

# **SBF BOSTAD AB (PUBL)**

(Sammanfattning och Värdepappersnot)

Teckning av A-aktier

Teckningsperiod: 16 november 2020 – 4 december 2020

Sista likviddag: 16 december 2020

The logo for SBF BOSTAD AB. It features the letters 'SBF' in a large, bold, black sans-serif font. To the right of 'SBF', the word 'BOSTAD' is written in a smaller, blue, sans-serif font, oriented vertically.

## Introduktion och varningar

Namn och ISIN	Genom erbjudandet kan investerare investera i A-aktier. A-aktierna har ISIN-nummer SE 0008213326, och handlas under kortnamnet SBFBO A.
Varning	<p>Denna sammanfattning utgör endast en introduktion till Prospektet. Ett beslut om att investera i Bolaget genom deltagande i erbjudandet ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet.</p> <p>En investering i Bolaget och dess värdepapper är förenat med risktagande. Det finns ett antal faktorer som kan ha väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning, kassaflöde och framtidsutsikter. De kan även medföra att Bolaget minskar i värde, vilket kan leda till Bolagets aktieägare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital.</p> <p>Om en investerare väcker talan i domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan investeraren bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan rättsligt förfarande inleds. Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därunder, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
Emittent, kontaktuppgifter och LEI-nummer	A-aktierna emitteras och erbjuds av SBF Bostad AB (publ), org.nr. 559056-4000, med LEI-nummer 5493005TH00ELG4UVM36. Bolagets kontaktuppgifter är SBF Bostad AB (publ.), Birger Jarlsgatan 41 A, 111 45 Stockholm. E-post: info@sbfbostad.se. Webbplats: www.sbfbostad.se.
Behörig myndighet och datum för godkännande av Prospektet	Prospektet har godkänts den 10 november 2020 av Finansinspektionen. Adressuppgifter till Finansinspektionen är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer: 08-408 98 000. E-post: finansinspektionen@fi.se

## Nyckelinformation om emittent

### Vem är emittent av värdepappren?

Företagsnamn, säte och bolagsform	Bolagets företagsnamn är SBF Bostad AB (publ.), sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess org.nr. är 559056-4000. Bolaget är ett publikt aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt. Bolagets LEI-nummer är 5493005TH00ELG4UVM36.
Bolagets huvudverksamhet	Bolagets verksamhet består i att med eget kapital tillsammans med upplånat kapital hos bank eller annat kreditinstitut investera i den svenska hyreshusmarknaden. Bolaget avser att löpande kapitaliseras med eget kapital genom återkommande emissionserbjudanden. Målsättningen är att Bolaget ska genomföra emissioner 2-4 gånger per år.
Ägarförhållanden	<p>Vid dagen för upprättande av detta Prospekt ägs Bolaget av SBF och de investerare som investerat i tidigare genomförda emissioner. Moderbolag är SBF som är innehavare av samtliga stamaktier i Bolaget. Bolaget har sex direktägda dotterbolag och 41 indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är bildade enligt svensk rätt och direkt eller indirekt helägda av Bolaget.</p> <p>Bolaget har även tre verksamhetsdrivande systerbolag varav två är alternativa investeringsfonder.</p>
Anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll av Bolaget	<p>Följande personer har, såvitt Bolaget känner till, indirekta innehav i Bolaget:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Lars Swahn (större aktieägare) äger, genom bolag, 50 procent av kapitalet och 50 procent av rösterna i SBF, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget.</li><li>Carl Rosenblad (större aktieägare) äger, genom bolag, 50 procent av kapitalet och 50 procent av rösterna i SBF, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget.</li></ul> <p>Såvitt styrelsen känner till är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon annan än dess aktieägare. Bolaget känner inte till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.</p>
Styrelse och befattningshavare	Styrelsen i Bolaget består av tre ledamöter. Styrelseledamöterna är Per-Åke Eliasson (tillika ordförande), Johan Grevelius (tillika VD) samt Jonas Berg.
Bolagets revisorer	Bolagets revisor är KPMG AB, Box 3018, 169 03 Solna, med Mattias Lötbörn (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor.

## Finansiell nyckelinformation för emittenten

Utvald historisk finansiell information

Bolagets aktiekapital uppgår till 2 939 200 kronor fördelat på 2 500 stamaktier med ett kvotvärde om 200 kronor samt 12 196 A-aktier med ett kvotvärde om 200 kronor. Bolagets tillgångar består av likvida medel, aktier i dotterbolag och de fastigheter som ägs via dotterbolag.

Bolaget har vid tidpunkten för detta Prospekt genom tidigare erbjudanden emitterat 12 196 A-aktier, vilket har tillfört Bolaget totalt 635 145 500 kronor.

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets hel-, och delårsrapporter för räkenskapsåren 2016-2020. Årsredovisningarna, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Bolagets revisor. Delårsrapporterna, även de upprättade i enlighet med IFRS, har översiktligt granskats av Bolagets revisor. För räkenskapsåren 2016-2019 har det varit KPMG AB, Box 3018, 169 03 Solna, som varit utsedd revisor med Per Gustafsson (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor mellan 2016-maj 2019 och Mattias Lötbörn (medlem i FAR SRS) sedan maj 2019.

De reviderade balans- och resultaträkningarna och kassaflödesanalyserna (som införlivas genom hänvisning) utgör koncernens historiska finansiella information.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderbolaget redovisas i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2, redovisningsregler för moderföretag i koncerner vilka tillämpar IFRS.

Inga betydande förändringar har skett sedan halvårsrapporten per den 30 juni 2020.

Ytterligare information som är relevant för emittenten					
KSEK	2020-09-30				
Aktieklass	Totalt NAV	Antal andelar	NAV-värde per andel	Fondens historiska	
A-aktie	599 485	10 876	55 120	59 543	
<b>Resultaträkning för emittenten</b>					
KSEK					
	2019	2018	2017	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Totala nettointäkter	51 889	31 987	19 087	41 656	19 809
Nettoreultat	31 442	6 069	5 829	16 300	8 290
Resultatbaserade avgifter	- 6 288	- 1 214	- 1 166	- 3 260	- 1 658
Förvaltningsavgifter (upplupna/betalda) **	- 5 365	- 2 573	- 1 743	- 4 228	- 1 928
Eventuella andra betydande avgifter (upplupna/betalda) till tjänsteleverantörer **	- 592	- 796	- 1 371	- 248	- 554
Resultat per a-aktie	3 326	1 077	1 577	1 084	1 013
*Resultatbaserade avgifter utbetalas i samband med inlösen av Bolaget och beräkningen på den upplupna ersättningen återges i notapparaten för respektive hel- och delårsrapport för Bolaget.					
**Förvaltningsavgifterna och eventuella andra betydande avgifter återfinns återfinns i posten "central administration" i respektive hel-, och delårsrapport för Bolaget.					
<b>Balansräkning för emittenten</b>					
KSEK					
	2019	2018	2017	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Totala nettotillgångar	1 085 673	588 968	415 626	1 350 513	831 983
Skuldsättningsgrad	58%	60%	61%	63%	59%

Specifika nyckelrisker för emittenten

<p>Specifika nyckelrisker avseende Bolaget</p>	<p>Ett antal olika riskfaktorer kan komma att negativt påverka Bolagets verksamhet, utveckling, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter i övrigt.</p> <p><u>Vakansgrad</u> Fastigheternas standard och läge samt kvalitén på förvaltarens tjänster har en avgörande betydelse för vakansgraden. Vakanser leder till minskat intäktflöde, vilket i sin tur riskerar att påverka Bolagets resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Driftkostnader</u> Ökade driftkostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftnetto, och därmed påverka Bolagets resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Miljöpåverkan</u> Förekomst av miljöföroreningar i Bolagets fastighetsbestånd skulle föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk vilket i sin tur kan påverka Bolagets resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Teknisk risk</u> Den tekniska risken inbegriper t.ex. dolda fel och andra brister i fastigheterna och kan få till följd att Bolagets kostnader för exempelvis reparationer, saneringsåtgärder eller tillförande av nya funktioner i fastigheterna kan överstiga de antaganden som gjordes vid förvärvstillfället, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde.</p> <p><u>Utbudet av investeringsobjekt</u> Utbudet av lämpliga investeringsobjekt på marknaden innebär att det finns en risk för att det vid tid för investering inte finns några fastigheter (eller endast ett fåtal fastigheter) till försäljning som motsvarar de krav som uppställs i Bolagets investeringsstrategi och som i övrigt är godtagbara ur förvärvssynpunkt, vilket kan innebära att Bolaget inte kan genomföra investeringar enligt plan. Rådande konkurrenssituation kan medföra att Bolaget inte tillförs tillräckligt med eget kapital för de tilltänkta investeringarna samt att Bolaget inte lyckas anskaffa investeringsobjekt på en fördelaktig prisnivå.</p> <p><u>Finansiell risk</u> Den finansiella risk som är hänförlig till de lån som upptas av Bolaget samt förändringar i räntenivåer för sådana lån kan komma att påverka kassaflödet negativt. Värdet av Bolagets fastighetsinvesteringar riskerar även att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av räntan. Det föreligger vidare en risk att låneräntan i framtiden kan komma att överstiga Direktavkastningen, vilket innebär att Bolaget kan komma att behöva en högre belåningsgrad än beräknat.</p> <p><u>Nyckelpersoner</u> Risk föreligger att Bolaget inte förmår behålla nyckelpersoner, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Förvärvsrisk</u> Bolaget kan komma att överta okända förpliktelser vid köp av fastigheter genom bolagsförvärv. Sådana förpliktelser kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.</p> <p><u>Realiseringsrisk</u> För det fall försäljningen av Bolagets fastigheter i samband med Bolagets avveckling försenas eller att försäljning inte kan ske till ett pris som motsvarar fastigheternas förväntade värdeutveckling riskerar Bolaget att inte uppnå sin målavkastning.</p>
--	--

<p>Nyckelinformation om värdepapperen</p>	
<p><i>Värdepapperens viktigaste egenskaper</i></p>	
<p>Slag av värdepapper</p>	<p>Genom erbjudandet kan investerare investera i A-aktier. A-aktierna har ISIN-nummer SE 0008213326, och handlas under kortnamnet SBFBO A.</p>
<p>Valuta</p>	<p>Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.</p>
<p>Aktier som är emitterade respektive inbetalda</p>	<p>Bolagets aktiekapital uppgår vid datumet för Prospektet till 2 939 200 kronor och aktiekapitalet är fördelat på 2 500 stamaktier och 12 196 A-aktier. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Aktiernas kvotvärde är 200 kronor.</p>
<p>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</p>	<p>A-aktierna har följande rättigheter: (a) en röst per aktie vid bolagsstämma, (b) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av A-aktier och (c) subsidiär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av aktier av andra slag än A-aktier.</p>

	<p>Erbjudandet avser värdepapper som utfärdas enligt Aktiebolagslagens regler och ägarnas rättigheter förknippade med dessa kan endast ändras i enlighet med Aktiebolagslagens bestämmelser.</p> <p>Vad gäller rätt till och bestämmande av utdelning, se nedan under "Utdelningspolitik". Rätten till betalning av utdelning preskriberas tio år efter förfallodagen och tillfaller därefter Bolaget.</p> <p>Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige.</p>
Utdelningspolitik	<p>Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering.</p> <p>Bolaget garanterar ingen utdelning. Vid utdelning av vinstmedel delas vinsten, med fördelningen 20 procent till stamaktierna och 80 procent till A-aktierna, på all avkastning som överstiger Tröskelvärde, det vill säga föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90. All avkastning som understiger investeringens Tröskelvärde tillfaller A-aktieägarna till 100 procent.</p> <p>För att stamaktierna ska ha rätt till utskiftning av den årliga vinstdelningen enligt ovan princip ska totalavkastningen, som ligger till grund för vinstdelningen, vara realiserad, det vill säga realiserade värdeuppgångar i fastighetsbeståndet får ej vara föremål för stamaktiernas vinstdelningsberäkning.</p> <p>Vid beräkning av vinstdelning i samband med ett eventuellt avvecklande av Bolaget ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i det ackumulerade beräkningsunderlaget. Tröskelvärde kan som lägst vara 0, det vill säga det kan aldrig vara negativt, när beräkning av vinstdelning genomförs.</p> <p>Vid beräkning av stamaktiens andel av vinstdelningen i samband med inlösen ska de realiserade tillgångarna fastställas av oberoende värderingsman. Vidare ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i det ackumulerade beräkningsunderlaget. Tröskelvärde kan som lägst vara 0, det vill säga det kan aldrig vara negativt, när beräkning av vinstdelning genomförs.</p> <p>Vad som delats ut till stamaktierna under ett räkenskapsår ska inte gå åter under kommande räkenskapsår, oavsett om kommande räkenskapsår inte uppnår investeringens Tröskelvärde.</p> <p>I samband med ett eventuellt avvecklande av Bolaget kommer Bolaget att realisera sina fastighetsinnehav med målsättningen att omvandla dessa till likvida medel. Därefter kommer Bolagets styrelse att föreslå utbetalning/utdelning av därigenom realiserade vinster i enlighet med de principer som gäller för respektive värdepapper i Bolaget.</p>

#### Var kommer värdepappren att handlas?

Handel i värdepappren	<p>Bolagets A-aktier är upptagna till handel på NGM Nordic AIF med kortnamn SBFBO A. Första handelsdag för aktierna som emitteras i Erbjudandet beräknas till omkring den 12 januari 2021 (eller sådant senare datum som följer av att Bolaget fattat beslut om förlängning av anmälningssperioden).</p>
-----------------------	--

#### Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

Specifika nyckelrisker avseende värdepappren	<p>Det finns ett antal riskfaktorer som är förknippade med Bolagets värdepapper och som kan komma att påverka värderingen av dessa.</p> <p><u>Utveckling av marknadsräntan</u> En riskfaktor som sammanhänger med Bolagets värdepapper är att avkastningen på Bolagets värdepapper är beroende av utvecklingen av räntemarknaden eftersom avkastningen är kopplad till utvecklingen av SSVX 90. För det fall låga marknadsräntor sammanfaller med ett resultat som är sämre än det förväntade, kan det låga ränteläget medföra att målavkastningen ej uppnås.</p> <p><u>Uteblivna resultat</u> Vidare finns det risk att Bolagets resultat inte medger utbetalning av avkastning på utgivna värdepapper och att investerarens ägar- och röstandel i Bolaget blir utspätt till följd av framtida emissioner i Bolaget.</p>
--	---

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

#### På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet	A-aktier emitteras till en kurs om 56 250 kronor per aktie. Vid fulltecknande tillförs Bolaget 112 500 000 kronor. Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till ca 500 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar ca 0,45 procent av emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande.
Erbjudandets villkor	<p>Bolagsstämman har genom beslut den 23 april 2020 bemyndigat Bolagets styrelse att emittera A-aktier vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma. Bemyndigandet ger styrelsen rätt att besluta om ökning av Bolagets aktiekapital med ett belopp som ryms inom bolagsordningens kapitalgränser. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till lägst 1 750 000 kronor och högst 7 000 000 kronor.</p> <p>Styrelsen har den 15 oktober 2020, med stöd av bemyndigandet, beslutat att emittera högst 2 000 A-aktier. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 400 000 kronor.</p> <p>Teckning av de nyemitterade A-aktierna ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor.</p> <p><u>Teckningskurs</u> Aktierna emitteras till en teckningskurs om 56 250 kronor per aktie. Minsta investeringspost är en (1) aktie, vilket motsvarar 56 250 kronor.</p> <p>Det är styrelsen som har fastställt teckningskursen.</p> <p>Vid nya erbjudanden i Bolaget är det styrelsen som fastställer teckningskursen.</p> <p><u>Anmälan och anmälningssperiod</u> Anmälningssperioden löper från och med den 16 november 2020 till och med den 4 december 2020. Styrelsen kan dock fram till sista dagen under anmälningssperioden besluta att förlänga anmälningssperioden. Eventuellt beslut om förlängning av anmälningssperioden kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida (sfbostad.se) samt genom pressmeddelande. Investerare som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 4 december 2020 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifyllt anmälningssedel per post, e-mail eller fax till Hagberg &amp; Aneborn på nedanstående adress. Korrekt ifyllt anmälningssedel ska vara Hagberg &amp; Aneborn tillhanda senast kl 15:00 den 4 december 2020. Vid förlängning av Erbjudandet kommer sista likviddag, beräknat datum för tilldelning av värdepapper, datum för redovisning av utfallet av Erbjudandet och leverans av värdepapper att skjutas framåt motsvarande förlängningen av Erbjudandet.</p> <p>Hagberg &amp; Aneborn Fondkommission AB Valhallavägen 124 114 41 Stockholm</p> <p>Telefon: 08 408 933 50 Telefax: 08 408 993 51</p> <p>Email: info@hagberganeborn.se Web: hagberganeborn.se</p> <p>Anmälan om deltagande är, sedan anmälningssedel kommit Hagberg &amp; Aneborn tillhanda, bindande och kan därefter inte återkallas eller ändras. Det är således inte tillåtet att ge in fler än en (1) anmälningssedel och vid ingivande av flera anmälningssedlar kommer endast den sist ingivna att beaktas. Observera att en ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg och ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten. Anmälningssedel ger Hagberg &amp; Aneborn Fondkommission fullmakt att teckna värdepapper i investerarens namn och för dennes räkning.</p> <p>Prospekt och anmälningssedlar kan laddas ned från Bolagets hemsida (sfbostad.se) och från Hagberg &amp; Aneborn hemsida (hagberganeborn.se). Vid behov kan dessa handlingar även erhållas i pappersform från Bolaget eller Hagberg &amp; Aneborn.</p> <p>Den som önskar investera i A-aktier måste ha ett VP-konto eller värdepappersdepå hos bank eller fondkommissionär till vilken leverans av värdepapper kan ske. För personer som saknar VP-konto eller värdepappersdepå måste VP-konto eller värdepappersdepå öppnas innan anmälningssedel inlämnas. Observera att öppnande av VP-konto eller värdepappersdepå kan ta viss tid.</p> <p>Observera att den som har en depå eller konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto, måste kontrollera med den bank/förvaltare som för kontot, om, och i</p>

	så fall hur, förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.
Utspänningseffekt	Utspänningen vid fulltecknat Erbjudande uppgår till 2 000 A-aktier, eller cirka 5,2 procent av rösterna i Bolaget.

*Varför upprättas detta prospekt?*

Motiv till erbjudandet	<p>Motivet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fortsatta expansion beträffande fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets investeringsstrategi. Erbjudandet ligger i linje med Bolagets ambition att 2-4 gånger per år erbjuda den publika marknaden möjligheten att investera i Bolaget i syfte att förvärva ytterligare attraktiva fastighetsbestånd.</p> <p>Genom Erbjudandet kan Bolaget tillföras maximalt 112 500 000 kronor före emissionskostnader, som beräknas uppgå till cirka 500 000 kronor för Erbjudandet. Vid fulltecknad Erbjudande kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 400 000 kronor.</p>
Emissionsgaranti	Erbjudandet omfattas inte av en emissionsgaranti.
Intressen och intressekonflikter	<p>Bolaget har ingått ett managementavtal med SBF som kommer att erhålla förvaltningsarvode från Bolaget. SBF är vid dagen för upprättande av detta Prospekt ägare till samtliga Bolagets stamaktier.</p> <p>SBF startar löpande bolag med identisk eller liknande investeringsfilosofi vilket teoretiskt skulle kunna innebära en konkurrenssituation vid förvärv eller försäljning av fastigheter. Varje bolag genomför sina respektive investeringar och avvecklas, så långt som möjligt, i tidsordning vilket innebär att konkurrensen mellan systerbolagen om fastigheter på marknaden minimeras. Denna skillnad i tid vid transaktionerna, samt användandet av oberoende konsulter (t.ex. fastighetsmäklare), minimerar enligt styrelsens uppfattning sådan möjlig intressekonflikt. Bolaget kan dock komma att förvärva fastigheter från systerbolag. Sådana förvärv kommer att ske på marknadsmässiga villkor.</p>
Kostnader för investeraren	<p>Avgifter och ersättningar som kan komma att belasta Bolaget framgår av nedanstående tabell. De beräkningar som återfinns i tabellen baseras på ett tänkt scenario och ska endast ses som exemplifierande beräkningar av avgifter och ersättningar.</p> <p>Distributörer av Erbjudandet har rätt att ta ut courtage i samband med förmedlingen av aktier. Bolaget ansvarar inte för dessa.</p>

Typ av avgift/ersättning	Beskrivning		Avgift/ersättning utgår med	Avgiften/ersättningen tillfaller
Arrangörsarvode	1,25 procent av det tilltänkta investeringsbeloppet, dvs insatt kapital samt kreditfinansiering (dvs Emissionslikviden och en belåningsgrad om 70 procent).	Total investeringsvolym (inkl. bankfinansiering) 313 MSEK	4,2 MSEK	SBF
Förvaltningsavgift	En årlig förvaltningsavgift som uppgår till 0,65 % av det totala fastighetsvärdet.	Total investeringsvolym inkl. bankfinansiering) 313 MSEK under 5 år plus ett antagande om ett ökat fastighetsvärde med 2,1 % per år.	13,3 MSEK	SBF
Vinstdelning	En utdelning motsvarande 20 % av den del av avkastningen som överstiger snittet för föregående räkenskapsårs SSVX 90.	En avkastning om 9 % per år under 5 år på emissionsvolymen 100 MSEK samt ett snitt för SSVX 90 på 2,9 %	7,6 MSEK	SBF

Ovan tabell är beräknad utifrån ett antagande att 100 MSEK reses i en nyemission.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING – VÄRDEPAPPERSNOT

1	Riskfaktorer.....	9
2	Ansvariga personer .....	12
3	Väsentlig information .....	12
4	Erbjudandets former och villkor .....	15
5	A-aktier .....	17
6	Upptagande till handel och handelssystem .....	19
7	Kostnader för Erbjudandet .....	20
8	Utspädning.....	20
9	Skatt.....	20



## 1 Riskfaktorer

Nedan redogörs för specifika risker kopplade till Bolagets och dess värdepapper. Riskfaktorerna som beskrivs nedan är ragnordnade utifrån Bolagets bedömning av riskens väsentlighet. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Bedömningen av respektive risk baseras på den förväntade omfattningen av de negativa effekter som respektive risk, om den inträffar, skulle innebära samt sannolikheten för dess förekomst. Bedömningen görs genom en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel eller hög.

### 1.1 Värdet av Bolagets värdepapper vid försäljning på andrahandsmarknaden

#### 1.1.1 Utspädning av innehav genom kommande nyemissioner

Bolaget har rätt att utöver Erbjudandet, för att kunna uppnå den Totala Emissionslikviden, besluta om ytterligare nyemissioner av A-aktier, i vilka Bolagets befintliga aktieägare inte kommer att ha företrädesrätt. Detta innebär att aktieägarnas proportionella ägande och röstandel samt vinst per aktie i Bolaget minskar. Nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på marknadsvärdet.

Riskbedömning: Hög.

#### 1.1.2 Inlösen av A-aktier

Bolagets avsikt är att dess A-aktieägare kommer att beredas möjlighet till inlösen med tidsintervall om cirka fem år. Den första inlösenmöjligheten beräknas genomföras under 2023.

Om styrelsen skulle välja att lösa in A-aktierna utan att samtidigt, eller dessförinnan, realisera Bolagets tillgångar finns det en risk för att innehavarna av A-aktier endast erhåller ett värde som bygger på ett teoretiskt marknadsvärde och inte på faktiskt erhållen köplikvid som erhållits genom en transaktion i marknaden. Ett sådant bedömt marknadsvärde kan både vara högre och lägre än vad en faktisk transaktion i marknaden skulle kunna generera.

Riskbedömning: Medel.

#### 1.1.3 Oförutsägbara framtida aktiekurser och låg likviditet

Bolagets A-aktier handlas sedan den 25 juli 2016 på NGM Nordic AIF. Likviditeten i Bolagets A-aktie varierar från dag till dag beroende på hur mycket aktier det omsätts. Låg likviditet kan innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i pris kan komma att förstärkas. Aktiernas kurs kan bli föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende aktierna och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för aktierna faller vilket påverkar investerarens totalavkastning ifall aktien skulle säjas över handelsplatsen.

Riskbedömning: Medel.

#### 1.1.4 Avkastningen beroende av SSVX 90

Räntan för SSVX 90 styrs av det rådande ränteläget. I den mån avkastningen på emitterade värdepapper har gjorts beroende av SSVX 90 kommer således avkastningen att vara avhängig av utvecklingen på räntemarknaden. I den händelse Bolaget gör en utdelningsbar vinst som överstiger räntan för SSVX 90 kommer 20 procent av detta överskott att delas ut till stamaktieägarna och inte till innehavarna av A-aktier. Dock kan Tröskelvärdet som lägst vara 0, d.v.s. den kan aldrig vara negativ, när beräkning av vinstdelning genomförs. En låg räntenivå medför att en större del av det utdelningsbara kapitalet blir föremål för vinstdelning till stamaktieägarna än vad som är fallet vid en hög räntenivå. För det fall låga marknadsräntor sammanfaller med ett resultat som är sämre än det förväntade, kan dock det låga ränteläget medföra att målavkastningen ej uppnås.

Riskbedömning: Medel.

#### 1.1.5 Rätt till avkastning

Avkastningen på Bolagets A-aktier är beroende av Bolagets resultat.

Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering. Bolagets målsättning är att dela ut ca 2-3 procent per år. Beroende på investeringsbehov, som

fluktuerar över tid, finns det därför risk att utdelningskapaciteten minskar i syfte att hantera investeringsbehovet, vilket riskerar påverka uppfyllandet av målsättningen till investeraren om en årlig utdelning om 2-3 procent.

Riskbedömning: Låg.

#### 1.1.6 Kontroll av Bolaget

SBF äger röststarka stamaktier där varje aktie berättigar till tio röster. SBF avser att föreslå och rösta för att emittera nya stamaktier till kvotvärde om så skulle behövas för att säkerställa att SBF alltid innehar minst 67 procent av rösterna i Bolaget. SBFs ägarandel kommer således påverka övriga aktieägares möjlighet till beslutsfattande samt övriga aktieägares inflytande över Bolaget. SBF kan ha andra intressen än övriga aktieägare.

Riskbedömning: Låg.

### 1.2 Risker avseende Bolaget

#### 1.2.1 Förvärvsrisk

Bolaget kan komma att överta okända förpliktelser vid köp av fastigheter genom bolagsförvärv. Sådana förpliktelser kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning. En negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning riskerar därför att påverka investerarens totalavkastning då dessa förpliktelser kan ha påverkan på Bolagets tillgångar och/eller kassaflöde.

Riskbedömning: Låg.

## Definitioner

### Aktiebolagslagen

Aktiebolagslag (2005:551).

### Anskaffningskostnad

Bolagets direkta eller indirekta totala anskaffningskostnad för en fastighetsinvestering inkluderande kostnader för lagfart, pantbrev, provisioner, konsult och rådgivningskostnader, samt andra kostnader förenade med investeringen och Teknisk Skuld (kostnaderna är i förekommande fall inklusive moms).

### Hagberg & Aneborn

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB. Org nr 559071-6675, Valhallavägen 124, 114 41 Stockholm.

### Bolaget

SBF Bostad AB (publ), org.nr. 559056-4000.

### Direktavkastning

Direktavkastningens driftnetto (d.v.s. hyresintäkter från direkt och indirekt ägda fastigheter med avdrag för driftkostnader) dividerat med fastighetens inköpspris.

### Erbjudandet

Förevarande emission av A-aktier.

### Euroclear

Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm.

### Exitkostnader

Kostnader vid försäljning och avveckling av investeringsobjekt, samt likvidationskostnader vid avveckling av Bolaget.

### Emissionslikvid

Det sammanlagda beloppet som erläggs som betalning för samtliga A-aktier som ges ut och tecknas i Erbjudandet.

### JLL

Jones Lang LaSalle Fastighetsrådgivning.

### Nettokassaflöde

Nettokassaflödet är nettoflödet av hyresintäkter från direkt och indirekt ägda fastigheter efter driftkostnader och finansiella kostnader (inklusive räntor).

### Prospektet

Föreliggande prospekt daterat, godkänt och registrerat den 10 november 2020.

### SBF

SBF Management AB, org.nr 556644-0870.

### SCB

Statistiska Centralbyrån.

### SSVX 90

Genomsnittet av räntan för tre månaders statsskuldväxlar. Uppgår per den 2 november 2020 till -0,131 procent. En statsskuldväxel är ett löpande skuldebrev som Riksgäldskontoret ger ut. Löptiden är normalt upp till ett år. Statsskuldväxlar används för att finansiera statens kortfristiga lånebehov.

### Teknisk Skuld

Reservering av medel att användas för att åtgärda eftersatt underhåll avseende förvärvat fastighet (jämfört med vad som rimligen kan förväntas i fråga om underhåll avseende en byggnad av samma ålder och standard) alternativt åtgärda eventuella funktionsbrister eller verkställa eventuella myndighetsbeslut.

### Total Emissionslikvid

Det sammanlagda beloppet som erläggs som betalning för samtliga A-aktier som ges ut och tecknas i Erbjudandet, tidigare erbjudanden och sådana framtida erbjudanden i Bolaget. Total Emissionslikvid kan som mest uppgå till 1 000 miljoner kronor, eller sådant lägre belopp som Bolaget kan komma att besluta.

### Tröskelvärde

Det genomsnittliga värdet av föregående räkenskapsårs SSVX 90 som ligger till grund för fördelningen av vinst mellan stamaktieägarna respektive A-aktieägarna. Värdet kan aldrig vara negativt i samband med vinstdelningsberäkning.

### Meddelande

Erbjudandet enligt detta Prospekt riktar sig inte till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än som följer av svensk lag. Prospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller Erbjudandet kräver sådana åtgärder eller strider mot gällande lag. Anmälan om förvärv av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses ogiltigt.

Sammanfattningen och värdepappersnoten ska läsas tillsammans med registreringsdokumentet avseende Bolaget daterat den 15 maj 2020 som registrerats och godkänts av Finansinspektionen den 15 maj 2020.

Twist rörande eller relaterad till Erbjudandet enligt detta Prospekt ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

## 2 Ansvariga personer

Värdepappersnoten är upprättad av styrelsen för SBF Bostad AB (publ). Bolagets styrelse ansvarar för Värdepappersnoten och enligt deras kännedom överensstämmer den information som ges i Värdepappersnoten med sakförhållandena och de har inte utelämnat någon uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 10 november 2020  
SBF Bostad AB (publ)  
Styrelsen

Per-Åke Eliasson  
Styrelseordförande

Johan Grevelius  
Styrelseledamot/VD

Jonas Berg  
Styrelseledamot

## 3 Väsentlig information

### 3.1 Redogörelse för rörelsekapital

Bolaget anser per dagen för denna Värdepappersnot att befintligt rörelsekapital är tillräckligt för att uppfylla dess nuvarande åtaganden samt aktuella behov under de kommande 12 månaderna. Bolaget har vid tidpunkten för upprättande av denna Värdepappersnot tillträtt 22 fastighetsbestånd. Beslut om framtida förvärv kommer att tas med beaktande av hur mycket tillgångar som Bolaget har tillförts genom Erbjudandet, men även med beaktande av det kapital som har tillförts genom tidigare och kommande erbjudanden.

### 3.2 Eget kapital och skuldsättning

Per dagen för denna Värdepappersnot har Bolaget ett registrerat aktiekapital som uppgår till 2 939 200 kronor. Bolagets aktiekapital är fördelat på 14 696 aktier, varav 12 196 aktier utgör A-aktier och 2 500 aktier utgör stamaktier. Vardera aktie har ett kvotvärde på 200 kronor. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 1 750 000 kronor och högst 7 000 000 kronor.

Bolaget har genom 12 tidigare erbjudanden emitterat A-aktier till ett värde motsvarande 635 145 500 kronor.

Utöver det egna kapitalet kommer Bolaget att delfinansiera sina fastighetsförvärv genom upptagande av lån i bank eller annan finansieringskälla. Finansiären kommer i huvudsak att betinga sig säkerhet i de fastigheter som Bolaget avser förvärva.

Vid tidpunkten för upprättande av denna Värdepappersnot har Bolaget tillträtt 22 fastighetsbestånd. Den sammanlagda köpeskillingen för förvärven uppgick till cirka 1 538 miljoner kronor, varav cirka 539 miljoner kronor har finansierats med eget kapital och cirka 999 miljoner kronor genom upptagande av lån.

Av det kapital som totalt tillförts Bolaget genom tidigare erbjudande har således cirka 539 miljoner kronor använts för finansiering av fastighetsförvärv och återstoden av kapitalet, med avdrag för emissionskostnader, har i huvudsak tillförts Bolagets kassa.

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Per den 30 sept 2020 (tkr)

<b>Kortfristiga skulder</b>	
Skulder mot borgen	-
Skulder mot säkerhet*	-
Blancokrediter	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	-
<b>Långfristiga skulder</b>	
Skulder mot borgen	-
Skulder mot säkerhet*	723 418
Blancokrediter	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>723 418</b>
<b>Eget kapital</b>	
Aktiekapital	2 675
Övrigt tillskjutet kapital**	559 710
Tecknat ej registrerat aktiekapital	-
Andra reserver	35 280
<b>Summa eget kapital</b>	<b>597 665</b>

\*Skuld mot säkerhet är Bolagets underliggande fastigheter.

\*\* Inkluderar tillskjutet kapital genom samtliga erbjudanden som registrerats per den 30 september 2020.

## NETTOSKULDSÄTTNING PÅ KORT OCH MEDELLÅNG SIKT

Nettoskuldsättning motsvarar Bolagets likvida medel, kortfristiga placeringar samt räntebärande kort-, och långfristiga fordringar med avdrag för räntebärande kort-, och långfristiga skulder per angivet datum i tabellen. Posten Andra kortfristiga skulder om 21 453 tkr, vilka omfattar bl a leverantörsskulder, är ej räntebärande. Övriga skuldposter är räntebärande.

Per den 30 sept 2020 (tkr)

(A)	Kassa	178 444
(B)	Likvida medel	-
(C)	Lätt realiserbara värdepapper	-
<b>(D)</b>	<b>Summa likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>178 444</b>
(E)	Kortfristiga fordringar	<b>4 895</b>
(F)	Kortfristiga bankskulder	-
(G)	Kortfristig del av långfristiga skulder	-
(H)	Andra kortfristiga skulder	21 453
<b>(I)</b>	<b>Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)</b>	<b>21 453</b>
<b>(J)</b>	<b>Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)</b>	<b>-161 886</b>
(K)	Långfristiga banklån	723 418
(L)	Emitterade obligationer	-
(M)	Andra långfristiga lån	-
<b>(N)</b>	<b>Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)</b>	<b>723 418</b>
<b>(O)</b>	<b>Nettoskuldsättning (J)+(N)</b>	<b>561 532</b>

Vid tidpunkten för upprättandet av Värdepappersnoten har Bolaget inga eventalförpliktelser eller indirekt skuldsättning.

Bolagets historiska finansiella information består av Bolagets årsredovisning för 2016-2019. Årsredovisningarna är reviderade av Bolagets revisor och införlivas genom hänvisning.

### 3.3 Uppgift om inblandade fysiska och juridiska personers eventuella ekonomiska eller andra intressen

Bolaget har ingått ett managementavtal med SBF, som uppstår ersättning från Bolaget.

SBF äger vid tidpunkten för Värdepappersnotens samtliga 2 500 stamaktier i Bolaget. SBF bildar löpande alternativa investeringsfonder med identisk eller liknande investeringsfilosofi vilket teoretiskt skulle kunna innebära en konkurrenssituation mellan de olika fonderna vid förvärv eller avveckling av fastigheter. Varje bolag investeras och avvecklas, så långt som möjligt, i tidsordning vilket innebär att konkurrens om fastigheter på marknaden minimeras. Denna skillnad i tid vid transaktionerna, samt användandet av oberoende konsulter (t.ex. fastighetsmäklare), minimerar enligt Bolagets uppfattning sådan möjlig intressekonflikt. I den händelse en sådan konflikt ändå uppkommer ska den hanteras i enlighet med den policy för hantering av intressekonflikter som SBF fastställt, varvid principen som utgångspunkt är att det äldsta bolaget har förtur. SBF förbehåller sig dock rätten att förbigå denna princip i syfte att uppnå en god riskspridning i Bolaget och andra relevanta fonder. De viktigaste parametrarna i detta hänseende är i tur och ordning investeringsobjektets geografiska placering, attraktivitet och Direktavkastning. Beslutet att fördela investeringsobjekten mellan olika fonder tas ytterst av SBF. I den utsträckning transaktioner genomförs mellan systerbolagen, sker detta på marknadsmässiga villkor baserat på oberoende värderingsutlåtanden.

SBF har även etablerat två bolag med liknande investeringsfilosofi som Bolaget, men som vänder sig till institutionella investerare med en lägsta investeringspost om 25 miljoner kronor. Bolagets bedömning är dock att dessa bolag, som riktar sig till institutionella investerare, inte kommer att konkurrera med varandra i någon nämnvärd omfattning. Anledningen till detta är främst att dessa bolag kommer att ha en mycket större kapitalbas än Bolaget och därmed investera i helt andra objekt än Bolaget. I den händelse en sådan konflikt ändå uppkommer ska den hanteras i enlighet med den policy för hantering av intressekonflikter som SBF fastställt.

Det föreligger inte någon potentiell intressekonflikt mellan Per-Åke Eliasson, Jonas Bergs och Johan Grevelius privata intressen och Bolagets intresse.

Vid den löpande skötseln av fastigheterna anlitas lokala förvaltare som normalt debiterar för sitt arbete utifrån nedlagd tid, vilket medför att styrelsen bedömer att risken för intressekonflikt mellan fonderna under förvaltningsfasen är obetydlig. Som fastighetsförvaltare och utförande av administrativa tjänster kan även bolag inom Bolagets och SBFs koncern anlitas. Utöver detta föreligger inga intressekonflikter hos någon av de personer eller bolag som avses ovan.

Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka någon av de personer som avses ovan valts in i Bolagets förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller tillsatts i annan ledande befattning.

### 3.4 Motiven för Erbjudandet och användningen av de medel som Erbjudandet förväntas inbringa

Syftet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets investeringsstrategi, se avsnittet "Investeringsinriktning" i Registreringsdokumentet. Om Erbjudandet fulltecknas, kommer Bolaget att tillföras 112 500 000 kronor före emissionskostnader. Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till ca 500 000 kronor (exklusive moms). Genom Erbjudandet kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 400 000 kronor.

Bolaget avser att uppnå den Totala Emissionslikviden om 1 000 miljoner kronor genom tidigare genomförda erbjudanden, detta Erbjudande och möjliga framtida erbjudanden i Bolaget. Den Totala Emissionslikviden kommer, tillsammans med lånefinansiering, att utgöra en bas för uppbyggnaden av en fastighetsportfölj bestående av primärt bostadsfastigheter. För det fall den Totala Emissionslikviden inte uppnås kommer omfattningen av Bolagets framtida investeringar att anpassas till storleken på den faktiska Totala Emissionslikviden som uppnåtts. Styrelsen gör bedömningen att Bolagets investeringsstrategi kommer att kunna genomföras även i det fall Erbjudandet inte blir fulltecknat.

Utöver eget kapital kommer fastigheterna att vara delfinansierade via lån i bank eller annat kreditinstitut. Bolaget kan komma att tillämpa räntesäkringsstrategier för att ränterisken ska bli balanserad i förhållande till övriga risker. Förutom Bolagets investeringspolicy föreligger inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkar eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

## 4 Erbjudandets former och villkor

### 4.1 Allmänt

Bolagsstämman har genom beslut den 23 april 2020 bemyndigat Bolagets styrelse att emittera A-aktier vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma. Bemyndigandet ger styrelsen rätt att besluta om ökning av Bolagets aktiekapital med ett belopp som ryms inom bolagsordningens kapitalgränser. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till lägst 1 750 000 kronor och högst 7 000 000 kronor.

Styrelsen har den 15 oktober 2020, med stöd av bemyndigandet, beslutat att emittera högst 2 000 A-aktier. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 400 000 kronor.

Teckning av de nyemitterade A-aktierna ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor.

### 4.2 Teckningskurs

Aktierna emitteras till en teckningskurs om 56 250 kronor per aktie. Minsta investeringspost är en (1) aktie, vilket motsvarar 56 250 kronor.

Det är styrelsen som har fastställt teckningskursen.

Vid nya erbjudanden i Bolaget är det styrelsen som fastställer teckningskursen.

### 4.3 Anmälan och anmälningssedel

Anmälningssedeln löper från och med den 16 november 2020 till och med den 4 december 2020. Styrelsen kan dock fram till sista dag i anmälningssedelperioden besluta att förlänga anmälningssedelperioden. Eventuellt beslut om förlängning av anmälningssedelperioden kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida, [sfbostad.se](http://sfbostad.se), samt genom pressmeddelande. Investerare som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 4 december 2020 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifylld anmälningssedel per post, e-mail eller fax till Hagberg & Aneborn på nedanstående adress. Korrekt ifylld anmälningssedel ska vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl 15:00 den 4 december 2020. Vid förlängning av Erbjudandet kommer sista likviddag, beräknat datum för tilldelning av värdepapper, datum för redovisning av utfallet av Erbjudandet och leverans av värdepapper att skjutas framåt motsvarande förlängningen av Erbjudandet.

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB  
Valhallavägen 124  
114 41 Stockholm

Telefon: 08 408 933 50

Telefax: 08 408 993 51

Email: [info@hagberganeborn.se](mailto:info@hagberganeborn.se)

Web: [hagberganeborn.se](http://hagberganeborn.se)

Anmälan om deltagande är, sedan anmälningssedel kommit Hagberg & Aneborn tillhanda, bindande och kan därefter inte återkallas eller ändras. Det är således inte tillåtet att ge in fler än en (1) anmälningssedel och vid ingivande av flera anmälningssedlar kommer endast den sist ingivna att beaktas. Observera att en ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg och ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten. Anmälningssedel ger Hagberg & Aneborn Fondkommission fullmakt att teckna värdepapper i investerarens namn och för dennes räkning.

Prospekt och anmälningssedlar kan laddas ned från Bolagets hemsida ([sfbostad.se](http://sfbostad.se)) och från Hagberg & Aneborn hemsida ([hagberganeborn.se](http://hagberganeborn.se)). Vid behov kan dessa handlingar även erhållas i pappersform från Bolaget eller Hagberg & Aneborn.

Den som önskar investera i A-aktier måste ha ett VP-konto eller värdepappersdepå hos bank eller fondkommissionär till vilken leverans av värdepapper kan ske. För personer som saknar VP-konto eller värdepappersdepå måste VP-konto eller värdepappersdepå öppnas innan anmälningssedel inlämnas. Observera att öppnande av VP-konto eller värdepappersdepå kan ta viss tid.

Observera att den som har en depå eller konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto måste kontrollera med den bank/förvaltare som för kontot, om,

och i så fall hur, förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.

#### 4.4 Courtag

Distributörer av Erbjudandet har rätt att ta ut courtag om 0-3 procent. Bolaget ansvarar inte för dessa.

#### 4.5 Tilldelning

Beslut om tilldelning av A-aktier fattas av styrelsen för Bolaget. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att helt utebli eller ske med ett lägre antal A-aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.

Erbjudandet kan komma att dras tillbaka eller tillfälligt dras in av styrelsen om emissionslikviden inte blir tillräckligt stor samt om ny lagstiftning eller förändring av befintlig lagstiftning innebär att Bolaget inte kan genomföra verksamheten på det sätt som Värdepappersnoten anger.

#### 4.6 Betalning och registrering

Betalning ska ske i enlighet med utsänd avräkningsnota. Om likvid ej erläggs i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan.

När emissionen registrerats hos Bolagsverket kommer aktierna att levereras till det VP-konto eller depå hos bank eller annan förvaltare som angivits på anmälningssedeln. I samband med detta erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av värdepapper har skett på dess VP-konto. Innehavare vilka har sitt innehav registrerat på en depå hos bank eller annan förvaltare erhåller information från respektive förvaltare.

#### 4.7 Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande efter teckningstidens utgång. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Bolagets hemsida.

#### 4.8 Handel i A-aktier

Bolagets nya A-aktier kommer att tas upp till handel på NGM Nordic AIF omedelbart efter det att emissionen registrerats av Bolagsverket. Första handelsdag för de nyemitterade A-aktierna beräknas till den 12 januari 2021 (eller sådant senare datum som följer av att Bolaget fattat beslut om förlängning av anmälningssperioden).

#### 4.9 Emissionsgaranti

Erbjudandet är inte garanterat.

#### 4.10 Tillämplig lagstiftning och upplysningar

Aktierna ges ut under Aktiebolagslagen och regleras av svensk rätt.

Denna värdepappersnot har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner denna värdepappersnot enbart i så måtto att den 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 kvaliteten på de värdepapper som avses i värdepappersnoten. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

#### 4.11 Aktiebok

Bolaget är ett till Euroclear anslutet avstämningsbolag. Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras och kontoförs av Euroclear med adress Euroclear Sweden AB, Box 191, SE 101 23 Stockholm, Sverige.

#### 4.12 Aktieägars rättigheter

Aktieägars rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyemissioner av aktier med mera styrs av Bolagets bolagsordning och av Aktiebolagslagen.



## 5 A-aktier

### 5.1 Allmänt

Genom Erbjudandet kan investerare investera i A-aktier. A-aktier har följande rättigheter:

- (a) en röst per aktie vid bolagsstämma;
- (b) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av A-aktier; och
- (c) subsidiär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av aktier av andra slag än A-aktier.

Erbjudandet avser värdepapper som ska utfärdas enligt den svenska Aktiebolagslagens regler och ägarnas rättigheter förknippande med dessa kan endast ändras i enlighet med Aktiebolagslagens bestämmelser. Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.

Bolagets A-aktier kommer att vara registrerade i Euroclear med Hagberg & Aneborn Fondkommission AB, Valhallavägen 124, 114 41 Stockholm, som kontoförande institut och har ISIN-nummer SE0008213326.

A-aktierna som tilldelas i Erbjudandet kommer att registreras på de enskilda investerarnas VP-konton, i deras eget namn, eller i förekommande fall via förvaltare.

Rätten till betalning av utdelning preskriberas tio år efter förfallodagen och tillfaller därefter Bolaget. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige.

Värdepapperen har inte varit föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Vidare har det inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden i fråga om emittentens aktier under den tid som Bolaget varit verksamt sedan 7 maj 2016.

### 5.2 Avkastning

Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering.

Bolaget garanterar ingen utdelning. Vid utdelning av vinstmedel delas vinsten, med fördelningen 20 procent till stamaktierna och 80 procent till A-aktierna, på all avkastning som överstiger Tröskelvärdet, det vill säga föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90. All avkastning som understiger investeringens Tröskelvärde tillfaller A-aktieägarna till 100 procent.

För att stamaktierna ska ha rätt till utskiftning av den årliga vinstdelningen enligt ovan princip ska totalavkastningen, som ligger till grund för vinstdelningen, vara realiserad, det vill säga orealiserade värdeuppgångar i fastighetsbeståndet får ej vara föremål för stamaktiernas vinstdelningsberäkning.

Vid beräkning av vinstdelning i samband med ett eventuellt avvecklande av Bolaget ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i det ackumulerade beräkningsunderlaget. Tröskelvärdet kan som lägst vara 0, det vill säga det kan aldrig vara negativt, när beräkning av vinstdelning genomförs.

Vid beräkning av stamaktiens andel av vinstdelningen i samband med inlösen ska de orealiserade tillgångarna fastställas av oberoende värderingsman. Vidare ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i det ackumulerade beräkningsunderlaget. Tröskelvärdet kan som lägst vara 0, det vill säga det kan aldrig vara negativt, när beräkning av vinstdelning genomförs.

Vad som delats ut till stamaktierna under ett räkenskapsår ska inte gå åter under kommande räkenskapsår, oavsett om kommande räkenskapsår inte uppnår investeringens Tröskelvärde.

## 5.2.1 A-aktier: Tabell schabloniserad avkastning och avgifter i snitt per år

### TOTAL EMISSION AKTIE A

Siffror KSEK

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Summa
Investeringspost 1)	100 000					100 000
Fastighetskrediter	217 444					217 444
Totalt kapital (Eget kapital plus fastighetskrediter)	311 278					311 278
Ingående balans fastighetsvärde (Emissionskostnader avräknas)	312 778	319 346	326 052	332 899	339 890	
Utgående balans fastighetsvärde inkl. 2,10% värdeökning per år	319 346	326 052	332 899	339 890	347 028	347 028
Fastighetsresultat (driftnetto) minus bankräntor & bolagsskatt*	7 036	7 120	7 206	7 292	7 380	36 035
Reavinst/Värdeökning	6 568	6 706	6 847	6 991	7 138	34 250
Erforderlig konsolidering**	-2 000	-40	-41	-42	2 122	0
Avgår arrangörsarvode, 1,25 %***	-4 167	0	0	0	0	-4 167
Årlig management fee, 0,65 %****	-2 541	-2 595	-2 649	-2 705	-2 762	-13 252
Summa nominell avkastning (före vinstdelning, efter övriga avgifter)	4 896	11 192	11 363	11 537	13 878	52 867
Tröskelvärde baserat på SSVX 90 (schablon 2,9% av investeringspost)	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	14 500
Överavkastning (summa nominell avkastning minus tröskelvärde)	1 996	8 292	8 463	8 637	10 978	38 367
Avgår vinstdelning 20 % av överavkastningen	-399	-1 658	-1 693	-1 727	-2 196	-7 673
<b>Summa avkastning till investeraren efter vinstdelning</b>	<b>4 497</b>	<b>9 534</b>	<b>9 670</b>	<b>9 809</b>	<b>11 683</b>	<b>45 193</b>
						<i>Snitt</i>
<b>Avkastning på eget kapital, ej nuvärdesberäkning</b>	<b>4,50%</b>	<b>9,53%</b>	<b>9,67%</b>	<b>9,81%</b>	<b>11,68%</b>	<b>9,04%</b>

\*Posten beräknas på följande sätt: Fastigheter till ett pris om 293 333 KSEK förvärvas. Direktavkastningen är 4,9 %.

Vidare antas den totala kostnaden för fastighetskrediterna vara 2,9 % per år.

Posten räknas upp med 1,2 % per år i linje med en förväntad intäkt- och kostnadsökning på cirka 1 %. (Den finansiella kostnaden antas vara densamma under hela perioden.)

\*\*Avsättning till bolagets kassa för att tillgodose likviditetsbehov. Delas ut till investeraren vid exit.

\*\*\*Baseras på summan av emissionslikviden och ett belopp motsvarande en belåningsgrad om 70 % på teoretiskt förvärvsvärde.

\*\*\*\*Beräknas på anskaffningskostnaden för fastigheter och fastighetsbolag. Räknas upp med värdeökning 2,10% per år. Inkl. moms.

1) Intag 100 MSEK med emissionskostnader 0,5 MSEK.

## 5.3 Bolagets avveckling och inlösen

Bolaget är uppsatt att verka som en aktiv och långsiktig ägare och förvaltare av bostadshyresfastigheter med en långsiktig investerings-, och förvaltningshorisont. Den långsiktiga förvaltningshorisonten innebär att Bolaget inte har någon avsikt att avveckla sin verksamhet efter en på förhand tidsbestämd period. Däremot är det Bolagets avsikt att dess A-aktieägare kommer att beredas möjlighet till inlösen med tidsintervall om cirka fem år. Den första inlösenmöjligheten beräknas genomföras under 2023.

Bolagets A-aktie är även noterad och handlas på den reglerade marknadsplatsen, NGM Nordic AIF, som tillhandahåller daglig handel.

Inför ett inlösentillfälle kommer Bolaget att ta in intresseanmälningar från A-aktieägarna avseende intresset att lösa in A-aktierna vid den aktuella tidpunkten. Utifrån intresseanmälningarna kommer Bolaget därefter att upprätta ett inlösenerbjudande till Bolagets A-aktieägare. Inlösenkurs och övriga villkor ska fastställas utifrån aktuellt substansvärde (NAV) vid inlösentillfället och i övrigt enligt Aktiebolagslagens bestämmelser.

Om innehavare av mer än 20 procent av Bolagets utestående A-aktier anmäler intresse att lösa in A-aktier vid det specifika inlösentillfället har Bolaget rätt att besluta om att inleda avveckling av Bolaget och dess tillgångar. Syftet är att Bolaget ska kunna säkerställa att samtliga aktieägares intressen främjas ifall en stor del (>20 procent) av de utestående A-aktierna blir föremål för inlösen samt att Bolaget bedömer att värden riskerar att skadas för de investerare som då inte önskar lösa in sina A-aktier. Vid ett sådant tillfälle har Bolaget rätt att avyttra fastigheterna under ordnade former under en tidsperiod om maximalt två år.

Avyttring av, direkt eller indirekt, ägda fastigheter kan komma att ske till tredje man eller systerbolag. Sådana överlåtelser kommer att ske till marknadsvärde och på marknadsmässiga villkor. Marknadsvärdet vid sådan överlåtelse ska fastställas av oberoende värderingsman.

Försäljning av enskilda delar av, eller hela, Bolagets fastighetsportfölj kan ske under hela investeringsperioden, t.ex. efter det att förädling och uppgradering av beståndet gjorts och ett förmånligt pris kunnat erhållas av köpare.

## 5.4 Stamaktier

### Allmänt

Utöver Erbjudandet har Bolaget emitterat stamaktier. Samtliga stamaktier innehas av SBF. Stamaktier har följande rättigheter:

- (d) tio röster per aktie vid bolagsstämma;
- (e) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av stamaktier; samt
- (f) subsidiär företrädesrätt vid annan kontant- eller kvittningsemission av andra aktier än stamaktier.

#### *Avkastning*

Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering.

Bolaget garanterar ingen utdelning. Vid utdelning av vinstmedel delas vinsten, med fördelningen 20 procent till stamaktierna och 80 procent till A-aktierna, på all avkastning som överstiger Tröskelvärdet, det vill säga föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90. All avkastning som understiger investeringens Tröskelvärde tillfaller A-aktieägarna till 100 procent.

För att stamaktierna ska ha rätt till utskiftning av den årliga vinstdelningen enligt ovan princip ska totalavkastningen, som ligger till grund för vinstdelningen, vara realiserad, det vill säga orealiserade värdeuppgångar i fastighetsbeståndet får ej vara föremål för stamaktiernas vinstdelningsberäkning.

Vid beräkning av vinstdelning i samband med ett eventuellt avvecklande av Bolaget ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i det ackumulerade beräkningsunderlaget. Tröskelvärdet kan som lägst vara 0, det vill säga det kan aldrig vara negativt, när beräkning av vinstdelning genomförs.

Vid beräkning av stamaktiens andel av vinstdelningen i samband med inlösen ska de orealiserade tillgångarna fastställas av oberoende värderingsman. Vidare ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i det ackumulerade beräkningsunderlaget. Tröskelvärdet kan som lägst vara 0, det vill säga det kan aldrig vara negativt, när beräkning av vinstdelning genomförs.

Vad som delats ut till stamaktierna under ett räkenskapsår ska inte gå åter under kommande räkenskapsår, oavsett om kommande räkenskapsår inte uppnår investeringens Tröskelvärde.

#### *Bolagets avveckling*

Stamaktier har rätt till utskiftning i samband med en eventuell likvidation av Bolaget.

Vid en eventuell likvidation av Bolaget ska stamaktierna vara efterställda A-aktierna och följaktligen inte tillskiftas några tillgångar innan A-aktierna tillskiftats ett belopp motsvarande dess teckningskurs, justerat för eventuell sammanläggning, split, fondemission eller andra förändringar i aktiernas kvotvärde. Därefter ska återstående tillgångar fördelas proportionerligt med 20 procent för stamaktierna och 80 procent för A-aktierna på allt som överstiger investeringens Tröskelvärde, d.v.s. föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90. Tidigare lämnad utdelning ska tas med i beräkningsunderlaget.

### 5.5 Sammanfattning avseende avkastningen till investerare i Erbjudandet

Utdelning till innehavare av A-aktier är helt beroende av Bolagets resultat från år till år. Detta medför att den relativa årliga avkastningen på investerat kapital kan skilja sig från år till år.

För det fall Bolaget realiserar hela eller delar av fastighetsportföljen kan Bolagets styrelse, för att kunna dela ut delar av den vinst som realiserats vid försäljningen, komma att besluta om inlösen av A-aktier i enlighet med ett s.k. inlösenförbehåll i Bolagets bolagsordning.

Om Bolagets styrelse beslutar att verksamheten ska avvecklas kommer Bolaget att realisera sina investeringar som därmed omvandlas till likvida medel. De likvida tillgångarna utöver stamaktiernas aktiekapital kommer, efter avdrag för Exitkostnader, att fördelas mellan A-aktier och stamaktier i enlighet med principerna för avkastning.

## 6 Upptagande till handel och handelssystem

A-aktierna är fritt omsättningsbara och finns noterade på NGM Nordic AIF under kortnamnet SBFBO A. De nyemitterade A-aktierna som omfattas av Erbjudandet kommer att upptas till handel på NGM Nordic AIF efter det att emissionen har registrerats av Bolagsverket. Planerad dag för första handel för de nyemitterade aktierna är omkring den 12 januari 2021.

## 7 Kostnader för Erbjudandet

Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till maximalt 500 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar cirka 0,45 procent av Emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande, vilken uppgår till 112 500 000 kronor.

## 8 Utspädning

Utspädningen efter fulltecknad emission kan uppgå till högst 2 000 A-aktier, eller cirka 5,2 procent av rösterna i Bolaget.

Styrelsen i Bolaget har rätt att utöver Erbjudandet, för att kunna uppnå den Totala Emissionslikviden, besluta om ytterligare nyemissioner av A-aktier. Detta innebär att de befintliga aktieägarnas proportionella ägande och röstandel samt vinst per aktie i Bolaget kommer att minska.

## 9 Skatt

### 9.1 Allmänt

Följande är en sammanfattning av skattekonsekvenser med anledning av inbjudan till teckning av A-aktier i Bolaget för investerare som skattemässigt anses bosatta i Sverige om inte annat anges. Redogörelsen behandlar inte, om det inte särskilt anges, de speciella regler som gäller för exempelvis handelsbolag, investmentföretag eller för sådana juridiska personer vars investering räknas som lagertillgångar i näringsverksamhet. A-aktierna i Bolaget avses bli marknadsnoterade, varför beskattningskonsekvenserna vid innehav av onoterade aktier inte berörs nedan.

Nedanstående redogörelse är inte heltäckande utan ska endast ses som en allmän orientering för hur det ser ut vid tidpunkten för författandet av Värdepappersnoten. Investerare rekommenderas att konsultera egna skatterådgivare innan investering sker i Bolaget.

### 9.2 Fysiska personer och dödsbon

#### 9.2.1 Marknadsnoterade aktier

De marknadsnoterade A-aktierna kommer vid en försäljning beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten/kapitalförlusten utgörs av skillnaden mellan försäljningslikvid, med avdrag för försäljningsutgifter och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet beräknas enligt "genomsnittsmetoden" eller "schablonmetoden".

Genomsnittsmetoden innebär att ett genomsnittligt omkostnadsbelopp beräknas för samtliga aktier av samma slag och sort, oaktat förvärvstillfälle eller förvärvsmetod. Schablonmetoden erbjuder ett förenklat beräkningssätt, varvid 20 procent av försäljningslikviden dras av som omkostnadsbelopp.

Kapitalförluster på marknadsnoterade andelar är fullt ut avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster uppkomna under samma år på marknadsnoterade aktier och marknadsnoterade värdepapper vilka skattemässigt behandlas som aktier (dock ej värdepappersfonder eller svenska specialfonder enbart innehållandes svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). För det fall kapitalförlusten inte kan dras av fullt ut enligt ovan får resterande förlust dras av mot övriga kapitalvinster med 70 procent. För det fall avyttring skett av onoterade kvalificerade andelar under samma år får 2/3 av vinsten eller förlusten kvittas mot marknadsnoterade aktier till 100 procent. För okvalificerade andelar gäller att 5/6 av vinsten/förlusten får kvittas till 100 procent på förluster/vinster på marknadsnoterade aktier.

Uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital får skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet, samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift reduceras. Avdrag medges med 30 procent av den kapitalförlust som inte överstiger 100 000 kronor. Överstigande belopp är avdragsgillt med 21 procent. Det finns ingen möjlighet att rulla outnyttjade underskott framåt till senare beskattningsår.

Bolaget, eller Euroclear på uppdrag av Bolaget, är skyldigt att göra preliminärt skatteavdrag med 30 procent på ränta och utdelning, om mottagaren är en fysisk person eller ett dödsbo.

#### 9.2.2 Investeringssparkonto

Fysiska personer kan förvara vissa tillåtna tillgångar på investeringssparkonto. Däri inbegripet får kontanter, finansiella instrument upptagna till handel på reglerad marknad, finansiella instrument som handlas på en handelsplattform och fondandelar förvaras på ett investeringssparkonto ("ISK"). Ett direkt eller indirekt innehav av andelar som motsvarar 10 procent av rösterna för samtliga andelar eller kapitalet i bolaget anses inte utgöra tillåtna tillgångar. Härvid bör uppmärksammas att det vid beräkningen av innehavet även inräknas närståendes innehav. Kvalificerade andelar kan aldrig anses utgöra tillåtna tillgångar.

Tillgångar som förvaras på ett ISK schablonbeskattas, oavsett om en vinst eller förlust uppkommit. Därför är det inte nödvändigt att rapportera kapitalvinster eller kapitalförluster i inkomstdeklarationen. Likaledes är avkastning såsom utdelning och ränta undantagen beskattning, utan beskattas inom ramen för schablonbeskattningen. Utgifter hänförliga till tillgångarna på ISK:t är inte avdragsgilla.

För schablonbeskattningen behöver först ett kapitalunderlag beräknas. Detta utgörs dels av en fjärdedel av värdet på tillgångarna vid ingången av varje kvartal, dels inbetalningar och överföringar av finansiella instrument till ISK:t under respektive kvartal. När kapitalunderlaget är fastställt beräknas en schablonintäkt som kapitalunderlaget multiplicerat med statslåneräntan vid utgången av november året före beskattningsåret, ökad med 0,75 procentenheter. Som lägst uppgår schablonintäkten till 1,25 procent av kapitalunderlaget.

Schablonintäkten är därefter föremål för vanlig kapitalbeskattning om 30 procent.

### 9.3 Juridiska personer

För ett aktiebolag kan innehav av marknadsnoterade andelar utgöra näringsbetingade andelar, under förutsättning att andelarna antingen är betingade av den rörelse som innehavaren bedriver, eller om det sammanlagda röstetalet för ägarföretagets samtliga andelar i det ägda företaget motsvarar tio procent eller mer för samtliga andelar i företaget. För det fall andelarna anses vara näringsbetingade är såväl kapitalvinster som utdelningar skattefria. Motsvarande kapitalförlust är inte avdragsgill.

Handelsbolag kan ta emot skattefri utdelning på aktier i onoterade bolag till den del utdelningen hade varit skattefri om den i stället tagits emot direkt av handelsbolagsdelägaren. Samma gäller vid avyttringar av aktier, varigenom kapitalvinsten blir skattefri om den varit skattefri om delägaren själv hade avyttrat andelen. För kapitalförluster i dessa fall medges inte avdrag.

För det fall ett aktiebolags innehav inte anses näringsbetingat tas utdelning och kapitalvinst vid avyttring upp till beskattning med en skattesats om 22 procent i inkomstlaget näringsverksamhet. Det beskattningsbara resultatet beräknas som försäljningslikviden efter avdrag för försäljningsutgifter och omkostnadsbelopp.

Avdrag för kapitalförluster medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som behandlas som aktier. I den mån det inte är möjligt att göra avdrag under året då förlusten uppkommer kan kapitalförlusten rullas framåt obegränsat i tiden. För det fall koncernbidragsrätt föreligger mellan andra koncernbolag och det förlustdrabbade bolaget kan, som huvudregel, koncernbolagens skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper kvittas mot underskottet.

För bl.a. stiftelser och ideella föreningar gäller särskilda regler.

### 9.4 Kapitalförsäkring

Såväl fysiska personer som företag kan använda sig av en kapitalförsäkring, en sparandeform som har stora likheter med investeringssparkontot. I likhet med investeringssparkontot beskattas inte vinster löpande, eller medges avdrag för kapitalförluster. Istället utgår en årlig schablonbeskattning oaktat av om det uppkommer en kapitalvinst under året eller ej.

Schablonbeskattningen beräknas på ett sätt snarlikt det som gäller vid innehav på ett investeringssparkonto. Först beräknas ett kapitalunderlag, vilket utgör värdet på innehavet i början av året och de inbetalningar som gjorts under året. Inbetalningar gjorda under årets andra hälft medtas endast till 50 procent. Detta belopp (värdet och inbetalningar) multipliceras med statslåneräntan vid utgången av november året innan inkomståret plus 0,75 procentenheter (med en lägsta-regel om 1,25 procent).

Schabloninkomsten beskattas som vanlig kapitalinkomst, innebärande en skattesats om 30 procent för individer. Skatten innehålls och inbetalas till Skatteverket av försäkringsbolaget hos vilket investeraren har sina tillgångar placerade i en kapitalförsäkring, om försäkringsbolaget är svenskt.

### 9.5 Kupongskatt

För fysiska personer som inte är skattskyldiga i Sverige och som får aktieutdelning från Sverige utgår en kupongskatt på 30 procent. Ansvar för innehållandet av och inbetalning till Skatteverket ligger på Euroclear. Skattesatsen är i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. För juridiska personer med hemvist inom EU och som uppfyller villkoren i artikel 2 i det så kallade moder- dotterbolagsdirektivet (90/435/EEG) utgår normalt inte svensk kupongskatt om bolaget innehar minst 10 procent av kapitalet i det utdelande bolaget. För utdelning på onoterade aktier till utländska bolag (bolag inom EU vid innehav under 10 procent och bolag i länder utanför EU) gäller vidare att kupongskatt normalt inte utgår om det utländska bolaget motsvarar ett svenskt aktiebolag och en utdelning eller kapitalvinst hade varit skattefri om det utländska bolaget hade varit ett svenskt företag.

## 9.6 Särskilda skattekonsekvenser

Skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och det land där Bolaget har sitt säte kan inverka på inkomsterna från värdepapperen. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna ovan kan uppkomma för vissa kategorier av aktieägare. Skattesituationen för enskilda aktieägare är beroende av omständigheterna i det enskilda fallet. Varje aktieägare rekommenderas att inhämta råd från egen skatterådgivare för information om sådana speciella omständigheter föreligger. I de fall kupongskatt ska utgå kommer den att innehållas av Bolaget.

## Emissionsinstitut och legal rådgivare

### Emissionsinstitut

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB  
Valhallavägen 124  
114 41 Stockholm

### Legal rådgivare

Wistrand Advokatbyrå  
Box 7543  
Regeringsgatan 65  
10393 Stockholm

Harvest Advokatbyrå AB  
Box 7225  
Hamngatan 15  
10389 Stockholm

**SRF** BOSTAD