

**Tillägg till registreringsdokument med anledning av
inbjudan till teckning av B-aktier i SBF Bostad AB (publ)**

SBF BOSTAD

Bakgrund

Finansinspektionen godkände och registrerade ett av SBF Bostad AB (publ), org. nr. 559056-4000 ("**Bolaget**") upprättat prospekt bestående av registreringsdokument (FI Dnr 21-9433) samt värdepappersnot (FI Dnr 21-9432) den 17 maj 2021 ("**Prospektet**"). Det registreringsdokument som godkändes i samband med Prospektets godkännande är alltjämt giltigt för användande som en del av nya prospekt i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 artikel 12.2 ("**Registreringsdokumentet**"). Den 4 oktober 2021 godkändes ett första registreringsdokumentstillägg (FI Dnr 21-24063) till Registreringsdokumentet. Följande registreringsdokumentstillägg avser att uppdatera angivna avsnitt i Registreringsdokumentet.

Detta tillägg till Registreringsdokumentet ("**Registreringsdokumenttillägget**") har upprättats av Bolaget i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 artikel 23 och godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 6 april 2022 (FI Dnr 22-7106). Registreringsdokumenttillägget offentliggjordes av Bolaget samma dag och är en del av, och ska läsas tillsammans med, Registreringsdokumentet (FI Dnr 21-9433).

De definitioner som används i Registreringsdokumentet äger även tillämpning för Registreringsdokumenttillägget.

Motiv till upprättandet av Registreringsdokumenttillägget

Detta Registreringsdokumenttillägg har upprättats med anledning av omständigheter som inträffat i Bolaget efter godkännandet av Registreringsdokumentet.

Informationen föranleder förändringar under vissa avsnitt i Registreringsdokumentet enligt vad som anges nedan.

Avlämnande av Registreringsdokumenttillägg

Styrelsen för SBF Bostad AB (publ) avlämnar härmed Registreringsdokumenttillägget. Registreringsdokumenttillägget finns att tillgå på Bolagets hemsida, <https://www.sfbostad.se/finansuell-information/emissionsdokument>.

Stockholm den 6 april 2022

Styrelsen i SBF Bostad AB (publ)
Per-Åke Eliasson – Styrelseordförande
Johan Grevelius – Styrelseledamot/VD¹
Martin Sersé – Styrelseledamot

¹ Bolaget har genom pressmeddelande den 21 september 2021 meddelat att avsikten är att Carl Adam Rosenblad ersätter Johan Grevelius som VD för SBF Bostad AB (publ) vid årsskiftet. Enligt överenskommelse kommer Johan Grevelius att kvarstå såväl som VD som ledamot fram till årsstämman 2022.

Informationen i detta Registreringsdokumenttillägg föranleder att innehållet i Registreringsdokumentet kompletteras eller ersätts enligt följande:

Nedan följer en komplettering till avsnittet 1.1.2 "Finansiell risk", sida 3 i Registreringsdokumentet, med anledning av Bolagets årsredovisning för 2021, som offentliggjordes den 30 mars 2022. Den kompletterande informationen beskriver en ny belåningsgrad per den 31 december 2021.

Finansiell risk

Per den 31 december 2021 uppgick belåningsgraden till 51,3 procent, vilket är en minskning med 10,2 procent sedan den 31 december 2020.

Nedan följer information som ersätter informationen i avsnittet 4 "Utvald finansiell information", sida 5 och 6 i Registreringsdokumentet, med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 12 november 2021 samt den årsredovisning för 2021 som offentliggjordes den 30 mars 2022.

Utvald finansiell information

Bolaget bildades den 7 mars 2016 och registrerades den 24 mars 2016, och har vid tidpunkten för Prospektet bedrivit verksamhet i enlighet med Bolagets verksamhetsföremål och affärsidé som det beskrivs i Prospektet.

Bolagets aktiekapital uppgår vid tidpunkten för Värdepappersnoten till 5 087 600 kronor fördelat på 25 000 stamaktier och 102 190 A-aktier med ett kvotvärde om 40 kronor. Extra bolagsstämma den 29 mars 2022 har fattat beslut om att ändra gränserna för såväl aktiekapital som antal aktier enligt följande. Aktiekapital skall utgöra lägst 3 500 000 kronor och högst 14 000 000 kronor och antalet aktier skall vara lägst 87 500 och högst 350 000 aktier.

Bolaget har vid tidpunkten för Värdepappersnoten genom tidigare erbjudanden tillförts totalt 1 142 480 200 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tillträtt 30 fastighetsbestånd.

Bolagets tillgångar består i huvudsak av likvida medel, aktier i dotterbolag som äger fastigheter i Borgholm, Borås, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Malmö, Osby, Skellefteå, Skövde, Staffanstorp, Tranås, Trelleborg, Ystad, Årjäng och Åstorp. Fastigheterna som har tillträtts efter 31 december 2021 har vid tidpunkten för detta Prospekt ännu inte bidragit med helårseffekter på Bolagets resultat. Fastighetsinvesteringarna har finansierats med eget kapital och fastighetslån. Total låneskuld uppgår vid tidpunkten för Prospektet till cirka 1 949 miljoner kronor, efter tillträde av fastighetsbeståndet i Tranås och Årjäng.

Upprättade balans- och resultaträkningar samt kassaflödesanalyser enligt nedan utgör Bolagets finansiella information och har upprättats i enlighet med koncernens redovisningsprinciper.

Halvårsrapporten för 2021 har ej granskats av Bolagets revisor. Övriga rapporter har reviderats, eller översiktligt granskats av Bolagets revisor. De översiktligt granskade delårsrapporterna, samt de reviderade balans- och resultaträkningarna samt kassaflödesanalyserna utgör koncernens historiska finansiella information. Samtliga rapporter införlivas genom hänvisning och hålls tillgängliga, fysiskt och elektroniskt, för inspektion på Bolagets huvudkontor.

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.1 "Historisk finansiell information i sammandrag", sida 6 i Registreringsdokumentet, som har kompletterats med anledning av Bolagets årsredovisning för 2021 som offentliggjordes den 30 mars 2022. Kompletteringen avser resultaträkning i sammandrag för perioderna jan-juni 2021 och jan-dec 2021.

Historisk finansiell information i sammandrag

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets hel-, och delårsrapporter för räkenskapsåren 2019–2021. Årsredovisningarna, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Bolagets revisor. Halvårsrapporten för 2021 har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Under "Resultaträkning i sammandrag" framgår det vilka rapporter som reviderats eller granskats av Bolagets revisor. För räkenskapsåren 2016–2021 har det varit KPMG AB, Box 382, 111 20 Stockholm, 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.

Resultaträkning i sammandrag	2021	2020	2019	2021	2020	2019
	Jan-dec*	Jan-dec*	Jan-dec*	Jan-jun***	Jan-jun**	Jan-jun**
		(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)
Summa intäkter	149 303	92 221	51 889	72 229	41 656	19 809
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	47 696	22 848	12 458	20 411	11 480	4 900
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	471 200	143 958	39 720	159 768	22 486	11 840
Balansräkning i sammandrag	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30
Summa tillgångar	2 938 034	2 082 540	1 085 673	2 433 290	1 350 513	831 983
Summa eget kapital	1 563 134	775 638	509 400	1 069 550	592 788	440 973
Summa eget kapital och skulder	3 265 710	2 082 540	1 085 673	2 433 290	1 350 513	831 983
Kassaflödesanalys i sammandrag						
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun
Periodens kassaflöde	227 896	13 399	4 975	163 634	37 736	85 816
Likvida medel vid periodens början	85 352	71 953	66 978	85 352	71 953	66 978
Likvida medel vid periodens slut	313 248	85 352	71 953	248 986	109 689	152 793

* Reviderad av Bolagets revisor						
**Översiktligt granskad av Bolagets revisor						
***Rapporten ej granskad av bolagets revisor						

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.2 "Bolagets resultat- och balansräkning", sida 7 i Registreringsdokumentet, som har kompletterats med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 12 november 2021 samt årsredovisningen för 2021 som offentliggjordes den 30 mars 2022. Kompletteringen avser bolagets resultat- och balansräkning för perioderna jan-jun 2021 och jan-dec 2021.

Bolagets resultat- och balansräkning

Rapport över koncernens totalresultat	2021	2020	2019	2021	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun
Belopp i KSEK						
Hysesintäkter	149 303	92 221	51 889	72 229	41 656	19 809
Övriga intäkter		0	0	0	0	0
Fastighetskostnader	-58 107	-42 394	-21 647	-30 068	-18 479	-8 649
Driftnetto	91 196	49 827	30 242	42 161	23 177	11 115
	0					
Central administration	-43 500	-26 978	-17 784	-21 750	-11 697	-6 215
Resultat från övriga värdepapper och fordringar						
som är anläggningstillgångar		0	0	0	0	0
Finansiella intäkter	10	436	52	0	0	0
Finansiella kostnader	-18 663	-12 599	-11 445	-8 918	-8 886	-4 962
Förvaltningsresultat	29 042	10 685	1 065	11 493	2 594	-62
	0					
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	1 763	4 045	6 839	975	4 899	0
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	440 395	129 228	31 816	147 301	14 993	11 902
Resultat före skatt	471 200	143 958	39 720	159 768	22 486	11 840
Skatt på årets resultat	-98 605	-32 238	-8278	-32 108	-6186	-3550
Årets resultat	372 594	111 719	31 442	127 661	16 300	8290

Rapport över koncernens finansiella ställning						
TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar		0	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	2 937 940	1 983 600	947 400	2 173 202	1 133 850	626 550
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0	0
Långfristiga fordringar	0	0	31 950	0	28 779	32 612
Uppskjutna skattefordringar	94,328	94	94	152	94	94
Summa anläggningstillgångar	2 938 034	1 990 388	979 444	2 173 354	1 162 724	659 256
Omsättningstillgångar						
Varulager						
Handelsvaror		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
Kortfristiga fordringar						
Kundfordringar	1 394,509	127	29	0	555	0
Fordringar hos koncernföretag	1 839	2 564	17 647	1 773	5 660	473
Skattefordran	3 453	1 627	13	3 453	1 801	564
Övriga fordringar	6 902	1 310	936	5 027	2 923	743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	839	1 120	498	697	309	3 052
	14 428	6 800	19 123	78 100	78 100	4 832
Kortfristiga placeringar	0	0	15 153			15 102
Likvida medel	313 248	85 352	71 953	248 986	109 689	152 793
Summa omsättningstillgångar	327 676	98 794	106 229	259 936	187 790	172 727
SUMMA TILLGÅNGAR	3 265 710	2 082 488	1 085 673	2 433 290	1 350 513	831 983

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital						
Aktiekapital	5 088	3 075	2 380	4 262	2 427	2 204
Övrigt tillskjutet kapital	1 077 351	643 806	478 724	874 598	556 799	433 625
Tecknat ej registrerat kapital	0	24	0	0	0	0
Balanserat resultat inkl årets resultat	480 695	128 681	28 296	190 690	33 314	5 144
Summa Eget kapital	1 563 134	775 586	509 400	1 069 550	592 788	440 973
Skulder						
Långfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	1 054 214	1 116 003	199 495	1 133 726	575 870	370 104
Uppskjutet skatteskuld	135 224	40 106	8 598	71 851	14 902	4 275
Summa långfristiga skulder	1 189 438	1 156 109	208 093	1 205 577	590 772	374 379
Kortfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	452 248	104 000	345 541	115 467	140 382	0
Leverantörsskulder	6 793	4 906	3 093	4 829	6 779	1 562
Skulder till koncernföretag	16 961	4 343	2 280	13 600	3 140	3 359
Skatteskulder	1 215	2 659	684	503	275	
Övriga skulder	5 186	1 014	1 296	93	322	1593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 736	33 871	15 286	23 670	16 055	10 117
Summa kortfristiga skulder	513 139	150 793	368 180	158 163	166 953	16 631
	0					
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 265 711	2 082 488	1 085 673	2 433 290	1 350 513	831 983

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.3 "Koncernens kassaflödesanalys", sida 10 i Registreringsdokumentet, som har kompletterats med anledning av Bolagets årsredovisning för 2021, som offentliggjordes den 30 mars 2022. Kompletteringen avser koncernens kassaflödesanalys för perioderna jan-jun 2021 och jan-dec 2021.

Koncernens kassaflödesanalys

Nedan är en sammanfattning av Bolagets kassaflödesanalys för räkenskapsåren 2019-2021.

Rapport över kassaflöde, koncernen						
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>Jan-dec</u>	<u>Jan-dec</u>	<u>Jan-dec</u>	<u>Jan-jun</u>	<u>Jan-jun</u>	<u>Jan-jun</u>
Belopp i KSEK						
Den löpande verksamheten						
Resultat efter skatt	372 594	111 720	31 422	127 661	16 300	8 290
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	90 158	31 994	5 590	34 023	2 378	5 824
Orealiserade värdeförändringar	-440 395	-129 228	-31 816	-147 301	-14 993	-11 902
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 357	14 486	5 196	14 383	3 685	2212
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring rörelsefordringar	-5 802	13 937	-15 152	298	9 663	-846
Förändring rörelseskulder	15 541	22 179	11 017	-4 097	4 341	5 085
Kassaflöde från löpande verksamheten	32 096	50 602	1 060	10 583	17 689	6451
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter via bolag	-551 631	-948 030	-447 666	-112 500	-237 883	-133 865
Avyttring av fastigheter via bolag	91 500	73 200	29 000	91 500	74 813	
Investering i befintliga fastigheter	-52 148	-32 142	-10 466	-21 301	-3 488	-1 583
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	0		-13 134			-11 212
Investering i kortfristiga placeringar	0	15 153	-51		15 153	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-512 279	-891 819	-442 317	-42 301	-151 405	-146 660
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	441 111	190 932	196 155	185 742	11 518	150 880
Amortering av lån	-64 655	-41 898	-27 437	-59 928	-38 779	-706
Nyupptagna lån	351 114	716 864	285 471	89 030	209 995	83 808
Utbetald utdelning	-19 491	-11 282	-7 957	-19 491	-11 282	-7 957
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	708 079	854 616	446 232	195 353	171 452	226 025
Årets kassaflöde	227 896	13 399	4 975	163 634	37 736	85 816
Likvida medel vid årets början	85 352	71 953	66 978	85 352	71 953	66 978
Likvida medel vid årets slut	313 248	85 352	71 953	248 986	109 689	152 793

Nedan följer utdrag från avsnittet 4.4 "Nyckeltal", sida 10 i Registreringsdokumentet, som har kompletterats med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 12 november 2021 samt den årsredovisning för 2021 som offentliggjordes den 30 mars 2022. Den kompletterande informationen avser nyckeltal för perioderna jan-jun 2021 och jan-dec 2021. Kommentaren till den finansiella utvecklingen inklusive underrubriker hänför sig i informationen nedan till 2021 i stället för 2020 som beskrivs i Registreringsdokumentet.

Nyckeltal

Värdepappersnoten innehåller vissa nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS. Bolaget tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal åsyftas sådana finansiella mått som inte definieras i IFRS. De alternativa nyckeltalen används av Bolagets ledning i syfte att bedöma den finansiella statusen i Bolaget.

Nyckeltalen nedan baseras på information från 2019–2021 årsredovisningar och delårsrapporter, där årsredovisningarna har reviderats, delårsrapporterna för 2019-2020 har granskats av Bolagets revisor och delårsrapporten för första halvåret 2021 som ej har granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2021	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun
Driftnetto, KSEK	91 196	49 827	30 242	42 161	23 177	11 115
Balansomslutning, KSEK	3 265 710	2 082 488	1 085 673	2 433 290	1 350 513	831 983
Soliditet	47,87%	37,20%	46,90%	44,00%	43,90%	53,00%
Belåningsgrad	51,28%	61,50%	57,50%	57,50%	63,20%	59,10%

Definitioner och avstämningar av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Nyckeltal	Definition	Motivering
Driftnetto	Hysesintäkter minus kostnader	Belyser överskottet från driften
Balansomslutning, KSEK	Koncernens totala tillgångsmassa	Ger en bild av hur stort Bolagets tillgångssida är
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen	Hur solitt är Bolaget utifrån ett skuldsättningsperspektiv
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde	Belyser den finansiella risken

Historisk utdelning

Räkenskapsår	Utdelning per A-aktie	Utdelning per stamaktie
2020	300 kronor	
2019	1200 kronor	
2018	1 100 kronor	
2017	1 000 kronor	274 kronor

Beräkning av de alternativa nyckeltalen som inte definieras enligt IFRS

Nyckeltal	2021	2020	2019	2021	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun
Beräkning av driftnetto						
Hysesintäkter – fastighetskostnader = driftnetto	149 303 - 58 107 = 91 196	92 221 - 42 394 = 49 827	51 889 - 21 647 = 30 242	72229 - 30068=42161	41656 - 18479=23177	19809- 8694=11115
Beräkning av soliditet						
Eget kapital dividerat med balansomslutning = soliditet	1 563 134 / 3 265 710 = 0,479	775 681/2 082 488 = 0,372	509 400/1 085 673 = 0,469	1069550/2433290 =0,44	592788/1350513= 0,44	440973/831983 =0,53
Belåningsgrad						
Bankfinansiering dividerat med marknadsvärde= belåningsgrad	1 506 462 / 2 937 940 = 0,513	1 220 003/1 983 600 = 0,615	545 036/947 400 = 0,575	1249193/2173202 =0,57	716252/1133850= 0,63	370104/626500 =0,5907

Kommentar till den finansiella utvecklingen

Vid utgången av december 2021 hade Bolaget genomfört totalt 18 nyemissioner, 16 nyemissioner riktade till allmänheten samt två (2) nyemissioner riktade dels till Nordea Bank Abp, filial Sverige, samt till 70 privata och mindre institutionella investerare. Sammanlagt har alla emissioner tillfört Bolaget 1 142 480 KSEK. Vid utgången av december 2021 hade Bolaget förvärvat och tillträtt 27 fastighetsbestånd med ett marknadsvärde som uppgick till 2 937 940 KSEK. Förvärven har finansierats med extern bankfinansiering som per den 31 december 2021 uppgick till 1 506 461 KSEK.

Jämfört med motsvarande period 2020 kan man konstatera att Bolaget har haft ett fortsatt fokus på att resa ytterligare investerarkapital samt förvärva fastigheter, vilket är i linje med Bolagets affärsmodell, då Bolaget ökat fastighetsvärdet från 1 983 600 KSEK vid motsvarande period förra året.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har under året 2021 ökat till 149 303 KSEK gentemot motsvarande period 2020 då hyresintäkterna uppgick till 92 221 KSEK. Den positiva ökningen förklaras främst av nya förvärv till Bolaget.

Fastighetskostnader

Kostnaderna har under året 2021, i takt med att Bolaget tillträtt fastigheter, ökat som naturlig följd. Under perioden uppgick fastighetskostnaderna till 58 107 KSEK och består primärt av taxebundna kostnader, reparation, underhåll, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Kostnaderna har, jämfört med motsvarande period föregående år, ökat från 42 394 KSEK. Kostnadsökningen beror på att fastighetsportföljen har ökat i volym.

Central administration

Posten för central administration har under året 2021 ökat till 43 500 KSEK med anledning av fortsatt förvärvsfokus i Bolaget.

Finansiella intäkter och kostnader

Posten för finansiella intäkter har under perioden uppgått till 10 KSEK. Vad gäller de finansiella kostnaderna har de ökat till 18 663 KSEK, och detta beror på den fortsatta förvärvstakten som Bolaget haft samt att Bolaget finansierar sig till cirka 60 procent med extern bankfinansiering, varför finansieringskostnader går upp i takt med att låneportföljen ökar.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna består primärt av Bolagets fastigheter som ägdes per den 31 december 2021. Marknadsvärdet uppgick vid tidpunkten till 2 937 940 KSEK. Detta är en uppgång från 1 983 600 KSEK vid samma tidpunkt 2020.

Omsättningstillgångar

Under perioden har posten för omsättningstillgångar uppgått till 14 428 KSEK jämfört med samma period förra året då posten uppgick till 6 800 KSEK.

Eget kapital

Det egna kapitalet har under perioden ökat till 1 563 134 KSEK med anledning av de nyemissioner som genomförts i Bolaget under perioden.

Skulder

I takt med det att Bolaget har expanderat och förvärvat fastigheter har även skuldsidan ökat då finansiering av förvärven till stor del sker genom extern bankfinansiering. Per den 31 december 2021 uppgick skulden till kreditinstitut till 1 506 461 KSEK, vilket är en uppgång från motsvarande period 2020 då skulderna till kreditinstitut uppgick till 1 220 003 KSEK.

Kassaflöde

För perioden hade Bolaget haft ett positivt kassaflöde om cirka 229 013 KSEK. Kassaflödet kan förklaras av inflödet av emissionskapital och upptagande av fastighetskrediter samt utflöden för att finansiera fastighetsförvärv.

Nedan följer en komplettering till avsnittet 6.1.1 "Bolagets senaste nettovärde", sida 19 i Registreringsdokumentet, med anledning av Bolagets årsredovisning för 2021, som offentliggjordes den 30 mars 2022. Kompletteringen avser ett nytt nettoandelsvärde per den 31 december 2021.

Bolagets nettoandelsvärde, per den 31 december 2021, uppgick till 14 950 kronor per A-aktie. Beräkningen av nettoandelsvärdet har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Nedan följer en komplettering till avsnittet 6.2 "Viktiga händelser och betydande förändringar i Bolagets verksamhet", sida 19 i Registreringsdokumentet.

Bolaget höll extra bolagsstämma den 29 mars 2022 och beslutade om att anta en ny bolagsordning. Avsikten med den nya bolagsordningen är att införa ett nytt aktieslag i SBF Bostad av serie B. Syftet med ett nytt aktieslag är att erbjuda en evig fondstruktur med årliga inlösenförfaranden, i enlighet med emissionsprospekt för B-aktierna. Kapitalintag kommer därför framöver att ske genom emissioner av B-aktien, för att kunna förvärva ytterligare hyresfastigheter och fortsätta förvalta och förbättra befintligt fastighetsbestånd. Vidare fattade bolagsstämman beslut om nyemission av aktier av serie B, enligt följande huvudsakliga villkor.

Emissionen vänder sig till allmänheten utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen bedömer att det är till gagn för Bolaget, och därmed aktieägarna, att sprida investeringsmöjligheten och aktier till bredare krets samt att uppnå uppsatta mål för fastighetsförvärv i Bolaget.

Emissionen skall omfatta högst 35 000 aktier av serie B till emissionskursen 14 500 per aktie av serie B. Minsta teckningspost är 10 aktier av serie B á 14 500 kronor, vilket innebär 145 000 kronor. Emissionen kommer att tillföra Bolaget högst 507 500 000 kronor och öka aktiekapitalet med högst 1 400 000 kronor. Den del av teckningskursen som överstiger kvotvärdet ska föras till den fria överkursfonden. Teckningstiden är från och med den 7 april 2022 till och med den 22 april 2022. Sista likviddag är den 5 maj 2022. De nya aktierna omfattas av inlösenförbehåll. Första handelsdag av nyemitterade B-aktier på NGM Nordic AIF beräknas vara den 24 maj 2022. De nya aktierna berättigar till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen registrerats hos Bolagsverket och

enligt de villkor som finns angivna i bolagsordningen. Emissionsinstitut är Hagberg & Aneborn Fondkommission AB.

Nedan följer en komplettering till avsnittet 6.3 "Investeringar", s. 19 i Registreringsdokumentet, med anledning av nya investeringar som genomförts av Bolaget efter datumet för Registreringsdokumentets godkännande.

Investeringar

6.3.26 Fastighetsinvestering i Åstorp, juli 2021

Bolaget förvärvade och tillträdde den 1 juli fastigheterna Asken 7 och Dalian 10 i Åstorp, kallade "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelade på totalt 60 lägenheter och 5 lokaler. Den totala bostadsytan är 3 786 kvm och den totala lokalytan är 622 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 45 AB, förvärvade samtliga andelar i Willhem Åstorp AB som är ägare av Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 85 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.27 Fastighetsinvestering i Malmö, augusti 2021

Bolaget förvärvade och tillträdde den 31 augusti fastigheterna Blosset 4, Roslagen 3, Tjäderhönan 1, David 35 och David 36 i Malmö, kallade "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelade på totalt 112 lägenheter och 17 lokaler. Den totala bostadsytan är 8 303 kvm och den totala lokalytan är 1 065 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 46 AB och SBF Bostad Fastigheter 47 AB, förvärvade samtliga andelar i Bokparken Holding AB och Fastighetsbolaget David 35 & 36 AB. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 348 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.28 Fastighetsinvestering i Skellefteå, december 2021

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 december fastigheten Blåklockan 3 i Skellefteå, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med en hyreshusenhet fördelad på totalt 15 lägenheter. Den totala bostadsytan är 1 056 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 48 AB, förvärvade samtliga andelar i Thunor Invest AB. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 20,5 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.29 Fastighetsinvestering i Kalmar, februari 2022

Bolaget förvärvade och tillträdde den 3 februari fastigheterna Dampehammar 1:48, Dampehammar 1:53, Dampehammar 1:60 i Kalmar kommun, kallade "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelade på totalt 55 lägenheter. Den totala bostadsytan är 3 080 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 52 AB, förvärvade samtliga andelar i Dampehammar AB. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 52 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.30 Fastighetsinvestering i Tranås och Årjäng, april 2022

Bolaget har tillträtt fastigheter i Tranås och Årjäng, kallade "Fastigheterna" den 1 april 2022. Fastigheterna är bebyggda med hyreshus fördelad på totalt 551 lägenheter, varav 514 i Tranås och 37 i Årjäng. Den totala bostadsytan är 39 264 kvm. Förvärvet genomförs genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 53 AB, förvärvat samtliga andelar i Trabo Fastigheter AB. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 650 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

Med anledning av Bolagets ingångna avtal om förvärv av fastigheter enligt ovan följer en komplettering till punkt 5.1 "Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd", sida 18 i Registreringsdokumentet.

Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd

Bolaget har givit i uppdrag till JLL att låta ta fram värderingsutlåtande för fastighetsförvärven i Åstorp, Malmö, Skellefteå, Kalmar, Tranås och Årjäng. Rapporterna återfinns i sin helhet nedan. Bolaget bekräftar att inga väsentliga materiella förändringar har skett sedan värderingstidpunkten.

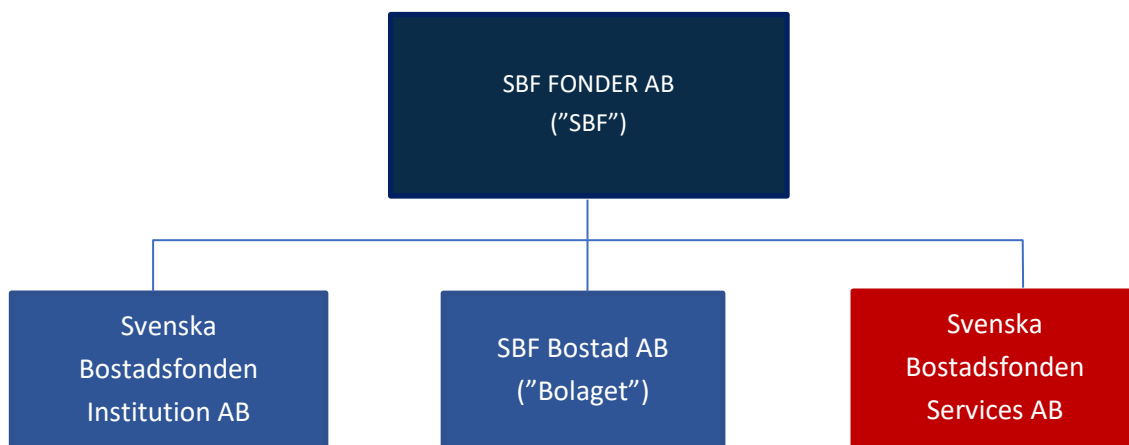
JLL har samtyckt till att Bolaget inkluderar värderingsrapporterna i detta Prospekt.

Nedan följer information som ersätter informationen i avsnitt 10 "Organisationsstruktur SBF, s. 30 i Registreringsdokumentet, med anledning av Bolagets avveckling av ett utav Bolagets systerbolag.

Organisationsstruktur SBF

Bolaget är ett dotterbolag till SBF Fonder AB och har två verksamma systerbolag i enlighet med organisationskissen nedan.

Ett av systerbolagen, Svenska Bostadsfonden Institution AB, är en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder och förvaltas av SBF Fonder AB i egenskap av AIF-förvaltare. Systerbolaget Svenska Bostadsfonden Services AB har till syfte att tillhandahålla fastighetsförvaltningstjänster till SBF-koncernens alternativa investeringsfonder. Organisationsskissen anger inte eventuella tillgångar i form av fastigheter eller dotterbolag för respektive bolag.



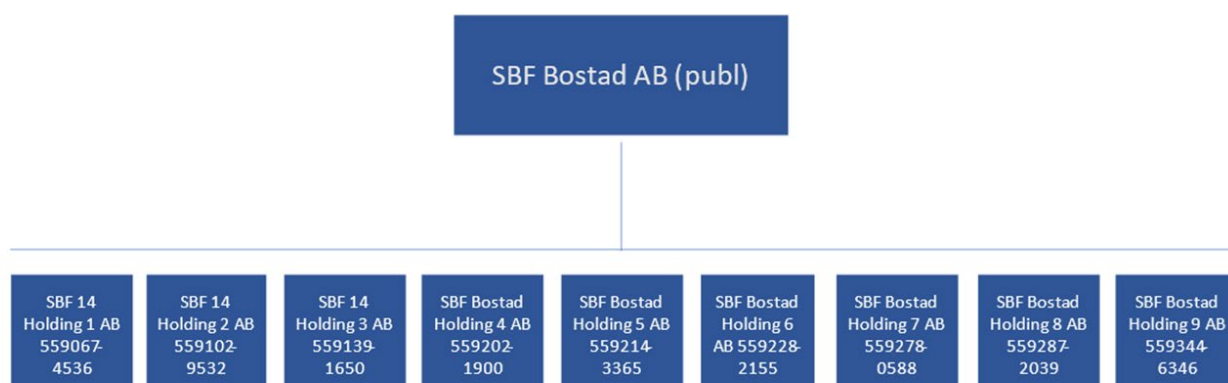
Utöver ovanstående bolag finns följande direkt helägda dotterbolag till SBF Fonder AB: Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB, Svenska Bostadsfonden 1, 11 och 12 AB. Dessa bolag är antingen vilande eller under avveckling och bedriver således ingen operativ verksamhet.

Nedan information ersätter informationen i avsnitt 10.1 "Organisationsstruktur Bolaget", sida 30–33 i Registreringsdokumentet, med anledning av Bolagets nya förvärv av fastigheter i Åstorp, Malmö, Skellefteå, Kalmar, Tranås och Årjäng.

Nya dotterbolag medför förändringar i Bolagets organisationsstruktur

Bolaget har vid tidpunkten för Värdepappersnoten nio direktägda dotterbolag och 54 indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är helägda och bildade i Sverige enligt Aktiebolagslagen. Dotterbolag och indirekta dotterbolag äger direkt eller indirekt fastigheter eller bedriver fastighetsförvaltningsverksamhet. I samband med förvärv eller avyttringar av fastigheter sker löpande förändringar i underliggande bolagsstruktur. Nedan följer en sammanställning över dotterbolagen.

Direktägda dotterbolag:



Indirekt ägda dotterbolag:

- SBF 14 Rädisan Fastighets AB, 559067-4567
- SBF 14 Osby Fastighets AB, 559067-4551
- SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB, 559073-5840
- SBF 14 Fastigheter 1414 AB, 559073-5808
- SBF 14 Berget Fastighets AB, 559102-9557
- SBF 14 Fastigheter 18 AB, 559102-9565
- SBF 14 Kronbrisen 1 Fastighets AB, 559125-4197
- SBF 14 Kronviborg AB, 556686-4269
- SBF 14 Fastigheter 21 AB, 559139-1635
- SBF 14 Fastigheter 22 AB, 559139-1643
- SBF 14 Laholmskräftan fastighets AB, 559136-4053
- SBF Bostad Norra Fastighets AB, 556693-1043
- SBF 12 Getingen Fastigheter AB, 559073-5857
- SBF Bostad Fastigheter 27 AB, 559202-1884
- SBF Bostad Fastigheter 28 AB, 559202-1918
- SBF 12 Lugna Björnen Fastigheter AB, 556941-3965
- SBF Bostad Fastigheter 30 AB, 559202-1892
- SBF Inst 1 Ehrenpreus Fastighets AB, 556992-5554
- SBF 12 Fastigheter 16 AB, 556992-5539
- SBF 12 Fastigheter 17 AB, 556992-5547

SBF 12 Ystad Schultz KB, 969673-0622
SBF Bostad Fastigheter 33 AB, 559224-6739
SBF Inst 1 Linnekulla Fastigheter AB, 556959-5217
SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB, 556959-5225
SBF Beckaprästen Fastighets AB, 556769-2958
SBF Inst 1 Trollet 2 Fastighets AB, 556941-4138
SBF Inst 1 Trollet 3 Fastighets AB, 556941-4088
SBF Inst 1 Bifrost Fastigheter. 556941-4054
SBF Inst 1 Champinjonen Fastigheter AB, 556941-4096
SBF Bostad Fastigheter 43 AB, 559278-2287
SBF Bostad Linnean Fastighets AB, 559118-4816
SBF Inst 1 Kronblåsten AB, 556992-4987
SBF Stanstorp Fastighets AB, 556906-4115
SBF Institution Fastigheter 8145 AB, 559136-4038
SBF Brågartorpets Fastighets AB, 556906-4743
SBF Bostad Kvarnloke Huskvarna Fastighets AB, 559287-0645
SBF Bostad Fastigheter 45 AB, 559287-2047
SBF Bostad Askendal Fastighets AB, 556813-8431
SBF Bostad Fastigheter 46 AB, 559287-2054
SBF Bokparken Holding AB, 556680-1626
SBF Bostad Fastigheter 47 AB, 559287-2062
SBF Fastighetsbolaget David 35 och 36 AB, 559309-8808
SBF Fastigheter 48 AB, 559287-2021
SBF Blåklockan 3 Fastighets AB, 559341-6364
SBF Bostad Fastigheter 49 AB, 559287-2831
SBF Bostad Fastigheter 50 AB, 559344-6379
SBF Bostad Fastigheter 51 AB, 559344-6387
SBF Bostad Fastigheter 52 AB, 559344-6338
SBF Bostad Fastigheter 53 AB, 559344-6346
SBF Bostad Fastigheter 54 AB, 559344-6353
SBF Dampehammar AB, 559344-6353
Trabo Fastigheter AB, 556263-3973
Trahem Fastigheter AB, 559058-7456
Trabo Årjäng AB, 556997-7001

Nedan information ersätter informationen i avsnittet 22.2 "Aktiekapital", sida 39 i Registreringsdokumentet, med anledning av nyemissioner som genomförts av Bolaget efter datumet för Registreringsdokumentets godkännande.

Aktiekapital

I Bolaget finns 25 000 stamaktier samt 102 190 A-aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 5 087 600 kronor. Samtliga aktier, såväl stamaktier som befintliga och framtida A-aktier har eller kommer att ha ett kvotvärde om 40 kronor per aktie. Det högsta tillåtna aktiekapitalet enligt Bolagets bolagsordning uppgår till 14 000 000 kronor. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Samtliga aktier representerar en kvotandel av aktiekapitalet. Bolaget innehar 153 egna A-aktier i Bolaget.

Inga konvertibla eller utbytbara värdepapper, ej heller värdepapper förenade med rätt till teckning av annat värdepapper, optioner eller villkorade eller ovillkorade åtagande att ställa ut optioner, avseende Bolagets egna kapital har utgivits av Bolaget.

Registreringsdatum	Transaktion	Antal stamaktier	Antal A-aktier	Aktiekapital
7 mars 2016	Stiftande	2 500	0	500 000
25 juli 2016	Nyemission	2 500	1 244	748 000
15 mars 2017	Nyemission	2 500	2 672	1 034 400
21 juli 2017	Nyemission	2 500	3 602	1 220 400
22 december 2017	Nyemission	2 500	4 004	1 300 800
7 juli 2018	Nyemission	2 500	4 742	1 448 400
22 november 2018	Nyemission	2 500	5 615	1 623 000
21 mars 2019	Nyemission	2 500	7 234	1 946 800
28 juni 2019	Nyemission	2 500	8 524	2 204 800
8 januari 2020	Nyemission	2 500	9 402	2 380 400
5 maj 2020	Nyemission	2 500	9 638	2 427 600
10 juli 2020	Nyemission	2 500	10 876	2 675 200
6 november 2020	Nyemission	2 500	12 196	2 939 200
8 januari 2021	Nyemission	2 500	12 994	3 098 800
17 februari 2021	Split 5:1	12 500	64 970	3 098 800
8 mars 2021	Nyemission	25 000	64 970	3 598 800
27 april 2021	Nyemission	25 000	71 303	3 852 120
11 maj 2021	Nyemission	25 000	71 354	3 854 160
24 juni 2021	Nyemission	25 000	80 668	4 226 720
24 juni 2021	Nyemission	25 000	81 500	4 260 000
14 juli 2021	Nyemission	25 000	81 914	4 276 560
8 december 2021	Nyemission	25 000	91 114	4 644 560
14 december 2021	Nyemission	25 000	101 392	5 055 680
17 december 2021	Nyemission	25 000	102 190	5 087 600

Nedan följer information som ersätter avsnittet 25 "Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion", sida 41 i Registreringsdokumentet, med anledning av nyemissioner som genomförts av Bolaget efter datumet för Registreringsdokumentets godkännande.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning, Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2016–2021, Bolagets översiktligt granskade delårsrapporter för 2017–2020, delårsrapporten för 2021, som inte granskats av bolagets revisor, samt värderingsutlåtanden för Bolagets underliggande fastigheter kan under Prospektets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor. Papperskopior av Prospektet kommer att tillhandahållas kostnadsfritt på Bolagets huvudkontor. Reviderade årsredovisningar för Bolagets direkt-, och indirekt ägda dotterbolag för åren 2016–2020 hålls tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor.

Nedan följer Bolagets bolagsordning som ersätter den bolagsordning i avsnittet 22.3 "Bolagsordning", sida 39 i Registreringsdokumentet. Extra bolagsstämman fattade den 29 mars 2022 beslut om ändring av bolagsordningen enligt styrelsens förslag. Den nya bolagsordningen lyder enligt nedan:

BOLAGSORDNING

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

§ 1. Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är SBF Bostad AB (publ). Bolaget är publikt.

§ 2. Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3. Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller fastighetsbolag ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

§ 4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 3 500 000 kronor och högst 14 000 000 kronor.

§ 5. Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 87 500 och högst 350 000.

§ 6. Aktieslag

Aktierna kan utges i tre serier, stamaktier, aktier av serie A och aktier av serie B.

Stamaktie medför 10 röster per aktie och aktier av serie A och serie B medför 1 röst per aktie.

Stamaktier och aktier av serie A och B kan i vardera serien ges ut till högst det antal som motsvarar 100 % av aktiekapitalet.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontant- och kvittningsemission, ska innehavare av aktier av viss serie äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker i subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/aktier, sker fördelning genom lottning.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemission med avvikelser från aktieägares företrädesrätt.

Vad som föreskrivs ovan om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Stamaktier och aktier av serie A och B ska inte äga lika rätt till bolagets resultat.

§ 7. Vinstutdelning

Preferens i förhållande till stamaktier

Aktier av serie A och serie B har rätt till all vinst i bolaget beräknad i enlighet med för bolaget tillämpligt redovisningsregelverk, RFR 2, med värdering av finansiella instrument till verkligt värde, fördelat lika till aktie av serie A och serie B, efter avdrag för stamaktiernas rätt till vinst. Stamaktiernas rätt till vinst i förhållande till aktie av serie A och serie B utgörs av 20 % av bolagets ackumulerade vinst beräknad i enlighet med för bolaget tillämpligt redovisningsregelverk, RFR 2, med värdering av finansiella instrument till verkligt värde, till den del sådant resultat överstiger genomsnittligt teckningsbelopp för aktie av aktieslag A respektive B multiplicerat med den genomsnittliga räntan för 90 dagars statsskuldväxlar under föregående räkenskapsår, samt reducerat med sådan del av vinst som utdelats till stamaktie sedan tidigare. Den genomsnittliga räntan för 90 dagars statsskuldväxlar kan aldrig vara negativ i samband med vinstdelningsberäkning enligt ovan.

För det fall att bolaget inte har aktier av serie A utgivna kan utdelning beräknad enligt ovan, beslutas utbetalas årligen till endast ett av aktieslagen eller till flera aktieslag.

Utdelning ska endast ske för det fall att det är förenligt med aktiebolagslagens regler, inbegripet gällande regler om värdeöverföringar.

§ 8. Likvidation

Vid bolagets likvidation ska stamaktierna vara efterställda aktierna av serie A och B på så sätt att de inte tillskiftas några tillgångar innan aktierna av serie A och B har tillskiftats ett belopp motsvarande kvotvärdet samt vad aktierna av serie A och B har rätt till enligt bestämmelserna om vinstutdelning i § 7 ovan.

§ 9. Inlösen

Inlösenförbehåll

Bolaget har vid var tidpunkt rätt att minska Bolagets aktiekapital genom inlösen av aktie av serie A eller B.

Inlösenbelopp avseende aktie av serie A eller B ska motsvara aktiens kvotvärde med tillägg av sådant belopp som ska beräknas för aktie enligt bestämmelserna om vinstutdelning i § 7 ovan. Inlösenbeloppet ska fastställas utifrån redovisningen per utgången av det kvartal som avslutades närmast före, eller i förekommande fall samtidigt som, inlösentidpunkten.

Minskning av aktiekapitalet genom inlösen av aktier beslutas av styrelsen.

§ 10. Omvandling av aktier av serie A till aktier av serie B

Aktie av serie A skall kunna omvandlas till aktie av serie B. Innehavare av aktie av serie A har rätt att under perioden 1 januari 2023 till och med 31 mars 2023 samt under perioden 1 april 2023 till och med 30 juni 2023 begära att hela eller del av sitt innehav av aktier av serie A omvandlas till aktier av serie B. Begäran om omvandling skall göras skriftligen till bolaget och ange det antal aktier av serie A som skall omvandlas samt, om inte framställningen omfattar innehavarens samtliga aktier av serie A, vilka aktier av serie A som skall omvandlas. Styrelsen skall behandla och registrera omvandlingen hos Bolagsverket utan dröjsmål efter det att respektive period för begäran om omvandling enligt ovan löpt ut. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 11. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Ledamöterna och suppleanterna väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

§ 12. Revisorer

Bolaget ska ha en eller två revisorer med eller utan suppleanter.

§ 13. Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Industri. Kallelsen ska genast och utan kostnad för mottagaren skickas med post till de aktieägare som begär det och uppger sin postadress.

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma skall anmäla sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

§ 14. Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärenden förekomma till behandling.

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordning;
4. val av en eller två protokolljusterare när sådan måste utses;
5. prövning om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. beslut
 - (a) om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, samt
 - (c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktör;
8. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorn;
9. val av styrelse samt i förekommande fall revisor och revisorssuppleant;
10. annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier utan begränsning i röstetalet.

§ 15. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är 0101-1231.

§ 16. Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Fastställd på extra bolagsstämma den 29 mars 2022

Värderingsutlåtanden

Fastighet: Tjäderhönan 1, Malmö

Maj/2021

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 57 000 tkr varav 11 904 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 44 628 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Blosset 4 har per värdetidpunkten 2021-05-31 bedömts till:

57 000 000 kr
Femtiosju miljoner kronor

Marknadsvärdet 57 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

34 799 kr/kvm uthyrbar area

1,79 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

2,45 % Initial direktavkastning

2,44 % Direktavkastning kalkylslut

4,43 % Kalkylränta

Stockholm 2021-06-28

Reviderad 2022-03-15 (Avseende rättelse av textat marknadsvärde. OBS värdering har ej ändrats i övrigt)

Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Senior Associate, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com

Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

Patrik Löfvenberg
Head of Valuation
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 60 000 tkr varav 12196 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 47 611 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Blosset 4 har per värdetidpunkten 2021-05-31 bedömts till:

60 000 000 kr
Sextio miljoner kronor

Marknadsvärdet 60 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

38 511 kr/kvm uthyrbar area

2,57 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

2,36 % Initial direktavkastning

2,35 % Direktavkastning kalkylslut

4,35 % Kalkylränta

Stockholm 2021-06-28

Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Senior Associate, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com

Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

Patrik Löfvenberg
Head of Valuation
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

1 Värdebedömning

1.1 Resultat kassaflödesanalys

RESULTATET AV KASSAFLÖDESANALYSEN UPPGÅR TILL 37 410 TKR VARAV 12 500 TKR UTGÖR NUVÄRDE AV KASSAFLÖDET OCH 24 910 TKR UTGÖRNUVÄRDE AV RESTVÄRDET. FASTIGHETSTRANSAKTIONER OMFATTAS AV TRANSAKTIONSKOSTNADER SÅSOM TILL EXEMPEL STÄMPELSKATT. I KALKYLEN HAR INGA AVDRAG GJORTS FÖR DENNA TYP AV KOSTNADER.

1.2 Marknadsvärde

MARKNADSVÄRDET HAR BEDÖMTS UTFRÅN RESULTATET AV KASSAFLÖDESANALYSEN. VID ANTAGANDEN DÅ DET GÄLLER VAL AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV ETCETERA HAR JÄMFÖRBARA FÖRVÄRV STUDERATS.

MARKNADSVÄRDET FÖR FASTIGHETEN DALIAN 10 HAR PER VÄRDETIDPUNKTEN 2021-04-30 BEDÖMTS TILL:

37 400 000 kr

Trettiosju miljoner fyrahundratusen kronor

MARKNADSVÄRDET 37 400 TKR MOTSVARAR FÖLJANDE

NYCKELTAL: 19 768 KR/KVM UTHYRBAR AREA

3,07

MARKNADSVÄRDE/TAXERINGSVÄR

DE 4,25 % INITIAL

DIREKTAVKASTNING

4,24 % DIREKTAVKASTNING

KALKYLSLUT 6,20 %

KALKYLRÄNTA

KHOLM 2021-05-19

Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Senior Associate, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com

Patrik Löfvenberg
HEAD OF VALUATION
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 69 000 tkr varav 15 901 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 53 246 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten David 36 har per värdetidpunkten 2021-05-31 bedömts till:

69 000 000 kr

Sextionio miljoner kronor

Marknadsvärdet 69 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

40 116 kr/kvm uthyrbar area

2,49 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

2,76 % Initial direktavkastning

2,68 % Direktavkastning kalkylslut

4,66 % Kalkylränta

Stockholm 2021-06-28

Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Senior Associate, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com

Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

Patrik Löfvenberg
Head of Valuation
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 94 000 tkr varav 19 769 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 74 391 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Blosset 4 har per värdetidpunkten 2021-05-31 bedömts till:

94 000 000 kr

Nittio fyra miljoner kronor

Marknadsvärdet 94 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

36 443 kr/kvm uthyrbar area

4,69 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

2,44 % Initial direktavkastning

2,43 % Direktavkastning kalkylslut

4,43 % Kalkylränta

Stockholm 2021-06-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Senior Associate, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com



Patrik Löfvenberg
Head of Valuation
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 45 889 tkr varav 15 503 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 30 386 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Asken 7 har per värdetidpunkten 2021-04-30 bedömts till:

45 900 000 kr

Fyrtiofem miljoner niohundrausen kronor

Marknadsvärdet 45 900 tkr motsvarar följande nyckeltal:

18 212 kr/kvm uthyrbar area

2,11 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

4,33 % Initial direktavkastning

4,29 % Direktavkastning kalkylslut

6,23 % Kalkylränta

Stockholm 2021-05-19



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Senior Associate, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Patrik Löfvenberg
Head of Valuation
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 77 000 tkr varav 18 001 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 59 324 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten David 35 har per värdetidpunkten 2021-05-31 bedömts till:

77 000 000 kr
Sjuttiosju miljoner kronor

Marknadsvärdet 77 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

41111 kr/kvm uthyrbar area

2,70 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

2,50 % Initial direktavkastning

2,76 % Direktavkastning kalkylslut

4,74 % Kalkylränta

Stockholm 2021-06-28

Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Senior Associate, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com

Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

Patrik Löfvenberg
Head of Valuation
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 20 971 tkr varav 6 131 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 14 840 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Blåklockan 3 har per värdetidpunkten 2021-09-30 bedömts till:

21 000 000 kr
Tjugoen miljoner kronor

Marknadsvärdet 21 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

- 18 161 kr/kvm uthyrbar area
- 2,27 Marknadsvärde/Taxeringsvärde
- 3,19 % Initial direktavkastning år 1
- 3,64 % Direktavkastning kalkylslut
- 5,61 % Kalkylränta

Stockholm 2021-10-27



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jill.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jill.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 16 854 tkr varav 5 768 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 11 084 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Dampehammar 1:48 har per värdetidpunkten 2021-11-30 bedömts till:

16 900 000 kr

Sexton miljoner Niohundra tusen kronor

Marknadsvärdet 16 900 tkr motsvarar följande nyckeltal:

16 374 kr/kvm uthyrbar area

3,07 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

4,36 % Initial direktavkastning år 1

4,37 % Direktavkastning kalkylslut

6,33 % Kalkylränta

Stockholm 2022-01-17



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 14 321 tkr varav 4 863 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 9 457 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Dampehammar 1:53, har per värdetidpunkten 2021-11-30 bedömts till:

14 300 000 kr

Fjorton miljoner Trehundra tusen kronor

Marknadsvärdet 14 300 tkr motsvarar följande nyckeltal:

13 732 kr/kvm uthyrbar area

2,99 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

4,24 % Initial direktavkastning år 1

4,34 % Direktavkastning kalkylslut

6,30 % Kalkylränta

Stockholm 2022-01-17



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 19 910 tkr varav 6 778 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 13 132 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Dampehammar 1:60 har per värdetidpunkten 2021-11-30 bedömts till:

19 900 000 kr

Nitton miljoner Niohundra tusen kronor

Marknadsvärdet 19 900 tkr motsvarar följande nyckeltal:

14 126 kr/kvm uthyrbar area

3,04 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

4,29 % Initial direktavkastning år 1

4,35 % Direktavkastning kalkylslut

6,31 % Kalkylränta

Stockholm 2022-01-17



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 52 992 tkr varav 16 596 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 36 396 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Duvan 15 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

53 000 000 kr

Femtio tre Miljoner svenska kronor

Marknadsvärdet 53 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

14 025 kr/kvm uthyrbar area

3,83 % Initial direktavkastning år 1

3,93 % Direktavkastning kalkylslut

5,91 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 49 576 tkr varav 15 632 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 33 944 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Duvan 16 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

49 600 000 kr

Fyrtionio miljoner Sexhundra tusen kronor

Marknadsvärdet 49 600 tkr motsvarar följande nyckeltal:

13 104 kr/kvm uthyrbar area

3,89 % Initial direktavkastning år 1

3,95 % Direktavkastning kalkylslut

5,92 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 15 168 tkr varav 5 148 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 10 019 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Falken 4 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

15 200 000 kr

Femton miljoner Tvåhundra tusen kronor

Marknadsvärdet 15 200 tkr motsvarar följande nyckeltal:

19 192 kr/kvm uthyrbar area

4,17 % Initial direktavkastning år 1

4,37 % Direktavkastning kalkylslut

6,33 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 29 430 tkr varav 9 690 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 19 740 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Falken 13 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

29 400 000 kr

Tjugonio miljoner Fyrahundra tusen kronor

Marknadsvärdet 29 400 tkr motsvarar följande nyckeltal:

16 928 kr/kvm uthyrbar area

4,13 % Initial direktavkastning år 1

4,16 % Direktavkastning kalkylslut

6,13 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 54 697 tkr varav 17 826 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 36 872 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Hackspetten 19 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

54 700 000 kr

Femtiofyra miljoner Sjuhundra tusen kronor

Marknadsvärdet 54 700 tkr motsvarar följande nyckeltal:

16 950 kr/kvm uthyrbar area

3,99 % Initial direktavkastning år 1

4,16 % Direktavkastning kalkylslut

6,13 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 12 440 tkr varav 4 232 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 8 208 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Linden 8 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

12 400 000 kr

Tolv miljoner Fyrahundra tusen kronor

Marknadsvärdet 12 400 tkr motsvarar följande nyckeltal:

14 762 kr/kvm uthyrbar area

4,31 % Initial direktavkastning år 1

4,34 % Direktavkastning kalkylslut

6,31 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 23 453 tkr varav 7 618 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 15 835 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Lokatten 17 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

23 500 000 kr

Tjugotre miljoner Femhundra tusen kronor

Marknadsvärdet 23 500 tkr motsvarar följande nyckeltal:

15 265 kr/kvm uthyrbar area

3,94 % Initial direktavkastning år 1

4,16 % Direktavkastning kalkylslut

6,13 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 14 974 tkr varav 5 066 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 9 908 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Mars 19 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

15 000 000 kr

Femton miljoner kronor

Marknadsvärdet 15 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

17 277 kr/kvm uthyrbar area

4,29 % Initial direktavkastning år 1

4,32 % Direktavkastning kalkylslut

6,28 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 12 491 tkr varav 4 991 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 7 501 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Nordstjärnan 11 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

12 500 000 kr

Tolv miljoner Femhundra tusen kronor

Marknadsvärdet 12 500 tkr motsvarar följande nyckeltal:

5 628 kr/kvm uthyrbar area

5,15 % Initial direktavkastning år 1

5,22 % Direktavkastning kalkylslut

7,15 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 19 307 tkr varav 6 644 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 12 663 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Nordstjärnan 12 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

19 300 000 kr

Nittion miljoner Trehundra tusen kronor

Marknadsvärdet 19 300 tkr motsvarar följande nyckeltal:

15 211 kr/kvm uthyrbar area

4,41 % Initial direktavkastning år 1

4,44 % Direktavkastning kalkylslut

6,40 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 32 762 tkr varav 10 478 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 22 284 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Norra Missionen 15 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

32 800 000 kr

Trettio två miljoner Åttahundra tusen kronor

Marknadsvärdet 32 800 tkr motsvarar följande nyckeltal:

14 059 kr/kvm uthyrbar area

3,57 % Initial direktavkastning år 1

4,14 % Direktavkastning kalkylslut

6,11 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktorerad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 14 580 tkr varav 4 892 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 9 688 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Örnen 15 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

14 600 000 kr

Fjorton miljoner Sexhundra tusen kronor

Marknadsvärdet 14 600 tkr motsvarar följande nyckeltal:

17 727 kr/kvm uthyrbar area

4,26 % Initial direktavkastning år 1

4,26 % Direktavkastning kalkylslut

6,23 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 107 124 tkr varav 34 343 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 72 782 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Skogslund 3 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

107 000 000 kr
Etthundrasju miljoner kronor

Marknadsvärdet 107 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

17 446 kr/kvm uthyrbar area

3,85 % Initial direktavkastning år 1

4,08 % Direktavkastning kalkylslut

6,05 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 17 980 tkr varav 5 877 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 12 103 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Södra Dalen 6 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

18 000 000 kr
Arton miljoner kronor

Marknadsvärdet 18 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

11 437 kr/kvm uthyrbar area

3,91 % Initial direktavkastning år 1

4,23 % Direktavkastning kalkylslut

6,20 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 44 604 tkr varav 14 809 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 29 795 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Södra Gyllenfors 15 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

44 600 000 kr

Fyrtiofyra miljoner Sexhundra tusen kronor

Marknadsvärdet 44 600 tkr motsvarar följande nyckeltal:

11 247 kr/kvm uthyrbar area

4,00 % Initial direktavkastning år 1

4,28 % Direktavkastning kalkylslut

6,25 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 77 218 tkr varav 24 920 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 52 298 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Spolen 2 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

77 200 000 kr

Sjuttiosju miljoner Tvåhundra tusen kronor

Marknadsvärdet 77 200 tkr motsvarar följande nyckeltal:

17 723 kr/kvm uthyrbar area

3,99 % Initial direktavkastning år 1

4,11 % Direktavkastning kalkylslut

6,08% Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 14 633 tkr varav 4 542 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 10 091 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Tellus 1 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

14 600 000 kr

Fjorton miljoner Sexhundra tusen kronor

Marknadsvärdet 14 600 tkr motsvarar följande nyckeltal:

14 478 kr/kvm uthyrbar area

3,60 % Initial direktavkastning år 1

4,01 % Direktavkastning kalkylslut

5,99 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktorerad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 22 623 tkr varav 7 483 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 15 140 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Mars 21 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

22 600 000 kr

Tjugotvå miljoner Sexhundra tusen kronor

Marknadsvärdet 22 600 tkr motsvarar följande nyckeltal:

15 182 kr/kvm uthyrbar area

4,18 % Initial direktavkastning år 1

4,19% Direktavkastning kalkylslut

6,16% Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 37 961 tkr varav 14 146 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 23 815 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet Smeden 4, 5 och 6 har per värdetidpunkten 2022-02-28 bedömts till:

38 000 000 kr
Trettioåtta miljoner kronor

Marknadsvärdet 38 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

9 526 kr/kvm uthyrbar area

4,64 % Initial direktavkastning år 1

4,93 % Direktavkastning kalkylslut

6,87 % Kalkylränta

Stockholm 2022-03-28



Tomas Shaw, Av
Samhällsbyggarna
auktoriserad Värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Sofia Rågmark
Associate, Valuation
sofia.ragmark@eu.jll.com