

# Bolagsstyrningsrapport

## Bolagsstyrning

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

SBB är ett svenskt publikt aktiebolag vars stam B-aktier och stam D-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. SBB har även emitterat obligationslån som bland annat är noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i SBB utgår från lag, bolagsordning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument, samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden finns tillgänglig på [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se), där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för SBB:s bolagsstyrning under räkenskapsåret 2024. Årets bolagsstyrningsrapport strävar efter att undvika upprepning av information om vad som följer av tillämpliga regelverk och fokuserar på att redogöra för bolagsspecifika omständigheter för SBB.

## Bolagsstämma

SBB:s årsstämma 2025 äger rum den 13 maj 2025 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast 7 veckor före stämman. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på bolagets hemsida, [www.sbbnorden.se](http://www.sbbnorden.se). SBB eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman. Bolagsstämma är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 7 - 9. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägars rätt att delta vid bolagsstämman anges i SBB:s bolagsordning att föranmälan till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning i Dagens Nyheter om att kallelse har skett. Bolagsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte, d.v.s. Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

På SBB:s årsstämma 2024 fattades bland annat beslut om ett generellt bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Bolagets aktiekapital och antalet aktier får med stöd av bemyndigandet, när betalning sker genom apport eller genom kvittning, och emissionen sker i syfte att förvärva fastigheter eller fastighetsägande bolag, sammanlagt ökas med ett belopp respektive antal som ryms inom bolagsordningens gränser. Sker betalning kontant vid nyemission med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, eller sker apportemission eller kvittningsemision i annat syfte än det ovan nämnda, får antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet dock högst uppgå till tio (10) procent av antalet utestående aktier i Bolaget vid tidpunkten för beslutet om emissionen. Detta bemyndigande har inte utnyttjats av styrelsen.

Vid årsstämman fattades också beslut om att bemyndiga styrelsen att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av Stamaktier av serie B och serie D i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att Bolagets egna innehav vid var tid ej överstiger tio (10) procent av samtliga aktier i bolaget. Styrelsen har utnyttjat bemyndigandet avseende återköp och Bolaget har således återköpt 44 657 779 D-aktier.

## Aktien och aktieägare

Antalet registrerade aktier i bolaget uppgick den 31 december 2024 till 1 648 481 553 fördelade på tre aktieslag, 209 977 491 stam A-aktier, 1 244 638 157 stam B-aktier och 193 865 905 stam D-aktier (varvid 44 657 779 D-aktier klassificeras som aktier i eget förvar). Stam A-aktier kan på innehavarens begäran omvandlas till stam B-aktier. Stam D-aktierna har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stam A-aktierna och stam B-aktierna, dock högst två (2) kronor per aktie och år. Stam A-aktierna berättigar till en röst per aktie och stam B-aktierna och stam D-aktierna berättigar till 1/10 röst per aktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 164 848 155,30 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,1 krona. Största aktieägare är Ilija Batljan.

## Bolagsordning

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

## Valberedning

Vid årsstämman i SBB den 28 juni 2024 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen, som ska bestå av styrelsens ordförande samt upp till fyra representanter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den sista bankdagen i augusti varje år, har enligt instruktionerna till uppgift att bereda och till årsstämman lämna förslag till ordförande vid årsstämman, val av ordförande och övriga ledamöter i Bolagets styrelse, styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter samt principerna för eventuell ersättning för kommittéarbete, val och arvodering av revisor samt beslut om principer för utseende av ny valberedning. SBB:s valberedning inför årsstämma 2025 består av Ilija Batljan (Ilija Batljan Invest AB), Rikard Svensson (AB Arvid Svensson), Leif West (Dragfast AB), Christopher Johansson (Compactor Fastigheter AB och Sven-Olof Johansson) och Lennart Sten (styrelseordförande). Leif West är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2025 haft fyra protokollförda möten. I sitt arbete har valberedningen att tillämpa den mångfaldspolicy som fastställts av styrelsen. Punkt 4.1 i Koden utgör grunden för denna mångfaldspolicy. Styrelsen i SBB ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfarenhet, kön, ålder, utbildning och (yrkes)bakgrund.

## Styrelse

SBB:s styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman den 28 april 2024 omvaldes, Ilija Batljan, Sven-Olof Johansson, Hans Runesten, Lennart Schuss (som ledamot men inte som ordförande) och Lars Rodert samt nyvaldes Lennart Sten till styrelseordförande i bolaget. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i SBB, se avsnittet "Information om styrelseledamöterna" nedan. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policies, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet. Här ingår bland annat finanspolicy, informationssäkerhetspolicy, insiderpolicy, IT-policy, policy för närståendetransaktioner, instruktion för finansiell rapportering, visselblåsarpolicy samt uppförandekod för såväl medarbetare som för leverantörer. Alla dessa interna styrdokument ses över av SBB minst en gång per år och

uppdateras därtill löpande för att följa lagar och när behov annars föreligger. Enligt Koden ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse bedömdes uppfylla kraven på oberoende då fem av de sex stämموvalda ledamöterna var oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Ilija Batljan, har inte bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen (och utgör bolagets största aktieägare) och Lars Rodert har inte bedömts som oberoende i förhållande till större aktieägare. Fyra av sex ledamöter bedömdes uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

### Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt,

att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid årsstämman den 28 juni 2024 valdes Lennart Sten genom nyval till styrelseordförande.

### Styrelsens arbete under 2024

Bolagets styrelse har under 2024 haft 49 möten, varav ett konstituerande möte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VDs genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2024 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar.

Namn	Invald år	Född år	Oberoende av bolag och ledning	Oberoende av större aktieägare	Närvaro styrelsemöte	Revisionsutskottsmöten	Ersättningsutskottsmöten	Hållbarhetsutskottsmöten
Lennart Schuss	2017	1952	Ja	Ja	49/49	3/3	3/3	
Ilija Batljan	2017	1967	Nej	Nej	49/49	3/3		2/2
Sven-Olof Johansson	2017	1945	Ja	Ja	45/49	6/6	3/3	
Hans Runesten	2017	1956	Ja	Ja	48/49			
Lennart Sten	2024	1959	Ja	Ja	22/23			2/2
Lars Rodert	2023	1961	Ja	Nej	45/49	6/6		

### Utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2024 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär och därefter har en diskussion förts på ett styrelsemöte. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

### Utskott

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

### Revisionsutskott

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet har under 2024 haft 6 utskottsmöten och Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval. Revisionsutskottet består av tre ledamöter: Lars Rodert (ordförande), Sven-Olof Johansson och Ilija Batljan.

### Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller även

att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman. Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller i lag, börsregler och Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Lennart Schuss (ordförande), Lennart Sten och Hans Runesten vilka bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Vid ersättningsutskottets möten har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till VD och andra ledande befattningshavare. På SBB:s årsstämma 2024 antogs riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Riktlinjerna omfattar styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör samt andra personer i koncernledningsgruppen. Styrelsen bedömer att det är kritiskt för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, att bolaget kan rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig totalersättning som motiverar ledande befattningshavare att göra sitt yttersta. Rörlig ersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska vara baserad på kriterier som syftar till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet. Ersättningen och övriga anställningsvillkor till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässiga. Ersättningen utgörs av grundlön, rörlig ersättning, pension samt vissa övriga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om aktie- eller aktiekursrelaterade ersättningar. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Styrelsen ska enligt aktiebolagslagen för varje räkenskapsår upprätta en rapport över utbetalad och inestående ersättning som omfattas av riktlinjerna. På SBB:s årsstämma 2024 godkändes styrelsens ersättningsrapport avseende räkenskapsåret 2023. Storleken på ersättningar som utgätt för 2024 samt information om nuvarande incitamentsprogram framgår av not 8 i årsredovisningen.

## Information om styrelseledamöterna och VD

### Lennart Sten, född 1959

#### Styrelseordförande

Styrelseordförande i bolaget sedan 2024 samt ledamot i ersättningsutskottet och hållbarhetsutskottet.

**Utbildning:** Sjöofficer Svenska Flottan, jur. kand. vid Stockholms universitet.

**Tidigare uppdrag:** President GE Capital Real Estate (Europe), Styrelseordförande Fastighetsägarna Sverige, Grundare och fd VD och styrelseledamot LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, styrelseledamot Bonnier Fastigheter AB.

**Övriga nuvarande uppdrag:** Styrelseordförande i KlaraBo Sverige AB, CLS Holdings plc och Fastighetsbolaget Trappan AB. Styrelseledamot i Interogo Holding AG, Easy Depot AB och Elivågor AB.

**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav):** 1 000 000 B-aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

### Lennart Schuss, född 1952

#### Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2024 och tidigare ordförande i bolaget sedan 2017 samt ledamot i ersättningsutskottet. Styrelseordförande inom koncernen (SBB i Norden AB) 2016.

**Utbildning:** Civilekonomexamen och MBA, Handelshögskolan i Stockholm.

**Tidigare uppdrag:** Vice VD för Catella Group, arbetande styrelseordförande för Catella Corporate Finance. Catella är specialiserad inom fastighetsinvesteringar med verksamhet i 14 länder. Direktör, Förvaltningsrådet för Catella Real Estate AG.

**Övriga uppdrag:** Aktieanalytiker SEB, rådgivare till Genesta Fastighetsfonder samt ordförande för Swedish Society of Friends of the Weizmann Institute of Science. Lennart är medgrundare av Gimmel Fastigheter, Catella Corporate Finance, ESWÖ & Partner Fondkommission och Stockholm Fondkommission.

**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav):** 14 576 410 B-aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

### Ilija Batljan, född 1967

#### Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2023. Grundare av bolaget, VD- och styrelseuppdrag inom koncernen sedan 2016.

**Utbildning:** Ph.D. i demografi och planering för äldrevård, Stockholms Universitet. Kandidat i Ekonomi, Stockholms Universitet.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Ilija Batljan Invest AB, Health Runner AB och Cryptzone Group AB (tidigare noterat på First North).

**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav):** 109 053 868 A- stamaktier, 26 691 920 B- stamaktier och 1 030 000 D –stamaktier.

Ej oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Är bolagets största ägare.

### Sven-Olof Johansson, född 1945

#### Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.

**Utbildning:** Pol.mag. från Stockholms universitet och Handelshögskolan i Stockholm.

**Övriga uppdrag:** Grundare och verkställande direktör i FastPartner AB (publ), styrelseordförande och verkställande direktör i Compactor Fastigheter AB samt styrelseledamot i Autoropa Aktiebolag och STC Interfinans AB.

**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav):** 22 315 456 A-aktier och 32 684 544 B-aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

### Hans Runesten, född 1956

#### Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017.

**Utbildning:** Civilekonom, Stockholms universitet.

**Tidigare uppdrag:** Medgrundare och styrelseledamot i AB Sagax, styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB.

**Övriga nuvarande uppdrag:** Styrelseordförande i Effnetplattformen AB (publ).

**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav):** 5 220 940 B-aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

### Lars Rodert, född 1961

#### Styrelseledamot

Styrelseledamot i bolaget sedan 2023

**Utbildning:** Civilekonom från Stockholms Universitet.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Brookfield Reinsurance Ltd, Brookfield Property Reit Inc och Brookfield Property Partners LP.

**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav):** -

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Beroende i förhållande till bolagets större ägare.

### Leiv Synnes, född 1970

#### Verkställande direktör

Verkställande direktör i bolaget sedan 2023

**Utbildning:** Civilekonom, Umeå Universitet.

**Bakgrund:** CFO, vice vd Akelius Residential Property AB. Vd och styrelseledamot Akelius Skog AB samt ledamot eller ordförande i avslutade eller sålda bolag inom Akelius-sfären. Finanschef och affärsutvecklingschef Akelius Residential Property AB.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande och ledamot för ett flertal dotterbolag inom SBB koncernen.

**Innehav:** 400 000 B-Aktier och 410 000 D-Aktier. Teckningsoptioner 2 200 000

*Uppgift om bolagets större ägare framgår på sidan 11 i årsredovisningen.*

### Hållbarhetsutskott

Hållbarhetsutskottet ansvarar för att granska och övervaka kontinuiteten och framstegen i arbetet med hållbarhetsmålen, hantering av hållbarhetsrisker, samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod. Hållbarhetsutskottet består av Lennart Sten (ordförande) och Ilija Batljan.

### Ersättning

Vid årsstämman 2024 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 1 000 000 kronor för ordföranden och med 500 000 kronor för övriga av stämman valda ledamöter. För utskottsarbete i ersättningsutskottet utgår ett totalt arvode om 150 000 kronor, varav 100 000 kronor för ordföranden och 50 000 kronor för övrig ledamot. För utskottsarbete i hållbarhetskommittén utgår ett totalt arvode om 200 000 kronor, varav 100 000 kronor för ordföranden och 50 000 kronor för övriga ledamöter. För utskottsarbetet i revisionsutskott utgår ett totalt arvode om 200 000 kronor, varav 100 000 kronor för ordföranden och 50 000 kronor för övriga ledamöter. Om ytterligare en ledamot skulle ingå i revisionsutskott föreslås ett totalt arvode om 250 000 kronor.

### VD och övriga ledande befattningshavare

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion. VD fungerar som ledningsgruppens ordförande och fattar beslut i samråd med den övriga ledningsgruppen. Denna består, förutom av Leiv Synnes

(VD), av fem personer: Krister Karlsson (COO och Vice VD), Daniel Tellberg (Ekonomidirektör), Annika Ekström (Fastighetsdirektör och Vice VD), Helena Lindahl (Finansdirektör) och Carl Lundh Mortimer (Affärsutvecklingschef).

### Revisor

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 28 juni 2024 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor för perioden fram till årsstämman 2025. Till huvudansvarig revisor från Ernst & Young AB har utsetts den auktoriserade revisorn Jonas Svensson. Revisorernas uppgift är att granska bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och koncernen. Revisorerna ska rapportera till revisionsutskottet om väsentliga fel i redovisningen och misstankar om oegentligheter. Revisorerna ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorerna deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young under 2024 anlåtats för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor och översiktliga granskningsåtgärder i samband med transaktioner. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

## Intern kontroll

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

## Kontrollmiljö

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

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

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

## Riskbedömning

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

## Kontrollaktiviteter

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

## Information om kommunikation

SBB har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir 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 SBB har vid olika genomgångar fått vara med och påverka utformningen av relevanta interna policies och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument. De anställda uppmanas söka råd kring genomförandet av bolagets policyer från sin närmaste chef. Om närmaste chef inte kan ge råd till den anställde kan han eller hon söka råd från (i ordning): chefs chef, HR-chefen, hållbarhetschefen, VD och styrelsens ordförande.

## Uppföljning

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

## Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

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

## Avvikelse i förhållande till koden

Koden bygger som nämnts på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen redovisas. SBB följde under 2024 Koden med följande avvikelse: SBB publicerade inte namnen på valberedningens ledamöter på bolagets webbplats inom den föreskrivna tidsramen på sex månader före årsstämman. Avvikelsen berodde på att det, vid tidpunkten då datumet för årsstämman fastställdes, inte var möjligt att publicera informationen i tid. För att hantera detta valde bolaget att publicera namnen på valberedningens ledamöter på webbplatsen så snart som möjligt efter att årsstämmans datum blev offentligt.