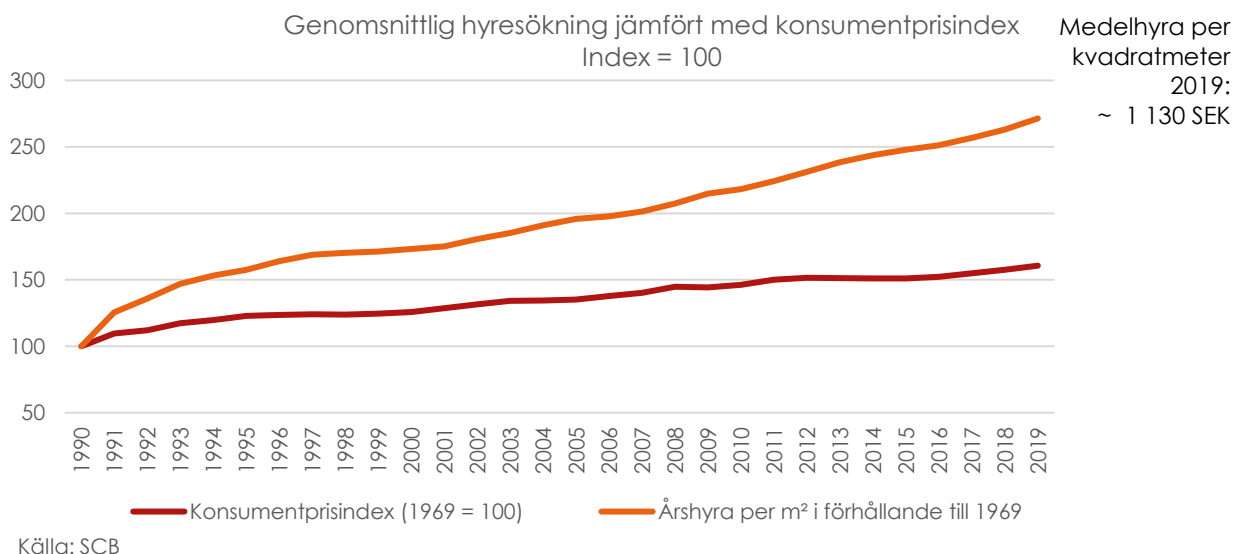
Byggnadskostnader exklusive markkostnader i Sverige har utvecklats starkare än inflationen under senare år. Detta beror på bostadsboomen när byggnadstakten kraftigt ökade och skapade ett underskott av arbetare och material. Bostadspriser upplevde en korrigerig under senare delen av 2017 när nya regler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



Den genomsnittliga totala produktionskostnaden, inklusive markkostnader, för lägenheter i flerbostadshus per kvadratmeter har stadigt ökat de senaste åren och under 2000-2017 har de genomsnittliga totala produktionskostnaderna ökat med 260 procent. 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.

## 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 bruksvärdesystemet 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.

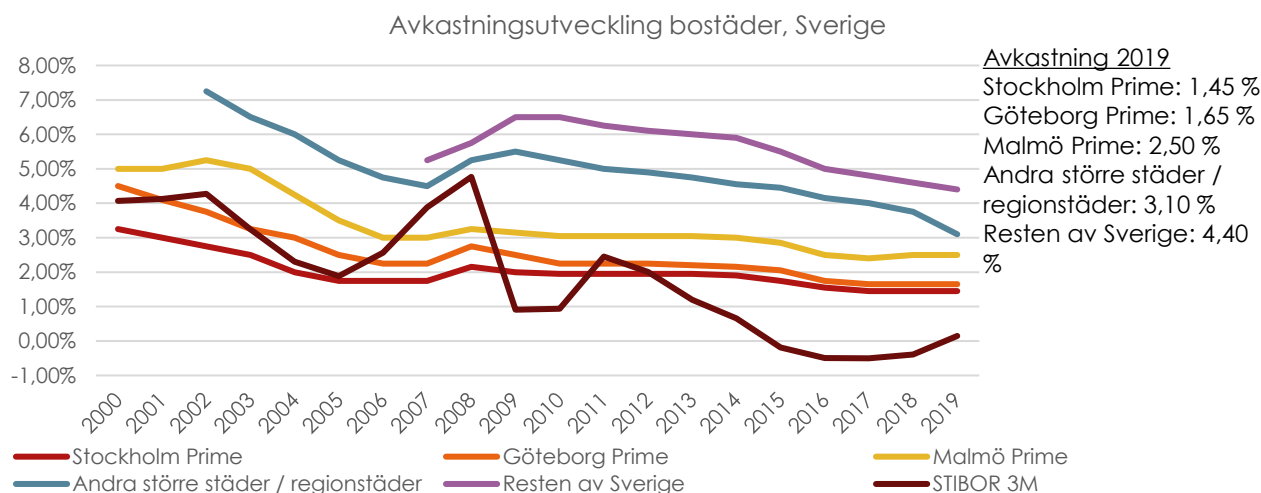




## Avkastningsstatistik

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 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.



Källa: Newsec, Sveriges riksbank

## Vakansgrad

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

I nyproducerade byggnader är vakansgraden också väldigt låg men något högre än i det befintliga beståndet. Det huvudsakliga skälet för vakanser i dessa byggnader antas vara en följd av de högre hyresnivåerna. Det finns en uppskattad vakansgrad om cirka 1,4 procent i det nyproducerade bostadsbeståndet och generellt är vakansgraderna väldigt låga eller noll, särskilt i områden med befolkningstillväxt.<sup>79</sup>

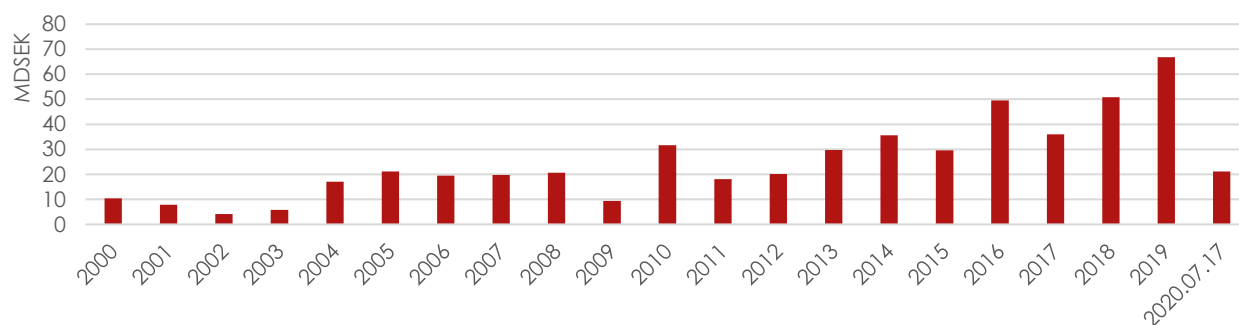
## Data för investeringsvolym

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 MSEK. 2019 var ett exceptionellt år då den totala transaktionsvolymen uppgick till något mer än 200 MDSEK. Newsec uppskattar att den totala transaktionsvolymen för 2020 uppgår till strax över 170 MDSEK. Fram till och med juni 2020 uppgick den totala transaktionsvolymen till cirka 78 MDSEK, vilket är lägre än för motsvarande period under rekordåret 2019 då transaktionsvolymen uppgick till 86,4 MDSEK. Detta menas vara en effekt av coronaviruset och de osäkerheter som pandemin skapar på investeringsmarknaden.

Investeringsmarknaden för bostadsfastigheter är stark. Bostadssegmentet och kontorssegmentet är två av de mest handlade segmenten (mätt efter transaktionsvolym). Under 2019 utgjorde bostadsfastigheter 32 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket uppgick till cirka 66 MDSEK, och kontor, vilket var det näst största segmentet det året, stod för 25 procent av den totala transaktionsvolymen. Fram till och med juni 2020 uppgick bostadssegmentet till cirka 21 MDSEK.

<sup>79</sup> Newsec Advice, Sweden.

Transaktionsvolym bostäder, Sverige  
Transaktioner >= 100 MSEK



## 6. MARKNADSAKTÖRER OCH STORLEK

### Ägarstruktur

Det finns flertal aktörer på den svenska bostadsmarknaden, både mindre bolag och internationella giganter. Dessutom har nästan varje kommun sitt eget bostadsbolag med hyresfastigheter tillgängliga för allmänheten. De internationella bolagen som närvarar på den svenska marknaden inkluderar bland annat Blackstone, genom Hembla, och Vonovia, genom Victoria Park. En stor del av de svenska kommunerna har ett eller flera bostadsbolag som erbjuder bostäder till allmänheten. De största bostadsfastighetsägarna i Sverige, mätt efter antal lägenheter, listas nedan. I Sverige ägs ungefär hälften av alla hyreslägenheter av allmänna bostadsbolag och totalt finns det cirka 300 allmänna bostadsbolag.<sup>80</sup> Allmänna bostadsbolag skiljer sig åt i storlek och äger från 21 lägenheter till 27 000 lägenheter. Den svenska bostadsmarknaden fördelas över ett stort antal fastighetsägare, både kommunala och privata, vilket indikerar att det finns en stor chans att marknaden kommer genomgå en konsolidering. Till exempel motsvarar de 10 största privata hyresbostadsbolagen i Sverige, mätt efter antal ägda bostäder, cirka 13 procent av det totala hyresbeståndet.

### Marknadsstorlek

Det svenska bostadsbeståndet för flerbostadshus består av cirka 2,55 miljoner lägenheter. Av de 2,55 miljoner lägenheterna är cirka 58 procent, eller 1 481 000, hyreslägenheter. SBB äger hyreslägenheter motsvarande mindre än 1 procent. Rikshem, som 2018 var 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, Fastighetsvärden

<sup>80</sup> 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 73,0 MDSEK per den 30 juni 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 fastighetsreoveringar, fastighetsutvecklingsverksamhet och fastighetstransaktioner. Den 30 juni 2020 svarade samhällsfastigheter och hyresreglerade svenska bostadsfastigheter för 77 procent respektive 17 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 reoveringar av Koncernens hyresreglerade bostadsfastigheter och från utveckling av byggrätter för social infrastruktur (vilket omfattar försäljning av fastigheter och därtill kopplade byggrätter efter detaljplaneändring och deltagande i selektivt utvalda joint ventures). Vidare genereras intäkter från fastighetstransaktioner där SBB:s erfarna transaktionsteam förvärvar och avyttrar fastigheter för att fortsätta uppbyggnaden av Koncernens fastighetsbestånd, realisera vinster från mogna fastigheter och skaffa medel för att kunna förvärva attraktiva nya investeringsfastigheter.

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

Den 30 juni 2020 bestod SBB:s fastighetsbestånd av 1 302 fastigheter i Norden, omfattande 3,7 miljoner kvadratmeter med hyresintäkter, per rullande 12 mån, på 4 537 MSEK, en ekonomisk uthyrningsgrad på 96 procent och en direktavkastning (som exkluderar byggrätter) på 4,6 procent. Den återstående kontraktslängden för Koncernens samhällsfastigheter ("Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)") för Koncernens samhällsfastigheter var 7 år per den 30 juni 2020.

SBB hade en belåningsgrad per den 30 juni 2020 på 50 procent och kreditbetyget BBB- (stabilt) från Fitch och BBB- (stabilt) 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 56 MDSEK, eller 77 procent av marknadsvärdet för Koncernens totala fastighetsbestånd per den 30 juni 2020. Den 30 juni 2020 uppgick hyresintäkterna, per rullande 12 mån, för detta segment till 3 156 MSEK, driftnetto, per rullande 12 mån, uppgick till 2 680 MSEK. För den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 uppgick Koncernens hyresintäkter och driftnetto från samhällsfastighetssegmentet till 2 065 MSEK respektive 1 518 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 12,2 MDSEK, eller 17 procent av marknadsvärdet för Koncernens totala fastighetsbestånd per den 30 juni 2020. Den 30 juni 2020 uppgick hyresintäkterna, per rullande 12 mån, för detta segment till 771 MSEK, driftnetto, per rullande 12 mån, uppgick till 432 MSEK. För den sexmånadersperiod som avslutades 30 juni 2020 uppgick Koncernens hyresintäkter och driftnetto från segmentet bostadsfastigheter till 442 MSEK respektive 217 MSEK.

*Övrigt* - Resterande 4,7 MDSEK, eller 6 procent, av marknadsvärdet av Koncernens fastighetsbestånd per den 30 juni 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 30 juni 2020 var hyresintäkterna, per rullande 12 mån, för detta segment 250 MSEK och driftnetto, per rullande 12 mån, var 137 MSEK. För den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 uppgick Koncernens hyresintäkter och driftnetto från segmentet för fastighetsutveckling och övriga segment till 157 MSEK respektive 82 MSEK.

För den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 genererade Koncernen hyresintäkter på 2 664 MSEK, ett driftnetto på 1 817 MSEK. Den 30 juni 2020 var marknadsvärdet av SBB:s fastighetsbestånd 72 974 MSEK, långsiktiga substansvärdet (EPRA NRV) uppgick till 24 274 MSEK och belåningsgraden var 50 procent. För helåret 2019 genererade Koncernen hyresintäkter på 1 996 MSEK, ett driftnetto på 1 265 MSEK. Den 31 december 2019 var marknadsvärdet på SBB:s fastighetsbestånd 79 542 MSEK och belåningsgraden 41 procent.

## 2. HISTORIK

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

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

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

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

Under 2019 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 SBB: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 Nordea Bank Abp, filial i Sverige, DNB, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("SEB") och Danske Bank, som ger SBB full tillgång till derivatmarknaden. I augusti 2019 emitterade Koncernen en icke säkerställd obligation om 500 MEUR på den europeiska skuldmarknaden, vilken löper till september 2026 med en fast kupong om 1,1 procent. I september 2019 blev SBB det första privata fastighetsbolaget att bli medlem i Sveriges Allmännyttas och 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.

### 3. BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR EFTER DEN 30 JUNI 2020

I juli 2020 meddelade SBB att Bolaget ska bygga hyresrätter och äldreboende i Västerås, att dotterbolaget Hemfosa genomför ett frivilligt återköpserbjudande av SEK obligationer som förfaller 2022, att Bolaget avser genomföra Förvärvet, 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. Utöver detta har inga betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning och resultat inträffat sedan den 30 juni 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 56,0 MDSEK per den 30 juni 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 motpartsrisik mot bakgrund av deras starka kreditbetyg och de relativt låga statskulderna 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. Vidare var hyran per kvadratmeter för nybyggda hälsovårdsbyggnader, utbildningsbyggnader, gruppboenden för personer med funktionsnedsättning (LSS) och äldreboenden per den 30 juni 2020 cirka 2 gånger mer än hyran per kvadratmeter för Koncernens fastigheter. Skulle hyresnivåerna stiga till marknadsnivåer kan Koncernen dra fördel av högre marginaler.

Samhällsfastigheter utmärks också av långa hyresperioder. Per den 30 juni 2020 var Koncernens genomsnittliga hyrestid 7 år för samhällsfastigheter och över 10 år inkluderat tecknade hyresavtal som bedöms börja löpa inom de kommande 12 månaderna. 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 30 juni 2020 värderad till 16 355 SEK per kvadratmeter inklusive byggrätter,<sup>81</sup> jämfört med byggkostnader (inklusive mark) för nya lägenheter i Sverige som är 45 398 SEK per kvadratmeter, vilket illustrerar möjligheten för värdetillväxt. Koncernens hyra per kvadratmeter avseende dess bostadsfastigheter per den 30 juni 2020 var 1 013 SEK, jämfört med 1 780 SEK per kvadratmeter i nybyggda lägenheter,<sup>82</sup> 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 intäktströmmar 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 årets två första kvartal har SBB färdigställt renovering av 323 lägenheter. Ytterligare 93 lägenheter är under pågående renovering och 188 lägenheter är uppsagda och där renovering är planerad att påbörjas inom en tremånadersperiod. 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 detaljplaneändring 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 intäktströmmar bidrar alla till ett stort värdeskapande och möjligheter att göra ytterligare investeringar för att växa Koncernens fastighetsportfölj.

### ***Möjligheter att förvärva blandade portföljer***

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

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

Koncernen har en stark kapitalstruktur som är fördelad på flera olika typer av skuldinstrument. Per den 30 juni 2020 hade 38 procent av Koncernens 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- (stabil) från Fitch och BBB- (stabil) från S&P, och siktar på att nå betyget BBB+ under de kommande tolv månaderna. Koncernens genomsnittliga ränta på sina skuldförbindelser per den 30 juni 2020 var 1,61 procent, vilket motsvarar en stadig nedgång från 1,96 procent per den 30 juni 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.

<sup>81</sup> 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/>.

<sup>82</sup> SCB, Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostads-och-hyresuppgifter/avgifter-hyror-for-nybyggda-lagenheter/>.

### ***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 nio medlemmar, vilket inkluderar den verkställande direktören, COO/vice verkställande direktören, fastighetsutvecklingschefen/vice verkställande direktören, CFO, affärsutvecklingschefen, IR-chefen, finanschefen samt affärsområdeschefen för Bostäder Norden och affärsområdeschefen för Samhällsfastigheter Norden, 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 området 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 årets två första kvartal har SBB färdigställt renovering av 323 lägenheter. Ytterligare 93 lägenheter är under pågående renovering och 188 lägenheter är uppsagda och där renovering är planerad att påbörjas inom en tremånadersperiod. 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. Sedan slutet av 2019 trots mycket utmanande tider i en global pandemi har Bolaget sålt fastigheter för cirka 10,9 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 500 till 700 MSEK per år.
- Säkerställd belåningsgrad lägre än 30 procent.
- Räntetäckningsgrad om lägst 3,0x.
- Uppnä 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 30 juni 2020 ägde Koncernen 1 302 fastigheter, med 75 procent av fastighetsvärdet beläget i nordiska storstadsregioner och universitets/högskoleorter.

#### Nyckeltal för SBB:s fastighetsbestånd

I följande tabell redovisas flera nyckeltal för fastigheterna i SBB:s bestånd per den 30 juni 2020 respektive 2019, 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".

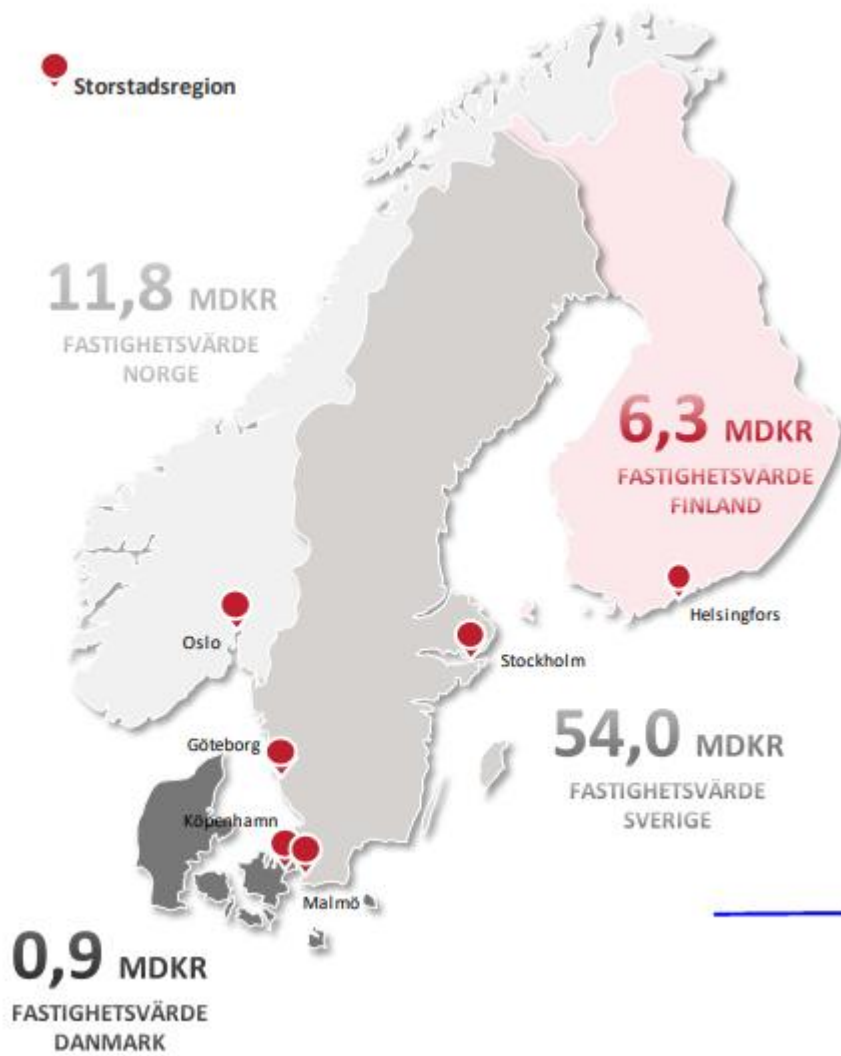
|   | Per den<br>30 juni |        | Per den 31 december |        |        |
|---|--------------------|--------|---------------------|--------|--------|
|   | 2020               | 2019   | 2019                | 2018   | 2017   |
| Antal fastigheter.....  | 1 302              | 790    | 1 394               | 570    | 749    |
| Uthyrningsbar yta i fastigheter (tkvm) .....  | 3 715              | 1 797  | 4 233               | 1 330  | 1 366  |
| Marknadsvärde, fastigheter (MSEK) .....   | 72 974             | 30 331 | 79 542              | 25 243 | 23 001 |
| Marknadsvärde, fastigheter per kvm (SEK)<br>(inkluderat värdet av byggrätter) ..... | 19 642             | 16 875 | 18 790              | 17 979 | 15 976 |
| Hysesintäkter, per rullande 12 mån (MSEK) .....                                     | 4 537              | 1 999  | 5 217               | 1 585  | 1 588  |
| Driftnetto, per rullande 12 mån (MSEK).....   | 3 248              | 1 362  | 3 713               | 1 112  | 1 111  |
| Direktavkastning (%) .....  | 4,6                | 4,7    | 4,8                 | 4,7    | 5,1    |
| Ekonomisk uthyrningsgrad (%).....   | 94                 | 95,4   | 94,8                | 96,2   | 96,8   |

I följande tabeller redovisas nyckeltal för Koncernens samhällsfastigheter, hyresreglerade bostadsfastigheter och andra fastigheter per den 30 juni 2020.

|   | Samhällsfastigheter | Hyresreglerade<br>bostadsfastigheter | Övrigt |
|---|---------------------|--------------------------------------|--------|
| Marknadsvärde, fastigheter (MSEK) .....   | 56 005              | 12 231                               | 4 737  |
| Marknadsvärde, fastigheter per kvm (SEK) .....  | 21 232              | 16 355                               | 14 375 |
| Hysesintäkter, per rullande 12 mån (MSEK) .....   | 3 516               | 771                                  | 250    |
| Driftnetto, per rullande 12 mån (MSEK).....   | 2 680               | 432                                  | 137    |
| Ekonomisk uthyrningsgrad (%).....   |                     |                                      |        |
| Genomsnittlig återstående hyreskontraktstid,<br>samhällsfastigheter (år) <sup>(2)</sup> ..... | 7                   | N/A                                  | N/A    |

#### Geografisk fördelning av SBB:s fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd är i sin helhet beläget i Norden med 77 procent av Koncernens fastighetsbestånd bestående av samhällsfastigheter per den 30 juni 2020. Per samma datum svarade fastigheter i Sverige, Norge, Finland och Danmark för 74 procent, 16 procent, 9 procent respektive 1 procent av marknadsvärdet på Koncernens fastighetsbestånd. Hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige stod för 17 procent av marknadsvärdet på Koncernens fastighetsbestånd och resterande 6 procent av marknadsvärdet på Koncernens fastighetsbestånd per den 30 juni 2020 utgjordes av fastigheter med positiva kassaflöden i lägen som svenska kommuner prioriterat för stadsutveckling.

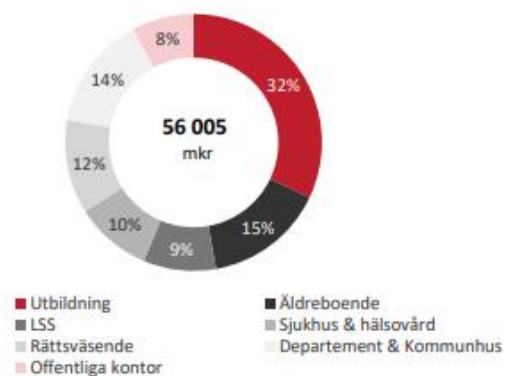
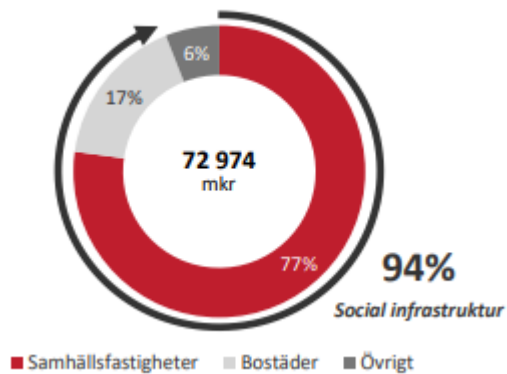


### Fastighetsförvaltning

### Samhällsfastigheter per användning

Marknadsvärde

#### Fastighetsvärde per segment



Genom sin fastighetsförvaltning, som utgör grunden för SBB:s intjäningsförmåga, genereras förutsägbara kassaflöden genom hyresintäkter från samhällsfastigheter. SBB:s samhällsfastigheter svarade för 77 procent av Koncernens marknadsvärde per den 30 juni 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 kommun och Linköpings kommun som betydande hyresgäster i sina samhällsfastigheter.

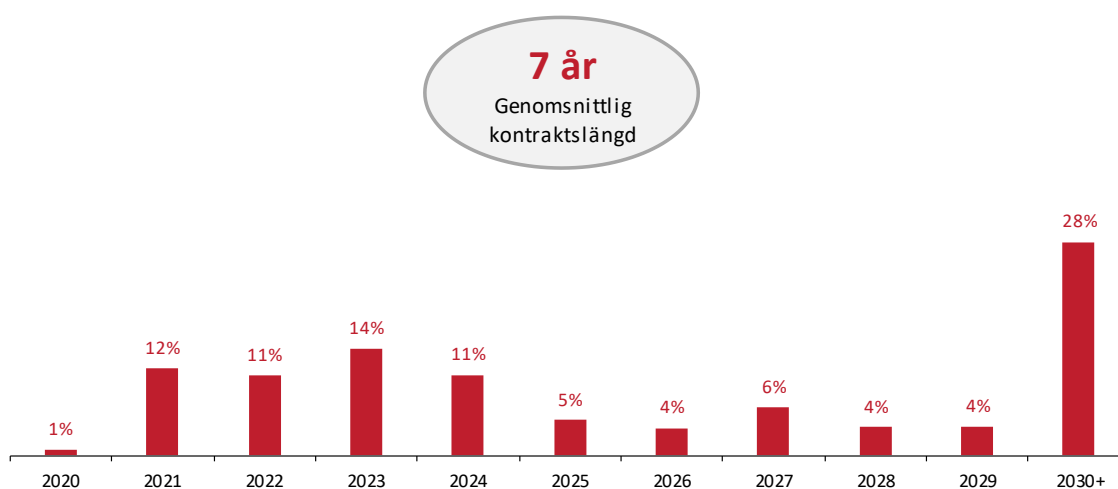
SBB är en av Nordens största aktörer inom segmentet för äldreboenden och gruppboenden för människor med funktionsnedsättning (LSS) i Norden. Koncernens ambition är att erbjuda moderna vårdfastigheter i nära samarbete med vårdgivarna, vilka ofta är kommuner och landsting, men även privata offentligt finansierade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

Hyresintäkter, per rullande 12 mån, för samhällsfastigheterna uppgick den 30 juni 2020 till 4 537 MSEK, varav utbildningslokaler svarade för 24 procent, kommunhus och statliga departement för 12 procent, äldreboenden för 11 procent, polis och rättsväsendet för 10 procent, LSS för 7 procent, hälso- och sjukvård för 7 procent, samt kontor och övrigt för 0 procent.

Som framgår av nedanstående tabell svarade Koncernens tio största hyresgäster inom segmentet samhällsfastigheter, per den 30 juni 2020, för 44,7 procent av hyresintäkterna, per rullande 12 mån, inom detta segment.

| Hyresgäst   | Hyresintäkter, per rullande 12 mån (%) | Land    |
|---|--|---------|
| Sverige stat .....                                    | 15,9                                   | Sverige |
| Norge stat .....                                      | 8,4                                    | Norge   |
| Finland stat .....                                    | 3,7                                    | Finland |
| Härnösands Kommun .....                               | 3,7                                    | Sverige |
| Academedia .....                                      | 3,2                                    | Sverige |
| Norska landsföreningen för hjärt- och lungsjuka ..... | 2,9                                    | Norge   |
| Haninge Kommun .....                                  | 1,8                                    | Sverige |
| Ambea .....   | 1,8                                    | Finland |
| Västra Götalandsregionen .....                        | 1,6                                    | Sverige |
| Bodens Kommun .....                                   | 1,5                                    | Sverige |
| <b>Summa</b> .....                                    | <b>44,7</b>                            |         |

Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT) för Koncernens samhällsfastigheter uppgick per den 30 juni 2020 till 7 år. Om man tar i beaktande hyresavtal som är tecknade och som bedöms börja gälla inom de kommande 12 månaderna uppgår den genomsnittliga kontraktslängden till 10,2 år. I diagrammet nedan redovisas den stegvisa åldersprofilen på Koncernens samhällsfastighetsavtal per den 30 juni 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 inkomstillväxt. 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 30 juni 2020 bestod SBB:s bestånd av hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige av fastigheter värderade till 12 231 MSEK eller 16 355 SEK per kvadratmeter (inklusive värdet av byggrätter). Hyresintäkter, per rullande 12 mån, för hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige uppgick den 30 juni 2020 till 771 MSEK, driftnetto, per rullande 12 mån, 432 MSEK, uthyrningsbar yta 749 829 kvm.

### 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 hyresvärderna 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 hyresvärderna 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 kökskåp ..... | 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 intäktströmmar

Intäkterna från SBB:s fastighetsförvaltning kompletteras av ytterligare återkommande intäktströmmar 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.

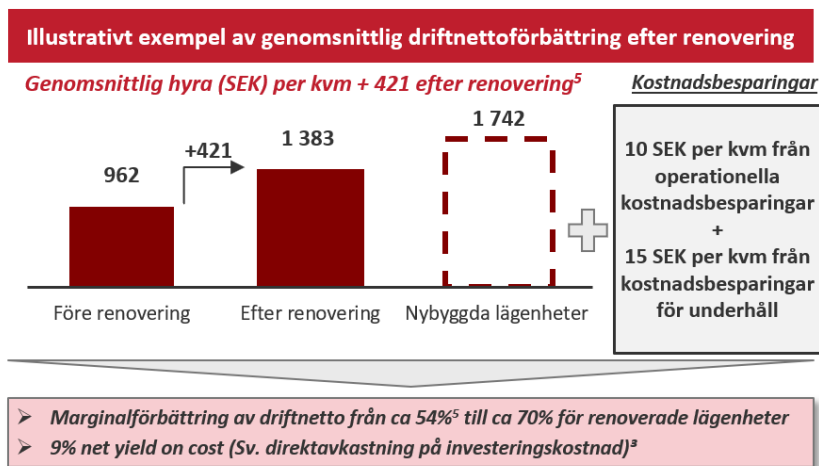
När en hyresgäst lämnar en lägenhet renoverar SBB lägenheten till en prototyp. Den visas sedan för Hyresgästföreningen och bildar grunden för förhandlingen. När normhyran är fastställd fortsätter SBB att renovera övriga lägenheter efterhand som hyresgästerna säger upp sina hyreskontrakt. Detta ger en 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, anlitan av underentreprenörer, som Koncernen har mångåriga relationer med, och förberedelse av material vid de regionala logistikcentren, innan hyresgästen flyttar ut. När hyresgästen flyttar ut och lägenheten blir tom, levereras materialet och underentreprenörerna påbörjar omgående renoveringsarbetet, som kan ta cirka sex veckor.

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

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



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

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

Under årets två första kvartal har SBB färdigställt renovering av 323 lägenheter. Ytterligare 93 lägenheter är under pågående renovering och 188 lägenheter är uppsagda och där renovering är planerad att påbörjas inom en

tremånadersperiod. Under 2019 och 2018 renoverade Koncernen 562 respektive 415 lägenheter. Den 30 juni 2020 hade endast cirka 10 procent av de lägenheter som ingår i SBB:s bestånd av hyresreglerade bostadsfastigheter renoverats, vilket innebär att det finns en väsentlig outnyttjad potential för ytterligare värdeskapande. För nuvarande bestånd har Koncernen satt upp ett långsiktigt mål om 600 renoveringar per år för att ta vara på ytterligare värde från sina icke-renoverade hyresreglerade bostadsfastigheter.

#### *Fallstudie avseende renovering – Motala*

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

#### *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 kassaflydesfastigheter där Bolaget kan samarbeta med kommuner för att, före fastighetsförvärvet, avgöra vad som krävs för godkännande av en ny detaljplan som ger utrymme för utveckling av samhällsfastigheter eller bostäder. Detaljplanering är en komplicerad och tidskrävande process och goda relationer med kommuner och tjänstemän utgör en kritisk aspekt av denna process. Koncernen upprättar en inledande förvärvsanalys för att bedöma aktuell status för valt läge och dess långsiktiga utsikter. Därefter genomför Koncernen sin due diligence-process där de viktigaste faktorerna, såsom fastigheternas tekniska skick, nettorelseintäkter och eventuella legala risker, analyseras. SBB förvärvar därefter fastigheterna, påbörjar arbetet med den nya detaljplanen och försöker avyttra den omplanerade fastigheten, antingen genom att sälja till extern part eller till ett joint venture med en erfaren projektutvecklare som tar ansvar för byggnationen, inklusive nödvändiga investeringar, när detaljplanen slutligen godkänns.

Koncernens mål är att 500-700 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 30 juni 2020 hade Koncernen pågående utvecklingsprojekt i olika faser av planeringsprocessen som omfattade en total yta om 2 092 886 kvadratmeter. Planeringsprocessen består av flera olika faser och SBB delar in dem enligt följande: Projektidéer (fas 1), Inför beslut planbesked (fas 2), Med planbesked (fas 3) och Lagakraftvunna detaljplaner (fas 4). Även om tidslinjen för olika projekt varierar beroende på hur projekten prioriteras i fas 1 och 2 räknar Koncernen i regel med att fas 3 och 4 pågår i cirka 18 till 36 månader. Den 30 juni 2020 hade Koncernens fastigheter i fas 1 med en bruttoarea ("BTA") på 819 372 kvadratmeter, ett bokfört värde om 693 MSEK, fastigheter i fas 2 med BTA på 23 000 kvadratmeter, ett bokfört värde om 16 MSEK, fastigheter i fas 3 med BTA på 846 727 kvadratmeter, ett bokfört värde om 1 140 MSEK, samt fastigheter i fas 4 med en yta på 403 783 kvadratmeter, ett bokfört värde om 877 MSEK.

Bolaget hade, per den 30 juni 2020 sålt 443 600 kvm BTA byggrätter för cirka 1 553 MSEK, med ett värde om 3 502 SEK per kvadratmeter och med tillträde efter lagakraftvunnen detaljplan.

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

| <b>Planeringsfas</b> | <b>BTA byggrätter</b>  | <b>Bokfört värde</b> | <b>Bokfört värde per m<sup>2</sup></b> |
|----------------------|------------------------|----------------------|--|
|                      | <i>(m<sup>2</sup>)</i> | <i>(MSEK)</i>        | <i>(SEK)</i>                           |
| Fas 1.....           | 819 372                | 693                  | 846                                    |
| Fas 2.....           | 23 000                 | 16                   | 689                                    |
| Fas 3.....           | 846 727                | 1 140                | 1 347                                  |
| Fas 4.....           | 403 787                | 877                  | 2 172                                  |
| <b>Summa</b> .....   | <b>2 092 886</b>       | <b>2 726</b>         | <b>1 302</b>                           |

Tabellen nedan visar fördelningen per kvm av byggrätterna som (i) har sålts men inte frånträtts per den 30 juni 2020 och (ii) inte hade sålts per samma datum.

| <b>Försäljningsstatus</b>                 | <b>BTA byggrätter</b>  | <b>Värde</b>  | <b>Värde per m<sup>2</sup></b> |
|---|------------------------|---------------|--------------------------------|
|   | <i>(m<sup>2</sup>)</i> | <i>(MSEK)</i> | <i>(SEK)</i>                   |
| Sålda men inte frånträdde byggrätter..... | 443 600                | 1 553         | 3 502                          |
| Ej sålda byggrätter.....                  | 1 649 286              | 5 457         | 3 308                          |
| <b>Totalt</b> .....                       | <b>2 092 886</b>       | <b>7 010</b>  | <b>3 349</b>                   |

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 scenarior   |                      |                                 |
|--|----------------------|---------------------------------|
| Användning av byggrätter   | Byggrättsförsäljning | Utveckling för egen förvaltning |
| Byggrätter totalt (kvm)  | 2 092 886            | 2 092 886                       |
| Sålda byggrätter (kvm)   | 443 600              | 443 600                         |
| <b>Byggrätter i egen portfölj för utveckling för egen förvaltning (kvm)</b>  | <b>1 649 286</b>     | <b>1 649 286</b>                |
| Överenskommet fastighetsvärde (mkr) – redan sålda byggrätter   | 1 553                | 1 553                           |
| Intäkter (mkr) – kommande byggrättsförsäljningar   | 5 457                | -                               |
| Fastighetsvärde (mkr) – utvecklat för egen förvaltning   | -                    | 56 076                          |
| <b>Bedömt marknadsvärde (mkr)</b>  | <b>7 010</b>         | <b>57 629</b>                   |
| (-) Exploateringskostnader, övriga investeringar i byggrätter och externvärdering av byggrätter och kassaflödesfastigheter (mkr) | (4 265)              | (4 265)                         |
| (-) Produktionskostnader i utveckling för egen förvaltning (mkr)   | -                    | (42 057)                        |
| (+) Vinster från redan överenskomna JV-samarbeten (mkr)  | 1 434                | 1 434                           |
| <b>Bedömt resultat (mkr)</b>   | <b>4 179</b>         | <b>12 741</b>                   |
| Bedömd tid för att uppnå resultat (år)   | 4                    | 8                               |
| <b>Bedömt årligt återkommande resultat (mkr)</b>   | <b>1 045</b>         | <b>1 593</b>                    |
| <b>Antaganden vid utveckling för egen förvaltning</b>  |                      |                                 |
| Driftnetto (kr/kvm BRA)  | 1 700                |                                 |
| Värderingsyield (%)  | 4,25 %               |                                 |
| <b>Värde (kr/kvm BRA)</b>  | <b>40 000</b>        |                                 |
| Produktionskostnader (kr/kvm BRA)  | 30 000               |                                 |
| Resultat (kr/kvm BRA)  | 10 000               |                                 |
| Effektivitetsgrad (BRA/BTA)  | 0,85                 |                                 |
| <b>Resultat (kr/kvm BTA)</b>   | <b>8 500</b>         |                                 |

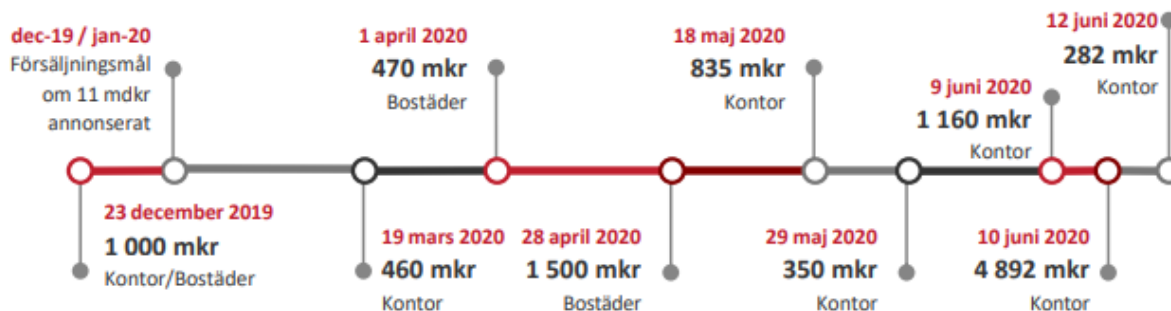
### Intäkter från fastighetstransaktioner

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<sup>83</sup> med outnyttjad värdepotential. Detta kombinerat med en konstant pipeline av förvärv och försäljningar gör att bolaget ständigt kan återvinna kapital för att skapa aktieägarnytta.

Grafen nedan illustrerar hur bolaget trots mycket utmanande tider mitt i en global kris lyckats med att genomföra ett stort antal transaktioner på prisnivåer över bokförda värden vilket visar båda på bolagets stora transaktionskompetens, starka branschnätverk och även på likviditeten i bolagets AAA-tillgångar<sup>84</sup>.

<sup>83</sup> 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.

<sup>84</sup> Syftar på de fastigheter som ägs vilka har AAA-kassaflöden.

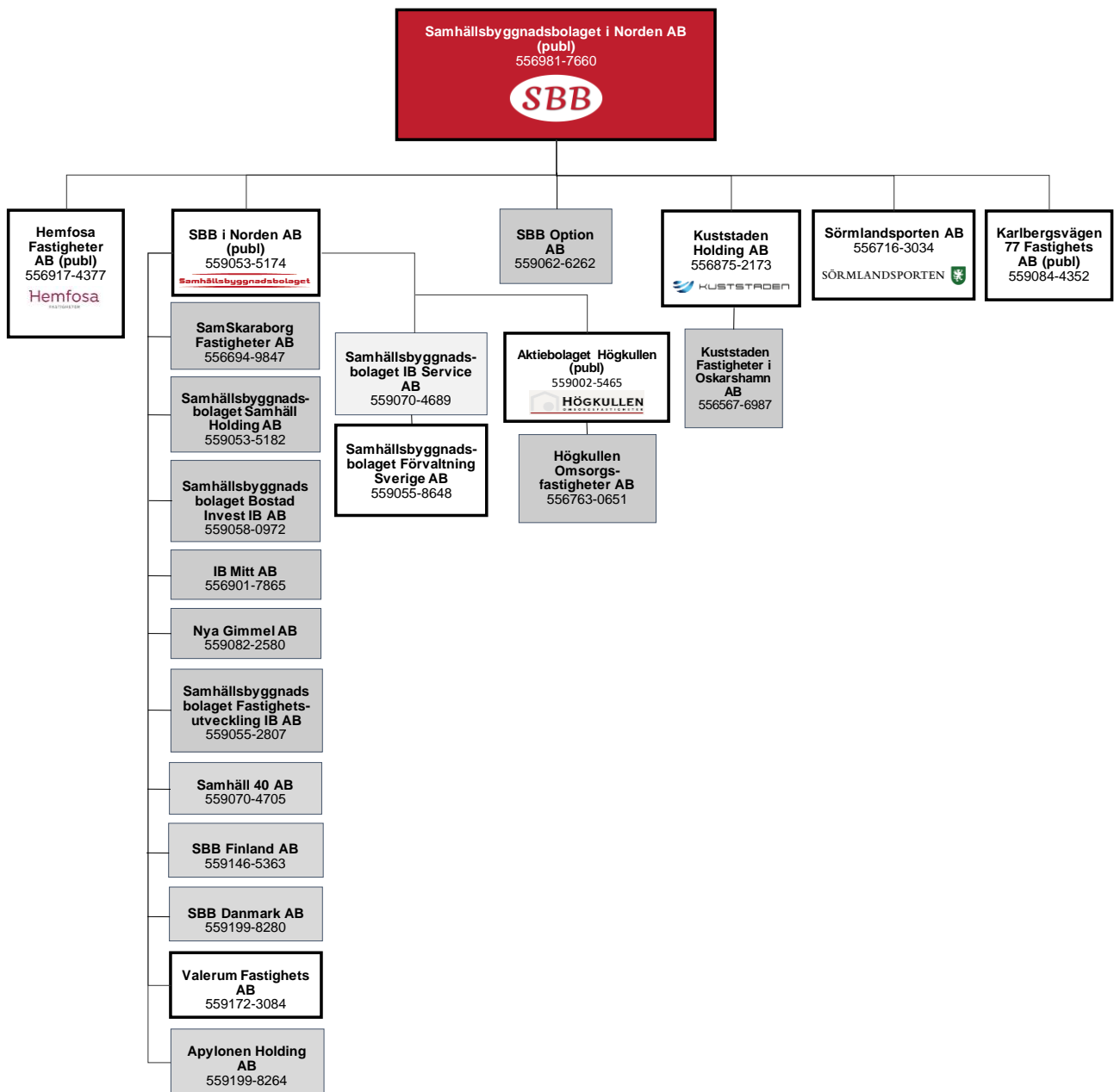


## 8. ÖVERSIKT ÖVER KONCERNSTRUKTUREN

Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via direkt och indirekt ägda dotterbolag, och Bolaget är i hög grad beroende av sina dotterbolag för att generera vinst och kassaflöde. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolaget i Koncernen. Den 30 juni 2020 bestod Koncernen av 664 bolag (inklusive moderbolaget) bildade i Sverige, Norge, Finland och Danmark.

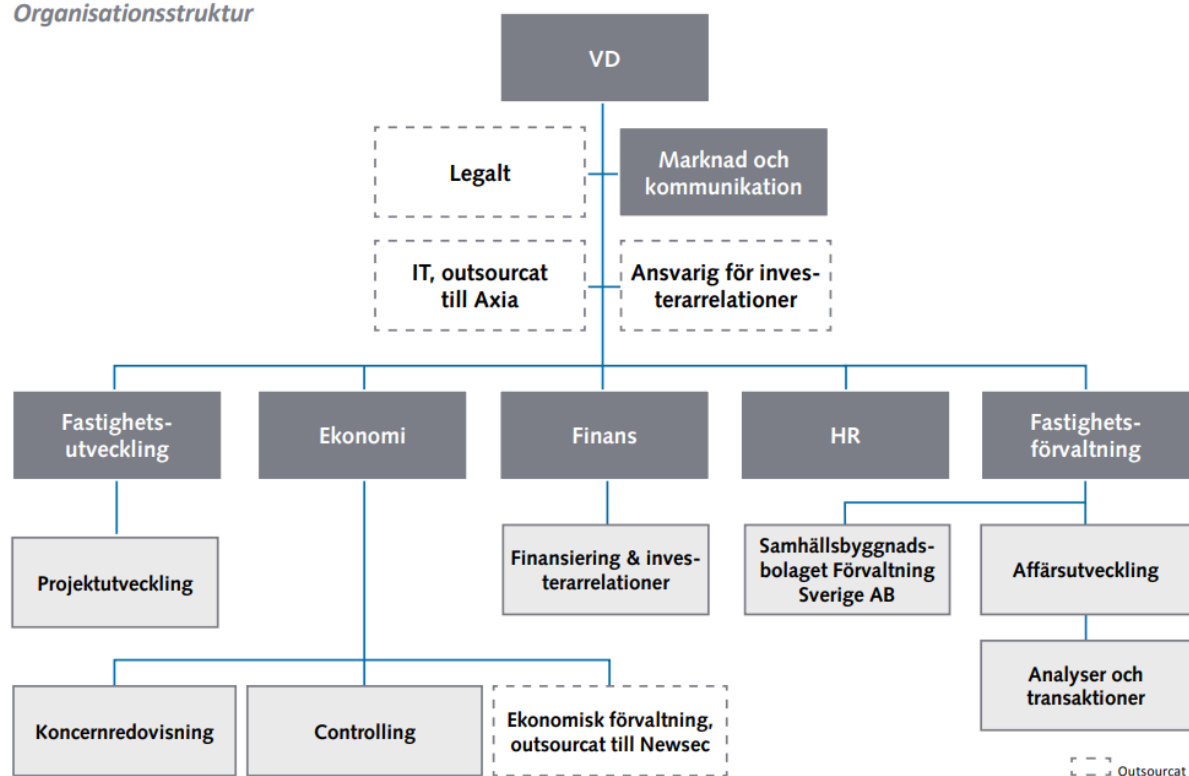
Nedanstående diagram illustrerar de viktigaste dotterbolagen inom Koncernen per den 30 juni 2020. Samtliga dessa bolag är etablerade i Sverige och är helägda, direkt eller indirekt, av Samhällsbyggnadsbolagen i Norden AB (publ), med undantag för Hemfosa Fastigheter AB (publ), som ägs till cirka 98 procent av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).





Nedanstående diagram visar Koncernens organisationsstruktur.

### Organisationsstruktur



### Interna funktioner

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

#### Fastighetsutveckling

Vid framtagande av detaljplaner för utveckling av byggrätter för social infrastruktur samarbetar Koncernen med stadsplaneringsmyndigheter i olika delar av Norden. SBB säljer antingen av byggrätterna helt och hållet eller skapar joint ventures tillsammans med externa finansiärer och 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. Avtalet löper till och med 31 januari 2021 om det inte förlängs senast tre månader innan det datumet.

## Ekonomisk förvaltning

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

## 9. MEDARBETARE

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

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

Koncernen hade 247 heltidsanställda medarbetare den 30 juni 2020, samt 10 deltidanställda och 5 konsulter. 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 30 juni 2020, 31 december 2019, 31 december 2018 och 31 december 2017.

|                    | Per den 30 juni | Per den 31 december |            |           |
|--------------------|-----------------|---------------------|------------|-----------|
|                    | 2020            | 2019                | 2018       | 2017      |
| Sverige.....       | 220             | 156                 | 108        | 11        |
| Norge .....        | 23              | 4                   | 4          | 3         |
| Finland.....       | 4               | 1                   | 0          | 0         |
| <b>Summa .....</b> | <b>247</b>      | <b>161</b>          | <b>112</b> | <b>14</b> |

## 10. CSR

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

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

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

# VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Prospektet ("**Värderingsintygen**"), har utfärdats på Bolagets begäran av de oberoende sakkunniga värderarna Savills Sweden AB, Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm, Newsec Advice AB, Stureplan 3, 111 45 Stockholm, Jones Lang LaSalle Finland Oy, Centralgatan 5 B, 00100 Helsingfors, Finland, och Colliers International Danmark A/S, Palægade 2-4, 1261 Köpenhamn, Danmark (tillsammans de "**Oberoende Värderarna**") under perioden 12-30 juni 2020. Värderingsintygen från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintygen omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per den 30 juni 2020 och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 73,0 MDSEK.

De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att Värderingsintygen infogas i Prospektet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. För betydande förändringar i fastighetsbeståndet efter den 30 juni 2020 hänvisas till avsnittet "*Verksamhetsöversikt – Betydande förändringar efter den 30 juni 2020*". Utöver dessa har inga betydande förändringar i Bolagets fastighetsbestånd ägt rum efter att Värderingsintygen utfärdades per den 30 juni 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 "*Risikfaktorer*". Värderingen av investeringar i fastigheter och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera antal faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Bolagets kontroll, och Bolaget kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid ett avyttrande.

## Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), genom Linus Eklund har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 495 fastigheter/värderingsobjekt i Sverige. Värderingarna har genomförts enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Besiktningarna av samtliga fastigheter har genomförts löpande genom uppdraget. Värdetidpunkt är den 30:e juni 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 för likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investering- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterade 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 med 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 495 värderingsobjekten avrundat **21 837 000 000 (tjugoen miljarder åttahundratrettiosju miljoner)** kronor varav äganderätter (467 st.) 20 301 miljoner kronor och tomrätter (28 st.) 1 536 miljoner kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 30:e juni 2020  
Savills Sweden

Marcus Kindbom, MRICS  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Patrick Andersson  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare



Regeringsgatan 48  
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90  
Fax: 08 545 858 91  
[www.savills.se](http://www.savills.se)

### **"Materialvärderingsosäkerhet"**

*"Utbrottet av det nya Coronaviruset (COVID-19), som av Världshälsoorganisationen förklarades som en "global pandemi" den 11:e mars 2020, har påverkat de globala finansmarknaderna. Resebegränsningar har genomförts av många länder.*

*"Marknadsaktiviteten påverkas i många sektorer. För att kunna erbjuda fullständig och välgrundad information anser vi att det per värdetidpunkten kan fästas mindre vikt vid tidigare marknadsbevis (och resultat) inom ramen för komparativa ändamål. Den rådande responsen till COVID-19 innebär att vi står inför omständigheter utan motstycke som vi kan behöva grunda våra bedömningar på.*

*"Våra värderingar redovisas på grundval av "osäkerhet av materialvärdering" enligt VPS 3 och VPGA10 i RICS Red Book Global. Följaktligen kommer en lägre grad av säkerhet – och en högre grad av försiktighet – fästas vår värdering än vad som normalt skulle vara fallet. Med anledning av den okända framtida inverkan som COVID-19 kan ha på fastighetsmarknaden, rekommenderar vi er att ni håller värderingen av era fastigheter under regelbunden översyn.*

## Bilaga 1

| Fastighet                                | Kommun     | Yta<br>m2 | Marknadsvärde<br>Q2 2020 |        | Äganderätt<br>/Tomträtt | Inspektion |
|--|------------|-----------|--------------------------|--------|-------------------------|------------|
|  |            |           | MSEK                     | SEK/m2 |                         |            |
| Valkyrian 2                              | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Norrtern 83                              | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Lejonet 19                               | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Lejonet 12                               | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Saturnus 6                               | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Kajan 3                                  | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Skepparen 1                              | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Vesta 1                                  | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Vesta 5, 14                              | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Odin 6, 7, 11                            | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Odin 8                                   | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Odin 1                                   | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Rosen 2                                  | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Nestor 6                                 | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Diana 4 (inkl nya)                       | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Tränsen 13                               | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Filen 5                                  | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Nejlilan 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          |
| Norrtern 82                              | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Fisken 2                                 | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Frej 6                                   | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Wiola 7                                  | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Färbo 8:13                               | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Färbo 12:3                               | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Måsen 2                                  | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Ador 11                                  | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Ador 9                                   | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Färbo 30:2                               | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Tornadon 7 / Orkanen 31                  | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Orion 4                                  | Oskarshamn |           |                          |        | Ä                       | X          |

Bilaga 1

| Fastighet                               | Kommun     | Yta<br>m2 | Marknadsvärde<br>Q2 2020 |        | Äganderätt<br>/Tomträtt | Inspektion |
|---|------------|-----------|--------------------------|--------|-------------------------|------------|
|   |            |           | MSEK                     | SEK/m2 |                         |            |
| 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 o 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 & Häroiden 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     | Yta<br>m2 | Marknadsvärde<br>Q2 2020 |        | Äganderätt<br>/Tomträtt | Inspektion |
|---------------------------------|------------|-----------|--------------------------|--------|-------------------------|------------|
|                                 |            |           | MSEK                     | SEK/m2 |                         |            |
| 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                   | 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       | Yta<br>m2 | Marknadsvärde<br>Q2 2020 |        | Äganderätt<br>/Tomträtt | Inspektion |
|------------------------|--------------|-----------|--------------------------|--------|-------------------------|------------|
|                        |              |           | MSEK                     | SEK/m2 |                         |            |
| 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                       |            |
| 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 Kiläkern 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           | Karlskrona   |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Allarp 2:501           | Laholm       |           |                          |        | Ä                       |            |
| Gullbernahult 23       | Karlskrona   |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Gröngarn 1:5           | Enköping     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Gånsta 60:1            | Enköping     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Illern 1 (Flen)        | 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          |
| Pärilspridaren 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      | Yta<br>m2 | Marknadsvärde<br>Q2 2020 |        | Äganderätt<br>/Tomträtt | Inspektion |
|------------------------------------|-------------|-----------|--------------------------|--------|-------------------------|------------|
|                                    |             |           | MSEK                     | SEK/m2 |                         |            |
| Fagernäs 8:20                      | Boden       |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Harads 25:19                       | Boden       |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Poppeln 4                          | Boden       |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Tuppen 1                           | Boden       |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Boden 56:19                        | Boden       |           |                          |        | Ä                       | X          |
| 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                       |            |
| Centralen 4                        | Höganäs     |           |                          |        | Ä                       |            |
| Hjälmaröd 4:94                     | Simrishamn  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Tre kronor 2                       | Örkelljunga |           |                          |        | Ä                       |            |
| Arlöv 11:294                       | Burlöv      |           |                          |        | T                       |            |
| Röinge 3:4                         | Hörby       |           |                          |        | Ä                       |            |
| Landsdomaren 7                     | Lund        |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Sjöcrona 2                         | Höganäs     |           |                          |        | Ä                       |            |
| Pärlemon 1 & 2                     | Hässleholm  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Södergården 1                      | Hässleholm  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Södergården 2                      | Hässleholm  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Länsmansgården 1 & 2               | Hässleholm  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Björken 9                          | Åstorp      |           |                          |        | Ä                       |            |
| Hjularöd 2                         | Hörby       |           |                          |        | Ä                       |            |
| Komministern 15 & 19, Gunnarp 8:74 | Höör        |           |                          |        | Ä                       |            |
| Tväråkern 16                       | Malmö       |           |                          |        | Ä                       |            |
| Idrotten 12                        | Malmö       |           |                          |        | Ä                       |            |
| Rabban 3                           | Simrishamn  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Solrosen 11                        | Simrishamn  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Stiby 150:4                        | Simrishamn  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Stiby 150:5                        | Simrishamn  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Haglösa 19:1                       | Trelleborg  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Norrvidinge 23:1                   | Svalöv      |           |                          |        | Ä                       |            |
| Hörja 3:26                         | Hässleholm  |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Abborren 13                        | Hässleholm  |           |                          |        | Ä                       |            |
| 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          |
| Västhörja 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                       |            |
| Åby 31:1                           | Kalmar      |           |                          |        | Ä                       |            |

## Bilaga 1

| Fastighet            | Kommun     | Yta<br>m2 | Marknadsvärde<br>Q2 2020 |        | Äganderätt<br>/Tomträtt | Inspektion |
|----------------------|------------|-----------|--------------------------|--------|-------------------------|------------|
|                      |            |           | MSEK                     | SEK/m2 |                         |            |
| Källstorp 8:1 & 8:6  | Kalmar     |           |                          |        | Ä                       |            |
| Råby 3:19            | Kalmar     |           |                          |        | Ä                       |            |
| Dragkroken 10        | Kalmar     |           |                          |        | Ä                       |            |
| Betesvallen 1        | Växjö      |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Berg 1:355           | Jönköping  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Berg 1:26            | Jönköping  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Berg 1:31            | Jönköping  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Berg 1:252           | Jönköping  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Berg 1:392           | Jönköping  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Hålan 6:6            | Jönköping  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Berg 1:405           | Jönköping  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Berg 1:6             | Jönköping  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Berg 1:9             | Jönköping  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Berg 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              | Norrhälje  |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Löttinge 9:27        | Täby       |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Tidrymden 9          | Sollentuna |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Äggsvampen 1         | Norrhälje  |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Reflexen 13          | Sollentuna |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Bällsta 2:827        | Vallentuna |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Berga 6:76           | Österåker  |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Stilgutaren 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          |
| Lönholmen 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          |

## Bilaga 1

| Fastighet             | Kommun       | Yta<br>m2 | Marknadsvärde<br>Q2 2020 |        | Äganderätt<br>/Tomträtt | Inspektion |
|-----------------------|--------------|-----------|--------------------------|--------|-------------------------|------------|
|                       |              |           | MSEK                     | SEK/m2 |                         |            |
| Gunnebo 15            | Stockholm    |           |                          |        | Ä                       | X          |
| 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                       |            |
| Borgstena 5:53        | Borås        |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Tummarp 1:189         | Borås        |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Ryd 15:69             | Skövde       |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Frösve 13:2           | Skövde       |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Värsås 8:93           | Skövde       |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Källby 7:84 & 7:85    | Götene       |           |                          |        | Ä                       |            |
| 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                       |            |

## Bilaga 1

| Fastighet                           | Kommun      | Yta<br>m2 | Marknadsvärde<br>Q2 2020 |        | Äganderätt<br>/Tomträtt | Inspektion |
|-------------------------------------|-------------|-----------|--------------------------|--------|-------------------------|------------|
|                                     |             |           | MSEK                     | SEK/m2 |                         |            |
| Norrberga 4:82                      | Linköping   |           |                          |        | Ä                       |            |
| Raststugan 1                        | Linköping   |           |                          |        | Ä                       |            |
| Falerum 10:22                       | Åtvidaberg  |           |                          |        | Ä                       |            |
| Trolledet 2:3                       | Motala      |           |                          |        | Ä                       |            |
| Vallsberg 3:22                      | Mjölby      |           |                          |        | Ä                       |            |
| Kolonien 29                         | Helsingborg |           |                          |        | Ä                       |            |
| Nässlan 5                           | Helsingborg |           |                          |        | Ä                       |            |
| Mörnum 84:2                         | Karlshamn   |           |                          |        | Ä                       |            |
| Holje 106:1                         | Olofström   |           |                          |        | Ä                       |            |
| Kandidaten 7                        | Osby        |           |                          |        | Ä                       |            |
| Linjalen 1                          | Osby        |           |                          |        | Ä                       |            |
| Linjalen 11                         | Osby        |           |                          |        | Ä                       |            |
| Linjalen 12                         | Osby        |           |                          |        | Ä                       |            |
| Linjalen 14                         | Osby        |           |                          |        | Ä                       |            |
| Smeden 16                           | Osby        |           |                          |        | Ä                       |            |
| Björnen 4                           | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Björnen 5                           | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Brottaren 3                         | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Elsa 12                             | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Ernst 1                             | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Ernst 7                             | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Frans 1                             | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Fäktaren 9                          | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Gertrud 12                          | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Illern 1 (Ronneby)                  | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Illern 2                            | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Knut 19 och Ronneby 25:27           | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Löparen 3                           | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Per 6                               | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Skytten 3 o 4                       | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Vikingen 13                         | Helsingborg |           |                          |        | Ä                       |            |
| Kvidinge 17:94 mfl (11 fastigheter) | Åstorp      |           |                          |        | Ä                       |            |
| Ronneby 24:12                       | Ronneby     |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Guldheden 8:11                      | Göteborg    |           |                          |        | Ä                       | X          |
| Verktyget 4                         | Eskilstuna  |           |                          |        | 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 163:2                     | 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                       |            |
| Stora Ängby 23                      | Stockholm   |           |                          |        | T                       |            |
| Stora Ängby 24                      | Stockholm   |           |                          |        | T                       |            |
| Stora Ängby 26                      | Stockholm   |           |                          |        | T                       |            |
| Spjutspetsen 1                      | Stockholm   |           |                          |        | T                       |            |
| Birkamytet 3                        | Stockholm   |           |                          |        | T                       |            |
| Sländtrissan 1                      | Stockholm   |           |                          |        | T                       |            |
| Brudhandsken 12                     | Stockholm   |           |                          |        | T                       |            |
| Videörten 50                        | Stockholm   |           |                          |        | T                       |            |
| Renfanan 30                         | Stockholm   |           |                          |        | T                       |            |

## Bilaga 1

| Fastighet           | Kommun    | Yta              | Marknadsvärde Q2 2020 |               | Äganderätt /Tomträtt | Inspektion     |
|---------------------|-----------|------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------|
|                     |           | m2               | MSEK                  | SEK/m2        |                      |                |
| Bönemannen 3        | Stockholm |                  |                       |               | T                    |                |
| Birkamytet 2        | Stockholm |                  |                       |               | T                    |                |
| 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                    |                |
| Gamlestaden 2:8     | Göteborg  |                  |                       |               | Ä                    |                |
| <b>Totalt</b>       |           | <b>1,165,943</b> | <b>21,837</b>         | <b>18,729</b> |                      | <b>329/495</b> |

Marcus Kindbom, MRICS

Patrick Andersson

## UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER 2020-06-30

Av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Newsec fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 606 fastigheter belägna i Sverige, Norge och Finland (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2020-06-30. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Av fastigheterna i Sverige innehas 414 med äganderätt och 20 med tomträtt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec motsvarande ett värde av 31,125,430 TSEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 1,802,394 kvm, varav 134,124 kvm utgörs av bostäder och 1,668,270 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 87 med äganderätt och 5 med tomträtt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec motsvarande ett värde av 10,015,500 TNOK.

Fastigheterna i Norge är belägna i Osloregionen, Bergen, Kristiansand, Fredriksstad, Kongsvinger, Tønsberg samt i några mindre orter. Den värdemässiga tyngdpunkten är hänförlig till Osloregionen. Fastigheterna innehåller olika typer av samhällsnyttig verksamhet samt kontor.

Av de 80 fastigheterna i Finland innehas 66 med äganderätt och 14 med tomträtt. Besiktning har skett av 79 fastigheter motsvarande ett värde av EUR 530,710,000. 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.



Marknadsvärdet för de 434 fastigheterna i Sverige har per 2020-06-30 totalt bedömts till:

**32 119 360 000 SEK**

**(Trettio två Miljarder Ett Hundra Nitton Miljoner Tre Hundra Sextio Tusen SEK)**

Marknadsvärdet för de 92 fastigheterna i Norge har per 2020-06-30 totalt bedömts till:

**12 256 100 000 NOK (11 759 727 950 SEK)**

**(Tolv Miljarder Två Hundra Femtio Sex Miljoner Ett Hundra Tusen NOK)**

Marknadsvärdet för de 80 fastigheterna i Finland har per 2020-06-30 totalt bedömts till:

**533 400 000 EUR (5 590 245 360 SEK)**

**(Fem Hundra Trettio Tre Miljoner Fyra Hundra Tusen EUR)**

FX rate: NOK/SEK: 0,959500; EUR/SEK: 10,480400

Stockholm 2020-07-19

Newsec Advice AB



Fredrik Karlsson, MRICS  
Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Sverige

|                                  |            |                            |            |
|----------------------------------|------------|----------------------------|------------|
| Skepplanda 2:118                 | Ale        | Årstad 9:40                | Falkenberg |
| Nödinge 38:25                    | Ale        | Kemisten 11                | Falköping  |
| Hoppet 6                         | Alingsås   | Bokbindaren 6              | Falköping  |
| Tigern 4                         | Alingsås   | Sankt Botvid 15            | Falköping  |
| Karlsborg 4:1                    | Aneby      | Trollet 14                 | Falköping  |
| Abborren 13 (Avesta)             | Avesta     | Tåstorp 7:9                | Falköping  |
| Aspen 4                          | Boden      | Njord 32                   | Falköping  |
| Sparven 1                        | Boden      | Länsmannen 1               | Falköping  |
| Norränge 3:72                    | Bollnäs    | Läkaren 5                  | Falköping  |
| Österböle 2:13                   | Bollnäs    | Röne 1:9, Hässjö 1:3       | Falköping  |
| Spännaren 13                     | Borlänge   | Cuprum 2                   | Falun      |
| Del av Kvarnsveden 3:196 & 3:197 | Borlänge   | Falun 7:33                 | Falun      |
| Tuna Prostgård 1:5               | Borlänge   | Falun 9:22                 | Falun      |
| Buskåker 24:2                    | Borlänge   | Britsarvsskolan 6          | Falun      |
| Gropen 1:2                       | Borlänge   | Lilla Näs 3:41, 3:43, 3:42 | Falun      |
| Hansgårdarna 8:9                 | Borlänge   | Korsnäs 2:26               | Falun      |
| Pusselbo 2:19                    | 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   |
| Bacchus 1                        | Falkenberg | Tegelbruket 3              | Finspång   |
| Kärreberg 3:172                  | Falkenberg | Kungsbacka 1:42            | Flen       |
| Skrea 23:53                      | Falkenberg | Fritsla 14:8               | Mark       |

|                                      |               |                          |             |
|--------------------------------------|---------------|--------------------------|-------------|
| 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 Nygårds 1:68, 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, 2:93                  | 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 |
| Björnsjö 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, 4:46                 | 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      | Åland 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, 1:44                   | 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   |
| Kalvsvik 11:9                        | Haninge       | Prylen 1                 | Härnösand   |
| Söderby 2:772                        | Haninge       | Seminariet 16            | Härnösand   |

|                     |            |                    |            |
|---------------------|------------|--------------------|------------|
| Solen 15            | Härnösand  | Brotschen 9, 12    | Hässleholm |
| Stenhammar 1:223    | Härnösand  | Ljusbadet 1        | Hässleholm |
| Stenhammar 1:224    | Härnösand  | Svarven 4, 5       | 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, 9     | 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    |
| Åland 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 & 15    | Höganäs    |
| Högsjö-Dal 2:90     | Härnösand  | Guldfisken 1       | Höganäs    |
| Ön 2:58             | Härnösand  | Stubbarp 34:8      | Höganäs    |
| Ön 2:63             | Härnösand  | Stubbarp 34:4      | Höganäs    |
| Orren 12            | Härnösand  | Gunnarp 5:42, 5:10 | Höör       |
| Sågen 10            | Härnösand  | Kallhäll 1:29      | Järfälla   |
| Skolan 1            | Härnösand  | Kallhäll 1:24      | Järfälla   |
| Sländan 12          | Härnösand  | Jakobsberg 2:2838  | Järfälla   |
| Venus 7             | Härnösand  | Jakobsberg 2:2406  | Järfälla   |
| Fastlandet 2:90     | Härnösand  | Plommonet 3        | Karlshamn  |
| Torget 1            | Härnösand  | Hantverkaren 1     | Karlskoga  |
| Kullbäckstorp 2:268 | Härreda    | Skeppsbron 1       | Karlskrona |
| Kornet 2            | Hässleholm | Gullbernahult 21   | Karlskrona |
| Brotschen 10, 11    | Hässleholm | Skeppsbron 3       | Karlskrona |

|                         |              |                           |           |
|-------------------------|--------------|---------------------------|-----------|
| Pimpinellan 1           | Karlskrona   | Norra Ljungkullen 7       | Ljungby   |
| Gullbernahult 12        | Karlskrona   | Björnen 16, 17, 18        | Ludvika   |
| Skeppsbron 2            | Karlskrona   | Brage 1                   | Ludvika   |
| Gullbernahult 1         | Karlskrona   | Brunnsvik 2:15            | Ludvika   |
| Af Klint 21             | Karlskrona   | Bäret 5                   | Ludvika   |
| Mo 1:2                  | Karlskrona   | Frigga 10                 | Ludvika   |
| Stora vörta 1:62 & 1:63 | Karlskrona   | Hästen 3                  | Ludvika   |
| MO 1:95                 | Karlskrona   | Hästen 5                  | Ludvika   |
| Pollux 32               | Karlskrona   | Isolatorn 2               | Ludvika   |
| Del av Gullbernahult 7  | 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   |
| Blyet 2                 | Karlstad     | Oden 1                    | Ludvika   |
| Karolinen 2             | Karlstad     | Oden 2                    | Ludvika   |
| Örnen 4                 | Karlstad     | Oden 4                    | Ludvika   |
| Del av Letten 1         | Karlstad     | Oden 5                    | Ludvika   |
| Hjorten 1               | Katrineholm  | Svanen 17                 | Ludvika   |
| Stjärnebo 1             | Kinda        | Tor 2                     | Ludvika   |
| Finkan 7                | 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   | Innerstaden 1:267         | Motala    |

|                   |            |                             |              |
|-------------------|------------|-----------------------------|--------------|
| Ingenjören 6      | Motala     | Hjorten 3                   | Orsa         |
| Del av Tellus 1   | Motala     | Hästen 8                    | Orsa         |
| 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      | Sundbäck 13:36              | Orsa         |
| Orminge 62:1      | Nacka      | Visseltofta 21:1, 2:4, 3:54 | Osby         |
| Sicklaön 126:10   | Nacka      | Visseltofta 4:7             | Osby         |
| Sicklaön 126:12   | Nacka      | Venus 11                    | Oskarshamn   |
| Lännersta 1:123   | Nacka      | Johannishus 1:19            | Ronneby      |
| Mensättra 28:8    | Nacka      | Färnebo Prästgård 1:28      | Sala         |
| Solsidan 13:1     | Nacka      | Salbohed 1:3                | Sala         |
| Erstavik 26:21    | Nacka      | Förmannen 7                 | Sandviken    |
| Norbergsby 14:101 | Norberg    | Märsta 1:40                 | Sigtuna      |
| Norbergsby 7:60   | Norberg    | Häggen 3                    | Skara        |
| Spännarhyttan 2:7 | Norberg    | Skytten 2                   | Skara        |
| Järven 4          | Norrköping | Sporren 9                   | Skara        |
| Importen 4        | Norrköping | Brunnsgården 6              | Skellefteå   |
| Presidenten 1     | Norrköping | Måsen 21                    | Skellefteå   |
| Orkestern 2       | Norrköping | Klockstapeln 4              | Skövde       |
| Biotiten 1        | Norrtälje  | Kila 3:7                    | Skövde       |
| Kaffebyggaren 1   | Nykvarn    | Resecentrum 3               | Skövde       |
| Grytan 6          | Nykvarn    | Risingsbo Herrgård 1        | Smedjebacken |
| Raspen 1          | Nyköping   | Erska 1:111                 | Sollebrunn   |
| Raspen 2 & 3      | Nyköping   | Skedom 21:1, 21:4           | Sollefteå    |
| Minuthandlaren 17 | Nyköping   | Lärkan 8                    | Sollefteå    |
| Guldsmeden 10     | Nyköping   | Remsle 13:64                | Sollefteå    |
| Järnhandlaren 6   | Nyköping   | Estländaren 10              | Sollentuna   |
| Vakten 1          | Nässjö     | Edsberg 10:60               | Sollentuna   |
| Boken 1           | Orsa       | Hallonet 1                  | Sollentuna   |
| Greven 4          | Orsa       | Hultet 5                    | Sollentuna   |

|                     |             |                    |            |
|---------------------|-------------|--------------------|------------|
| Morteln 1           | Sollentuna  | Eken 5             | Säter      |
| Rotebro 3:45        | Sollentuna  | Enen 2             | Säter      |
| Rotstocken 2        | Sollentuna  | Fasaden 9          | Säter      |
| Vinbäret 1          | Sollentuna  | Grenen 13          | Säter      |
| 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, 106:7 | Stenungsund | Indianen 1         | Säter      |
| Höga 2:152          | Stenungsund | Skönvik 1:15 m fl. | Säter      |
| Skrubbyveln 4       | Stockholm   | Boberg 4:10        | Säter      |
| Kulltorp 3          | Stockholm   | Noshörningen 15    | Södertälje |
| Barnfröken 1        | Stockholm   | Fjärilen 22        | Södertälje |
| Gräskö 1            | Stockholm   | Tändstickan 1      | Tidaholm   |
| Häftklammern 9      | Stockholm   | Kläringe 4:2       | Tierp      |
| 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       |

|                        |                |                |              |
|------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Teatern 8              | Umeå           | Ullvi 3:674    | Västerås     |
| Höder 7                | Umeå           | Ullvi 3:670    | Västerås     |
| Teatern 7              | Umeå           | Alvesta 1:360  | Västerås     |
| Edsby 1:3              | Upplands Väsby | Folkets Park 3 | Västerås     |
| Läby-Österby 6:6       | Uppsala        | Handyxan 1     | Västerås     |
| Gamla Uppsala 94:6     | Uppsala        | Rosenfinken 2  | Västerås     |
| Gränome 1:13           | Uppsala        | Samuel 2       | Västerås     |
| Hov 4:2, 5:2           | Uppsala        | Harkie 1:99    | Västerås     |
| Kungsängen 24:13       | Uppsala        | Nyckelön 1:51  | Västerås     |
| Löten 6:6              | Uppsala        | Signalisten 11 | Västerås     |
| Norrvisjö 1:24         | Uppsala        | Signalisten 12 | Västerås     |
| Övernäs 2:17           | Uppsala        | Sigurd 6       | Västerås     |
| Skeberga 4:3           | Uppsala        | Fläkten 13     | Växjö        |
| Danmark 1:15           | Uppsala        | Segeberstad 4  | Växjö        |
| Vallentuna-Mörby 1:118 | Vallentuna     | Eken 6         | Åmål         |
| Vik 1:36               | Vingåker       | Kvidinge 7:127 | Åstorp       |
| Niklasberg 2           | Vänersborg     | Handlaren 1    | Älmhult      |
| Niklasberg 3           | Vänersborg     | Handlaren 4    | Älmhult      |
| Niklasberg 15          | Vänersborg     | Idre 5:114     | Älvdalen     |
| Niklasberg 13          | Vänersborg     | Älvkarleby 2:2 | Älvkarleby   |
| Fågelvik 1:624 & 1:630 | Värmdö         | Hägern 4       | Älvsbyn      |
| Östra Ekedal 1:100     | Värmdö         | Almby 13:772   | Örebro       |
| Almen 2                | Västerås       | Almby 13:822   | Örebro       |
| Öland 1                | Västerås       | Missionen 2    | Örebro       |
| Östjädra 1:251         | Västerås       | Mosås 8:28     | Örebro       |
| Orten 1                | Västerås       | Norra Bro 5:26 | Örebro       |
| Triangelnätet 2        | Västerås       | Ungern 6       | Örnsköldsvik |
| Brottberga 6:31        | Västerås       | Berga 6:489    | Österåker    |
| Forstmästaren 2        | Västerås       | Runö 7:162     | Österåker    |
| Nyckelön 1:517         | Västerås       | Runö 7:163     | Österåker    |
| Smidesjärnet 1         | Västerås       | Gimo 11:97     | Östhammar    |



## Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Norge

|   |              |   |              |
|---|--------------|---|--------------|
| Blødekjær 1-3                             | Arendal      | Lømslands vei 6                           | Kristiansand |
| Ringstabekkveien 105                      | Bærum        | Vestre Strandgate 21                      | Kristiansand |
| Kalfarveien 78                            | Bergen       | Njøsavegen 2                              | Leikanger    |
| Myrdalsvegen 22                           | Bergen       | B. Lundgaards gate 22                     | Lillehammer  |
| Bergen-122/610                            | Bergen       | Langes gate 18                            | Lillehammer  |
| Bergen-18/348                             | Bergen       | Møllevegen 11                             | Lillehammer  |
| Bergen-38/140                             | Bergen       | Møllevegen 13                             | Lillehammer  |
| Fjellmagasinet                            | Bergen       | Møllevegen 5                              | Lillehammer  |
| Kalfarveien 72                            | Bergen       | Saksumdalsvegen 1427                      | Lillehammer  |
| Kalfarveien 76                            | Bergen       | Sorgendalsvegen 11                        | Lillehammer  |
| Befaringsdato                             | Bergen       | Storgata 117                              | Lillehammer  |
| Strandengvegen 41                         | Birstrand    | Thorstadvegen 27                          | Lillehammer  |
| Kløvstadhøgdsvegen 182                    | Brøttum      | Trystuvegen 2                             | Lillehammer  |
| Bømlo-12/17, 12/20                        | Bømlo        | Mandal-123/5, 123/16                      | Mandal       |
| Bømlo-123/72                              | Bømlo        | Mandal-99/229                             | Mandal       |
| Ånesvegen 23                              | Eidsvoll     | Bårdsetvegen 146 (1-3)                    | Moelv        |
| Falstadvegen 34                           | Ekne         | Anton Krogsvaldsvei 13 A-D                | Moss         |
| Fredrikstad-423/159-160, 164-165, 171-173 | Fredrikstad  | Anton Krogsvaldsvei 13E                   | Moss         |
| Wilbergjordet 1                           | Fredrikstad  | Anton Krogsvaldsvei 18                    | Moss         |
| Fredrikstad-300/1542                      | Fredrikstad  | Gubberogatan 11                           | Moss         |
| Fredrikstad-300/210                       | Fredrikstad  | Gubberogatan 12                           | Moss         |
| Bergtun                                   | Frosta       | Moss-2/1431, 1482, 1484, 1486, 1489, 2261 | Moss         |
| Greåkerveien 155                          | Greåker      | Moss-2/2837                               | Moss         |
| Hafslotunet                               | Hafslo       | Os-54/765                                 | Os           |
| New Hafslo Apartment                      | Hafslo       | Gullhaug Torg 4                           | Oslo         |
| Hernesvegen 662                           | Hernes       | Vidsynveien 9                             | Oslo         |
| Hernesvegen 668                           | Hernes       | Gamle Strømsvei 37 b                      | Oslo         |
| Knatterudbrua 19                          | Ise          | Storåsvejen 1c                            | Oslo         |
| Karmøy-5/34                               | Karmøy       | Oslo-225/261                              | Oslo         |
| Otervegen 23                              | Kongsvinger  | Ringerike-38/217                          | Ringerike    |
| Kvartal 71                                | Kristiansand | Ringerike-87/571                          | Ringerike    |

|  |            |
|--|------------|
| Julie Eges gate 8                        | Sandnes    |
| Jærveien 12                              | Sandnes    |
| Sigvat Skaldsgate 3-5                    | Sarpsborg  |
| Sandesundsveien 3 & Korsgata 5           | Sarpsborg  |
| Sandesundsveien 5-7                      | Sarpsborg  |
| St. Maries gate 88                       | Sarpsborg  |
| Skedsmo-24/89                            | Skedsmo    |
| Skedsmo-83/748                           | Skedsmo    |
| Skedsmo-31/314                           | Skedsmo    |
| Gamle E6 Skogn                           | Skogn      |
| Støreshøgda 116                          | Skogn      |
| Fjørvegen 20                             | Sogndal    |
| Olaf Paulusvei 9                         | Stavanger  |
| Strand-16/344                            | Strand     |
| Ryllikveien 33                           | Tønsberg   |
| Nesalléen 69                             | Tønsberg   |
| Ryllikveien 27, 29 & 31 och Østerveien 6 | Tønsberg   |
| Farmannsveien 50 A                       | Tønsberg   |
| Farmannsveien 50 B                       | Tønsberg   |
| Farmannsveien 50 D-E                     | Tønsberg   |
| Farmannsveien 50 F                       | Tønsberg   |
| Farmannsveien 50 I                       | Tønsberg   |
| Rambergveien 9                           | Tønsberg   |
| Olav Trygvasons gate 4                   | Tønsberg   |
| Farmannsveien 50 K                       | Tønsberg   |
| Rambergveien 5                           | Tønsberg   |
| Farmannsveien 50 C                       | Tønsberg   |
| Farmannsveien 50 Sam                     | Tønsberg   |
| Ullensaker-136/158                       | Ullensaker |
| Ullensaker-136/160                       | Ullensaker |

## Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Finland

|                     |             |                          |            |
|---------------------|-------------|--------------------------|------------|
| Kummatinkatu 6      | Brahestad   | Jungonkatu 17            | Kemi       |
| Vitikka 1           | Esbo        | Suolatie 5               | Kempele    |
| Itätuulentie 1      | Esbo        | Nerolantie 3             | Kempele    |
| Komentajankatu 5    | Esbo        | Päivänpaiste 5           | Kokemäki   |
| Kalaonnentie 8      | Esbo        | Kaunismäenkatu 2         | Kotka      |
| Pyyntitie 3         | Esbo        | Jokipolku 1 b            | Kotka      |
| Kivenlahdenkatu 1   | Esbo        | Myllypuronkuja 2         | Kouvola    |
| Palstalaisentie 6   | Esbo        | Koskitie 5 C             | Kurikka    |
| Palstalaisentie 8   | Esbo        | Mäntylammintie 6         | Kurikka    |
| Vihermaantie 1      | Euraáminne  | Noitiniementie 24        | Kuusamo    |
| Männistökatu 8      | Haapajärvi  | Frosteruksenkatu 8       | Kärsämäki  |
| Ruissalontie 4      | Hamina      | Myllykyläntie 16         | Lapua      |
| Kauppiaankatu 13    | Hamina      | Hytösenkuja 3            | Laukaa     |
| Lautatarhankatu 8   | Hamina      | Ruuhimäentie 1 A and B   | Laukaa     |
| Siltalanranta 2     | Harjavalta  | Lithoviuksenlaita 2      | Limingo    |
| Pajuniityntie 11    | Helsingfors | Pitkäkoskentie 1         | Liminka    |
| Nihtisillankuja 6   | Helsingfors | Seppäläntie 109          | Masku      |
| Kivihaantie 7       | Helsingfors | Tuukkalankylätie 3 C     | Mikkeli    |
| Itäkatu 11          | Helsingfors | Ruokosenniementie 15     | Mänttä     |
| Krivilankatu 4      | Huittinen   | Kytökankaantie 2         | Nivala     |
| Sahakatu 3          | Huittinen   | Kotitie 5                | Pello      |
| Kekkurinkuja 3      | Hämeenlinna | Kaptenskanpolku 1 (HEMF) | Pemari     |
| Luhalahti Home Care | Ikaalinen   | Kohokuja 4               | Pyhtää     |
| Jussintie 2         | Ilmajoki    | Kalliolahdentie 1A       | Raseborg   |
| Tiaispolku 1        | Joensuu     | Kalliolahdentie 1B       | Raseborg   |
| Aurinkokatu 47      | Joensuu     | Koppelintie 40           | Riihimäki  |
| Tetrahontie 10      | Juuka       | Kolpeneentie 69          | Rovaniemi  |
| Hammarinkuja 6      | Jämsä       | Kimalaisentie 2          | Rovaniemi  |
| Tammitie 2          | Jämsä       | Jouttikankaantie 57      | Rovaniemi  |
| Kaplastie 8         | Kajaani     | Aittokalliontie 23       | Saarijärvi |
| Samoojantie 2       | Kajaani     | Elmerannantie 39         | Salo       |

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Pärnäläntie 10        | Savonlinna |
| Linnoitustie 2        | Sjundeå    |
| Tiiterontie 3 B       | Sulkava    |
| Väinönkatu 7          | Suonenjoki |
| Åkerlundinkatu 5      | Tammerfors |
| Hatanpään valtatie 36 | Tammerfors |
| Tohlopinranta 31      | Tammerfors |
| Jussilantie 13        | Toivakka   |
| Villentie 3-5         | Tyrnävä    |
| Satulatie 1           | Uleåborg   |
| Koivulehto 1B         | Uleåborg   |
| Kiviharjuntie 11      | Uleåborg   |
| Leimaajantie 2        | Uleåborg   |
| Uuraistentie 112      | Uurainen   |
| Käärmeniementie 20    | Varkaus    |
| Lakaniementie 85      | Vimpeli    |
| Elokaarentie 3        | Ylöjärvi   |
| Linnankatu 23         | Åbo        |

## Sammanfattning

Den värderade SBB-portföljen består av 43 fastigheter och en total uthyrningsbar yta om 38 185 kvm. Av antalet fastigheter är barnvårdscentraler det mest typiska (23 st.) tillgångsslaget och äldreboenden det näst mest typiska (11 st.). Äldreboendena har dock den största uthyrbara ytan på 15 681 kvm.

Portföljen har följande viktiga egenskaper:

- Portföljen finns i Finland, främst i småstäder och kommuner.
- 31 av tillgångarna har hyrts ut till Humana Group-företag och Humana Group Holding AB borgar för samtliga hyror i dessa tillgångar. Resterande hyrs ut till andra vårdoperatörer och privatpersonen.
- **Sju tillgångar (Lehto-portföljen) har värderats med det särskilda antagandet om färdigställda och hyrda byggnader/fastigheter. Enligt information från abonnenten är alla Lehto-fastigheter färdigställda i mars 2020. Vi har dock inte besiktigat Lehtos portföljfastigheter med anledning av coronavirus-restriktioner.**
- Portföljen är inte typisk i Finland då dess garantier innehåller små barnvårdscentraler och vårdhem i små kommuner. Således saknas jämförbara transaktioner.
- Barnvårdscentralerna i portföljen är mestadels stora villafastigheter som ursprungligen drevs av små lokala operatörer och som senare förvärvats av Humana Group.
- Vissa vårdhem i portföljen uppfyller nödvändigtvis inte de senaste kraven som ställs för moderna vårdhem (t.ex. brist på egna badrum).
- Bruttohyresintäkter är cirka 5 144 700 per år
- Portföljens nettohyresintäkter är cirka 4 195 300 per år
- Det totala marknadsvärdet för de 43 portföljfastigheterna är 70 760 000 euro per den 30 juni 2020 **(det antas att sju vårdhem som sålts av Lehto Group är redo, i enlighet med information från SBB).**

### Materialvärderingsosäkerhet på grund av det nya Coronaviruset (COVID – 19)

Utbrottet av det nya coronaviruset (COVID-19), som av Världshälsoorganisationen förklarades som en "global pandemi" den 11:e mars 2020, har påverkat de globala finansmarknaderna. Resebegränsningar har implementerats i många länder.

Marknadsaktiviteten påverkas i många sektorer. För att kunna erbjuda fullständig och välgrundad information anser vi att det per värdetidpunkten kan fästas mindre vikt vid tidigare marknadsbevis (och resultat) inom ramen för komparativa ändamål. Den rådande responsen till COVID-19 innebär att vi står inför omständigheter utan motstycke som vi kan behöva grunda våra bedömningar på.

Våra värderingar redovisas på grundval av "osäkerhet av materialvärdering" enligt VPS 3 och VPGA10 i RICS Red Book Global. Följaktligen kommer en lägre grad av säkerhet – och en högre grad av försiktighet – fästas vid vår värdering än vad som normalt skulle vara fallet. Med anledning av den okända framtida inverkan som COVID-19 kan ha på fastighetsmarknaden, rekommenderar vi er att ni håller värderingen av era fastigheter under regelbunden översyn.

**Ansvarsfriskrivning relaterade till det nya Coronaviruset (COVID-19):** Värderingskommentarer om uthyrningsbarhet, försäljningsbarhet och SWOT-egenskaper på bifogade fastighetskort har gjorts innan utbrottet av det nya Coronaviruset (COVID-19). Således är kommentarer inte nödvändigtvis relevanta vid värdetidpunkten och coronavirusets effekter på vårdfastighetsmarknaden är okända.

# Värdering

## Marknadsvärde

Särskilt antagande: Vi har antagit att sju fastigheter i "Lehto Portfolio" är fastställda och utyrda såsom informerats av SBB.

Med hänsyn till det ovanstående anser vi att det sammanlagde nettomarknadsvärdet för de 43 fastigheterna i SBB-portföljen, med särskilt antagande enligt ovan, fritt från skulder, är:

**70 760 000**

**(Sjuttio miljoner och sjuhundra-sextiotusen euro)**

Exaktheten på värderingen är +/-10%

Värdetidpunkt är 2020-06-30.

Med vänlig hälsning,

Jari Tirkkonen MRICS

Direktör

På uppdrag av Jones Lang LaSalle Finland Oy

## Materialvärderingsosäkerhet på grund av det nya Coronaviruset (COVID – 19)

Utbrottet av det nya Coronaviruset (COVID-19), som av Världshälsoorganisationen förklarades som en "global pandemi" den 11:e mars 2020, har påverkat de globala finansmarknaderna. Resebegränsningar har genomförts av många länder.

Marknadsaktiviteten påverkas i många sektorer. För att kunna erbjuda fullständig och välgrundad information anser vi att det per värdetidpunkten kan fästas mindre vikt vid tidigare marknadsbevis (och resultat) inom ramen för komparativa ändamål. Den rådande responsen till COVID-19 innebär att vi står inför omständigheter utan motstycke som vi kan behöva grunda våra bedömningar på.

Våra värderingar redovisas på grundval av "osäkerhet av materialvärdering" enligt VPS 3 och VPGA10 i RICS Red Book Global. Följaktligen kommer en lägre grad av säkerhet – och en högre grad av försiktighet – fästas vid vår värdering än vad som normalt skulle vara fallet. Med anledning av den okända framtida inverkan som COVID-19 kan ha på fastighetsmarknaden, rekommenderar vi er att ni håller värderingen av era fastigheter under regelbunden översyn.

### 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.*

| <b>Nr.</b> | <b>Tillgångsnamn</b>      | <b>Ort</b>      |
|------------|---------------------------|-----------------|
| 1          | Kurvolankaari 1           | Akaa            |
| 2          | Kurvolankaari 3           | Akaa            |
| 3          | Laihonkuja 2              | Haapavesi       |
| 4          | Koulumäentie 94           | Hankasalmi      |
| 5          | Mäntytie 46               | Hollola         |
| 7          | Soimarinteentie 3         | Jyväskylä       |
| 8          | Vahakkaantie 3            | Jyväskylä       |
| 9          | Rautolahdenrinne 2        | Keuruu          |
| 10         | Lepolantie 3              | Kokkola         |
| 11         | Joutjoentie 16 A          | Lahti           |
| 12         | Muijalantie 239           | Lohja           |
| 13         | Kumpulantie 29 B          | Vihti           |
| 14         | Leipurinkatu 11           | Oulainen        |
| 15         | Leipurinkatu 13           | Oulainen        |
| 16         | Sydänmaantie 10           | Seinäjoki       |
| 17         | Putikontie 1              | Pihtipudas      |
| 18         | Aatuntie 19               | Pori            |
| 19         | Kuuliantie 5              | Sastamala       |
| 20         | Liekolankatu 13           | Sastamala       |
| 21         | Punkalaitumentie 37       | Sastamala       |
| 22         | Punkalaitumentie 37       | Sastamala       |
| 23         | Putikontie 11             | Savonlinna      |
| 24         | Bäcksintie 104            | Siuntio         |
| 25         | Painontie 1               | Valkeakoski     |
| 26         | Tanhurinne 4              | Vantaa          |
| 27         | Rautatiekatu 2            | Mänttä-Vilppula |
| 28         | Haapavesitie 813          | Ylivieska       |
| 29         | Koskipuhdontie 327        | Ylivieska       |
| 30         | Pinolantie 189            | Ylivieska       |
| 31         | Fiinankuja 1              | Vaasa           |
| 32         | Mäkivaltarintie 36        | Vaasa           |
| 33         | Mäkivaltarintie 38        | Vaasa           |
| 34         | Mäkivaltarintie 40        | Vaasa           |
| 35         | Vihiluodontie 295 and 298 | Kempele         |
| 36         | Kaptenskanpolku 1         | Paimio          |
| 37         | Pillistöentie 149         | Vihti           |
| 38         | Männistökatu 13           | Haapajärvi      |
| 39         | Tammiharju 1              | Imatra          |
| 40         | Sääkslahdentie 16         | Jyväskylä       |
| 41         | Tuhkimokaarre 5           | Kempele         |
| 42         | Sokojantie 47             | Kruunupyö       |
| 43         | Hoitokuja 2               | Muhos           |
| 44         | Linnunradantie 4          | Nokia           |

## Värderingsyttrande per den 28 maj 2020

Colliers International Danmark A/S ("Colliers International") har fått i uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget, Strandvägen 3, 114 51 Stockholm, att genomföra värdering av fem fastigheter som befinner sig på olika platser runtom Danmark. Värdetidpunkten för värderingarna är den 28 maj 2020. Syftet med värderingarna är att uppskatta marknadsvärdet på fastigheterna.

Fastigheterna innehas med äganderätt. Besiktning av fastigheterna har genomförts av Colliers under 2019, motsvarande ett värde om 909 960 231 SEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 51 095 kvm, varav 29 044 kvm utgörs av utbildningsyta, 15 513 kvm utgörs av kontorsyta, 6 042 kvm används för kommersiella ändamål och 496 kvm utgörs av detaljhandelyta.

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 värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion som genomförs på armlängdsavstånd, efter korrekt marknadsföring och där parterna har agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång."

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

Värdebedömningarna har 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 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.



## 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 and 5-7, DK-8900 Randers    |
| 12br Høje-Taastrup By, Høje Taastrup            | Erik Husfeldts Vej 2A, DK-2630 Taastrup |

Marknadsvärdet för de åtta fastigheterna i Danmark har per den 28 maj 2020 bedömts till:

**643 miljoner DKK**

i bokstäver **sexhundra fyrtio tre miljoner danska kronor 00/100 på kontantbasis**

**910 miljoner SEK**

i bokstäver **niohundra tio miljoner danska kronor 00/100 på kontantbasis**

\*\*\*

12 juni 2020

Peter Winther  
CEO, Partner, Chartered Surveyor

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

# UTVALD FINANSIELL, VERKSAMHETS- OCH ÖVRIG KONSOLIDERAD INFORMATION

Den utvalda konsoliderade finansiella informationen som presenteras nedan har härletts från (i) Koncernens reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 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 de "Reviderade Årsredovisningarna") och (ii) Koncernens oreviderade koncernredovisning för de sexmånadersperioder som avslutades 30 juni 2020 och 2019, inklusive tillhörande noter, vilka har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen (1995:1554) (de "Oreviderade Delårsrapporterna", och tillsammans med de Reviderade Årsredovisningarna, den "Historiska Finansiella Informationen"), där koncernredovisningen för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 inte har granskats översiktligt och där koncernredovisningen för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019 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 DE SEXMÅNADERSPERIODER SOM AVSLUTADES DEN 30 JUNI 2020 RESPEKTIVE 2019 OCH HELÅREN SOM AVSLUTADES DEN 31 DECEMBER 2019, 2018 RESPEKTIVE 2017

|   | För de<br>sexmånadersperioder som<br>avslutades den 30 juni |              | För helåren som avslutades den 31<br>december |              |              |
|---|---|--------------|---|--------------|--------------|
|   | 2020  | 2019         | 2019  | 2018         | 2017         |
|   | <i>(oreviderad)</i>   |              | <i>(MSEK)</i>                                 |              |              |
| <b>Hyresintäkter</b> .....                    | <b>2 664</b>  | <b>893</b>   | <b>1 996</b>                                  | <b>1 680</b> | <b>1 339</b> |
| Driftskostnader .....                         | -539  | -223         | -471  | -387         | -303         |
| Underhåll.....                                | -142  | -51          | -115  | -100         | -63          |
| Förvaltningsadministration .....              | -104  | -44          | -104  | -92          | -74          |
| Fastighetskostnader.....                      | -62   | -15          | -41   | -32          | -23          |
| <b>Fastighetskostnader netto</b> .....        | <b>-847</b>   | <b>-333</b>  | <b>-731</b>                                   | <b>-610</b>  | <b>-462</b>  |
| <b>Driftnetto</b> .....                       | <b>1 817</b>  | <b>560</b>   | <b>1 265</b>                                  | <b>1 071</b> | <b>877</b>   |
| Kostnader för centraladministration.....      | -94   | -51          | -136  | -102         | -76          |
| Resultat från intresseföretag/joint ventures  | 15  | 49           | 92  | 13           | -            |
| <b>Resultat före finansiella poster</b> ..... | <b>1 697</b>  | <b>558</b>   | <b>1 138</b>                                  | <b>982</b>   | <b>801</b>   |
| Ränteintäkter och liknande poster.....        | 60  | 46           | 102   | 4            | 12           |
| Räntekostnader och liknande poster .....      | -502  | -217         | -482  | -538         | -476         |
| Kostnader förtidslösen lån .....              | -113  | -123         | -197  | -127         | -            |
| Valutakursdifferenser .....                   | -207  | -9           | 91  | -            | -            |
| Leasingkostnader .....                        | -11   | -1           | -7  | -            | -            |
| <b>Finansiella poster netto</b> .....         | <b>-773</b>   | <b>-304</b>  | <b>493</b>                                    | <b>-661</b>  | <b>-464</b>  |
| <b>Förvaltningsresultat</b> .....             | <b>924</b>  | <b>254</b>   | <b>645</b>                                    | <b>321</b>   | <b>338</b>   |
| Värdeförändringar fastigheter .....           | 1 789   | 894          | 2 453   | 1 575        | 2 797        |
| Värdeförändringar derivat .....               | -266  | -88          | 39  | 8            | -4           |
| <b>Resultat före skatt</b> .....              | <b>2 447</b>  | <b>1 060</b> | <b>3 137</b>                                  | <b>1 904</b> | <b>3 131</b> |
| Skatt.....                                    | 148   | -127         | -513  | -214         | -702         |
| <b>Periodens resultat</b> .....               | <b>1 595</b>  | <b>933</b>   | <b>2 624</b>                                  | <b>1 690</b> | <b>2 429</b> |

## 2. KONSOLIDERAD RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 JUNI 2020 RESPEKTIVE 2019 SAMT DEN 31 DECEMBER 2019, 2018 RESPEKTIVE 2017

|   | Per den 30 juni     |               | Per den 31 december |               |               |
|---|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|
|   | 2020                | 2019          | 2019                | 2018          | 2017          |
|   | <i>(oreviderad)</i> |               | <i>(MSEK)</i>       |               |               |
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |                     |               |                     |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                    |                     |               |                     |               |               |
| <b>Immateriella tillgångar</b>                                  |                     |               |                     |               |               |
| Goodwill.....   | 6 272               | 24            | 6 687               | 24            | -             |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar.....</b>            | <b>6 272</b>        | <b>24</b>     | <b>2 687</b>        | <b>24</b>     | <b>-</b>      |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                         |                     |               |                     |               |               |
| Förvaltningsfastigheter.....                                    | 72 974              | 30 331        | 79 542              | 24 243        | 23 001        |
| Nyttjanderätt tomträtter.....                                   | 437                 | 134           | 445                 | -             | -             |
| Inventarier, verktyg och installationer.....                    | 20                  | 4             | 21                  | 5             | 10            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar.....</b>              | <b>73 431</b>       | <b>30 469</b> | <b>80 008</b>       | <b>25 247</b> | <b>23 011</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                        |                     |               |                     |               |               |
| Andelar i intresseföretag/joint ventures.....                   | 1 213               | 514           | 909                 | 213           | 111           |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures.....              | 1 259               | 1 293         | 1 142               | 583           | -             |
| Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde |                     |               |                     |               |               |
| .....   | 1 643               | 233           | 459                 | -             | -             |
| Andra långfristiga fordringar.....                              | 22                  | 12            | 24                  | 74            | 11            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar.....</b>             | <b>4 152</b>        | <b>2 052</b>  | <b>2 607</b>        | <b>870</b>    | <b>121</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar.....</b>                         | <b>83 855</b>       | <b>32 545</b> | <b>89 302</b>       | <b>26 140</b> | <b>23 132</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                    |                     |               |                     |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                  |                     |               |                     |               |               |
| Kundfordringar.....   | 9                   | 25            | 53                  | 30            | 26            |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures.....              | -                   | -             | -                   | 991           | -             |
| Omsättningstillgångar värderade till upplupet                   |                     |               |                     |               |               |
| anskaffningsvärde.....  | -                   | 465           | -                   | -             | -             |
| Övriga fordringar.....  | 7 045               | 706           | 791                 | 290           | 278           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....               | 286                 | 112           | 158                 | 32            | 40            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar.....</b>                       | <b>7 340</b>        | <b>1 308</b>  | <b>1 002</b>        | <b>1 344</b>  | <b>344</b>    |
| Kortsiktiga investeringar.....                                  | -                   | -             | 1 041               | -             | -             |
| Likvida medel.....  | 1 330               | 2 691         | 12 858              | 157           | 93            |
| <b>Summa omsättningstillgångar.....</b>                         | <b>8 670</b>        | <b>3 999</b>  | <b>12 858</b>       | <b>1 501</b>  | <b>436</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR.....</b>                                    | <b>92 525</b>       | <b>36 544</b> | <b>104 203</b>      | <b>27 641</b> | <b>23 569</b> |

|   | Per den 30 juni     |               | Per den 31 december |               |               |
|---|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|
|   | 2020                | 2019          | 2019                | 2018          | 2017          |
|   | <i>(oreviderad)</i> |               | <i>(MSEK)</i>       |               |               |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                 |                     |               |                     |               |               |
| Aktiekapital.....   | 137                 | 83            | 134                 | 80            | 74            |
| Övrigt tillskjutet kapital.....                                 | 18 380              | 5 316         | 17 658              | 4 345         | 3 040         |
| Reserver.....   | -                   | -             | -                   | -100          | -76           |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat.....       | 6 253               | 5 223         | 6 512               | 4 685         | 3 351         |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare...</b> | <b>24 770</b>       | <b>10 622</b> | <b>24 304</b>       | <b>9 010</b>  | <b>6 389</b>  |
| Hybridobligationer.....   | 10 020              | 4 978         | 4 629               | 1 873         | 668           |
| Reserver.....   | -                   | -             | -                   | -8            | -18           |
| Innehav utan bestämmande inflytande.....                        | 373                 | 41            | 1 962               | 322           | 597           |
| <b>Summa eget kapital.....</b>                                  | <b>35 164</b>       | <b>15 641</b> | <b>30 896</b>       | <b>11 197</b> | <b>7 636</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                     |                     |               |                     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut.....                                | 12 768              | 5 532         | 22 073              | 5 898         | 6 596         |
| Obligationslån.....   | 32 347              | 9 848         | 23 720              | 6 599         | 5 941         |
| Derivat.....  | 355                 | 99            | 25                  | 12            | 32            |
| Långfristiga skulder till ägare.....                            | -                   | -             | -                   | -             | 34            |
| Skuld finansiell leasing.....                                   | 437                 | 134           | 445                 | -             | -             |
| Uppskjutna skatteskulder.....                                   | 5 441               | 1 175         | 6 237               | 1 047         | 863           |
| Övriga långfristiga skulder.....                                | 35                  | 64            | 22                  | 25            | 14            |
| <b>Summa långfristiga skulder.....</b>                          | <b>51 383</b>       | <b>16 852</b> | <b>52 522</b>       | <b>13 580</b> | <b>13 482</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                     |                     |               |                     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut.....                                | 198                 | 131           | 3 912               | 12            | 637           |

|   | Per den 30 juni     |               | Per den 31 december |               |               |
|---|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|
|   | 2020                | 2019          | 2019                | 2018          | 2017          |
|   | <i>(oreviderad)</i> |               | <i>(MSEK)</i>       |               |               |
| Företagscertifikat.....                           | 2 553               | 2 718         | 4 944               | 1 840         | -             |
| Obligationslån.....                               | 100                 | 87            | 1 442               | 327           | 660           |
| Leverantörsskulder.....                           | 70                  | 35            | 131                 | 88            | 135           |
| Kortfristiga skulder till ägare.....              | -                   | -             | -                   | -             | 40            |
| Kortfristiga skulder till joint ventures.....     | -                   | -             | -                   | -             | -             |
| Aktuella skatteskulder.....                       | 120                 | 11            | 126                 | 19            | 53            |
| Övriga skulder.....                               | 1 650               | 601           | 8 822               | 279           | 654           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter..... | 1 287               | 468           | 1 408               | 299           | 270           |
| <b>Summa kortfristiga skulder.....</b>            | <b>5 978</b>        | <b>4 051</b>  | <b>20 785</b>       | <b>2 864</b>  | <b>2 450</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER.....</b>        | <b>92 525</b>       | <b>36 544</b> | <b>104 203</b>      | <b>27 641</b> | <b>23 569</b> |

### 3. KONSOLIDERAD KASSAFLÖDESANALYS FÖR DE SEXMÅNADERSPERIODER SOM AVSLUTADES DEN 30 JUNI 2020 RESPEKTIVE 2019, HELÅREN SOM AVSLUTADES DEN 31 DECEMBER 2019, 2018 RESPEKTIVE 2017

|   | För de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |               | För helåren som avslutades den 31 december |               |                |
|---|---|---------------|--|---------------|----------------|
|   | 2020  | 2019          | 2019                                       | 2018          | 2017           |
|   | <i>(oreviderad)</i>                                   |               | <i>(MSEK)</i>                              |               |                |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |   |               |  |               |                |
| Förvaltningsresultat.....   | 924   | 254           | 605  | 321           | 338            |
| Justering för ej kassaflödespåverkande poster   |   |               |  |               |                |
| Avskrivningar.....  | 1   | -             | -  | 1             | 2              |
| Finansiella poster netto.....   | 773   | 304           | 259  | 661           | 464            |
| Erlagd ränta.....   | -505  | -321          | -136                                       | -739          | -416           |
| Erhållen ränta.....   | 53  | 44            | 26   | 4             | 12             |
| Betald inkomstskatt.....  | -52   | -37           | -4   | -1            | -40            |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.....</b> | <b>1 194</b>  | <b>244</b>    | <b>750</b>                                 | <b>248</b>    | <b>361</b>     |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>  |   |               |  |               |                |
| Förändringar i rörelsefordringar.....   | -6 330  | -488          | -5 772                                     | -6            | -181           |
| Förändringar i rörelseskulder.....  | -8 502  | 268           | -484                                       | -402          | 330            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten.....</b>  | <b>-13 638</b>  | <b>24</b>     | <b>-5 506</b>                              | <b>-161</b>   | <b>510</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |   |               |  |               |                |
| Investeringar i fastigheter.....  | -2 906  | -9 091        | -1 448                                     | -3 908        | -13 674        |
| Försäljning av fastigheter.....   | 10 051  | 5 370         | 8 420                                      | 3 418         | 737            |
| Investeringar/försäljning inventarier.....  | -   | 1             | 1  | 5             | -6             |
| Investeringar i intresseföretag/joint ventures.....   | -344  | -300          | -90  | -102          | -28            |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar....  | -   | -             | 4  | -24           | -              |
| Förändringar av fordringar hos intresseföretag/joint ventures.....                            | -125  | 281           | -68  | -1 574        | -              |
| Förändringar av finansiella tillgångar.....   | -94   | -636          | -12  | -             | -              |
| Förändringar av andra långfristiga fordringar.....  | 31  | -1            | 30   | -63           | 3              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten.....</b>  | <b>6 613</b>  | <b>-4 376</b> | <b>6 837</b>                               | <b>-2 249</b> | <b>-12 973</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |   |               |  |               |                |
| Nyemission.....   | 719   | 974           | -4   | -             | -              |
| Aktieemission.....  | -   | -             | -  | 1 380         | 2 832          |
| Emission hybridobligationer.....  | 5 273   | 3 115         | -8   | 1 505         | 668            |
| Inlösta preferensaktier.....  | -   | -             | -  | -98           | -              |
| Återköpta hybridobligationer.....   | -   | -             | -  | -317          | -              |
| Inlösta teckningsoptioner.....  | -   | -             | -  | -93           | -              |
| Emission teckningsoptioner.....   | -   | -             | -  | 9             | 2              |
| Utbetald utdelning.....   | -163  | -277          | -104                                       | -186          | -71            |
| Erhållna aktieägarfillskott.....  | -   | -             | -  | -             | -              |
| Förvärvade minoritetsandelar.....   | -   | -             | -  | 13            | 315            |
| Inlösta minoritetsandelar.....  | -2 371  | -346          | -  | -298          | -188           |
| Upptagna lån.....   | 14 639  | 13 660        | 5 138                                      | 7 516         | 11 102         |
| Amortering av lån.....  | -22 560   | -10 280       | -8 898                                     | -6 895        | -1 846         |
| Upptagna skulder till ägare.....  | -   | -             | -  | -             | 74             |
| Amortering av skulder till ägare.....   | -   | -             | -  | -74           | -794           |

|   | För de<br>sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30<br>juni |              | För helåren som avslutades den 31<br>december |              |               |
|---|--|--------------|---|--------------|---------------|
|   | 2020   | 2019         | 2019  | 2018         | 2017          |
|   | (oreviderad)   |              | (MSEK)  |              |               |
| Upptagna skulder till intresseföretag/joint ventures .. | -  | -            | -   | -            | -             |
| Förändring övriga långfristiga skulder .....            | -31  | 39           | 63  | 12           | -45           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten .....</b>  | <b>-4 494</b>  | <b>6 885</b> | <b>-3 813</b>                                 | <b>2 474</b> | <b>12 049</b> |
| <b>Periodens kassaflöde .....</b>                       | <b>-11 519</b>   | <b>2 533</b> | <b>-2 482</b>                                 | <b>64</b>    | <b>-414</b>   |
| <b>Likvida medel vid periodens början .....</b>         | <b>12 858</b>  | <b>157</b>   | <b>3 820</b>                                  | <b>93</b>    | <b>506</b>    |
| Valutakursdifferenser i likvida medel .....             | -9   | 1            | -8  | -0           | -0            |
| <b>Likvida medel vid periodens slut .....</b>           | <b>1 330</b>   | <b>2 691</b> | <b>1 330</b>                                  | <b>157</b>   | <b>93</b>     |

#### 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, 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 presenteras för att Koncernen anser att det är viktiga kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. SBB anser också att hyresintäkter, per rullande 12 mån, driftnetto, per rullande 12 mån, EPRA 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 är till nytta för investerare givet att dessa och liknande finansiella mått används i stor utsträckning av värdepappersanalytiker, investerare, kreditvärderingsinstitut och andra intresserade parter för att utvärdera andra bolag i Koncernens bransch och som kompletterande mått på resultat och likviditet. Koncernen anser vidare att dessa och liknande finansiella mått används i stor utsträckning på den marknad där Koncernen är aktiv som ett sätt att utvärdera bolags resultat från löpande verksamhet samt finansieringsstruktur.

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

#### Nyckeltal och övrig historisk finansiell och rörelseinformation

|  | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |        | För helåren som avslutades den 31 december |        |        |
|--|--|--------|--|--------|--------|
|  | 2020   | 2019   | 2019                                       | 2018   | 2017   |
| <b>Operationell information</b>  |  |        |  |        |        |
| Marknadsvärde fastigheter (MSEK) .....                                       | 72 974   | 30 331 | 72 974                                     | 25 243 | 23 001 |
| Antal fastigheter .....  | 1 302  | 790    | 1 302                                      | 570    | 749    |
| Antal kvm tusental .....   | 3 715  | 1 797  | 3 715                                      | 1 330  | 1 366  |
| Hyresintäkter, per rullande 12 mån (MSEK) <sup>(1)</sup>                     | 4 537  |        |  |        |        |
| .....  |  | 1 999  | 5 217                                      | 1 585  | 1 588  |
| Driftnetto, per rullande 12 mån (MSEK) <sup>(2)</sup>                        | 3 248  |        |  |        |        |
| .....  |  | 1 362  | 3 713                                      | 1 112  | 1 111  |
| <b>EPRA NRV</b>  |  |        |  |        |        |
| EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)<br>(MSEK) <sup>(3)</sup>                | 25 247   | 9 593  | 25 247                                     | n/a    | n/a    |
| EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per<br>aktie (SEK) <sup>(4)</sup> ..... | 19,91  | 12,69  | 19,91                                      | n/a    | n/a    |
| EPRA NTA (Aktuellt substansvärde) (MSEK) <sup>(5)</sup>                      | 18 463   | 8 473  | 18 463                                     | n/a    | n/a    |
| EPRA NTA (Aktuellt substansvärde) per aktie<br>(SEK) <sup>(6)</sup> .....    | 14,56  | 11,21  | 14,56                                      | n/a    | n/a    |
| <b>Nyckeltal</b>   |  |        |  |        |        |
| Överskottsgrad (%) <sup>(7)</sup> .....                                      | 68   | 63     | 70   | 63,7   | 65,5   |
| Direktavkastning (%) <sup>(8)</sup> .....                                    | 4,6  | 4,7    | 4,6  | 4,7    | 5,1    |
| Soliditet (%) <sup>(9)</sup> .....   | 38   | 43     | 38   | 40,5   | 32,4   |

|  | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |             | För helåret som avslutades den 31 december |             |             |
|--|--|-------------|--|-------------|-------------|
|  | 2020   | 2019        | 2019                                       | 2018        | 2017        |
| Belåningsgrad (%) <sup>(10)</sup> .....                | 50   | 43          | 41   | 52,5        | 60,0        |
| Säkerställd belåningsgrad (%) <sup>(11)</sup> .....    | 15   | 19          | 15   | 37,8        | -           |
| Räntetäckningsgrad (%) <sup>(12)</sup> .....           | 3,1  | 2,2         | 2,6  | 1,8         | -           |
| <b>Aktieinformation</b>                                |  |             |  |             |             |
| Genomsnittligt antal stamaktier serie A och B .....    | 1 263 712 746  | 756 049 031 | 762 481 721                                | 741 569 031 | 653 360 953 |
| Genomsnittligt antal stamaktier serie D .....          | 106 285 043  | 55 938 413  | 65 967 084                                 | 918 854     | -           |
| Genomsnittligt antal preferensaktier ...               | 30 713   | 175 251     | 122 886                                    | 324 983     | 168 360     |
| Antal stamaktier serie A och B vid periodens slut..... | 1 268 092 596  | 756 049 031 | 1 240 526 587                              | 756 049 031 | 737 949 031 |
| Antal stamaktier serie D vid periodens slut .....      | 106 519 951  | 73 398 336  | 104 425 359                                | 41 626 390  | -           |
| Antal preferensaktier vid periodens slut .....         | 30 713   | 175 251     | 30 713                                     | 175 251     | 333 205     |
| Resultat per stamaktie serie A och B (SEK) .....       | 1,80   | 1,01        | 2,97                                       | 2,07        | 3,60        |
| Resultat per stamaktie serie D (SEK) .....             | 1,00   | 1,00        | 2,00                                       | 0,50        | -           |
| Eget kapital (MSEK) .....                              | 24 770   | 10 622      | 24 304                                     | 9 009       | 6 389       |
| Avkastning på eget kapital (%) <sup>(13)</sup> .....   | 8  | 7           | 12   | 17,9        | 52,0        |

- (1) "Hyresintäkter, per rullande 12 mån" innebär den avtalade hyresintäkten (inklusive tillägg och rabatter) och andra fastighetsrelaterade intäkter på en rullande 12-månadersbasis, baserat på nuvarande hyreskontrakt per periodens slut.
- (2) "Driftnetto, per rullande 12 mån" beräknas som hyresintäkter, per rullande 12 mån, med avdrag för budgeterade årliga rörelsekostnader, budgeterade årliga underhållskostnader, förvaltning- och administrationskostnader (periodiserade per år) och budgeterad fastighetsskatt, enligt nedanstående tabell. För närmare information om driftnetto, per rullande 12 mån, per den 30 juni 2020, hänvisas till avsnitt "Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information - Aktuell intjäningsförmåga".

|  | De sexmånadersperioder som<br>avslutades den 30 juni |              | Helåret som avslutades den 31 december |              |              |
|--|--|--------------|--|--------------|--------------|
|  | 2020   | 2019         | 2019                                   | 2018         | 2017         |
| Hyresintäkter, per rullande 12 mån .....     | 4 537  | 1 999        | 5 217                                  | 1 585        | 1 588        |
| Budgeterade årliga driftskostnader .....     | -761   | -407         | -881                                   | -307         | -292         |
| Budgeterade årliga underhållskostnader ..... | -317   | -136         | -362                                   | -88          | -100         |
| Budgeterade ledningskostnader .....          | -117   | -65          | -139                                   | -52          | -58          |
| Budgeterad fastighetsskatt.....              | -94  | -28          | -121                                   | -26          | -27          |
| <b>Driftnetto, per rullande 12 mån ....</b>  | <b>3 248</b>   | <b>1 362</b> | <b>3 713</b>                           | <b>1 112</b> | <b>1 111</b> |

- (3) "EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)" innebär summa av eget kapital, exklusive hybridobligation, innehav utan bestämmande inflytande, preferensaktiekapital, D-aktiekapital och goodwill hänförlig till uppskjuten skatt, med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt, enligt nedanstående tabell.

|   | De sexmånadersperioder som avslutades den<br>30 juni |              | Helåret som avslutades den 31<br>december |  |
|---|--|--------------|---|--|
|   | 2020   | 2019         | 2019                                      |  |
| Eget kapital .....                                | 35 164   | 15 641       | 30 896                                    |  |
| Hybridobligation .....                            | -10 020  | -4 978       | -4 629                                    |  |
| Innehav utan bestämmande inflytande .....         | -373   | -41          | -1 963                                    |  |
| Preferensaktiekapital .....                       | -15  | -88          | -15                                       |  |
| D-aktiekapital.....                               | -3 326   | -2 215       | -3 255                                    |  |
| Återläggning av räntederivat .....                | 340  | 99           | -48                                       |  |
| Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt .....    | -1 963   |              | -2 368                                    |  |
| Återläggning av uppskjuten skatt .....            | 5 441  | 1 175        | 6 237                                     |  |
| <b>EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) .....</b> | <b>25 247</b>  | <b>9 593</b> | <b>24 855</b>                             |  |

- (4) "EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie" innebär EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) delat med antal stamaktier serie A och B vid periodens slut."
- (5) "EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)" innebär EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) med återläggning av övrig goodwill, justerat för beräknad verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent, enligt nedanstående tabell.

|  | De sexmånadersperioder som avslutades den<br>30 juni |              | Helåret som avslutades den 31<br>december |
|--|--|--------------|---|
|  | 2020   | 2019         | 2019                                      |
| EPRA NRV (Långsiktig substansvärde) .....                    | 25 247   | 9 593        | 24 855                                    |
| Återläggning av övrig goodwill ...                           | -4 309   | -24          | -4 319                                    |
| Beräknad verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent (MSEK)..... | -2 475   | -1 096       | -2 604                                    |
| <b>EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)</b>                     | <b>18 463</b>  | <b>8 473</b> | <b>17 931</b>                             |

(6) "EPRA NTA (Aktuellt substansvärde) per aktie" innebär EPRA NTA (Aktuellt 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.

|  | De sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |            | Helåret som avslutades den 31 december |            |            |
|--|---|------------|--|------------|------------|
|  | 2020  | 2019       | 2019                                   | 2018       | 2017       |
| Driftnetto.....                              | 3 248   | 1 362      | 3 713                                  | 1 112      | 1 111      |
| Marknadsvärde fastigheter .....              | 72 974  | 30 331     | 79 542                                 | 25 243     | 23 001     |
| Justering för att exkludera byggrätter ..... | -2 726  | -1 463     | -2 893                                 | 1 331      | 1 178      |
| Justerat marknadsvärde fastigheter .....     | 70 248  | 28 868     | 76 649                                 | 23 912     | 21 823     |
| <b>Direktavkastning (%) .....</b>            | <b>4,6</b>  | <b>4,7</b> | <b>4,8</b>                             | <b>4,7</b> | <b>5,1</b> |

(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.

|                                   | De sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |           | Helåret som avslutades den 31 december |             |             |
|-----------------------------------|---|-----------|--|-------------|-------------|
|                                   | 2020  | 2019      | 2019                                   | 2018        | 2017        |
| <i>Långfristiga skulder</i>       |   |           |  |             |             |
| Skulder till kreditinstitut ..... | 12 966  | 5 663     | 25 985                                 | 5 898       | 6 596       |
| Obligationer .....                | 32 347  | 9 848     | 23 720                                 | 6 598       | 5 941       |
| <i>Kortfristiga skulder</i>       |   |           |  |             |             |
| Skulder till kreditinstitut ..... | 198   | 131       | 3 912                                  | 12          | 637         |
| Företagscertifikat.....           | 2 553   | 2 718     | 4 944                                  | 1 840       | -           |
| Obligationer .....                | 100   | 87        | 1 442                                  | 327         | 660         |
| Likvida medel.....                | -1 330  | -2 691    | -12 858                                | -157        | -93         |
| Nettoskuld.....                   | 46 636  | 15 625    | 43 233                                 | 14 518      | 13 742      |
| Summa tillgångar.....             | 92 525  | 36 544    | 104 203                                | 27 641      | 23 569      |
| <b>Belåningsgrad (%).....</b>     | <b>50</b>   | <b>43</b> | <b>41</b>                              | <b>52,5</b> | <b>58,3</b> |

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

|  | De sexmånadersperioder som avslutades den<br>30 juni |           | Helåret som avslutades den 31<br>december |
|--|--|-----------|---|
|  | 2020   | 2019      | 2019                                      |
| Säkerställda skulder till kreditinstitut . | 12 966   | 5 663     | 25 985                                    |
| Säkerställda obligationer .....            | 1 143  | 1 350     | 1 334                                     |
| Säkerställd nettoskuld .....               | 14 109   | 7 013     | 27 319                                    |
| Summa tillgångar .....                     | 92 525   | 36 544    | 104 203                                   |
| <b>Säkerställd belåningsgrad (%) .....</b> | <b>15</b>  | <b>19</b> | <b>26</b>                                 |

(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.

|  | Per den 30 juni |      | Per den 31 december |
|--|-----------------|------|---------------------|
|  | 2020            | 2019 | 2019                |
| Förvaltningsresultat (per rullande 12 mån)...            | 1 315           | 393  | 645                 |
| Räntekostnader och liknande poster (per rullande 12 mån) | 767             | 509  | 482                 |

|  | Per den 30 juni |              | Per den 31 december |
|--|-----------------|--------------|---------------------|
|  | 2020            | 2019         | 2019                |
| Kostnader förtidslösen lån (per rullande 12 mån).....          | 187             | 214          | 197                 |
| Valutakursdifferenser (per rullande 12 mån)                    | 107             | 9            | -91                 |
| Tomträttsavgälder (per rullande 12 mån) ....                   | 17              | 3            | 7                   |
| <b>Totalt</b> .....  | <b>2 393</b>    | <b>1 128</b> | <b>1 240</b>        |
| Räntekostnader och liknande poster (per rullande 12 mån) ..... | 767             | 509          | 482                 |
| <b>Räntefäcksgrad</b> .....                                    | <b>3,1</b>      | <b>2,2</b>   | <b>2,6</b>          |

(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.

|   | De sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |          | Helåren som avslutades den 31 december |             |             |
|---|---|----------|--|-------------|-------------|
|   | 2020  | 2019     | 2019                                   | 2018        | 2017        |
| Periodens resultat .....                    | 2 595   | 933      | 2 624                                  | 1 690       | 2 429       |
| Ingående eget kapital .....                 | 30 896  | 11 197   | 11 197                                 | 7 636       | 1 767       |
| Summa eget kapital .....                    | 35 164  | 15 641   | 30 896                                 | 11 197      | 7 636       |
| Genomsnittligt eget kapital .....           | 33 030  | 13 419   | 21 047                                 | 9 417       | 4 701       |
| <b>Avkastning på eget kapital (%)</b> ..... | <b>8</b>  | <b>7</b> | <b>12</b>                              | <b>17,9</b> | <b>51,7</b> |

### Aktuell intjäningsförmåga

I detta Prospekt presenteras bolagets aktuella intjäningsförmåga så som driftnetto, per rullande 12 mån. Nedan presenteras driftnetto, per rullande 12 mån, med beaktande av Koncernens fastighetsbestånd per den 30 juni 2020. Driftnetto, per rullande 12 mån, per den 30 juni 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 30 juni 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 30 juni 2020 | Totalt*      |
|---|--------------|
| <b>MKR</b> .....                                      |              |
| Hysesintäkter.....                                    | 4 537        |
| Driftskostnader                                       | -761         |
| Underhåll   | -317         |
| Förvaltningsadministration                            | -117         |
| Fastighetsskatt                                       | -94          |
| <b>Driftnetto, per rullande 12 mån</b>                | <b>3 248</b> |

\* Justerad för den kassa som Koncernen innehade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 1,61 % som utgör det vägda snittet i skuldportföljen per 2020-06-30.

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

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 30 juni 2020.
- Drifts- och underhållskostnader som baseras på budget.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per den 30 juni 2020.



# OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Nedanstående diskussion och analys av Koncernens finansiella ställning och verksamhetsresultat för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017 ska läsas tillsammans med De Oreviderade Delårsrapporterna, De Reviderade Årsredovisningarna och tillhörande noter samt informationen som presenteras under "Utvald finansiell-, verksamhets- och övrig konsoliderad information".

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

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

## 1. ÖVERSIKT

SBB är ett nordiskt fastighetsbolag inom social infrastruktur. Koncernen äger ett fastighetsbestånd i Sverige, Norge, Finland och Danmark med ett totalt marknadsvärde på 73 MDSEK per den 30 juni 2020. Intäkterna kommer främst från förvaltningen av Koncernens bestånd av fastigheter inom social infrastruktur, vilket omfattar (i) samhällsfastigheter såsom äldreboenden, skolor och gruppböenden för människor med funktionsnedsättning (LSS) i Sverige, Norge, Finland och Danmark, samt (ii) hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige. Koncernen har även andra intäkter från fastighetsrenoveringar, fastighetsutvecklingsverksamhet och fastighetstransaktioner. Den 30 juni 2020 svarade samhällsfastigheter och hyresreglerade svenska bostadsfastigheter för 77 procent respektive 17 procent av det totala beståndet mätt i marknadsvärde. Resterande del är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att utveckla byggrätter för social infrastruktur.

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

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

SBB har skapat starka, långsiktiga relationer med flera nordiska kommuner och blivit en uppskattad partner till många kommuner tack vare sin erfarenhet från flera olika sektorer, främst samhällsfastigheter och bostadssektorn, sin helintegrerade organisationsplattform och ledningsgruppens expertkunskaper om Norden. SBB:s erfarna personal har lokal marknadsnärvaro på Koncernens investeringsmarknader och expertis som täcker in alla delar av värdekedjan i fastighetssektorn, från förvaltning av tillgångar, fastighetsförvaltning och fastighetsuthyrning till investering, avyttring, utveckling, strukturering och finansiering. SBB anser att Koncernens kompetenta personal och långtgående marknadskänedom 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 välbefinnande, minskad fattigdom och löneskillnader som ligger under genomsnittet i OECD. Norden som helhet har en produktivitet per anställd som ligger över genomsnittet i EU, samt en hög förvärvsfrekvens jämfört med genomsnittet i Europa. I synnerhet är den höga sysselsättningsgraden bland kvinnor ett utmärkande drag på de nordiska arbetsmarknaderna. Arbetslösheten ligger kvar på en låg nivå trots utmaningar, såsom utnyttjande av arbetspotentialen hos migranter samt landspecifika svårigheter.

Konsumenternas förtroende är en indikator som mäter graden av optimism när det gäller det ekonomiska läget, vilket konsumenterna uttrycker genom sitt sparande och sina utgifter. Därför är konsumenternas förtroende även ett mått på den allmänna aktiviteten på hyresmarknaden. I Sverige låg konsumenternas förtroende på 94,9 procent i augusti 2019, och även om den siffran är lägre än tidigare år ligger den högre än i EU-länderna (som helhet) och de nordiska länderna (som helhet). Den faktiska individuella konsumtionen avser individens konsumtion av varor och tjänster, oavsett om dessa varor betalas av hushållen, staten eller icke-vinstdrivande organisationer, och betraktas som den främsta indikatorn på ett hushålls faktiska levnadsstandard. 2018 hade Sverige en faktisk individuell konsumtion per capita som låg högre än EU-genomsnittet, vilket tyder på en hög grad av ekonomiskt välbefinnande.

Den demografiska utvecklingen har också en särskild betydelse för efterfrågan på fastighetsmarknaden där Koncernen bedriver verksamhet, och sålunda på mängden hyreslägenheter som Koncernen kan hyra ut samt efterfrågan på dess samhällsfastigheter. När det gäller den demografiska utvecklingen i Sverige har de viktigaste trenderna för Koncernen de senaste åren varit befolkningsökningen i Sverige till följd av positiva födelsetal och nettomigration, ökningen av landets åldrande befolkning på grund av längre förväntad livslängd samt en fortsatt inflyttning till storstäderna från landsbygden. Även om det finns smärre skillnader mellan och inom länderna speglar Norden som helhet dessa trender, eftersom befolkningsutvecklingen i Norden går snabbare än genomsnittet i EU och den aktuella demografiska situationen kännetecknas av befolkningsstillväxt, befolkningskoncentration i urbana områden och en ökning av befolkningens genomsnittsalder, samtidigt som andelen unga och personer i arbetsför ålder antingen hållit sig konstant eller fallit. Dessa trender ligger till grund för Koncernens strategi att fokusera på attraktiva städer som för närvarande uppvisar en positiv befolkningsstillväxt och erbjuda fastighetslösningar som motsvarar den ökande efterfrågan på hyresreglerade bostadsfastigheter samt fastigheter som byggts eller anpassats för särskilda ändamål, till exempel äldreboenden. Sen Koncernens grundande har demografiska trender haft en positiv effekt på Koncernens rörelseresultat genom att öka efterfrågan på dess fastigheter.

### Hyresintäkter

Hyresintäkter utgör SBB:s primära källa till löpande intäkter och påverkas av antalet fastigheter och den uthyrningsbara ytan i Koncernens fastighetsbestånd, samt av uthyrningsgraden. I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017, tillsammans med antalet fastigheter och den uthyrningsbara ytan i Koncernens fastighetsbestånd samt uthyrningsgraden vid slutet av varje period.

|                                   | De sexmånadersperioder som avslutades den |       | Helåren som avslutades den |       |       |
|-----------------------------------|---|-------|----------------------------|-------|-------|
|                                   | 30 juni                                   |       | 31 december                |       |       |
|                                   | 2020                                      | 2019  | 2019                       | 2018  | 2017  |
|                                   | (oreviderad)                              |       |                            |       |       |
| Hyresintäkter (MSEK).....         | 2 664                                     | 893   | 1 996                      | 1 680 | 1 339 |
| Antal fastigheter .....           | 1 302                                     | 790   | 1 394                      | 570   | 749   |
| Antal kvm, tusental .....         | 3 715                                     | 1 797 | 4 233                      | 1 330 | 1 366 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad (%)..... | 94  | 95,4  | 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 den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 påbörjade Koncernen renovering av 413 lägenheter i sitt bestånd med bostadsfastigheter, varav 323 slutfördes den 30 juni 2020. Under helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017 renoverade Koncernen 562, 415 respektive 138 lägenheter. Per den 30 juni 2020 har cirka 75 % av lägenheterna i SBB:s bestånd en bedömd renoveringspotential. 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 hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

I nedanstående tabell redovisas Koncernens kostnader efter typ av kostnad för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017.

|  | De sexmånadersperioder<br>som avslutades den |            | Helåren som avslutades den |            |            |
|--|--|------------|----------------------------|------------|------------|
|  | 30 juni                                      |            | 31 december                |            |            |
|  | 2020   | 2019       | 2019                       | 2018       | 2017       |
|  |  |            | (MSEK)                     |            |            |
| Driftskostnader .....                                | 539  | 223        | 471                        | 386        | 303        |
| Underhållskostnader .....                            | 142  | 51         | 115                        | 100        | 62         |
| Kostnader för förvaltningsadministration<br>.....    | 104  | 44         | 48                         | 92         | 74         |
| Kostnader för fastighetsskatt .....                  | 62   | 15         | 41                         | 31         | 23         |
| <b>Summa fastighetskostnader .....</b>               | <b>847</b>                                   | <b>333</b> | <b>675</b>                 | <b>610</b> | <b>461</b> |
| <b>Summa kostnader för<br/>centraladministration</b> | <b>94</b>                                    | <b>51</b>  | <b>41</b>                  | <b>102</b> | <b>76</b>  |
| <b>Summa kostnader .....</b>                         | <b>941</b>                                   | <b>384</b> | <b>716</b>                 | <b>712</b> | <b>537</b> |

### 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. De årliga värderingarna per den 31 mars och 30 september fastställs normalt baserat på interna värderingar. Värderingarna baseras på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet, med hänsyn till aktuella hyresvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader liksom investeringsbehov. I värdet för fastigheterna ingår per den 30 juni 2020 cirka 2 726 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 ökningsar i marknadsvärdet över tid, i takt med att fastigheterna i Koncernens fastighetsutvecklingsportfölj går igenom de olika stadierna i planeringsprocessen.

I nedanstående tabell redovisas förändringarna i verkligt värde för SBB:s fastighetsbestånd, och förändringarna i verkligt värde speglas i Koncernens resultaträkning för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017.

|   | De sexmånadersperioder som avslutades den |               | Helåren som avslutades den |               |               |
|---|---|---------------|----------------------------|---------------|---------------|
|   | 30 juni                                   |               | 31 december                |               |               |
|   | 2020                                      | 2019          | 2019                       | 2018          | 2017          |
|   |   |               | (MSEK)                     |               |               |
| <b>Verkligt värde vid periodens början ..</b> | <b>79 542</b>                             | <b>25 243</b> | <b>25 243</b>              | <b>23 001</b> | <b>7 572</b>  |
| Förvärv .....                                 | 2 063                                     | 8 864         | 57 608                     | 3 597         | 13 470        |
| Investeringar.....                            | 844                                       | 226           | 650                        | 311           | 209           |
| Försäljningar .....                           | -10 574                                   | -5 681        | -6 917                     | -3 359        | -729          |
| Omklassificering.....                         | -   | -             | -                          | -             | -             |
| Valutakursdifferenser .....                   | -1 197                                    | 478           | 254                        | 176           | -311          |
| Orealiserade värdeförändringar .....          | 2 296                                     | 1 201         | 2 704                      | 1 517         | 2 790         |
| <b>Verkligt värde vid periodens slut.....</b> | <b>72 974</b>                             | <b>30 331</b> | <b>79 542</b>              | <b>25 243</b> | <b>23 001</b> |

### 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 30 juni 2020 1,61 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 var ett resultat av att man i april 2019 erhöll kreditbetyg BBB- (stabil) från de båda kreditvärderingsinstituten S&P och Fitch.

SBB för en kontinuerlig dialog med sina finansörer 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 hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

### **Resultat från intresseföretag/joint ventures**

Resultat från intresseföretag/joint ventures utgör Koncernens andel av tillgångarna i intresseföretag och joint ventures där Koncernen har ett ägarintresse och till vilka Koncernen i vissa fall tillhandahåller finansiering. Ett intresseföretag är ett företag i vilket Koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket antas vara fallet när innehavet uppgår till 20–50 procent av rösterna. Samarbetsarrangemang i vilka Koncernen tillsammans med andra parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten klassificeras som joint ventures. Koncernens intresseföretag och joint venture-partners hanterar fastighetsutvecklingsprojekt eller äger, förvaltar och utvecklar investeringsfastigheter. Ytterligare information om Koncernens intresseföretag och joint ventures per den 31 december 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 100 procent av dess fastigheter per den 30 juni och 31 december varje år av externa värderingsföretag. De årliga värderingarna per den 31 mars och 30 september fastställs normalt baserat på interna värderingar. Värderingarna baseras på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet, med hänsyn till aktuella hyresvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader liksom investeringsbehov. I värdet för fastigheterna ingår per den 30 juni 2020 cirka 2 726 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 realiserade som realiserade värdeförändringar. Den realiserade 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

Nettoreultat för perioden är summan av resultatet före skatt plus skatt.

## 4. RÖRELSERESULTAT

I nedanstående tabell redovisas Koncernens rörelseresultat för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017.

|  | De sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |              | Helåren som avslutades den 31 december |              |              |
|--|---|--------------|--|--------------|--------------|
|  | 2020  | 2019         | 2019                                   | 2018         | 2017         |
|  | (oreviderad)                                      |              | (MSEK)                                 |              |              |
| <b>Hysesintäkter</b> .....                         | 2 664   | 893          | 1 996                                  | <b>1 680</b> | <b>1 339</b> |
| Driftskostnader .....                              | -539  | -223         | -471                                   | -386         | -303         |
| Underhåll.....                                     | -142  | -51          | -115                                   | -100         | -62          |
| Förvaltningsadministration .....                   | -104  | -44          | -104                                   | -92          | -74          |
| Fastighetsskatt.....                               | -62   | -15          | -41                                    | -31          | -23          |
| <b>Nettofastighetskostnader</b> .....              | <b>-847</b>                                       | <b>-333</b>  | <b>-731</b>                            | <b>-610</b>  | <b>-462</b>  |
| <b>Driftnetto</b> .....                            | <b>1 817</b>                                      | <b>560</b>   | <b>1 265</b>                           | <b>1 071</b> | <b>877</b>   |
| Kostnader för centraladministration..              | -94   | -51          | -136                                   | -102         | -76          |
| Förvärvs- och omstruktureringskostnader            | -41   | -            | -83                                    | -            | -            |
| Resultat från intresseföretag/joint ventures ..... | 15  | 49           | 92                                     | 13           | -            |
| <b>Resultat före finansiella poster</b> .....      | <b>1 697</b>                                      | <b>558</b>   | <b>1 138</b>                           | <b>982</b>   | <b>801</b>   |
| Ränteutgifter och liknande poster....              | 60  | 46           | 102                                    | 4            | 12           |
| Räntekostnader och liknande poster                 | -502  | -217         | -482                                   | -538         | -476         |
| Kostnader för förtidslösen lån .....               | -113  | -123         | -197                                   | -127         | -            |
| Valutakursdifferenser .....                        | -207  | -9           | 91                                     | -            | -            |
| Tomträttsavgälder.....                             | -11   | -1           | -7                                     | -            | -            |
| <b>Finansiella poster netto</b> .....              | <b>-773</b>                                       | <b>-304</b>  | <b>-493</b>                            | <b>-661</b>  | <b>-464</b>  |
| <b>Förvaltningsresultat</b> .....                  | <b>924</b>  | <b>254</b>   | <b>645</b>                             | <b>321</b>   | <b>338</b>   |
| Värdeförändringar fastigheter .....                | 1 789   | 894          | 2 453                                  | 1 575        | 2 797        |
| Värdeförändringar derivat .....                    | -266  | -88          | 39                                     | 8            | -4           |
| <b>Resultat före skatt</b> .....                   | <b>2 447</b>                                      | <b>1 060</b> | <b>3 137</b>                           | <b>1 904</b> | <b>3 131</b> |
| Skatt.....   | 148   | -127         | -513                                   | -214         | -702         |
| <b>Periodens resultat</b> .....                    | <b>2 595</b>                                      | <b>933</b>   | <b>2 624</b>                           | <b>1 690</b> | <b>2 429</b> |

### Rörelseresultat för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 jämfört med den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019

I nedanstående tabell redovisas Koncernens resultaträkning för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019 och anger förändringen mellan perioderna i belopp och procent för varje komponent i Koncernens resultaträkning.

|  | De sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |             | Förändring   |            |
|--|---|-------------|--------------|------------|
|  | 2020  | 2019        | (belopp)     | (%)        |
|  | (oreviderad)                                      |             | (MSEK)       |            |
| <b>Hysesintäkter</b> .....               | 2664  | 893         | 1 771        | 198        |
| Driftskostnader .....                    | -539  | -223        | -316         | 142        |
| Underhåll.....                           | -142  | -51         | -91          | 178        |
| Förvaltningsadministration .....         | -104  | -44         | -60          | 136        |
| Fastighetsskatt.....                     | -62   | -15         | -47          | 313        |
| <b>Nettofastighetskostnader</b> .....    | <b>-847</b>                                       | <b>-333</b> | <b>-514</b>  | <b>154</b> |
| <b>Driftnetto</b> .....                  | <b>1817</b>                                       | <b>560</b>  | <b>1 257</b> | <b>224</b> |
| Kostnader för centraladministration..... | -94   | -51         | -43          | 84         |

|   | De sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |             | Förändring  |              |
|---|---|-------------|-------------|--------------|
|   | 2020  | 2019        | (belopp)    | (%)          |
|   | <i>(oreviderad)</i>                               |             |             |              |
|   | <i>(MSEK)</i>                                     |             |             |              |
| Resultat från intresseföretag/joint ventures..... | -41   | -           | -41         | 41           |
| <b>Resultat före finansiella poster.....</b>      | <b>15</b>   | <b>49</b>   | <b>-34</b>  | <b>-69</b>   |
| Räntetäckter och liknande poster.....             | 1 697   | 558         | 1 139       | 204          |
| Räntekostnader och liknande poster.....           | 60  | 46          | 14          | 30           |
| Kostnader för förfärdlösen lån.....               | -502  | -217        | -285        | 131          |
| Valutakursdifferenser.....                        | -113  | -123        | 10          | -8           |
| Tomträttsavgälder.....                            | -207  | -9          | -198        | 2 200        |
| <b>Finansiella poster netto.....</b>              | <b>-11</b>  | <b>-1</b>   | <b>-10</b>  | <b>1 000</b> |
| <b>Förvaltningsresultat.....</b>                  | <b>-773</b>                                       | <b>-304</b> | <b>-469</b> | <b>154</b>   |
| Värdeförändringar fastigheter.....                | 924   | 254         | 670         | 264          |
| Värdeförändringar derivat.....                    | 1 789   | 894         | 895         | 100          |
| <b>Resultat före skatt.....</b>                   | <b>-266</b>                                       | <b>-88</b>  | <b>-178</b> | <b>202</b>   |
| Skatt.....  | 2 447   | 1 060       | 1 387       | 131          |
| <b>Periodens resultat.....</b>                    | <b>148</b>  | <b>-127</b> | <b>275</b>  | <b>-217</b>  |

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 2 664 MSEK, en ökning med 1 771 MSEK, eller 198 procent, jämfört med 893 MSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras tillförändringar 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 uppgick till 3 715 kvm i 1 302 fastigheter per den 30 juni 2020 jämfört med 1 797 kvm i 790 fastigheter per den 30 juni 2019. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 30 juni 2020 till 94 procent jämfört med 95,4 procent per den 30 juni 2019. Det aktuella hyresvärdet uppgick till 4 827 MSEK per den 30 juni 2020 jämfört med 2 109 MSEK per den 30 juni 2019.

Hyresintäkterna inom segmentet samhällsfastigheter stod för 77 procent av Koncernens totala hyresintäkter för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020. Hyresintäkterna inom detta segment för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 2 065 MSEK, en ökning med 1 567 MSEK, eller 75 procent, jämfört med 498 MSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras till förvärv, investeringar och tecknandet av nya kontrakt inom segmentet samhällsfastigheter och det faktum att ett antal fastigheter förvärvades under perioden.

Hyresintäkterna inom segmentet hyresreglerade bostadsfastigheter stod för 16 procent av Koncernens totala hyresintäkter för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020. Hyresintäkterna inom detta segment för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 442 MSEK, en ökning med 103 MSEK, eller 30 procent, jämfört med 339 MSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras till förvärv, investeringar och renoveringar inom segmentet bostäder och det faktum att ett antal fastigheter förvärvades under perioden.

Hyresintäkterna inom segmentet övrigt stod för 5,89 procent av Koncernens totala hyresintäkter för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020. Hyresintäkterna inom detta segment för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 157 MSEK, en ökning med 101 MSEK, eller 64 procent, jämfört med 56 MSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras till Koncernens förvärv.

### Nettofastighetskostnader

Nettofastighetskostnader för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 847 MSEK, en ökning med 514 MSEK, eller 154,4 procent, jämfört med 333 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 1 257 MSEK, eller 224 procent, för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020, från 560 MSEK för motsvarande period 2019 till 1 817 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020. Rörelsemarginalen för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 uppgick till 68 procent jämfört med 63 procent för motsvarande period 2019.

### Centraladministration

Kostnader för centraladministration för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 94 MSEK, en ökning med 43 MSEK, eller 84 procent, jämfört med 51 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 den sexmånadersperiod som avslutades den

30 juni 2020 var 15 MSEK jämfört med 49 MSEK för motsvarande period 2019. Resultatet är framförallt hänförligt till bolagen Valerum Fastighets AB, KlaraBo Förvaltning AB och Offentlig Eiendom AS.

#### Finansiella poster netto

Finansiella poster netto för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var en kostnad på 773 MSEK, en ökning med 469 MSEK, eller 154 procent, jämfört med en kostnad på 304 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 den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var en nettoökning på 1 780 MSEK jämfört med en nettoökning på 894 MSEK för motsvarande period 2019. Nettoökningen för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 berodde främst på Koncernens högre driftnetto.

#### Värdeförändringar derivat

Värdeförändringen på derivat för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var en nettominusning på 266 MSEK jämfört med en nettominusning på 88 MSEK motsvarande period 2019. Nettominusningen för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 berodde främst på förändringar i räntor och valutakursfluktuationer..

#### Resultat före skatt

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade resultatet före skatt med 1 387 MSEK, eller 131 procent, för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020, från 1 060 MSEK för motsvarande period 2019 till 2 447 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020.

#### Skatt

Skatt för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 148 MSEK, en minskning med 275 MSEK, eller 217 procent, jämfört med -127 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019. Underskottsavdrag uppgick till cirka 3 900 MSEK per den 30 juni 2020. Koncernens effektiva skattesats för perioden var 6 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 1 662 MSEK, eller 178 procent, till 2595 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 jämfört med 933 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 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.

|   | Helåren som avslutades den |              | Förändring  |            |
|---|----------------------------|--------------|-------------|------------|
|   | 2019                       | 2018         | (belopp)    | (%)        |
|   | (MSEK)                     |              |             |            |
| <b>Hyresintäkter</b> .....                        | 1 996                      | 1 680        | 316         | 19         |
| Driftskostnader .....                             | -471                       | -387         | -84         | 22         |
| Underhåll.....                                    | -115                       | -100         | -15         | 15         |
| Förvaltningsadministration .....                  | -104                       | -92          | -12         | 13         |
| Fastighetsskatt.....                              | -41                        | -32          | -9          | 28         |
| <b>Nettofastighetskostnader</b> .....             | <b>-731</b>                | <b>-611</b>  | <b>-120</b> | <b>20</b>  |
| <b>Driftnetto</b> .....                           | <b>1 265</b>               | <b>1 071</b> | <b>194</b>  | <b>18</b>  |
| Kostnader för centraladministration.....          | -136                       | -102         | -34         | 33         |
| Förvärvs- och omstrukturingskostnader             | -41                        | 0            | -41         | -          |
| Resultat från intresseföretag/joint ventures..... | 92                         | 0            | -92         | -          |
| <b>Resultat före finansiella poster</b> .....     | <b>1 138</b>               | <b>969</b>   | <b>169</b>  | <b>17</b>  |
| Ränteintäkter och liknande poster.....            | 102                        | 4            | 98          | 2 450      |
| Räntekostnader och liknande poster .....          | -482                       | -538         | 56          | -10        |
| Kostnader för förtidslösen lån .....              | -197                       | -127         | -70         | 55         |
| <b>Finansiella poster netto</b> .....             | <b>-493</b>                | <b>-661</b>  | <b>168</b>  | <b>25</b>  |
| <b>Förvaltningsresultat</b> .....                 | <b>645</b>                 | <b>321</b>   | <b>324</b>  | <b>101</b> |
| Värdeförändringar fastigheter .....               | 2 453                      | 1 575        | 878         | 56         |



|                                  | Helåret som avslutades den |              | Förändring   |           |
|----------------------------------|----------------------------|--------------|--------------|-----------|
|                                  | 31 december                |              | (belopp)     | (%)       |
|                                  | 2019                       | 2018         |              |           |
|                                  | (MSEK)                     |              |              |           |
| Värdeförändringar derivat .....  | 39                         | 8            | 31           | 388       |
| <b>Resultat före skatt</b> ..... | <b>3 137</b>               | <b>1 904</b> | <b>1 562</b> | <b>82</b> |
| Skatt .....                      | -513                       | -214         | 299          | 140       |
| <b>Periodens resultat</b> .....  | <b>2 624</b>               | <b>1 690</b> | <b>934</b>   | <b>55</b> |

### 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 5 217 MSEK per den 31 december 2019 jämfört med 1 585 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 8 MSEK, eller 6,0 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 56 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.

|   | Helåren som avslutades den |              | Förändring    |              |
|---|----------------------------|--------------|---------------|--------------|
|   | 2018                       | 2017         | (belopp)      | (%)          |
|   | (MSEK)                     |              |               |              |
| <b>Hyresintäkter</b> .....                    | <b>1 680</b>               | <b>1 339</b> | <b>341</b>    | <b>25,5</b>  |
| Driftskostnader .....                         | -387                       | -303         | -84           | 27,7         |
| Underhåll.....                                | -100                       | -63          | -37           | 58,7         |
| Förvaltningsadministration .....              | -92                        | -74          | -18           | 24,3         |
| Fastighetsskatt.....                          | -32                        | -23          | -9            | 39,1         |
| <b>Nettofastighetskostnader</b> .....         | <b>-610</b>                | <b>-462</b>  | <b>-148</b>   | <b>32,0</b>  |
| <b>Driffnetto</b> .....                       | <b>1 071</b>               | <b>877</b>   | <b>194</b>    | <b>22,1</b>  |
| Centraladministration .....                   | -102                       | -76          | -26           | 34,2         |
| <b>Resultat före finansiella poster</b> ..... | <b>13,0</b>                | <b>-</b>     | <b>13</b>     | <b>-</b>     |
| Ränteintäkter och liknande poster.....        | <b>982</b>                 | <b>801</b>   | <b>181</b>    | <b>22,6</b>  |
| Räntekostnader och liknande poster .....      | 4                          | 12           | -8            | -66,7        |
| <b>Finansiella poster netto</b> .....         | <b>-538</b>                | <b>-476</b>  | <b>-62</b>    | <b>13,0</b>  |
| <b>Förvaltningsresultat</b> .....             | <b>-127</b>                | <b>-</b>     | <b>-127</b>   | <b>-</b>     |
| Värdeförändringar fastigheter .....           | <b>-661</b>                | <b>-464</b>  | <b>-197</b>   | <b>42,5</b>  |
| Värdeförändringar derivat .....               | <b>321</b>                 | <b>338</b>   | <b>-17</b>    | <b>-5</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b> .....              | <b>1 575</b>               | <b>2 797</b> | <b>-1 222</b> | <b>-43,7</b> |
| Skatt.....                                    | 8                          | -4           | 12            | -            |
| <b>Periodens resultat</b> .....               | <b>1 904</b>               | <b>3 131</b> | <b>-1 227</b> | <b>-39,2</b> |

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 1 680 MSEK, en ökning med 341 MSEK, eller 25,5 procent, jämfört med 1 339 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta var främst ett resultat av förändringar i Koncernens fastighetsbestånd som en följd av förvärv, investeringar och tecknandet av nya kontrakt som resulterade i höjningar av genomsnittshyran per kvadratmeter. Den uthyrningsbara ytan föll något till 1 330 000 kvm per den 31 december 2018 från 1 366 000 kvm per den 31 december 2017, och antalet fastigheter i Koncernens ägo minskade från 749 till 570 under året, vilket berodde på försäljningar som ägde rum i slutet av 2018. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2018 till 96,2 procent jämfört med 96,8 procent per den 31 december 2017. Det aktuella hyresvärdet föll något till 1 585 MSEK per den 31 december 2018 från 1 588 MSEK per den 31 december 2017.

Hyresintäkterna inom segmentet samhällsfastigheter stod för 58,5 procent av Koncernens totala hyresintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2018. Hyresintäkterna för detta segment för helåret som avslutades den 31

december 2018 var 983 MSEK, en ökning med 242 MSEK, eller 32,7 procent, jämfört med 741 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta var främst resultatet av förvärv, investeringar och tecknandet av nya kontrakt inom segmentet samhällsfastigheter och det faktum att ett antal fastigheter förvärvades under 2017.

Hyresintäkterna inom segmentet hyresreglerade bostadsfastigheter stod för 33,6 procent av Koncernens totala hyresintäkter för helåret som avslutades den 31 december 2018. Hyresintäkterna för detta segment för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 565 MSEK, en ökning med 91 MSEK, eller 19,2 procent, jämfört med 474 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta var främst resultatet av förvärv, investeringar och renoveringar inom segmentet bostäder och det faktum att ett antal fastigheter förvärvades under 2017.

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 63,7 procent jämfört med 65,5 procent för helåret som avslutades den 31 december 2017.

#### *Centraladministration*

Kostnaderna för centraladministration för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 102 MSEK, en ökning med 26 MSEK, eller 34,2 procent, jämfört med 76 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta var främst ett resultat av att Koncernens organisation ökade i omfattning och av engångskostnader i december 2018 om 20 MSEK.

#### *Resultat från intresseföretag/joint ventures*

Koncernens andel av resultatet från intresseföretag/joint ventures för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 13 MSEK jämfört med noll för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta berodde främst på resultatet av intäkter från arrangemang med nya joint ventures som inleddes under helåret som avslutades den 31 december 2018, däribland Valerum JV och KlaraBo JV.

#### *Finansiella poster netto*

Finansiella poster netto för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 661 MSEK, en ökning med 197 MSEK, eller 42,5 procent, jämfört med 464 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta var främst ett resultat av ökad skuldsättning samt en ökning av engångsavgifter och kostnader i samband med refinansiering, däribland förtida återbetalning av lån, och andra finansiella kostnader såsom uppläggningsavgifter. Ökningarna uppvägdes delvis av att Koncernens genomsnittsränta föll från 3,36 procent den 31 december 2017 till 2,44 procent den 31 december 2018.

#### *Värdeförändringar fastigheter*

Värdeförändringen på Koncernens fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2018 var en nettoökning med 1 575 MSEK, jämfört med en nettoökning med 2 797 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Värdeförändringarna inkluderade realiserade värdeförändringar på 58 MSEK. De orealiserade värdeförändringarna på 1 517 MSEK utgörs delvis av värde från Koncernens fastighetsutvecklingsaktiviteter på 177 MSEK. Värdeförändringar hänförliga till förvärv under året uppgick till 519 MSEK. Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökande driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav. Per den 31 december 2018 var den genomsnittliga direktavkastningen 4,7 procent exklusive 1 331 MSEK i byggrätter.

#### *Värdeförändringar derivat*

Värdeförändringen på derivat för helåret som avslutades den 31 december 2018 var en nettoökning på 8 MSEK jämfört med en nettominskning på 4 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Nettoökningen i värde på derivat för helåret som avslutades den 31 december 2018 berodde främst på förändringar i räntor och valutakursfluktuationer.

#### *Resultat före skatt*

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan minskade resultatet före skatt för helåret som avslutades den 31

december 2018 med 39,2 procent eller 1 227 MSEK, från 3 131 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017 till 1 904 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018.

### Skatt

Skatten för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 214 MSEK, en minskning med 488 MSEK, eller 69,5 procent, jämfört med 702 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Minskningen kan hänföras till minskningar av den aktuella skatten som en följd av lägre resultat före skatt för året samt lägre uppskjuten skatt. Lägre uppskjuten skatt var främst ett resultat av tillämpningen av den lägre bolagsskatten på 20,6 procent, vilket berodde på ändringar i skattelagstiftningen under helåret som avslutades den 31 december 2018. Koncernens effektiva skattesats för perioden var 11 procent, vilket avviker från bolagsskatten som är 22,0 procent på grund av uppskjuten skatt på avyttringar.

### Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan minskade nettoresultatet för perioden med 30,4 procent eller -739 MSEK, till 1 690 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018 jämfört med 2 429 MSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017.

## 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

|  | De sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |            | Helåren som avslutades den 31 december |              |              |
|--|---|------------|--|--------------|--------------|
|  | 2020  | 2019       | 2019                                   | 2018         | 2017         |
|  | <i>(oreviderad)</i>                               |            | <i>(MSEK)</i>                          |              |              |
| Samhällsfastigheter.....               | 2 065   | 498        | 1 168                                  | 982          | 741          |
| Hyresreglerade bostadsfastigheter .... | 442   | 339        | 707                                    | 565          | 473          |
| Övrigt.....                            | 157   | 56         | 121                                    | 133          | 124          |
| <b>Totalt .....</b>                    | <b>2 664</b>                                      | <b>893</b> | <b>1 996</b>                           | <b>1 680</b> | <b>1 339</b> |

### Samhällsfastigheter

I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och förändringar i fastighetsvärde för segmentet samhällsfastigheter för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017, samt marknadsvärdet för beståndet av samhällsfastigheter i slutet av respektive period.

|                                    | De sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |            | Helåren som avslutades den 31 december |            |            |
|------------------------------------|---|------------|--|------------|------------|
|                                    | 2020  | 2019       | 2019                                   | 2018       | 2017       |
|                                    | <i>(oreviderad)</i>                               |            | <i>(MSEK)</i>                          |            |            |
| Hyresintäkter.....                 | 2 065   | 498        | 1 168                                  | 982        | 741        |
| Nettofastighetskostnader.....      | -547  | -129       | -298                                   | -239       | -158       |
| <b>Driftnetto .....</b>            | <b>1 518</b>                                      | <b>369</b> | <b>870</b>                             | <b>744</b> | <b>583</b> |
| Värdeförändringar fastigheter..... | 1 721   | 331        | 1 143                                  | 681        | 1 541      |
| Marknadsvärde fastigheter .....    | 56 005  | 17 854     | 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 de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017, samt marknadsvärdet för beståndet av bostadsfastigheter i slutet av respektive period.

|                                     | De sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |            | Helåren som avslutades den 31 december |            |            |
|-------------------------------------|---|------------|--|------------|------------|
|                                     | 2020  | 2019       | 2019                                   | 2018       | 2017       |
|                                     | <i>(oreviderad)</i>                               |            | <i>(MSEK)</i>                          |            |            |
| Hysesintäkter.....                  | 442   | 339        | 707                                    | 565        | 473        |
| Nettofastighetskostnader.....       | -225  | -174       | -372                                   | -294       | -241       |
| <b>Drifnetto .....</b>              | <b>217</b>  | <b>165</b> | <b>335</b>                             | <b>271</b> | <b>233</b> |
| Värdetförändringar fastigheter..... | 121   | 517        | 1 188                                  | 834        | 699        |
| Marknadsvärde fastigheter .....     | 12 231  | 10 182     | 13 230                                 | 6 720      | 5 859      |

## Övrigt

I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och förändringar i fastighetsvärde för övriga segment för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017, samt marknadsvärdet för beståndet av övriga fastigheter i slutet av respektive period.

|                                     | De sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |           | Helåren som avslutades den 31 december |           |           |
|-------------------------------------|---|-----------|--|-----------|-----------|
|                                     | 2020  | 2019      | 2019                                   | 2018      | 2017      |
|                                     | <i>(oreviderad)</i>                               |           | <i>(MSEK)</i>                          |           |           |
| Hysesintäkter.....                  | 157   | 56        | 121                                    | 133       | 124       |
| Nettofastighetskostnader.....       | -75   | -30       | -61                                    | -77       | -62       |
| <b>Drifnetto .....</b>              | <b>82</b>   | <b>26</b> | <b>60</b>                              | <b>56</b> | <b>62</b> |
| Värdetförändringar fastigheter..... | -54   | 46        | 122                                    | 60        | 558       |
| Marknadsvärde fastigheter .....     | 4 737   | 2 295     | 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 de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017.

|   | De sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |            | Helåren som avslutades den 31 december |           |            |
|---|---|------------|--|-----------|------------|
|   | 2020  | 2019       | 2019                                   | 2018      | 2017       |
|   | <i>(oreviderad)</i>                               |            | <i>(MSEK)</i>                          |           |            |
| <b>Likvida medel vid periodens början ..</b>  | <b>12 858</b>                                     | <b>157</b> | <b>157</b>                             | <b>93</b> | <b>506</b> |
| Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ..... | 1 194   | 244        | 745                                    | 248       | 360        |
| Nettokassaflöde från förändring i rörelsekapital .....                                  | -14 832   | -220       | 8 799                                  | -408      | 150        |
| Nettokassaflöde från/(använt i) den löpande verksamheten .....                          | -13 638   | 24         | 9 544                                  | -161      | 510        |
| Nettokassaflöde från/(använt i) investeringsverksamheten .....                          | 6 613   | -4 376     | -57 638                                | -2 249    | -12 973    |

|  | De sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |              | Helåren som avslutades den 31 december |            |             |
|--|--|--------------|--|------------|-------------|
|  | 2020   | 2019         | 2019                                   | 2018       | 2017        |
|  | (oreviderad)   |              | (MSEK)                                 |            |             |
| Nettokassaflöde från/(använt i)<br>finansieringsverksamheten ..... | -4 494   | 6 885        | 60 796                                 | 2 473      | 12 049      |
| <b>Periodens nettokassaflöde .....</b>                             | <b>-11 519</b>                                       | <b>2 533</b> | <b>12 702</b>                          | <b>64</b>  | <b>-414</b> |
| Valutakursdifferenser netto.....                                   | -9   | 1            | -1                                     | -0         | -0          |
| <b>Nettoresultat likvida medel.....</b>                            | <b>11 510</b>  | <b>2 532</b> | <b>12 701</b>                          | <b>64</b>  | <b>-414</b> |
| <b>Likvida medel vid periodens slut.....</b>                       | <b>1 330</b>   | <b>2 691</b> | <b>12 858</b>                          | <b>157</b> | <b>93</b>   |

#### Kassaflöde från/(använt i) den löpande verksamheten

SBB:s nettokassaflöden från/(använt i) den löpande verksamheten utgörs av Koncernens kassaflöde från fastighetsförvaltningsaktiviteter justerat för avskrivning, finansiella poster netto, betald nettoränta och inkomstskatt, och efter rörelsekapitaltransaktioner.

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var -13 638 MSEK jämfört med nettokassaflödet i den löpande verksamheten på 24 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 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 248 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. Nettominskningen i kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital för helåret som avslutades den 31 december 2018 kombinerades med en minskning i rörelsekapital för perioden.

#### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Nettokassaflödet från/till investeringsverksamheten för den niomånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 6 613 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 den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var -4 494 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 2 473 MSEK och kunde främst hänföras till emissionen av aktier och hybridobligationer samt upptagning av nya lån, vilket delvis uppvägdes av utdelningsbetalningar, inlösen av vissa värdepapper och amortering av lån.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 12 049 MSEK och kunde främst hänföras till emissionen av aktier och hybridobligationer, förvärvet av minoritetsandelar samt upptagning av nya lån, vilket delvis uppvägdes av utdelningsbetalningar och amortering av lån.

#### Investeringar

Koncernens investeringar utgörs främst av fastighetsinvesteringar, däribland förvärv av fastigheter och fastighetsföretag, samt investeringar i renovering av fastigheter och fortlöpande långsiktigt underhåll av fastigheter i Koncernens fastighetsbestånd. I nedanstående tabell redovisas Koncernens historiska investeringar.

|                                  | De sexmånadersperioder som<br>avslutades den 30 juni |              | Helåren som avslutades den 31 december |              |               |
|----------------------------------|--|--------------|--|--------------|---------------|
|                                  | 2020   | 2019         | 2019                                   | 2018         | 2017          |
|                                  | (oreviderad)   |              | (MSEK)                                 |              |               |
| Förvärv .....                    | 2 063  | 8 864        | 57 608                                 | 3 597        | 13 470        |
| Renoveringar.....                | 844  | 226          | 650                                    | 311          | 209           |
| Underhåll.....                   | 142  | 51           | 115                                    | 100          | 62            |
| <b>Summa investeringar .....</b> | <b>3 049</b>   | <b>9 141</b> | <b>58 373</b>                          | <b>4 008</b> | <b>13 741</b> |

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

#### *Förvärv*

Utgifterna för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 2 063 MSEK, en minskning med 6 801 MSEK, eller 76,7 procent, jämfört med 8 864 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 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 1 501,2 procent, jämfört med 3 591 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 den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 844 MSEK, en ökning med 618 MSEK, eller 273,5 procent, jämfört med 226 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 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 den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 142 MSEK, en ökning med 91 MSEK, eller 178,4 procent, jämfört med 51 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 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 den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019. Detta kunde främst hänföras till ett större fastighetsbestånd.

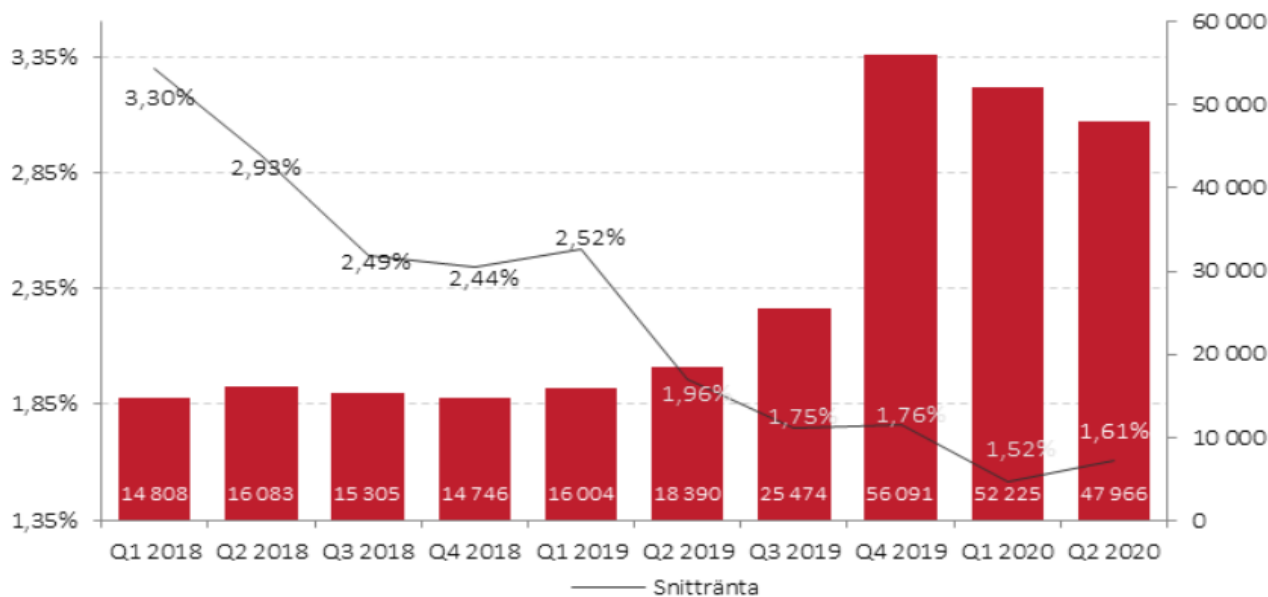
Underhållskostnaderna för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 100 MSEK, en ökning med 38 MSEK, eller 61,3 procent, jämfört med 62 MSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 31 december 2017. Detta kunde främst hänföras till en storleksökning av Koncernens fastighetsbestånd över stor 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 30 juni 2020 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 47 966 MSEK och Koncernen hade 4,8 års viktad genomsnittlig kontraktslängd (inklusive företagscertifikat) och 1,61 procents viktad genomsnittlig skuldkostnad.

Grafiken nedan visar utvecklingen av det nominella värdet av Koncernens skuld tillsammans med den viktade genomsnittliga kontraktslängden och den viktade genomsnittliga skuldkostnaden vid slutet av varje kvartal sedan det första kvartalet 2018.

## Utveckling av SBB:s snittränta



### Banklån

Per den 30 juni 2020 uppgick Koncernens utestående banklån till 12 966 MSEK. Koncernens låneportfölj är uppdelad på 10 kreditinstitut, främst nordiska affärsbanker. Per den 30 juni 2020 hade Koncernen en lånekapacitet på 11 420 MSEK genom sina back-up-faciliteter.

### Obligationer

Per den 30 juni 2020 uppgick Koncernens utestående obligationer till 32 477 MSEK. I nedanstående tabeller redovisas Koncernens noterade obligationer per den 30 juni 2020, inklusive information om huruvida obligationerna är säkerställda, klassificerade som gröna obligationer eller hybrider.

| Emittent | Löptid    | Mkr    | Återköpt av SBB/Hemfosa (Mkr) | Räntevillkor       | Förfalldatum | ISIN-kod     | Typ         |
|----------|-----------|--------|-------------------------------|--------------------|--------------|--------------|-------------|
| SBB      | 2018-2022 | 1 000  | 944                           | Stibor 3M + 3,60%  | 2022-10-03   | SE0011725514 |             |
| SBB      | 2018-2021 | 474    | 466                           | Stibor 3M + 3,65%  | 2021-05-12   | SE0010985713 |             |
| SBB      | 2018-2021 | 750    | 711                           | Stibor 3M + 3,90%  | 2021-01-29   | SE0010414581 |             |
| SBB      | 2019-2024 | 500,00 | 228,75                        | Stibor 3M + 3,30%  | 2024-02-14   | SE0012256741 | Grön        |
| SBB      | 2019-2024 | 200    | 26,25                         | 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    |                               | Stibor 3M + 1,40%  | 2023-05-22   | XS2000538699 |             |
| SBB      | 2016-2021 | 546    |                               | Stibor 3M + 1,85%  | 2021-12-23   | NO963342624  | Säkerställd |
| SBB      | 2019-2022 | 500    |                               | 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 | 500    | 80                            | Stibor 3M + 1,150% | 2023-09-06   | XS2050862262 | Grön        |
| SBB      | 2019-2022 | 600    | 40                            | 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 | 600    |                               | 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 | 1 000  |                               | 1,66%              | 2024-11-28   | XS2085870728 |             |
| SBB      | 2019-HYB  | 1 500  |                               | 3,50%              | Hybrid       | SE0013359148 |             |



|         |           |        |        |                   |            |              |             |
|---------|-----------|--------|--------|-------------------|------------|--------------|-------------|
| SBB     | 2020-2027 | 500    |        | Stibor 3M + 1,50% | 2027-01-30 | XS2111589219 | Grön        |
| SBB     | 2020-2025 | 785    |        | Stibor 3M + 2,008 | 2025-06-26 | XS2194790429 |             |
| Hemfosa | 2017-2020 | 208    |        | Stibor 3M + 2,75% | 2020-09-01 | SE0009664337 |             |
| Hemfosa | 2019-2022 | 1 300  | 606    | Stibor 3M + 2,40% | 2022-05-16 | SE0012596203 | Grön        |
| Hemfosa | 2019-2022 | 800,00 | 401,25 | Stibor 3M + 2,10% | 2022-10-03 | SE0013109444 | Grön        |
| SBB     | 2019-HYB  | 300    |        | 4,625%            | Hybrid     | XS1974894138 |             |
| SBB     | 2019-2025 | 550    | 3      | 1,750%            | 2025-01-14 | XS1993969515 |             |
| SBB     | 2019-2026 | 500    |        | 1,125%            | 2026-09-04 | XS2049823680 |             |
| SBB     | 2020-2027 | 750    |        | 1,000%            | 2027-08-12 | XS2114871945 |             |
| SBB     | 2020-HYB  | 500    |        | 2,624%            | Hybrid     | XS2010032618 |             |
| SBB     | 2020-2040 | 50     |        | 2,75%             | 2040-04-03 | XS2151934978 |             |
| SBB     | 2016-2023 | 620    |        | 3,00%             | 2023-11-01 | NO0010777683 | Säkerställd |

### 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 30 juni 2020 hade Koncernen 2 553 MSEK utestående företagscertifikat.

### Skuldförfallstruktur

I nedanstående tabell redovisas förfalloprofilen för Koncernens finansiella åtaganden, exklusive företagscertifikat, per den 30 juni 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 |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|--------|
| 568            | 8 377             | 6 493             | (MSEK)<br>2 862   | 10 282            | 17 238      | 45 820 |

### Arrangemang utanför balansräkningen

Per den 30 juni 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 intäcks- 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 Reviderade Årsredovisningar.

# 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

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Koncernens kapitalisering per den 30 juni 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 bestod per den 30 juni 2020 av 47 966 MSEK, varav 12 966 MSEK avsåg skulder till kreditinstitut, 32 447 MSEK avsåg obligationslån och 2 553 MSEK avsåg företagscertifikat. Per den 30 juni 2020 uppgick Bolagets belåningsgrad till 50 procent. Bolagets eget kapital, med undantag för reserver och utestående skulder, per den 30 juni 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 30 juni 2020 |
|---|----------------------|
| <b>Kortfristiga skulder</b>   |                      |
| Mot garanti eller borgen  | -                    |
| Mot säkerhet <sup>1</sup>   | 198                  |
| Utan garanti/borgen eller säkerhet  | 4 373                |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>   | <b>4 571</b>         |
| <b>Långfristiga skulder</b>   |                      |
| Mot garanti eller borgen  | -                    |
| Mot säkerhet <sup>2</sup>   | 13 911               |
| Utan garanti/borgen eller säkerhet  | 32 031               |
| <b>Summa långfristiga skulder (exklusive de kortfristiga skuldernas del av de långfristiga skulderna)</b> | <b>45 942</b>        |
| <b>Eget kapital</b>   |                      |
| Aktiekapital  | 137                  |
| Reservfond  | -                    |
| Andra reserver  | 35 027               |
| <b>Summa eget kapital</b>   | <b>35 164</b>        |

<sup>1</sup> Säkerhet avser fastighetsinteckningar och andelar i koncernbolag.

<sup>2</sup> Säkerhet avser fastighetsinteckningar och andelar i koncernbolag.

## 2. SKULDSÄTTNING

Tabellen nedan visar Bolagets oreviderade skuldsättning per den 30 juni 2020 och har infogats, utan några väsentliga ändringar, från Bolagets bokföring. Denna tabell skall läsas tillsammans med den Historiska Finansiella Informationen.

| MSEK  | Per den 30 juni 2020 |
|---|----------------------|
| (A) Kassa   | -                    |
| (B) Likvida medel <sup>1</sup>                            | 1 330                |
| (C) Lätt realiserbara värdepapper                         | -                    |
| <b>(D) Likviditet (A)+(B)+(C)</b>                         | <b>1 330</b>         |
| <b>(E) Kortfristiga fordringar</b>                        | <b>7 054</b>         |
| (F) Kortfristiga banklån                                  | 145                  |
| (G) Kortfristig del av långfristiga skulder               | 53                   |
| (H) Andra kortfristiga skulder                            | 4 373                |
| <b>(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)</b>               | <b>4 571</b>         |
| <b>(J) Netto kortfristiga skuldsättningar (I)-(E)-(D)</b> | <b>-3 813</b>        |
| (K) Långsiktiga banklån                                   | 12 768               |
| (L) Emitterade obligationer                               | 32 347               |
| (M) Andra långfristiga lån                                | 827                  |
| <b>(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)</b>               | <b>45 942</b>        |
| <b>(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)</b>                     | <b>42 129</b>        |

<sup>1</sup> 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 företags ägande i andra företag.

| Namn                      | Befattning                                 | Medlem sedan | Oberoende i förhållande till |                   |
|---------------------------|--|--------------|------------------------------|-------------------|
|                           |  |              | 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 Efnnetplattformen AB (publ) och var verksam inom digital kommunikation och investeringsverksamhet.

### LENNART SCHUSS

|  |  |
|--|--|
| <b>Född 1954. Styrelseordförande sedan 2017, ordförande i revisionsutskottet och ledamot i ersättningsutskottet.</b> |  |
| <i>Utbildning:</i>   | Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm  |
| <i>Övriga nuvarande befattningar:</i>  | Styrelseledamot för Borglanda Fastighets AB, Brasil Development AB, Briot AB, Skoga Invest AS och Stockholms Konserthusstiftelse.<br>Styrelsesuppleant i Strandeken Fastigheter AB och i ett flertal dotterbolag inom Koncernen.<br>Rådgivare till Genesta Fastighetsfonder samt ordförande för Swedish Society of Friends of the Weizmann Institute of Science.   |
| <i>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</i>   | Styrelseordförande för Judiska Församlingen i Stockholm Service Aktiebolag och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.<br>Styrelseledamot i Widia Aktiebolag, IB Gångsta Holding AB, IB Härsta 1 AB, IB Härsta 2 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.<br>Styrelsesuppleant för ST Bostäder AB, TTF Invest AB, Westerlingska Gården AB, SP Skölden 1 AB, Fastighets AB Idbäcken, Eskilstunafastigheter III AB, Kajsarporten Fastighets AB, NF Järnhandlaren AB, Vinterklasen Kastanjen AB, Valerum Brovakten AB, Gimmel Hästen AB, Lingonet i Västervik Fastighetsaktiebolag, Härsta Västland Förvaltning AB, Korsaröds Fastighets AB, Fastighetsbolaget Broberg i Söderhamn AB, Bergrick Rickomberga AB, Bergrick Bostäder AB, Vinterklasen Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, Klövern Skärgårdsgatan AB, Bergrick Bostadsrätter AB, SHSVBIO 13 AB, Högkullen Akvarell AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, Wegaf klippan Apollo 15 AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. |
| <i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuell närståendeinnehav):</i>  | Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".   |

## ILIJA BATLIJAN

| Född 1967. Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017. |  |
|---|--|
| Utbildning:   | Ph.D. i demografi och planering för äldreomsorg från Stockholms universitet. Kandidat i ekonomi från Stockholms universitet.   |
| Övriga nuvarande befattningar:                                    | Styrelseordförande för Cryptzone Research & Development Aktiebolag, Cryptzone Group AB, Cryptzone Digital AB, Hemfosa Fastigheter AB (publ) och ett flertal andra dotterbolag inom Koncernen.<br>Styrelseledamot för Health Runner AB, Ilija Batljan Invest AB, Ilija Batljan Invest Kristianstad AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.   |
| Tidigare befattningar (senaste fem åren):                         | Styrelseordförande för Alkärrsplan Aktiebolag, Cryptzone International Aktiebolag, Appload AB, Nynäshamn Offshore AB, Sidöparken AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Vinterklasen Kastanjen AB, Folkhem Trä AB, Dalafast Mariabacken2 AB och ett flertal andra dotterbolag inom Koncernen.<br>Styrelseledamot för Used A Porter International AB, Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB, Rikshem Päljö AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Folkhem Produktion Aktiebolag, Doro Care AB, Rikshem Östkalmar AB, Värmdöbostäder Aktiebolag, Rikshem Kalmarcentrum AB, TargetEveryOne AB (publ), Rikshem Fågeln AB, BoViva Aktiebolag, FD Jordan AB, Rikshem Planteringen AB, Broskeppet Försommaren AB, Broskeppet Sannegård AB, Rikshem Helsingborg AB, Jordan Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Phoniro AB, Rikshem Bikupan AB, Rikshem Högaborg AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Rikshem Fålhagen AB, Rikshem Öresund Holding AB, Rikshem Borgskölden AB, Rikshem Borgs AB, Rikshem Norrköping AB, Rikshem Malm AB, Flowscape Technology AB (Publ), Rikshem Hackspettet AB, Westerlingska Gården AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Pokalen AB, Rikshem Sävja AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Rikshem Daldockan AB, Steninge Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, SP Skölden 1 AB, Rikshem Västerås Delägare AB, Rikshem Blombacka AB, Rikshem Delägare AB, Rikshem Attika AB, Rikshem Bostäder Holding AB, Rikshem Samhold AB, Rikshem Bostäder Uppsala AB, Rikshem Samfast Västerås AB, Fastighets AB Idbäcken, Rikshem Sigtuna Vårdfast AB, Eskilstunafastigheter III AB, Rikshem Samfast Knivsta AB, Rikshem Samfast Halmstad AB, Rikshem Sigtuna Samhold AB, Rikshem Bostäder Blå AB, Mejeriparken Knivsta AB, Rikshem Valsta AB, Rikshem Skolfastigheter AB, Rikshem Ljuset AB, Rikshem Lärlingsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjöbo AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Kajsarporten Fastighets AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Wallenstam Gränby 9:6 AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Statten AB, Rikshem Elineberg AB, Rikshem Bålgetingen AB, Rikshem Gärdeskvärnen Utveckling AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Viken Stubben AB, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, SP Tillbringaren 2 AB, Rikshem Makaren AB, Valsta Bostad 2 AB, Valsta Bostad 1 AB, Kistaklippans Fastighets AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Rikshem Lila AB, Rikshem Gul AB, Rikshem BRF-ägare 2 AB, Rikshem BRF-ägare 3 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem BRF-ägare 1 AB, Rikshem BRF-utveckling AB, Lingonet i Västervik Fastighetsaktiebolag, Valsta Bostad 5 AB, Valsta Bostad 3 AB, Korsaröds Fastighets AB, Farsta Intressenter AB, Vinterklasen Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, Klöver Skärgårdsgatan AB, SHSVBIO 13 AB, Högkullen Akvarell AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, Wegaf klippan Apollo 15 AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening, Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening och ett flertal dotterbolag inom Koncernen.<br>Styrelsesuppleant för Nya Valsta Centrum AB, Valsta Bostad 6 AB och Valsta Bostad 4 AB.<br>Extern verkställande direktör för Rikshem AB (publ). |
| 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:  | <p>Styrelseordförande för Gaudemus AB, Deamatrix Förvaltning Aktiebolag, FastProp Gävle AB, FastProp Holding AB, Xenella Holding AB, Centralparken Täby III AB, Centralparken Täby IV AB och Slättö Fastpartner Spånga AB.</p> <p>Styrelseledamot för Kebarco AB, Autoropa Aktiebolag, Storheden Invest AB, STC Interfinans Aktiebolag, Batteriet Hus AB, Landeriet Förvaltning AB, Fastpartner Årsta 76:2 AB, Standard Fastighet i Märsta AB, Landeriet 14 AB, Fredriksten Fastighet AB, Märsta Centrum AB, Robarco AB, Anbarco Bilinvest AB, Partnerfastigheter NF AB, Batteriet Fastighetsförvaltning AB, Profundo AB, Landeriet Fastighet AB, Fastighetspartner Täby AB, Fastighetspartner Amplus AB, Fastighetspartner Hallstahammar AB, Fastighetspartner Norrköping AB, Hjulbro Byggtjänst AB, Cabinjo Holding AB, Colonia Fastighet AB, FastPartner Expansion AB, Ranchen.com Tobo Gård AB, H.J. Catering AB, Landeriet-Gruppens Hyresredovisning AB, Compactor Fastigheter AB, FastPartner Mälarporten AB, Batteriet Centrumhus AB, Västsvenska Hotellfastigheter AB, Svenska Stadshotell AB, Fastpartner Bagaren 7 AB, Nordpartner Aktiebolag, Fastpartner Humlet AB, VATELUS AB, FastPartner Frihamnen AB, FastPartner Tech Center AB, Fastighetspartner Globen AB, FastPartner Sätedalens 2 AB, Fastpartner Hammarby-Smedby 1:454 AB, Fastpartner Hammarby-Smedby 1:461 AB, Fastighetspartner Avaström Holding AB, FastPartner Syllen 4 AB, Fastighetspartner AB Drillsnäppan, Fastighetspartner Skolfastigheter AB, FastPartner Västerbotten 19 AB, Fastpartner Märsta 24:4 AB, FastPartner Ekplantan 2 AB, FastPartner Centrum 13 AB, FastPartner Ritmallen 1 AB, Fastighetspartner Lunda AB, Fastighetspartner Knivsta-AR AB, Adam Care AB, Hotell Larmvall AB, Fastighets AB Bomullsspinneriet, Vexillum Duo AB, Fastighetspartner Bromma AB, Vallentuna Centrum AB, FastPartner Solna One AB, VATELLUS Holding AB, Vallentuna 1:7 AB, Vallentuna Prästgård 1:130 AB, Vallentuna 1:474 AB, Sätra Hälsofastigheter AB, FastPartner Högsbo 27:6 AB, FastPartner Mälardalen AB, FastPartner Sporren 4 AB, SRU Intressenter AB, Gävle Näringen 22:2 AB, FastPartner Haninge AB, Vinsta Stenskarve AB, FastPartner Hässelby AB, FastPartner Rinkeby AB, FastPartner Älvsjö AB, FastPartner Tensta AB, FastPartner Bredäng AB, FastPartner Brynäs 124:3 AB, FastPartner Hemsta 9:4 AB, FastPartner Fastigheter Märsta AB, FastPartner Hammarby-Smedby AB, Vallentuna 1:472 AB, Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB, Fastighets AB Krefast, FastPartner Brista AB, FastPartner Märsta Kontor AB, Fastighets AB Repslagaregatan, Fast Real AB, Märsta 1:198 AB, FastPartner Bredden AB, FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB, Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB, FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB, Autoropa Holding AB, FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB, FastPartner Mälaren 14 AB, FastPartner Kärra 78:3 AB, FastPartner Aga 2 AB, FastPartner Fagerstagatan 21 AB, One Network Of Holding AB, One Network Of Concept AB, Fastpartner Uppfinnaren 1 AB, FastPartner Biskopsgården 46:4 AB, FastPartner Slakthuset 21 AB, FastPartner Slakthuset 20 AB, FastPartner Importen 3 AB, FastPartner Slakthuset 18 AB, FastPartner Slakthuset 19 AB, FastPartner Slakthuset 22 AB, Tartt Förvaltning AB, Fastpartner Kostern 11 AB, FastPartner Sjöstugan 1 AB, FastPartner Pooc AB, Fastpartner Karis 4 AB, Fastpartner Karis 3 AB, FastPartner Ekenäs 4 AB, FastPartner Ekenäs 3 AB, FastPartner Ekenäs 2 AB, FastPartner Ekenäs 1 AB, FastPartner Bolmensvägen AB, FastPartner Gustav 1F AB, FastPartner Gustav 1B AB, FastPartner Gustav 1 AB, FastPartner Gustav 1C AB, FastPartner Gustav 1D AB, FastPartner Gustav 1E AB, FastPartner Bromsten Holding II AB, FastPartner Bromsten Holding I AB, FastPartner Bosgården 1:32 AB, FastPartner Sätra Skolfastigheter AB, Fastpartner Kungsängen 40:1 AB, Fastpartner Flyggodset AB och Fastpartner Reläet 8 AB.</p> <p>Styrelsesuppleant för Colinasverdes AB, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB och Centralparken Holding AB.</p> |
| Tidigare befattningar (senaste fem åren):                               | <p>Styrelseordförande för Heimstaden Geflefastigheter AB, Centralparken Täby II AB och Centralparken Täby I AB.</p> <p>Styrelseledamot för NCC Aktiebolag, Batteriet Fastigheter AB, Fastighets AB Solrenen, Fastighetspartner Bromsten AB, CareDx International AB, Mio Fastigheter i Tibro AB, Rinkebyvägen 11 Fastighets AB, Fastighets AB R 7:176, Gunhild 5 A ekonomisk förening, Gunhild 5 B ekonomisk förening, Gunhild 5 C ekonomisk förening och Gunhild 5 D ekonomisk förening.</p> <p>Kommanditdelägare för Hallsta Förvaltnings Kommanditbolag.</p>   |
| 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 Aktieföretag, Anund Fastighets AB, Arosmotet Bostadsfastigheter AB, EMIRIT i Västerås AB, Fastighetsaktieföretaget Femur AB, Forsmarks Gymnasium AB, Fridnäs 2:1 AB, Industritekniska Gymnasiet Bergslagen AB, SVKA Holding i Västerås AB, Teknobilidning Sverige AB, Vretvägens Fastighets AB och ABAS Capital AB.<br>Styrelseledamot för Fastighets AB Balder, Aktieföretaget Arvid Svensson, AB Tenzing, AB Venarv, Aktieföretaget Axel Sundströms Järn AB, Arvid Svensson Cityfastigheter AB, Arvid Svensson Förvaltnings AB, ASCA Förvaltnings AB, Ektorp Holding AB, Fagerblads Frank Aktieföretag, Fastighetsaktieföretaget Femur 2, Fastighetsföretaget Ljusbågen 8 AB, Högantorp Holding AB, KFAS Fastigheter i Västerås AB, Lås & Larmteknik Europe AB, Strandhöjden AB, Svanå Bruk & Säteri AB, Svensk Markförvaltning AB, Tangocm Capital Markets AB, YETIS BALTICS AB, YETIS FORESTRY AB och Youth Entrepreneurship Togetherness Innovation Holding AB.<br>Styrelsesuppleant för Arvid Svensson Fastigheter Aktieföretag och Savana Stockholm AB. |
| Tidigare befattningar (senaste fem åren):                               | Styrelseordförande för Primelog Holding AB.<br>Styrelseledamot för lövern AB, Aston Carlsson AB, Mirino AB och Albyäng Holding AB.<br>Styrelsesuppleant för Skogssällskapet Brånsta AB, Fastighets AB Vintertullstorget 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 (publ), Twicebasic AB och Scan Baltic Ltd.<br>Styrelseledamot för Ironbridge AB.  |
| Tidigare befattningar (senaste fem åren):                               | Styrelseordförande för Winzent Technologies AB, Goldblue AB (publ), Axxonen Holding AB (publ) och Earners Alliance Holding 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 Michael Berglund AB, Eva Swartz Grimaldi Consulting AB, Doberman Group AB och Efevevmimanisa AB.<br>Styrelseledamot för Richard Swartz AB.<br>Styrelseledamot för Konserthuset Stockholm, Forget Foundation och Kungliga Patriotiska Sällskapet. |
| Tidigare befattningar (senaste fem åren):  | Styrelseordförande för Doberman AB och Norstedts Förlagsgrupp AB.<br>Styrelseledamot för Storytel AB (publ) och Stockholms universitet.<br>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

|  |   |
|--|---|
| <b>Född 1949. Styrelseledamot sedan 2017 och ledamot i revisionsutskottet.</b> |   |
| <i>Utbildning:</i>   | B.A. i Computer Science från Bergen Technical School (University of Bergen) samt ytterligare studier i Computer Science vid South Dakota School of Mines & Technology 1980-1981.  |
| <i>Övriga nuvarande befattningar:</i>  | Styrelseordförande för Norwegian Atlantic Committee, Bergen og Omland Havn och DIPS AS. Styrelseledamot för Kongsberg Gruppen ASA, Carte Blanche AS och Tankesmien Agenda AS.   |
| <i>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</i>                               | Partner hos Rud Pedersen Public Affairs Norge AS.<br>Styrelseordförande för Arbeidssamvirkenes Landsforening, styrelseledamot för Nord Hordlang Helsehus och vice styrelseordförande för Norwegian Brain Council.<br>Flertal politiska uppdrag, däribland försvarsminister och hälsominister i den norska regeringen. |
| <i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuella närståendeinnehav):</i>                 | Inget innehav i Bolaget.  |

## 2. LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

### ILIJA BATLIJAN

|  |  |
|--|--|
| <b>Född 1967. Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017.</b>     |  |
| <i>För en närmare beskrivning hänvisas till avsnittet "– Styrelse" ovan.</i> |  |

### LARS THAGESSON

|   |  |
|---|--|
| <b>Född 1959. Vice verkställande direktör och COO sedan 2018.</b> |  |
| <i>Utbildning:</i>  | 9-årig grundskola.   |
| <i>Övriga nuvarande befattningar:</i>                             | Styrelseordförande för Seglora Fastighets AB, Arctic Forest Development AB, Nordic Forest Development AB, Hammars Markentreprenad i Jönköping AB, Solhemmet Samhällsfastigheter AB, BRN Fastigheter 1 AB, BRN Fastigheter 2 AB och BRN Fastigheter 3 AB.<br>Styrelseledamot och verkställande direktör för Hemfosa Fastigheter AB (publ).<br>Styrelseledamot för Trenäs Förvaltning AB, Smart Parkering Sverige AB, Djurgårdsblicken AB, Tagesson & söner Fastighets AB, Hagabacken Förvaltnings AB, Skomakargatan 13 Invest AB och Valerum Fastighets AB.<br>Styrelsesuppleant för Seglora Invest AB, Tyghuset i Taberg Aktiebolag, Örnen Väner AB och Tabergsdalens Invest AB. |
| <i>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</i>                  | Styrelseordförande för Villa Culmen Strängnäs AB, Culmen Strängnäs II AB och Söderport Göta AB. Styrelseledamot för Nyda Aktiebolag, Nilam & Co AB, Slussmäklarna AB, Termino C 1498 AB, Seminariet<br>8 AB och Projekt Gnistan 1 AB.<br>Styrelsesuppleant för Nyfosa Armaturen 1 Fastighets AB, Ribby Ängar Bostads AB, Ribby Ängar Dotter 1 AB, Ribby Ängar Förvaltning AB, Ribby Ängar Dotter 2 AB och Ribby Ängar Dotter 3 AB.<br>Verkställande direktör för Karlbergsvägen 77 Fastighets AB.  |
| <i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):</i>    | Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".   |

### KRISTER KARLSSON

|   |  |
|---|--|
| <b>Född 1970. Vice verkställande direktör och fastighetsutvecklingschef sedan 2016.</b> |  |
| <i>Utbildning:</i>  | Fastighet och finans från Kungliga tekniska högskolan, Stockholms universitet och Uppsala universitet samt juridikstudier vid Uppsala universitet.   |
| <i>Övriga nuvarande befattningar:</i>   | Styrelseledamot i KlaraBo Förvaltning AB, KlaraBo Höganäs AB, KlaraBo i Trelleborg AB och SSM Holding AB.<br>Styrelseordförande, styrelseledamot och styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.   |
| <i>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</i>  | Styrelseledamot för Nya Valsta Centrum AB, Farsta intressenter AB, Farsta Fastighetsintressenter AB, Farsta Stadsutveckling AB, Larsboda Fastighetsutveckling AB, BCAC Lägenheter AB, BCAC Brf-ägare 1 AB, BCAC Brf-ägare 2 AB, BCAC Brf-ägare 3 AB, BCAC Brf Holding 1 AB, BCAC Brf Holding 2 AB, BCAC Brf Holding 3 AB, BCAC Brf Holding 4 AB, BCAC Brf Fastighet 1 AB, BCAC Brf Fastighet 2 AB, BCAC Brf Fastighet 3 AB, BCAC Brf Fastighet 4 AB, Uppsala Fastighetsprojekt Operatörsbolag AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. |

|   |  |
|---|--|
| Innehav i Bolaget (inkl. eventuella närståendeinnehav): | Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur". |
|---|--|

## ROSEL RAGNARSSON

|   |  |
|---|--|
| <b>Född 1955. Finanschef sedan 2017.</b>                |  |
| 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

|   |  |
|---|--|
| <b>Född 1975. CFO sedan 2016.</b>                       |  |
| Utbildning:   | Ekonomie kandidatexamen från Stockholms universitet.   |
| Övriga nuvarande befattningar:                          | Styrelseledamot för Eva-Lotta Stridh Ekonomikonsult AB, Hemfosa Fastigheter AB (publ) och ett flertal andra dotterbolag inom Koncernen.  |
| Tidigare befattningar (senaste fem åren):               | Styrelseledamot för Rikshem Pålsjö AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Rikshem Östkalmar AB, Rikshem Kalmarcentrum AB, Rikshem Planteringen AB, Broskeppet Försommaren AB, Broskeppet Sannegård AB, Broskeppet Försommarparken AB, Jordan Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Rikshem Bikupan AB, JF Helsingborg AB, Rikshem Amerika AB, Rikshem Fjärilsvingen AB, Rikshem Munken AB, Rikshem Tunnan AB, Rikshem Helsingborgsmalen AB, Rikshem Imse AB, Rikshem Pigan AB, Rikshem Bockstenen AB, Rikshem Bjärebörren AB, Rikshem Helsingborgsfjärilen AB, Rikshem Stenkronan AB, Rikshem Holländaren AB, Rikshem Eneborgen AB, Rikshem Norge AB, Rikshem Furutorp AB, Rikshem Visitören AB, Rikshem Goblet AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Bärnstenen AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Rikshem Fålhagen AB, Rikshem Öresund Holding AB, Rikshem Borgskölden AB, Rikshem Borgs AB, Rikshem Norrköping AB, Rikshem Malm AB, Rikshem Hackspettet AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Pokalen AB, Rikshem Sävja AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Rikshem Daldockan AB, Steninge Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Fastigheter AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, Rikshem Västerås Delägare AB, Rikshem Blombacka AB, Rikshem Delägare AB, Rikshem Attika AB, Rikshem Bostäder Holding AB, Rikshem Samhold AB, Rikshem Bostäder Uppsala AB, Rikshem Samfast Västerås AB, Rikshem Sigtuna Vårdfast AB, Rikshem Samfast Knivsta AB, Rikshem Samfast Halmstad AB, Rikshem Sigtuna Samhold AB, Rikshem Bostäder Blå A, Mejeriparken Knivsta AB, Rikshem Valsta AB, Rikshem Skolfastigheter AB, Rikshem Ljuslet AB, Rikshem Lärlingsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjöbo AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Wallenstam Gränby 9:6 AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Statten AB, Rikshem Elineberg AB, Rikshem Bålgetingen AB, Rikshem Gärdeskvärnen Utveckling AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Viken Stubben AB, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, Rikshem Makaren AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Rikshem Lila AB, Rikshem Gul AB, Rikshem Brf-ägare 2 AB, Rikshem Brf-ägare 3 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem Brf-ägare 1 AB, Rikshem Brf-utveckling AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening och Rikshem Helsingborg 18 Ekonomisk förening. |
| 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 (publ) och ett flertal andra dotterbolag inom Koncernen. Styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen. |
| Tidigare befattningar (senaste fem åren):               | Styrelseledamot för Dalafast Mariabacken2 AB, Vinterklasen Kastanjen AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen. Styrelsesuppleant för ett flertal dotterbolag inom Koncernen.   |
| Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): | Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".  |

## FREDRIK HOLM

| Född 1962. Affärsområdeschef Bostäder Norden sedan 2019. |   |
|--|---|
| Utbildning:  | Driftteknikerexamen från Mälardalens Högskola, Civilekonomexamen i redovisning från Örebro Universitet, Affärsstrategi och fastighetsutveckling, kurs, Kungliga Tekniska Högskolan  |
| Övriga nuvarande befattningar:                           | Styrelseledamot, verkställande direktör och ägare av AB Hållbar Rörelse Fastighetsutveckling.   |
| Tidigare befattningar (senaste fem åren):                | Styrelseledamot för Rissne 6 AB, Rissne 7 AB, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne nr 2 AB, Lokalfastigheter fastighetsutveckling Centrala Sundbyberg AB, Lokalfastigheter Rissne 1 AB, Balder Muraren AB, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne AB, Lokalfastigheter Rissne 2 AB, Balder Basaren AB, Rissne 3 AB, Rissne 5 AB, Ör 1 AB, Rissne 4 AB, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Ör AB, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Hallonbergen AB, Ör 2 AB, Rissne 8 AB, Rissne 9 AB, Hallonbergen 1 AB, Hallonbergen 2 AB, Hallonbergen 3 AB, Lokalfastigheter Fastighetsutveckling BRF i Sundbyberg AB, Lokalfastigheter Centrala Sundbyberg 4 AB, Förvaltaren Brf i Sundbyberg 3 AB, Förvaltaren Brf i Sundbyberg 2 AB, Förvaltaren Brf i Sundbyberg 1 AB, Bostadsrättsföreningen UH nr 1 och Bostadsrättsföreningen UH nr 2.<br>Ägare av F. Holms Ekonomi & Affärskonsult och Handelsbolag Rörelsen i Sverige VD för Lokalfastigheter i Sundbyberg AB<br>Vice VD för Uppsalahem Aktiebolag, Studentstaden i Uppsala Aktiebolag. |
| Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):  | Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".  |

## ANNIKA EKSTRÖM

| Född 1965. Affärsområdeschef Samhällsfastigheter Norden 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". |

## ADRIAN WESTMAN

| Född 1985. IR-chef (konsult) sedan 2018.                |   |
|---|---|
| Utbildning:   | Examen i strategisk kommunikation och PR från Bergs School of Communication. Studier i företagsekonomi och ekonomisk historia vid Stockholms universitet.                             |
| Övriga nuvarande befattningar:                          | Styrelseledamot för Fogel & Partners i Stockholm AB, SSWHolding AB och Hypoteket Fondförvaltning Sverige AB. Delägare i Fogel & Partners i Stockholm AB.                              |
| Tidigare befattningar (senaste fem åren):               | Styrelseledamot för Cheapr Stockholm AB och Insiderfonder AB.<br>IR-chef och del i ledningsgruppen för Instalco Intressenter AB (publ). IR-chef för Evolution Gaming Group AB (publ). |
| Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): | Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".  |

### 3. ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Hans Runesten har varit styrelseledamot för Axxonen Holding AB (publ) och Axxonen Properties AB och frånträdde sin post mindre än ett år före det att bolagen försattes i konkurs 2018. Krister Karlsson har varit styrelseledamot för Uppsala Fastighetsprojekt FAS2 AB och Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB och frånträdde sin post mindre än ett år före det att bolagen försattes i konkurs 2019.

Utöver vad som framgår ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Strandvägen 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 avvikelser 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 registrerad aktieägarna per den 30 september 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.

Ett bolags revisionsutskott ska bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Bolaget har ett revisionsutskott bestående av sex ledamöter: Lennart Schuss (ordförande), Sven-Olof Johansson, Hans Runesten, Eva Swartz Grimaldi, Anne-Grete Strøm-Erichsen och Fredrik Svensson.

### **Ersättningsutskott**

Bolaget har ett ersättningsutskott bestående av två medlemmar: Eva Swartz Grimaldi (ordförande) och Lennart Schuss.

Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare.

#### **Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare**

Den verkställande direktören är underordnad Styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan Styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för Styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att Styrelsen erhåller tillräckligt med information för att Styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör ska hålla Styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

För en närmare beskrivning av verkställande direktör och ledande befattningshavare hänvisas till avsnitten "– Styrelse", "– Ledande befattningshavare" och "– Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare".

## **6. ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

#### **Ersättning till styrelseledamöter**

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 27 april 2020 beslutades att arvode ska utgå till Styrelsens ordförande med 450 000 SEK och till övriga av stämman valda ledamöter med 300 000 SEK vardera. Vidare utgår arvode för utskottsarbete i ersättningsutskottet med 20 000 SEK per ledamot. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

#### **Arvode till Styrelsen under räkenskapsåret 2019**

Tabellen nedan visar samtliga arvoden som utbetalats till styrelseledamöter valda av bolagsstämman för räkenskapsåret 2019.

| <b>Namn</b>               | <b>Styrelsearvode</b> | <b>Rörlig ersättning</b> | <b>Pensionskostnader</b> | <b>Övrig ersättning</b> | <b>Summa</b> |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------|
|                           |                       |                          | (TSEK)                   |                         |              |
| <b>Styrelseordförande</b> |                       |                          |                          |                         |              |
| Lennart Schuss .....      | 480                   | –                        | –                        | –                       | 480          |
| <b>Styrelseledamot</b>    |                       |                          |                          |                         |              |
| Ilija Battljan            | 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          |
| <b>Total</b>              | <b>2 310</b>          | <b>–</b>                 | <b>–</b>                 | <b>–</b>                | <b>2 310</b> |

#### **Riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktörer**

Årsstämman som ska hållas under 2021 kommer att fatta beslut om riktlinjer för ersättning till Styrelsen, den verkställande direktören och de vice verkställande direktörerna. Riktlinjerna kommer inte att omfatta exempelvis arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag. Annan ersättning till Styrelsens ledamöter, såsom lön, kommer dock att omfattas av riktlinjerna.

#### **Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare**

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av Styrelsen.

Tabellen nedan visar arvoden till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2019.

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

Den verkställande direktören, Ilija Batljan, har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av lönen. Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 4,5 procent på löneandelar upp till 7,5 inkomstbasbelopp (66 800 SEK per månad år 2020) och 30 procent på löneandelar över 7,5 inkomstbasbelopp.

För ledande befattningshavare gäller för den anställde en uppsägningstid om tre månader och för arbetsgivaren en uppsägningstid om mellan tre och sex månader. Den verkställande direktören har dock en uppsägningstid på sex månader för det fall uppsägning sker från Bolagets sida och om den verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden även då sex månader. Vid uppsägning från Bolagets sida utgår ett avgångsvederlag till verkställande direktören om 12 månadslöner. Övriga ledande befattningshavare har inte rätt till avgångsvederlag.

### **Incitamentsprogram**

För en beskrivning av Bolagets incitamentsprogram, se avsnittet "Aktier och aktiekapital – Incitamentsprogram".

## **7. INTERN KONTROLL**

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

### **(i) Kontrollmiljö**

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för Styrelsen och Bolaget styrande interna dokument såsom: (i) Styrelsens arbetsordning, (ii) instruktion till VD, (iii) delegationsordning, (iv) attestordning, (v) övriga interna styrdokument (till exempel ekonomihandbok). Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när behov annars föreligger.

### **(ii) Riskbedömning**

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

### **(iii) Kontrollaktiviteter**

Då Bolagets ekonomisystem är uppbyggt på så vis att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenterna finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som Bolaget har identifierat. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigerera 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 ekonomiafdelningen.

### **(iv) Information och kommunikation**

Bolaget har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen är korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Ledningen erhåller regelbundet finansiell information om Bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och

kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av ledningsgruppen avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering. Bolagets informationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt. Samtliga anställda i Bolaget har vid olika genomgångar fått vara med och påverka utformningen av relevanta interna policys och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument.

(v) *Uppföljning*

Såsom har redogjorts för ovan sker uppföljning löpande i samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar Bolagets revisor personligen direkt till Styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Av särskild betydelse är Styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

**Revision**

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt Styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha minst en revisor och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "*Extern revisor*".

Under 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 1 395 947 250 aktier, fördelat på 209 977 491 stamaktier av serie A, 1 058 115 105 stamaktier av serie B, 127 823 941 stamaktier av serie D samt 30 713 preferensaktier. Aktiekapitalet uppgår till totalt 139 594 725 SEK. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,1 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Bolagets stamaktier av serie B och serie D, vilka är noterade på Nasdaq Stockholm, och preferensaktierna, vilka är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market, är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, eller ett erbjudande till följd av inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende dessa aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Mangold Fondkommission är kontoförande institut. ISIN-koden för Bolagets stamaktie av serie B är SE0009554454, för Bolagets stamaktie av serie D är ISIN-koden SE0011844091 och för Bolagets preferensaktie är ISIN-koden SE0009580715.

## 2. VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

### **Rösträtt**

Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier.

Varje stamaktie av serie A i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman, medan varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie D samt varje Preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

### **Företrädesrätt till nya aktier**

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger ("**primär företrädesrätt**"). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning ("**subsidiär företrädesrätt**"). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast stamaktier av serie A, serie B, serie D eller preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier av serie A och stamaktier av serie B. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna varvid gamla aktier av visst stamaktieslag medför rätt till nya aktier av samma stamaktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

### **Rätt till utdelning och behållning vid likvidation**

Om Bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt vad som framgår av bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettioen (31) SEK per aktie.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter ("**sakutdelning**"). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kpongskatt, se även avsnittet "*Skattefrågor i Sverige*".

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt nedan.

### **Vinstutdelning på stamaktier**

Alla stamaktier i SBB ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) SEK per aktie och år.
- Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) SEK ska utdelningsbegränsningen om två (2) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) SEK.
- Utbetalning av utdelning avseende stamaktier av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.
- Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars.

### **Vinstutdelning på preferensaktier**

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om trettiofem (35) SEK ("**Preferensutdelning**"), med kvartalsvis utbetalning om åtta komma sjuttiofem (8,75) SEK per Preferensaktie, med utbetalningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske kvartalsvis i efterskott i SEK varvid en fjärdedel av Preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar för vinstutdelning på preferensaktier skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall utbetalningsdagen vara närmast föregående bankdag. Med "**Bankdag**" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktierna berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring.

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

### **Omvandling och inlösen av aktier**

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen. Ägare av stamaktier av serie A kan när som helst påfordra att stamaktie av serie A omvandlas till stamaktie av serie B. Ägare av preferensaktier kan påfordra att preferensaktie omvandlas till stamaktie av serie D enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen.



### **Information om budplikt och inlösen av minoritetsaktier**

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden 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 uppköpserbudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägarna till de resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktier regleras närmare i aktiebolagslagen (2005:551).

### **3. TECKNINGSOPTIONER OCH KONVERTIBLER M.M.**

Per dagen för detta Prospekt finns det 20 000 000 utestående teckningsoptioner. Vid fullt utnyttjande kommer Bolagets aktiekapital att öka med 2 000 000 SEK genom en nyemission av 20 000 000 stamaktier av serie B. Detta motsvarar en utspädningseffekt för Bolagets befintliga aktieägare om cirka 1,4 procent av aktiekapitalet och cirka 0,6 procent av det totala antalet röster i Bolaget. För ytterligare information hänvisas till "- Incitamentsprogram" nedan.

Per dagen för detta Prospekt finns det 2 750 utestående konvertibler, tvingande konverterbara till stamaktier av serie B. Vid konvertering kommer konvertiblerna resultera i en maximal ökning av utestående B-aktier i Bolaget med 111 788 617, baserat på den lägsta konverteringskursen. Detta motsvarar en utspädningseffekt för Bolagets befintliga aktieägare om cirka 7,4 procent av aktiekapitalet och cirka 3,3 procent av det totala antalet röster i Bolaget.

Per dagen för detta Prospekt finns det, utöver detta, inte några konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

#### **Incitamentsprogram**

Bolaget har ett incitamentsprogram för nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal stamaktier av serie B i Bolaget. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till ett av Bolaget helägt dotterbolag (SBB Option AB), vilket därefter sålt teckningsoptionerna till marknadsvärde. Överlåtelsen har skett i två omgångar, dels till ett belopp om 0,25 SEK per teckningsoption, dels till ett belopp om 1,61 SEK per teckningsoption. Per dagen för detta Prospekt har 16 867 000 teckningsoptioner överlåtits till anställda. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av Bolagets B-aktier volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av stamaktier av serie B med stöd av teckningsoptionerna kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

### **4. AKTIEKAPITALET'S 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).

Den riktade emissionen av D-aktier i samband med Upptagandet till handel fattades av Bolagets styrelse den 31 augusti 2020 med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 27 april 2020. Upptagandet till handel medför att antalet D-aktier i SBB ökar med 44 197 779, vilket motsvarar en utspädning om 3,1 procent av aktierna och 1,3 procent av rösterna i Bolaget.

| Tidpunkt                 | Händelse   | Förändring<br>antal A-aktier | Förändring<br>antal B-aktier | Förändring<br>antal D-aktier | Föränd-<br>ring antal<br>pref. aktier | Förändring<br>totalt antal<br>aktier | Totalt antal A-<br>aktier | Totalt antal B-<br>aktier | Totalt antal D-<br>aktier | Totalt antal<br>pref. aktier | Totalt antal<br>aktier | Förändring i<br>aktiekapitalet<br>(SEK) | Aktiekapital (SEK) |
|--------------------------|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|---|--------------------|
| 2014-09-04               | Bolagets bildande <sup>1</sup>                   | -                            | 50 000                       | -                            | -                                     | 50 000                               | -                         | 50 000                    | -                         | -                            | 50 000                 | 50 000,00                               | 50 000,00          |
| 2014-10-16               | Nyemission <sup>2</sup>                          | -                            | 4 664 596                    | -                            | -                                     | 4 664 596                            | -                         | 5 164 596                 | -                         | -                            | 5 164 596              | 466 459,60                              | 516 459,60         |
| 2015-03-25               | Nyemission <sup>3</sup>                          | -                            | 2 065 838                    | -                            | -                                     | 2 065 838                            | -                         | 7 230 434                 | -                         | -                            | 7 230 434              | 206 583,80                              | 723 043,40         |
| 2017-04-03               | Kvittnings-emission <sup>4</sup>                 | 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 <sup>5</sup>                      | -                            | 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 <sup>6</sup>                      | -                            | 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 <sup>7</sup>                      | -                            | 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 <sup>8</sup>                      | 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               | Kvittningsemmission <sup>9</sup>                 | -                            | 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               | Kvittningsemmission <sup>10</sup>                | 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 <sup>11</sup>                     | -                            | -                            | -                            | 6 400                                 | 6 400                                | 217 596 975               | 490 956 510               | -                         | 103 500                      | 708 656 985            | 640                                     | 70 865 698,50      |
| 2017-04-24               | Apportemission <sup>12</sup>                     | -                            | 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               | Kvittningsemmission <sup>13</sup>                | -                            | 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 <sup>14</sup>                     | -                            | 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 <sup>15</sup>                     | -                            | 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 <sup>16</sup>                     | -                            | -                            | -                            | 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               | Kvittningsemmission <sup>17</sup>                | -                            | 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 <sup>18</sup>                         | -                            | 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 kvittningsemmission <sup>19</sup> | -                            | -                            | 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 <sup>20</sup>                     | -                            | -                            | 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 <sup>21</sup>                     | -                            | -                            | 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                    | -                                     | 4 838 710                            | 209 977 491               | 546 071 540               | 67 927 029                | 175 251                      | 824 151 311            | 483 871,00                              | 82 415 131,10      |
| 2019-05-06               | Kvittningsemmission <sup>22</sup>                | -                            | -                            | 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               | Kvittningsemmission <sup>23</sup>                | -                            | -                            | 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               | Kvittningsemmission <sup>24</sup>                | -                            | -                            | 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 kvittningsemmission <sup>25</sup> | -                            | -                            | 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 kvittningsemmission <sup>26</sup> | -                            | -                            | 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      |
| 2020-12-30               | Apportemission <sup>27</sup>                     | -                            | 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 <sup>28</sup>                     | -                            | 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 <sup>29</sup>                     | -                            | 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 <sup>30</sup>                     | -                            | 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 <sup>31</sup>                     | -                            | 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               | Kvittningsemmission <sup>32</sup>                | -                            | 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        |
| 2020-09-03 <sup>33</sup> | Nyemission                                       | -                            | -                            | 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     |

- 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 Förväntad dag för registrering hos Bolagsverket.

## 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.

| Aktieägare  | Aktier                              |                      |                    |               | Procent           |              | Teckningsoptioner |
|---|-------------------------------------|----------------------|--------------------|---------------|-------------------|--------------|-------------------|
|   | A                                   | B                    | D                  | Preferens     | av aktiekapitalet | av rösterna  |                   |
| <b>Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna (inklusive eventuellt närståendeinnehav)</b> |                                     |                      |                    |               |                   |              |                   |
| Ilija Batljan.....  | 109 053 868                         | 13 132 874           | 530 000            | -             | 8,8               | 33,6         | 5 000 000         |
| Dragfast & Marjan Dragicevic .....  | 36 163 467                          | 83 612 502           | -                  | -             | 8,6               | 13,6         | -                 |
| Arvid Svensson Invest.....  | 41 809 742                          | 23 868 281           | -                  | -             | 4,7               | 13,5         | -                 |
| Sven-Olof Johansson .....   | 22 315 456                          | 30 081 315           | -                  | -             | 3,8               | 7,7          | -                 |
| Länsförsäkringar Fonder .....   | -                                   | 93 464 466           | -                  | -             | 6,7               | 2,8          | -                 |
| <b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavares innehav (inklusive eventuellt närståendeinnehav)</b>                |                                     |                      |                    |               |                   |              |                   |
| Ilija Batljan.....  | Se ovan                             |                      |                    |               |                   |              |                   |
| Sven-Olof Johansson .....   | Se ovan                             |                      |                    |               |                   |              |                   |
| Fredrik Svensson .....  | Se ovan under Arvid Svensson Invest |                      |                    |               |                   |              |                   |
| Lennart Schuss (direkt och indirekt genom bolag) .....  | -                                   | 20 253 334           | 380 000            | -             | 1,5               | 0,6          | -                 |
| Hans Runesten (direkt och genom bolag) .....  | -                                   | 5 200 258            | -                  | -             | 0,4               | 0,2          | -                 |
| Eva Swartz Grimaldi.....  | -                                   | 932 128              | -                  | -             | 0,1               | 0,0          | -                 |
| Lars Thagesson .....  | -                                   | 8 516 955            | 520 000            | -             | 0,6               | 0,3          | 2 000 000         |
| Krister Karlsson .....  | -                                   | 3 876 089            | 560                | -             | 0,3               | 0,1          | 1 200 000         |
| Rosel Ragnarsson.....   | -                                   | 174 988              | -                  | -             | 0,0               | 0,0          | 500 000           |
| Eva-Lotta Stridh .....  | 317 479                             | 24 422               | -                  | -             | 0,0               | 0,1          | 500 000           |
| Oscar Lekander .....  | -                                   | 5 579 103            | 275 500            | -             | 0,4               | 0,2          | 2 000 000         |
| Fredrik Holm.....   | -                                   | 25 003               | 3 500              | -             | 0,0               | 0,0          | 225 000           |
| Annika Ekström .....  | -                                   | 83 179               | -                  | -             | 0,0               | 0,0          | -                 |
| Adrian Westman .....  | -                                   | 10 987               | -                  | -             | 0,0               | 0,0          | -                 |
| Övriga ägare .....  | 317 479                             | 769 279 221          | 126 114 381        | 30 713        | 64,2              | 27,3         | 5 442 000         |
| <b>Totalt .....</b>   | <b>209 977 491</b>                  | <b>1 050 579 578</b> | <b>127 823 941</b> | <b>30 713</b> | <b>100,0</b>      | <b>100,0</b> | <b>16 867 000</b> |

## 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 avvikelser 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 avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt och med eller utan bestämmelser om apport eller kvittningsrätt. Sådan överlåtelse får ske till ett pris i pengar eller värde på erhållen egendom som motsvarar börskursen vid tiden för överlåtelsen på de aktier som överläts med den avvikelse som Styrelsen finner lämplig.
8. Bemyndigandet får utnyttjas vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 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 avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt vid överlåtelse av egna aktier motiveras av att sådan överlåtelse kan ske med större snabbhet och flexibilitet samt är mer kostnadseffektivt än överlåtelse till samtliga aktieägare. Om Bolagets egna aktier överläts mot vederlag i annan form än pengar i samband med avtal om 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.

Bolagets preferensaktier medför företrädesrätt framför stamaktier till en årlig utdelning per preferensaktie av ett belopp om 35 SEK, med kvartalsvis betalning. Aktieägare med stamaktier av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2 SEK per aktie och år. Se *”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 – 30 juni |       | 1 januari – 31 december |       |       |
|-------------------------------|---------------------|-------|-------------------------|-------|-------|
|                               | 2020                | 2019  | 2019                    | 2018  | 2017  |
| Utdelning A+B-aktie .....     | -                   | 0,25  | 0,25                    | 0,10  | -     |
| Utdelning D-aktie.....        | 1,00                | 0,50  | 1,50                    | -     | -     |
| Utdelning preferensaktie..... | 17,50               | 17,50 | 35,00                   | 35,00 | 17,50 |

| Beslutad utdelning Hemfosa (SEK) <sup>85</sup> | 1 januari – 31 december |       |       |
|--|-------------------------|-------|-------|
|  | 2019                    | 2018  | 2017  |
| Utdelning stamaktie .....                      | -                       | 2,40  | 4,80  |
| Utdelning preferensaktie.....                  | -                       | 10,00 | 10,00 |

<sup>85</sup> 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 årsstämma den 27 april 2020.*

## 1. FÖRETAGSNAMN

Bolagets företagsnamn är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

## 2. STYRELSENS SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län

## 3. VERKSAMHET

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/ eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

## 4. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet utgör lägst 70 000 000 kronor och högst 280 000 000 kronor.

## 5. AKTIER

Antalet aktier skall vara lägst 700 000 000 och högst 2 800 000 000 stycken.

Aktier skall kunna ges ut i fyra slag betecknade Stam A, Stam B, Stam D respektive Preferensaktier. Stam A aktier, Stam B aktier och Stam D aktier betecknas nedan gemensamt Stamaktier. Varje Stam A aktie berättigar till en (1) röst. Varje Stam B aktie och Stam D aktie respektive Preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

### *Vinstutdelning på stamaktie*

Alla Stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktier av serie A och B har rätt till samma utdelning per aktie.
- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) kronor per aktie och år.

Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) kronor ska utdelningsbegränsningen om två (2) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kronor.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars 2019.

### *Vinstutdelning på Preferensaktier*

#### *Preferensaktierna har företräde till vinstutdelning*

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning enligt nedan.

#### *Beräkning av Preferensutdelning*

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om trettiofem (35) kronor ("**Preferensutdelning**"), med kvartalsvis utbetalning om åtta komma sjuttiofem (8,75) kronor per Preferensaktie, med utbetalningsdagar enligt nedan.

#### *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 uppräkningsränta skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkten då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

#### *Omräkning vid vissa bolagshändelser*

För det fall antalet Preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som Preferensaktien berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring.

#### *Bolagets upplösning*

Om bolaget upplöses skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför Stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt nedanstående bestämmelse, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier.

Upplöses bolaget ska samtliga Stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettioen (31) kronor per aktie.

#### *Övrigt*

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

#### *Omvandling av aktier*

Ägare av Stam A aktie skall äga rätt att när som helst påfordra att Stam A aktie omvandlas till Stam B aktie. Framställning om omvandling skall skriftligen göras hos bolagets styrelse. Därvid skall anges hur många Stam A aktier som önskas omvandlade, och, om omvandling inte avser vederbörandes hela innehav av Stam A aktier, vilka av dessa omvandlingen avser. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål anmäla omvandlingen för registrering. Styrelsen skall därefter tillse att erforderliga registreringar i aktieboken sker snarast möjligt.

Preferensaktier ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie D. Omvandling ska endast kunna ske under förutsättning att ingen höjning av utdelningsbegränsningen avseende stamaktie av serie D är ikraft. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal Preferensaktier som ska omvandlas till stamaktier av serie D samt, om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka Preferensaktier omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

#### *Inlösen av Preferensaktier*

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet.

Fördelningen av vilka Preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal Preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande Preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av Preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka Preferensaktier som skall inlösas. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

- (i) Fram till 2020-10-05, ett belopp uppgående till 750 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.
- (ii) Från och med 2020-10-05 till och med 2024-10-05, ett belopp uppgående till 650 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

- (iii) Från 2024-10-05 och för tiden därefter, ett belopp uppgående till 600 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

Från och med den dag då lösenbeloppet enligt ovan förfallit till betalning upphör all ränteberäkning därpå. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

### **Aktieägarens företrädesrätt**

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av Stamaktier och Preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast Stam A aktier, Stam B aktier, Stam D aktier eller Preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av Stam A aktier och Stam B aktier.

Därvid gäller att endast Stamaktieägarna av serie A och serie B har företrädesrätt till de nya Stamaktierna varvid gamla aktier av visst stamaktieslag av serie A och serie B medföra rätt till nya aktier av samma stamaktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, eftererfordrig 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.

## **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. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 1 september 2020. Giltighetsperioden för Prospektet löper ut den 1 september 2021, 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.

## 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 tolv månadersperioden. I detta sammanhang menas med rörelsekapital Koncernens förmåga att få tillgång till kapital för att uppfylla sina betalningsförpliktelser i takt med att de förfaller.

## 4. INGEN VÄSENTLIG FÖRÄNDRING

Det har inte skett någon väsentlig förändring i Koncernens finansiella ställning eller handelsposition sedan den 30 juni 2020, det datum som den senaste Historiska Finansiella Informationen rörande Koncernen upprättades.

## 5. 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 samt förvärvat en förskoleportfölj från norska Laeringsverkstedet. Det sistnämnda Förvärvet beskrivs närmare i "*Bakgrund och motiv*" ovan.

I förvärvskontrakt lämnar säljaren normalt tidsbegränsade garantier gällande fastigheten och det förvärvade företaget. När Koncernens dotterbolag säljer fastigheter eller företag kan köparen göra garantianspråk gällande vid eventuell skada som uppstår. Historiskt har inga väsentliga garantianspråk gjorts gällande gentemot Koncernen och Koncernen har inte kännedom om några pågående eller kommande garantianspråk eller andra väsentliga förpliktelser riktade mot Koncernen. Se "*Risikfaktorer – Risker relaterade till Koncernens verksamhet – Koncernens verksamhet kan påverkas negativt om förvärv och integration av fastigheter och fastighetsbolag inte lyckas*".

### **Kommersiell leasing**

Den 30 juni 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"*.

## **6. 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.

## **7. 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 sbnorden.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.

## **8. 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.

## **9. 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"*.

## **10. NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER**

Förutom det som återges under tilläggsuppgifterna i 2020 Oreviderad Delårsrapport, 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 den sexmånadersperiod som avslutades 30 juni 2020, eller de räkenskapsår som avslutades 31 december 2019, 2018 och 2017 fram till datumet för detta Prospekt.

#### **11. VÄRDERINGSINTYG**

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd har tillhandahållits av de Oberoende Värderarna. De Oberoende Värderarna har godkänt till att värderingsintygen publiceras i detta Prospekt och ingen av de Oberoende Värderarna har, så vitt Bolaget känner till, några väsentliga intressen i Bolaget.

#### **12. RÅDGIVARES INTRESSEN**

SBB har Vinge som legal rådgivare i samband med Upptagandet till handel. Vinge har inte ett väsentligt motstående intresse i Upptagandet till handel och kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Upptagandet till handel.

#### **13. KOSTNADER MED ANLEDNING AV UPPTAGANDET TILL HANDEL**

De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Koncernen med anledning av Upptagandet till handel beräknas uppgå till cirka 5 MSEK.

#### **14. 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.

#### **15. 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) delårsrapport för Bolaget avseende den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 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](http://www.sbbnorden.se).

# 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. Bolagets delårsrapport för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 har inte reviderats eller granskats översiktligt av Bolagets revisor. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolaget webbplats, <https://corporate.sbbnorden.se/sv/rapporter-och-presentationer/>. Informationen på Nordic Papers webbplats ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivas genom hänvisning.

- i. Bolagets delårsrapport för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020, avseende Koncernens resultaträkning (sida 7), Koncernens rapport över totalresultat (sida 7), Koncernens balansräkning (sida 10), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 12), Koncernens kassaflödesanalys (sida 13), Koncernens tilläggsuppgifter, inklusive redovisningsprinciper (sida 31).
- 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<sup>86</sup>. 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/>.

- 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).

---

<sup>86</sup> 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 2017, inklusive noterna därtill, som upprättats i enlighet med IFRS   |
| "2018 Reviderad Årsredovisning"                               | Bolagets reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret 2018, inklusive noterna därtill, som upprättats i enlighet med IFRS   |
| "2019 Reviderad Årsredovisning"                               | Bolagets reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret 2019, inklusive noterna därtill, som upprättats i enlighet med IFRS   |
| "Amasten"   | Amasten Fastighets AB (publ)  |
| "Avkastning på eget kapital"                                  | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |
| "Bankdag"   | Dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag  |
| "Belåningsgrad"   | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |
| "BNP"   | Bruttonationalprodukt   |
| "Bolaget", "Samhällsbyggnadsbolaget", "SBB" eller "Koncernen" | Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660  |
| "Direktavkastning"  | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |
| "Driftnetto, per rullande 12 mån"                             | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |
| "Ekonomisk uthyrningsgrad"                                    | Hysesintäkter i procent av hyresvärde   |
| "EMTN-programmet"   | Ett medelfristigt obligationsprogram i flera valutor om 2 500 MEUR  |
| "EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)"                        | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |
| "EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde) per aktie"              | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |
| "EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)"                           | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |
| "EPRA NTA (Aktuellt substansvärde) per aktie"                 | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |
| "EU"  | Europeiska Unionen  |
| "EUR"   | Euro  |
| "EUR-programmet"  | Ett av Koncernen inrättat företagscertifikatprogram om 200 MEUR via Swedbank AB (publ)s filial i Finland  |
| "Euroclear Sweden"  | Euroclear Sweden AB   |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| "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   |
| "Hemfosa"                            | Hemfosa Fastigheter AB, org.nr 556917-4377   |
| "Historisk Finansiell Information"   | De Reviderade Årsredovisningarna och De Oreviderade Delårsrapporterna  |
| "Hyresintäkter, per rullande 12 mån" | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> "  |
| "Hyresvärde"                         | Summan av avtalade hyror och värdet på vakanta utrymmen.   |
| "IFRS"                               | International Financial Reporting Standards så som antagits av EU  |
| "Innestående belopp"                 | Ett belopp till vilket innehavare av preferensaktier ska ha rätt till, jämnt fördelat per varje preferensaktie, om ingen utdelning har skett i förhållande till preferensaktier, eller om en lägre utdelning än Preferensutdelning har skett, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha utbetalats enligt ovan och det faktiska belopp som betalats ut |
| "IT"                                 | Informationsteknik   |
| "Kassaflödesfastigheter"             | Avser fastigheter som genererar ett kassaflöde p.g.a. hyresförhållande på fastigheten, dvs det finns en hyresgäst som betalar en hyra vilket ger ett positivt kassaflöde.  |
| "KlaraBo JV"                         | Koncernens innehav i KlaraBo Förvaltning AB  |
| "Koden"                              | Svensk kod för bolagsstyrning  |
| "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   |
| "Oberoende Värderarna"               | Savills Sweden AB, Newsec Advice AB, Jones Lang LaSalle Finland Oy och Colliers International Danmark A/S  |
| "Oreviderade Delårsrapporter"        | Koncernens oreviderade delårsrapporter för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, inklusive tillhörande noter, vilka har upprättats enligt IAS 34 och årsredovisningslagen (1995:1554)  |
| "PFIC"                               | Ett passivt utländskt investeringsbolag (Eng. passive foreign investment company)  |
| "Preferensutdelning"                 | En årlig utdelning per preferensaktie om 35 SEK  |
| "primär företrädesrätt"              | Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger   |
| "Prospekt"                           | Detta prospekt   |
| "Prospektförordningen"               | Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, inklusive ändringar  |
| "Prime"                              | Avser det bästa läget inom en viss geografi.   |
| "Reviderade årsredovisningar"        | 2017 Reviderade Årsredovisning, 2018 Reviderade Årsredovisning och 2019 Reviderade Årsredovisning  |



|   |   |
|---|---|
| "Räntetäckningsgrad"  | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |
| "sakutdelning"  | Utdelningen i annat än kontanter  |
| "SBB i Norden"  | SBB i Norden AB (publ), org.nr 559053-5174  |
| "SEB"   | Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)   |
| "Securities Act"  | Den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933  |
| "SEK"   | Svenska kronor  |
| "SEK-programmet"  | Ett av Koncernen inrättat företagscertifikatprogram (commercial paper program, förkortat CP-program) om 2 000 MSEK via Swedbank AB (publ)   |
| "Soliditet"   | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |
| "Större Aktieägare"   | Aktieägare som, direkt eller indirekt, innehar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget och som beskrivits i " <i>Aktier och Aktiekapital – Ägarstruktur</i> "            |
| "subsidiär företrädesrätt"                                  | Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt vid kontantemission eller kvittningsemission och då erbjuds att tecknas till samtliga aktieägare  |
| "Säkerställd belåningsgrad"                                 | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |
| "TSEK"  | Tusen SEK   |
| "Upptagandet till handel"                                   | Upptagandet till handel av 44 197 779 nyemitterade stamaktier av serie D i SBB i enlighet med de villkor som föreskrivs i detta Prospekt  |
| "Utspätt antal stamaktier serie A och B vid periodens slut" | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |
| "Valerum JV"  | Koncernens innehav i Valerum Fastighets AB  |
| "VP-avi"  | En avi relaterad till förändringar på ett VP-konto  |
| "VP-konto"  | Värdepapperskonto   |
| "Värderingsintygen"   | Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Prospektet  |
| "Överskottsgrad"  | Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller</i> " |

# ADRESSER

## **BOLAGET**

### **Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)**

Strandvägen 1  
114 51 Stockholm  
Sverige  
Telefonnummer: 0200-22 72 00  
[www.sbbnorden.se](http://www.sbbnorden.se)

## **LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET**

### **Advokatfirman Vinge KB**

Stureplan 8  
Box 1703  
111 87 Stockholm  
Sverige

## **REVISOR**

### **Ernst & Young Aktiebolag**

Jakobsbergsgatan 24  
Box 7850  
103 99 Stockholm  
Sverige