

# SBF BOSTAD AB (PUBL)

Detta Registreringsdokument är daterat den 31 maj 2022 och är giltigt fram till och med den 31 maj 2023. Därefter är skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Registreringsdokumentet ifall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter inte längre tillämpligt.

Teckning av B-aktier

Teckningsperiod: 1 juni 2022 - 23 juni 2022

Sista likviddag: 7 juli 2022

**SBF** **BOSTAD**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING – REGISTRERINGSBILAGA

1	Risikfaktorer .....	3
2	Ansvariga personer .....	5
3	Revisorer .....	5
4	Utvald finansiell information.....	5
5	Värdering och rapportering.....	18
6	Information om emittenten .....	18
7	Investeringsinriktning.....	24
8	Förvaltningen av Bolaget, kostnader m.m. ....	27
9	Marknadsöversikt .....	29
10	Organisationsstruktur SBF.....	31
11	Miljö .....	34
12	Översikt över rörelse och finansiell situation.....	34
13	Styrelse och ledande befattningshavare.....	35
14	SBFs ledning och styrelse .....	36
15	Ersättningar och förmåner .....	37
16	Styrelsens arbetsformer.....	38
17	Anställda .....	38
18	Större aktieägare.....	38
19	Transaktioner med närstående parter .....	38
20	Utdelningspolitik.....	39
21	Rättsliga förfaranden, myndighetsförfaranden och skiljeförfaranden.....	40
22	Ytterligare information .....	40
23	Väsentliga avtal .....	44
24	Information från tredje man, expertutlåtanden och uppgift om huruvida tredje man har några intressen i emittenten .....	44
25	Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion .....	44
26	Handlingar som införlivas genom hänvisning .....	44
27	Innehav av aktier eller andelar.....	45
28	Övriga upplysningar .....	45

### Bilagor

Bilaga 1 – Managementavtal .....	46
Bilaga 2 - Värderingsutlåtanden .....	55
Bilaga 3 - Stiftelseurkund.....	60

## 1 Riskfaktorer

Nedan redogörs för specifika risker kopplade till Bolaget 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.

### Verksamhets- och branschrelaterade riskfaktorer

#### 1.1 Fastighetsrisk

##### 1.1.1 Utbud av investeringsobjekt

Bolagets viktigaste intäktskälla är intäkter från investeringstillgångarna som Bolaget äger och förvaltar. Hittar Bolaget inte tillgångar som uppfyller Bolagets krav enligt investeringspolicy utblir intäkterna, vilket i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning. Bolagets möjlighet att hitta potentiella investeringsobjekt är beroende av aktuellt marknadsutbud och således kan Bolagets möjligheter att genomföra förvärv från tid till annan begränsas av det rådande fastighetsutbudet. Utbudet av lämpliga investeringsobjekt påverkas även av andra faktorer såsom lönsamhetsaspekter och den av Bolaget tillämpade investeringsstrategin. Det föreligger således en risk att det vid tid för investering inte finns några fastigheter (eller endast ett fåtal fastigheter) till försäljning som motsvarar de krav som uppställs i investeringsstrategin och som i övrigt är godtagbara ur förvärvssynpunkt, vilket kan innebära att Bolaget inte kan genomföra investeringar enligt plan. Detta kan indirekt påverka kundens totalavkastning då kapital ligger oinvesterat på bankkontot med begränsad eller obefintlig placeringsränta istället för investerat i fastigheter.

Riskbedömning: Medel.

##### 1.1.2 Finansiell risk

Bolagets investeringar i fastigheter finansieras genom upptagande av lån, och per den 31 december 2021 uppgick belåningsgraden till 51,3 procent. Bolagets kassaflöde är således känsligt för förändringar i räntenivån och belåningsgrad. Värdet av Bolagets fastighetsinvesteringar riskerar att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av räntan då avkastningskravet på fastigheten riskerar att öka vilket innebär att fastighetsvärdet sjunker i Bolaget, vilket i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning. 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.

För det fall räntan på de lån som upptas för finansieringen av Bolagets fastigheter väsentligen skulle överstiga Direktavkastningen finns det risk att avkastningen blir negativ vilket ökar risken för att investeraren ej får tillbaka det ursprungligt investerade beloppet vid en eventuell avveckling av Bolaget.

För att hantera Bolagets ränterisk kan SBF besluta om att implementera räntesäkringsstrategier om så bedöms nödvändigt alternativt amortera på låneskulden i syfte att minska andelen lånefinansiering.

Riskbedömning: Medel.

##### 1.1.3 Vakansgrad

Äldre fastigheter, dåligt underhållna fastigheter, fastigheter med dåligt läge eller hyresgäster med bristande betalningsförmåga kan medföra att vakansgraden förändras negativt. Trots att Bolaget har satsat på egen transaktionsanalys, egen förvaltning, samt en därtill omfattande kredit- och uthyrningspolicy, finns det en risk att Bolaget felbedömer en fastighet eller en hyresgäst med den direkta effekten att vakansgraden ökar och driftnettot minskar vilket får en direkt negativ konsekvens på fastighetens värde och investerarens totalavkastning eftersom hyresintäkterna då minskar. Fastigheternas standard och läge samt kvalitén på förvaltarens tjänster har således en avgörande betydelse för vakansgraden och investerarens totalavkastning.

Riskbedömning: Låg.

##### 1.1.4 Lånerisk

Bolagets förvärv av fastigheter finansieras genom upptagande av lån, vilket är en del av Bolagets investeringsstrategi. Låneavtal innehåller normalt finansiella villkor för upplåningen med bestämmelser om räntetäckningsgrad, andel eget kapital, fastighetens värdeutveckling m.m. Vid oförutsedda händelser, till exempel ökad vakansgrad, finns risk för att de finansiella villkor som anges i låneavtalen inte kan upprätthållas. I sådana situationer har långivaren ofta rätt att kräva återbetalning av skulden i förtid med påföljande dyrare refinansiering eller försäljning av fastigheten till ogynnsamma villkor som följd vilket kan påverka investerarens totalavkastning negativt.

Riskbedömning: Låg.

### 1.1.5 Risk förenad med kommersiella inslag

Bolagets investeringspolicy är att investera i fastigheter som har sin primära intjäning från uthyrning av hyresbostäder. Dock får Bolaget investera i fastigheter med andra typer av verksamhetsutövare, till exempel kommersiella fastigheter. Bolaget äger idag ett antal fastigheter där det finns mindre kommersiella inslag i bottenplan av fastigheten, och resterande våningsplan består av bostadsyta. Investeringar i kommersiella ytor är vanligen mer riskfyllda och konjunkturkänsliga än investeringar i bostäder, vilket innebär att kommersiella ytor riskerar att vara vakanta i större utsträckning än bostadsytorna. Vakanser har i sin tur en negativ effekt på Bolagets kassaflöde. Eftersom det är praxis att värdera fastigheter utifrån en kassaflödesanalys har vakanser även en negativ effekt på fastighetens värde, vilket riskerar att påverka investerarens totalavkastning negativt om vakanser uppstår i de kommersiella delarna av Bolagets fastighetsbestånd.

Då investeringar i lokaler och kommersiella ytor vanligen är mer riskfyllda och konjunkturkänsliga än investeringar i bostäder kommer Bolaget att långsiktigt eftersträva att hyresintäkterna som genereras från kommersiella ytor inte ska överstiga 50 procent av Bolagets totala hyresintäkter. Ovanstående begränsningar får överskridas om det med hänsyn till Bolagets investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas. Överskridande får även ske till följd av naturliga hyresjusteringar.

Riskbedömning: Låg.

### 1.1.6 Teknisk risk

Vid fastighetsköp finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna som förvärvas. Detta kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande. Det innebär att Bolagets kostnader för exempelvis reparationer, saneringsåtgärder eller tillförande av nya funktioner i fastigheterna kan överstiga de antaganden som gjordes vid förvärvstillfället på grund av händelser som Bolaget då inte kände till, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde samt i förlängningen investerarens totalavkastning. Bolagets samtliga fastigheter är helförsäkrade, varför större skador och olyckor omfattas av en sådan försäkring. Men om det skulle inträffa mer skador än som anses naturligt så kan det påverka Bolagets försäkringspremier som i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning negativt. Fastigheternas värde kan även påverkas negativt då en framtida köpare av fastigheterna med all sannolikhet kommer att ta hänsyn till de tekniska bristerna vid en förhandling om köpeskillingen.

För att minimera den tekniska risken kommer noggranna besiktningar före förvärv av fastigheter att genomföras. Vidare kommer fastigheterna att försäkras.

Riskbedömning: Låg.

### 1.1.7 Miljöpåverkan

Förekomst av miljöföroreningar i Bolagets fastighetsbestånd skulle föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk vilket i sin tur kan påverka Bolagets resultat och ställning negativt.

Riskbedömning: Låg.

## 1.2 Driftkostnader

Bolagets största poster på driftkostnaderna är kostnader för uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och påverkas delvis av faktorer som står utanför Bolagets kontroll. Exempelvis är fjärrvärmekostnaderna, vilket är den vanligaste uppvärmningsformen i Bolagets fastigheter, en kostnad som påverkas av yttre värme och kyla som i förlängningen får en direkt påverkan på Bolagets driftkostnader varför Bolaget är gynnat av mildare vintrar och varmare vår-, och höstmånader. Ökade driftkostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftnetto, och därmed på Bolagets kassaflöde, resultat och i förlängningen investerarens totalavkastning.

Riskbedömning: Låg.

## Bolagsspecifika risker

### 1.3 Nyckelpersoner m.m.

Bolaget förvaltas av SBF Fonder AB ("SBF") som är en auktoriserad AIF förvaltare enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringfonder. SBF har under sina 19 verksamma år byggt upp en professionell och kompetent organisation i koncernen med ca 40 personer anställda som ansvarar för den dagliga förvaltningen av Bolagets fastigheter. Nyckelbefattningar är kopplade till SBF Fonder AB, vilket är det bolag som innehar förvaltningsuppdraget. I SBF Fonder AB är VD, Ekonomichef, Affärschef och Fastighets- och hållbarhetschef identifierade nyckelbefattningar. Förlust av nyckelpersoner, eller resurser hos Bolagets förvaltare, kan på ett negativt sätt påverka Bolagets möjligheter att verka på marknaden utifrån angivna investeringspolicy och på sikt ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, vilket i förlängningen riskerar att påverka investerarens totalavkastning negativt.

Riskbedömning: Låg.

## 1.4 Investeringsrisk

### 1.4.1 Förvärv av bolag

Bolaget kan komma att förvärva fastigheter genom företagsförvärv vilket innebär en viss risk genom att ett övertagande sker av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser för det förvärvade bolaget som är okända för Bolaget vid förvärvstillfället, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt. Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt, något som inte nödvändigtvis är uppenbart vid förvärvstillfället. En negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning riskerar även att påverka investerarens totalavkastning då dessa förpliktelser kan ha påverkan på Bolagets tillgångar och/eller kassaflöde. Exempel på risker i samband med fastighetsförvärv är skatterelaterade risker (inkluderat moms), arbetsgivaransvar, oreglerade skulder etc.

Riskbedömning: Låg.

### 1.4.2 Realiseringsrisk

Eventuell realisering av delar av fastighetsportföljen kan väsentligt påverka den totalavkastning investerarna kan uppnå. Det vid varje tidpunkt rådande investeringsklimatet, samt sättet på vilket realisering sker, kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Det är därför av stor vikt att Bolaget, genom förvaltaren SBF, besitter rätt kunskap och affärsnätverk för att kunna skapa bästa möjliga förutsättningar i en försäljningsprocess. Om försäljningsprocessen är bristfällig eller om investeringsklimatet är ogynnsamt vid försäljningstillfället, så finns en risk att försäljningen försenas eller att fastigheterna måste säljas till ett pris som inte motsvarar den förväntade värdeutvecklingen, och därmed riskerar Bolaget att inte uppnå sin målavkastning vilket riskerar påverka investerarens totalavkastning negativt.

Riskbedömning: Låg.

## 2 Ansvariga personer

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

Stockholm den 31 maj 2022  
SBF Bostad AB (publ)  
Styrelsen

Johan Grevelius  
Styrelseordförande

Carl Adam Rosenblad  
Ledamot/VD

Anette Erneholm  
Ledamot

## 3 Revisorer

I samband med Bolagets årsstämma den 20 april 2022 utsågs KPMG AB, Box 382, 111 20 Stockholm, till Bolagets revisor med Mattias Lötbörn (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor. KPMG AB utsågs till revisionsbolag då SBF önskar samma revisor som i övriga bolag inom koncernen. Revisorn har inget ägarintresse i Bolaget. KPMG AB är valt till Bolagets revisionsbolag intill slutet av nästa årsstämma som infaller i april 2023. För räkenskapsåren 2019-2021 har det varit KPMG AB som varit utsedd revisor med Mattias Lötbörn som huvudansvarig revisor.

## 4 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 Registreringsdokumentet till 6 568 640 kronor fördelat på 50 000 stamaktier, 102 190 A-aktier och 12 026 B-aktier med ett kvotvärde om 40 kronor. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 3 500 000 kronor och högst 14 000 000 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet genom tidigare erbjudanden tillförts totalt 1 316 857 200 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tillträtt 30 fastighetsinvesteringar.

Bolagets tillgångar består i huvudsak av likvida medel och aktier i dotterbolag som äger fastigheter i Borgholm, Borås, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Malmö, Osby, Skellefteå, Skövde, Staffanstorps, Tranås, Trelleborg, Ystad, Årjäng och Åstorp. Fastigheterna som har tillträtts under 2021 och 2022, 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 2 007 miljoner kronor.

Upprättade balans- och resultaträkningar samt kassaflödesanalyser enligt nedan utgör Bolagets finansiella information och har upprättats i enlighet med koncernens redovisningsprinciper. Delårsrapporterna har översiktligt granskats av Bolagets revisor, övriga rapporter har reviderats 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.

#### 4.1 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. Delårsrapporter, även de upprättad i enlighet med IFRS, har översiktligt granskats av Bolagets revisor, förutom delårsrapporten för 2021.

<b>Koncernens resultaträkning i sammandrag</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Jan-dec*</b>	<b>Jan-dec*</b>	<b>Jan-dec*</b>	<b>Jan-jun***</b>	<b>Jan-jun**</b>	<b>Jan-jun**</b>
		(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
<b>Koncernens balansräkning i sammandrag</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
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
<b>Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun
<b>Periodens kassaflöde</b>	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						

## 4.2 Bolagets resultat- och balansräkning

<b>Rapport över koncernens totalresultat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Jan-dec</b>	<b>Jan-dec</b>	<b>Jan-dec</b>	<b>Jan-jun</b>	<b>Jan-jun</b>	<b>Jan-jun</b>
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
<b>Driftnetto</b>	<b>91 196</b>	<b>49 827</b>	<b>30 242</b>	<b>42 161</b>	<b>23 177</b>	<b>11 115</b>
	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
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>29 042</b>	<b>10 685</b>	<b>1 065</b>	<b>11 493</b>	<b>2 594</b>	<b>-62</b>
	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
<b>Resultat före skatt</b>	<b>471 200</b>	<b>143 958</b>	<b>39 720</b>	<b>159 768</b>	<b>22 486</b>	<b>11 840</b>
Skatt på årets resultat	-98 605	-32 238	-8278	-32 108	-6186	-3550
<b>Årets resultat</b>	<b>372 594</b>	<b>111 719</b>	<b>31 442</b>	<b>127 661</b>	<b>16 300</b>	<b>8290</b>

<b>Rapport över koncernens finansiella ställning</b>						
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>						
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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 938 034</b>	<b>1 990 388</b>	<b>979 444</b>	<b>2 173 354</b>	<b>1 162 724</b>	<b>659 256</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>						
<b>Varulager</b>						
Handelsvaror		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
Kortfristiga fordringar						
Kundfordringar	1394,509	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
	<b>14 428</b>	<b>6 800</b>	<b>19 123</b>	<b>78 100</b>	<b>78 100</b>	<b>4 832</b>
Kortfristiga placeringar	0	0	15 153			15 102
Likvida medel	313 248	85 352	71 953	248 986	109 689	152 793
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>327 676</b>	<b>98 794</b>	<b>106 229</b>	<b>259 936</b>	<b>187 790</b>	<b>172 727</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 265 710</b>	<b>2 082 488</b>	<b>1 085 673</b>	<b>2 433 290</b>	<b>1 350 513</b>	<b>831 983</b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Eget kapital</b>						
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
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>1 563 134</b>	<b>775 586</b>	<b>509 400</b>	<b>1 069 550</b>	<b>592 788</b>	<b>440 973</b>
<b>Skulder</b>						
<b>Långfristiga skulder</b>						
Skulder till kreditinstitut	1 054 214	1 116 003	199 495	1 133 726	575 870	370 104
Uppskjuten skatteskuld	135 224	40 106	8 598	71 851	14 902	4 275
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 189 438</b>	<b>1 156 109</b>	<b>208 093</b>	<b>1 205 577</b>	<b>590 772</b>	<b>374 379</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>						
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>513 139</b>	<b>150 793</b>	<b>368 180</b>	<b>158 163</b>	<b>166 953</b>	<b>16 631</b>
	0					
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 265 711</b>	<b>2 082 488</b>	<b>1 085 673</b>	<b>2 433 290</b>	<b>1 350 513</b>	<b>831 983</b>

### 4.3 Koncernens kassaflödesanalys

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

<b>Rapport över kassaflöde, koncernen</b>						
	<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						
<b>Den löpande verksamheten</b>						
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
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>22 357</b>	<b>14 486</b>	<b>5 196</b>	<b>14 383</b>	<b>3 685</b>	<b>2212</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>						
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
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>32 096</b>	<b>50 602</b>	<b>1 060</b>	<b>10 583</b>	<b>17 689</b>	<b>6451</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
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	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-512 279</b>	<b>-891 819</b>	<b>-442 317</b>	<b>-42 301</b>	<b>-151 405</b>	<b>-146 660</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
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
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>708 079</b>	<b>854 616</b>	<b>446 232</b>	<b>195 353</b>	<b>171 452</b>	<b>226 025</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>227 896</b>	<b>13 399</b>	<b>4 975</b>	<b>163 634</b>	<b>37 736</b>	<b>85 816</b>
Likvida medel vid årets början	85 352	71 953	66 978	85 352	71 953	66 978
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>313 248</b>	<b>85 352</b>	<b>71 953</b>	<b>248 986</b>	<b>109 689</b>	<b>152 793</b>

#### 4.4 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 delårsrapport, där årsredovisningarna har reviderats, delårsrapporterna 2019-2020 har granskats av Bolagets revisor och delårsrapporten för första halvåret 2021 som ej har granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

<b>Nyckeltal</b>						
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
	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

<b>Nyckeltal</b>	<b>Definition</b>	<b>Motivering</b>
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
2021	350 kronor	
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
<b>Beräkning av driftnetto</b>						
Hyesintäkter – 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
<b>Beräkning av soliditet</b>						
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
<b>Belåningsgrad</b>						
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 samma tidpunkt 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 (2019 – 947 400 KSEK).

### Hyesintäkter

Hyesintäkterna har under 2021 ökat till 149 303 KSEK gentemot motsvarande period 2020 då hyesintäkterna uppgick till 92 221 KSEK (2019 – 51 889 KSEK). Den positiva ökningen förklaras främst av nya förvärv till Bolaget.

#### Fastighetskostnader

Kostnaderna har under 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 (2019 – 21 647 KSEK). Kostnadsökningen beror på att fastighetsportföljen har ökat i volym.

#### Central administration

Posten för central administration har under 2021 ökat till 43 500 KSEK (2020 – 26 978 KSEK, 2019 – 17 784 KSEK) med anledning av fortsatt förvärvsfokus i Bolaget. Central administration innefattar bl.a. kostnader för ekonomisk- och centralförvaltning samt vissa transaktionskostnader och marknadsföringskostnader etc.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Posten för finansiella intäkter har under perioden uppgått till 10 KSEK (2020 – 436 KSEK, 2019 – 52 KSEK). Vad gäller de finansiella kostnaderna har de ökat till 18 663 KSEK (2020 – 12 599 KSEK, 2019 – 11 445 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 (2019 – 947 400 KSEK).

#### 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 (2019 – 19 123 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 året (2020 – 775 638 KSEK, 2019 – 509 400 KSEK).

#### 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. Vid utgången av 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 (2019 – 545 036 KSEK).

#### Kassaflöde

För perioden hade Bolaget haft ett positivt kassaflöde om cirka 229 013 KSEK (2020 – 13 399 KSEK, 2019 - 4 975 KSEK). Kassaflödet kan förklaras av inflödet av emissionskapital och upptagande av fastighetskrediter samt utflöden för att finansiera fastighetsförvärv.

## 4.5 Redovisningsprinciper

### Allmänt

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021. Vidare tillämnar 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. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, gäller även för koncernen. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer förutom det som anges under Redovisningsprinciper moderbolag.

### Segmentsredovisning

SBF Bostads verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risk och möjligheter bedöms inte föreligga. SBF Bostads interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning på Fonden totalt, vilket är varför vi inte redovisar någon segmentsredovisning.

### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att den finansiella rapporteringen presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste KSEK.

## Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

## Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft under året

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar kan påverka koncernen: Under året har inga nya redovisningsstandarder eller tolkningar varit aktuella.

## Klassificering och uppställningsformer

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

## Koncernredovisning

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från SBF Bostad AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

## Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte omfattar rörelseverksamhet fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv och förändringar av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället, utan eventuella avdrag på köpeskillingen hänförliga till uppskjuten skatt redovisas som en orealiserad värdeförändring på fastigheten vid tidpunkten för förvärvet. De förvärv av dotterbolag som hittills har skett har varit tillgångsförvärv.

## Transaktioner som elimineras vid konsolideringen

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

## Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, i enlighet med IFRS. Verkligt värde baseras på externa värderingar som är gjorda vid bokslutstillfället.

## Intäkter

Hyesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontrollen över fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Enligt IFRS 15 övergår kontrollen över fastigheten i första hand när risker och förmåner övergår, men hänsyn tas även till andra kriterier såsom beslutanderätt i form av majoritet av röster eller annan beslutanderätt över tillgången. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultat förs i den period de avser.

## Leasing

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. Bolaget är leasegivare avseende hyreskontrakt. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden. Då bolaget nästan uteslutande hyr ut bostäder så är den genomsnittliga kontraktstiden 3 månader.

## Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt på förändring av redovisat värde och förändringar av

skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten, dock om de temporära skillnader som förelåg vid förvärvstidpunkten av ett tillgångsförvärv minskar redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till denna minskning. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

#### Kapitalanskaffningskostnader

Kapitalanskaffningskostnader redovisas med direkt avdrag från eget kapital.

#### Resultat per aktie

Beräkningen baseras på antalet aktier vid räkenskapsårets ingång. Därefter har antal aktier, respektive emission, viktats utifrån antal dagar mellan slutlikvid-datum och balansdagen.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, samt övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat eller verkligt värde via resultatet beroende på bolagets affärsmodell. Samtliga av bolagets finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde då de uppfyller båda följande villkor: 1. den innehåser inom ramen för en affärsmodell vars mål är att innehåsa finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och 2. de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet Beräkning av verkligt värde finansiella instrument Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Verkligt värde klassificeras från nivå 1 till 3 enligt IFRS 13 där nivå 1 är noterade priser för identiska tillgångar och skulder på en aktiv marknad och där nivå 3 är verkligt värde baserat på en analys av tillgångar och skuldens marknadssituation. Någon tillgång eller skuld i utländsk valuta föreligger ej.

#### Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank som kortfristiga likvida placeringar med en löptid av maximalt 3 månader sedan anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

#### Kundfordringar

Hysesfordringar och kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna till upplupet anskaffningsvärde. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåser enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustrereservering för förväntade kreditförluster.

#### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde och förfaller inom 30 dagar.

#### Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader kostnadsförs normalt löpande i rapport över totalresultat, förutom i de fall när räntekostnaden kan hänföras till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevskostnaden bedöms uppfylla tillgångskriterierna. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som bolaget per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har bolaget inte en sådan rätt per rapportperiodens slut redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld. Samtliga finansiella skulder avser sedvanliga lån i svenska kronor från kreditinstitut.

#### Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter Koncernens fastigheter innehåser i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. I de fall SBF:s anskaffningsvärde bedöms överensstämma med definitionen av verkligt värde i IFRS 13 används anskaffningsvärdet som verkligt värde även omedelbart efter initial redovisning av förvaltningsfastigheterna till dess att

information från fastighetsmarknaden föranleder en omvärdering. Som huvudmetod har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens värdeförändringar redovisas halvårsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsboks slut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader. IFRS värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer: – nivå 1 - finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid – nivå 2 - baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. – nivå 3 - icke observerbara priser, finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status samt hyres- och marknadssituation.

**Värderingsmetodik** Vägledande för den oberoende externa värderingen är antaganden och bedömningar som gjorts med hänsyn tagen till förändringar som skett på marknaden samt eventuella händelser i fastigheterna som kan vara värdepåverkande till exempel uthyrningar, uppsägningar, investeringar m m. Övrigt underlag utgörs av ortsprisinformation i olika databaser. SBFs egen framtagna ortsanalys utgör ett viktigt underlag för information om marknadsförutsättningar på respektive ort. Värderingarna utförs med en avkastningsmetod, där en kassaflödeskalkyl per fastighet kompletteras med en ortspris-/transaktionsbaserad metod. I denna görs en prognos över in- och utbetalningar under kalkylperioden. Ett restvärde bedöms för fastigheten vid kalkylperiodens slut. Nuvärdet av framtida betalningsströmmar tillsammans med nuvärdet av restvärdet speglar bedömt marknadsvärde. Rimligheten i de resultat som erhålls från kassaflödeskalkylen har kontrollerats mot olika typer av nyckeltal från marknaden, t ex värde per kvadratmeter och värde i relation till taxeringsvärde. Restvärde beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav sista kalkylåret, s k exit yield, appliceras på bedömt driftnetto efter sista kalkylåret. Kassaflödesberäkningen utgår från en ortbaserad och transaktionsbaserad modell.

**Nedskrivningar** Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. För Finansiella tillgångar värderas förlustreserven till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster för återstående löptid, förutom för finansiella tillgångar där kreditrisken inte ökat väsentligt och värderas till 12 månaders förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar, avtalsstillgångar och kundfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i rapport över finansiell ställning till upplupet anskaffningsvärde, dvs netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### Eventualförpliktelse

Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utanför bolagets kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

#### Viktiga uppskattningar och bedömningar

Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontrollen över fastigheten enligt IFRS 15 övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av övergång av risker, förmåner och kontroll vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Vid värdering av fastigheter till marknadsvärde görs ett antal antaganden, vilket beskrivs under rubrik Förvaltningsfastigheter ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

#### Redovisningsprinciper moderbolag

Redovisningsprinciper Årsredovisningen har upprättats i enlighet med ÅRL och RFR 2 och IFRS9 För moderbolaget redovisas en resultaträkning som för koncernen benämns rapport över totalresultat. Vidare används för koncernen benämningen rapport över



finansiell ställning som för moderbolaget har titeln balansräkning. Aktier i dotterbolag Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter. Anteciperade utdelningar Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter. Skatter I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatt

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

**Koncernbidrag** Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

**Aktieägartillskott** Lämnade aktieägartillskott aktiveras i aktier och andelar hos givaren, efter beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

#### Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalningen sannolikt erfordras för att reglera åtagandet. ESEF Beslut har fattats inom EU att ge medlemsstaterna rätt att skjuta upp rapporteringen enligt ESEF ett år

#### Finansiella instrument och finansiell riskhantering

**Kapitalhantering** SBF Bostad AB ska ha en stark finansiell ställning, och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för bolaget. Belåningsgraden mätt som lån i förhållande till fastighetsvärde ska inte långsiktigt överstiga 75%.

#### Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen. Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med nominellt värde, då samtliga finansiella skulder är upptagna med rörlig ränta. Det har inte skett en förändring i kreditmarginalen sedan lånen upptogs som väsentligen påverkat det verkliga värdet på lånen. Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder, mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

#### Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsriskerna indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsriskerna som främst påverkar koncernen utgörs av ränteriskerna. Givet att koncernen endast utgör transaktioner med svenska kronor, föreligger ingen valutarisk.

#### Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Företagsledningen följer utvecklingen och är beredda på att binda räntan om så bedöms nödvändigt. I dagsläget är inga räntor bundna. En förändring av snitträntan med +/- 1% ger en effekt på resultatet före skatt med +/- 15 065 KSEK. Kredit- och motpartsrisk Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat. Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart. Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, dvs att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag.

## 4.6 Revisorsrapport

Utöver vad som anges i revisorns revisorsrapport (som införlivats genom hänvisning) har inga andra delar i detta registreringsdokument granskats av revisor.

## 5 Värdering och rapportering

Bolaget tillämpar IFRS vid värdering och redovisning av sina tillgångar. SBF är ansvarig för värdering enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Detta innebär bland annat att fastigheternas värde beräknas till marknadsvärde baserat på externa värderingsutlåtanden som inhämtas med viss periodicitet.

Bolaget kommer att upprätta hel- och halvårsrapport baserat på värdering enligt nämnda regler. Hel- och halvårsrapport samt NAV kommer att offentliggöras enligt NGM:s regelverk. Detta innebär att bokslutskommuniké samt halvårsrapport ska delges inom två månader efter aktuell rapportperiod. Årsredovisningen ska offentliggöras senast fyra månader efter räkenskapsårets utgång.

### 5.1 Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd

Bolaget har givit i uppdrag till JLL Valuation AB ("JLL") att låta ta fram värderingsutlåtande för fastighetsbeståndet som ingår i Erbjudandet. Värderingstidpunkten för fastighetsbeståndet är den 31 mars 2022.

Värdebedömningen bygger på en kassaflödesanalys i kombination med en ortsprisanalys. Kassaflödesanalysen bygger på JLLs tolkning av marknadens förväntningar om framtida utveckling av värdegrundade parametrar vid värdetidpunkten och innebär att värderingsobjektets värde baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (10 år).

JLLs värderingsutlåtanden bedömer att totalvärdet av Bolagets underliggande fastigheter uppgår till 3 006 830 000 kronor. Rapporterna återfinns i sin helhet under Bilaga 2. I april har fastighetsbestånd, med underliggande fastighetsvärde uppgående till cirka 650 miljoner kronor, tillträtts i Tranås och Årjäng

Bolaget bekräftar att inga väsentliga materiella förändringar har skett sedan värderingstidpunkten.

JLL är ett privat aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen. JLL är registrerat vid Bolagsverket sedan den 30 september 2019 med registreringsnummer 559220-4985. JLL:s adress är Birger Jarlsgatan 25, 111 81 Stockholm, telefonnummer +46 (0) 8 453 50 00, hemsida [www.jllsweden.se](http://www.jllsweden.se). JLL har inget väsentligt intresse eller ägande i Bolaget.

JLL är en global aktör inom fastighetsrådgivning och fastighetstjänster, med knappt 100 000 medarbetare över hela världen (2021). Ett av deras primära områden är oberoende värdering av fastigheter. De enskilda värdena hos JLL som genomför värderingar åt Bolaget är auktoriserade av föreningen Samhällsbyggarna. För JLL:s värderingar tillämpas allmänna villkor för värdeutlåtande med utgångspunkt från god värderingssed, upprättad av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna, avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna.

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

## 6 Information om emittenten

### 6.1 Allmänt om Bolaget

Bolaget bildades den 7 mars 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 24 mars 2016. Bolagets firma är SBF Bostad AB (publ.), sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess org.nr. är 559056-4000 och Bolagets LEI-nummer är 5493005TH00ELG4UVM36. Bolaget är ett publikt aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt. Bolagets huvudkontors adress och telefonnummer är:

SBF Bostad AB (publ)  
Birger Jarlsgatan 41 A  
111 45 Stockholm

Telefon: 08-667 10 50  
Telefax: 08-667 10 40

Email: [sbfbostad@sbfbostad.se](mailto:sbfbostad@sbfbostad.se)  
Web: [sbfbostad.se](http://sbfbostad.se)

Informationen på webbplatsen ingår inte i prospektet såvida informationen inte införlivas i prospektet genom hänvisning.

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.

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.

På extra bolagsstämma den 29 mars 2022 fattades beslut om att anta en ny bolagsordning. Den nya bolagsordningen registrerades hos Bolagsverket den 30 mars 2022. Den nya bolagsordningen antogs för att införa ett nytt aktieslag i SBF Bostad av serie B. Syftet med det nya aktieslaget är att erbjuda en evig fondstruktur med avsikt till årliga inlösenförfaranden från och med 2024, 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 försätta förvalta och förbättra befintligt fastighetsbestånd. I enlighet med den nya bolagsordningen har innehavare av A-aktier rätt att under kvartal 1, 2023 och kvartal 2, 2023 begära om omvandling av A-aktier till B-aktier.

Den första emissionen av B-aktier genomfördes enligt beslut av extra bolagsstämma den 29 mars 2022 och enligt prospekt godkänt av Finansinspektionen den 6 april 2022. Den första handelsdagen på NGM Nordic AIF för de nya B-aktierna inträdde den 24 maj 2022. Bolagets A-aktie är även noterad och handlas på den reglerade marknadsplatsen, NGM Nordic AIF, som tillhandahåller daglig handel.

### 6.1.1 Bolagets senaste nettovärde

Bolagets senaste nettoandelsvärde, per den 31 mars 2022, uppgår till 14 970 kronor per A- och B-aktie. Beräkningen av nettoandelsvärdet har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

## 6.2 Viktiga händelser och betydande förändringar i Bolagets verksamhet

Bolaget har genom tidigare erbjudanden emitterat A-aktier till ett värde motsvarande 1 142 480 200 kronor samt B-aktier till ett värde motsvarande 174 377 000 kronor.

Bolaget är sedan den 25 juli 2016 noterat på den reglerade marknadsplatsen, NGM Nordic AIF.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet genomfört 30 fastighetsinvesteringar, se avsnitt 6.3 "Investeringar" nedan.

Bolaget har den 29 april 2022, med stöd av bemyndigande från bolagsstämma den 20 april 2022, beslutat att öka aktiekapitalet med högst 1 400 000 kronor genom nyemission av B-aktier utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Teckningsperioden kommer att pågå mellan den 1 juni och 23 juni 2022.

Vid bolagsstämman den 20 april 2022 bemyndigades Bolagets styrelse att emittera 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 3 500 000 kronor och högst 14 000 000 kronor.

Inga andra väsentliga händelser har ägt rum i utvecklingen av Bolagets verksamhet.

Inga betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning har skett sedan årsredovisningen per den 31 december 2021.

## 6.3 Investeringar

### 6.3.1 Fastighetsinvestering i Laholm, oktober 2016

Bolaget förvärvade och tillträdde den 17 oktober 2016 fastigheten Rädisan 1 i Laholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 49 hyreslägenheter och 2 lokaler. Den totala bostadsytan är 3 757 kvm och den totala lokalytan är 274 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 1411 AB, förvärvade samtliga andelar i Fastighets AB Laholm Rädisan 1 som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 49,7 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

### 6.3.2 Fastighetsinvestering i Osby, november 2016

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november 2016 fastigheterna Disponenten 10, Disponenten 14, Klockaren 5, Klockaren 10, Skogsvaktaren 7, Väktaren 1, Väktaren 3, Predikanten 1 och Gamleby 31 i Osby, gemensamt kallade "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelade på totalt 99 hyreslägenheter och 10 lokaler. Den totala bostadsytan är 6 962 kvm och den totala lokalytan är 1 535 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 1412 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Osby Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 65,3 miljoner kronor. Förvärvet av Fastigheterna har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### 6.3.3 Fastighetsinvestering i Borgholm, november 2016

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november 2016 fastigheten Engelen 5 i Borgholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 16 hyreslägenheter och 4 lokaler. Den totala bostadsytan är 1 416 kvm och den totala lokalytan är 363 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Borgängeln Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 17,9 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### 6.3.4 Fastighetsinvestering i Laholm, april 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 6 april fastigheten Kräftean 14 i Laholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 6 lägenheter och 2 lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 682 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 1414 AB, förvärvade fastigheten Kräftean 14. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 6,3 miljoner kronor, och har finansierats med eget kapital och upptagande av lån.

#### 6.3.5 Fastighetsinvestering i Karlskrona, juni 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 16 juni fastigheten Berget 3 i Karlskrona, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 28 hyreslägenheter och 6 lokaler. Den totala bostadsytan är 1 554 kvm och den totala lokalytan är 429 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Berget Fastighets AB, förvärvade samtliga andelar i Zebran Berget 3 AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 27,7 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### 6.3.6 Fastighetsinvestering i Kalmar, november 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november fastigheten Svärdslijan i Kalmar, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 14 lägenheter och 6 lokaler. Den totala bostadsytan är 773 kvm och den totala lokalytan är 97 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 18 AB, förvärvade fastigheten Svärdslijan 7. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 16 miljoner kronor, och har finansierats genom eget kapital och upptagande av lån.

#### 6.3.7 Fastighetsinvestering i Karlskrona, november 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 november 2017 fastigheten Brisen 1 i Karlskrona, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 17 hyreslägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan är 1 159 kvm och den totala lokalytan är 30 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 19 AB, förvärvade samtliga andelar i Utklippan Fastigheter Brisen AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 21 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### 6.3.8 Fastighetsinvestering i Karlskrona, november 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 november 2017 fastigheten Viborg 27 i Karlskrona, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 14 hyreslägenheter och 2 lokaler. Den totala bostadsytan är 951 kvm och den totala lokalytan är 119 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 20 AB, förvärvade samtliga andelar i Utklippan Fastigheter Viborg AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 21 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### 6.3.9 Fastighetsinvestering i Huskvarna, mars 2018

Bolaget förvärvade och tillträdde den 28 mars 2018 fastigheten Rustmästaren 2 i Huskvarna, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 53 hyreslägenheter och 0 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till 4130 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 22 AB, förvärvade samtliga andelar i Movefyra Fastigheter AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 69 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### 6.3.10 Fastighetsinvestering i Huskvarna, mars 2018

Bolaget förvärvade och tillträdde den 28 mars 2018 fastigheterna Rosengård 15 & Rosengård 16 i Huskvarna, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 33 hyreslägenheter och 5 lokaler. Den totala bostadsytan är 2 049 kvm och den totala lokalytan är 1 349 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 21 AB, förvärvade samtliga andelar i Hermoda 3 Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 49 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### 6.3.11 Fastighetsinvestering i Laholm, november 2018

Bolaget förvärvade och tillträdde den 8 november fastigheterna Aborren 11, Jungfrun 2 och Kräftan 22 i Laholm, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 28 hyreslägenheter och 7 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till 1 820 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Laholmskräftan Fastighets AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 11 Laholmskräftan 8 AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 27 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### 6.3.12 Fastighetsinvestering i Skellefteå, april 2019

Bolaget förvärvade och tillträdde den 11 april fastigheterna Göken 3 m.fl. i Skellefteå, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 96 hyreslägenheter. Den totala bostadsytan uppgår till 6 200 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 24 AB, förvärvade samtliga andelar i Kvarteret Bostaden i Skellefteå AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 95 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### 6.3.13 Fastighetsinvestering i Laholm, april 2019

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 april fastigheten Getingen 4 i Laholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 41 hyreslägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan uppgår till 2 700 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 25 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Getingen Fastigheter AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 43,7 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### Fastighetsinvestering i Laholm, juli 2019

Bolaget förvärvade och tillträdde den 1 juli fastigheten Sländan 6 i Laholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 46 hyreslägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan uppgår till 2 904 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 28 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Sländan Fastigheter AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 47,2 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### Fastighetsinvestering i Borgholm, september 2019

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 september fastigheterna Solberga 1:104, Björnen 2, Borgholms-Lugnet 3 och Sverige 1 i Borgholm, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 134 hyreslägenheter och 7 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till 10 653 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 29 AB samt SBF Bostad Fastigheter 30 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Lugna Björnen Fastigheter AB och SBF 12 Solborg Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 111,4 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### Fastighetsinvestering i Ystad, september 2019

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 september fastigheten Schultz 4-5 i Ystad, kallad "Fastigheterna". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 66 hyreslägenheter och 8 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till 4 001 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 12 Fastigheter 16 AB och SBF 12 Fastigheter 17 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Ystad Schultz KB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 73,8 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### Fastighetsinvestering i Huskvarna, mars 2020

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 mars fastigheten Ehrenpreus 11 i Huskvarna, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 50 hyreslägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan uppgår till 3 515 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 26 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Ehrenpreus Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 65 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### Fastighetsinvestering i Hörby, mars 2020

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 mars sju fastigheter i Hörby, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 229 hyreslägenheter och 3 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till 15 495 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 31 AB och SBF Bostad Fastigheter 32 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Linneskulla Fastigheter AB och SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 184,5 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### Fastighetsinvestering i Kalmar, oktober 2020

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 oktober fastigheterna Jätten 2 och Jätten 3 i Kalmar, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 180 hyreslägenheter och 8 lokaler. Den totala bostadsytan är 12 941 kvm och den totala lokalytan är 1 200 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF Bostad Fastigheter 35 AB samt SBF Bostad Fastigheter 36 AB, förvärvar samtliga andelar i SBF Inst 1 Trollet2 Fastigheter AB samt SBF Inst 1 Trollet3 Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 173,9 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### Fastighetsinvestering i Trelleborg, oktober 2020

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 oktober fastigheterna Beckasinen 6 och Prästen 3 i Trelleborg, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 84 hyreslägenheter och 4 lokaler. Den totala bostadsytan är 5 505 kvm och den totala lokalytan är 1 928 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 34 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Beckaprästen Fastighets AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 180,3 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### Fastighetsinvestering i Borås, oktober 2020

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 oktober 2020 fastigheterna Bifrost 4 och Champinjonen 7 i Borås, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 94 lägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan är 4 354 kvm och den totala lokalytan är 54 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 38 AB samt SBF Bostad Fastigheter 39 AB, förvärvar samtliga andelar i SBF Inst 1 Bifrost Fastigheter AB samt SBF Inst 1 Champinjoner Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgår till 106,7 miljoner kronor. Förvärvet finansieras genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### Fastighetsinvestering i Staffanstorps, december 2020

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 december fastigheterna Brågårp 6:288 och Stanstorp 1:778 i Staffanstorps, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 101 hyreslägenheter och 45 lokaler. Den totala bostadsytan är 8 129 kvm och den totala lokalytan är 3 721 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF Bostad Fastigheter 41 AB samt SBF Bostad Fastigheter 42 AB, förvärvar samtliga andelar i SBF Stanstorp Fastighets AB samt SBF Brågårpstorgets Fastighets AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 187,3 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### Fastighetsinvestering i Karlskrona, december 2020

Bolaget förvärvade och tillträdde den 23 december fastigheterna Blåsten 2 i Karlskrona, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 54 hyreslägenheter och 5 lokaler. Den totala bostadsytan är 3 150 kvm och den totala lokalytan är 181 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 40 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Kronblåsten Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 58,7 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### Fastighetsinvestering i Huskvarna, december 2020

Bolaget förvärvade och tillträdde den 21 december fastigheten Loke 30 i Huskvarna, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 17 hyreslägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan är 1 048 kvm och den totala lokalytan är 59 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 44 AB, förvärvade samtliga andelar i Loke Huskvarna Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 24,5 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### Fastighetsinvestering i Skövde, februari 2021

Bolaget förvärvade och tillträdde den 1 februari fastigheten Linnéan 1 i Skövde, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 48 hyreslägenheter. Den totala bostadsytan är 3 215 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 43 AB, förvärvade samtliga andelar i Lorentzon Linnean AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 114 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### 6.3.14 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 Blåklöckan 3 i Skellefteå, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med en hyreshusenhet fördelat 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.

## 7 Investeringssinriktning

### 7.1 Investeringsmål

Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolagets A- och B-aktier utgör andelar i fonden. Genom Erbjudandet riktar sig Bolaget till såväl professionella som icke-professionella investerare som erbjuds att teckna sig för andelar. A- och B-aktierna är upptagna till handel på en reglerad marknad, NGM Nordic AIF.

Ägandet i Bolaget syftar till att ge en löpande hög riskjusterad avkastning. Den svenska bostadsfastighetsmarknaden, inom områden som kännetecknas av ekonomisk tillväxt, är stabil och kännetecknas därför av en låg rörelserisk. För att kunna erhålla en bra resultatutveckling för ett bostadsfastighetsbestånd krävs god kunskap om fastighetsbeståndet, dess skötsel och dess hyresgäster. För att uppnå en effektiv fastighetsförvaltning med skalfördelar krävs geografiskt samlade bestånd som är lämpliga att samförvaltas. Bolagets fastighetsbestånd ska förvaltas av en lokal och professionell fastighetsförvaltningsorganisation.

Direktavkastningen på Bolagets fastighetsinvesteringar bör med beaktande av ränteläget vid tidpunkten för Prospektets ingivande vara i storleksordningen tre till sex procent på portföljnivå. Direktavkastningsnivåerna kan komma att ändras över tiden på grund av faktorer som förändringar i makroekonomin, ränteläge och situationen på fastighetsmarknaden.

### 7.2 Investeringspolicy

Bolaget ska placera sina tillgångar direkt eller indirekt i fastigheter belägna i Sverige. Det innebär att investeringar kan göras direkt av Bolaget eller genom hel- eller delägda bolag. Huvudsaklig inriktning utgör bostadsfastigheter, vilka medger en god riskspridning på grund av ett stort antal hyresgäster i varje fastighet och än mer i varje sådant sammanlagt bestånd.

Bolaget får även investera i fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst, exempelvis kommersiella fastigheter eller fastigheter där det bedrivs s.k. kategoriboende (vilket bl.a. innefattar äldre-, vård- och studentboende). I de bostadsfastigheter eller kategoriboenden som Bolaget äger får det även ingå lokaler, t.ex. daghem, butik eller kontorslokal.

Bolaget får även investera i nybyggnation samt projekt- och markutveckling i ovanstående fastighetskategorier.

Placeringarnas geografiska spridning innefattar hela Sverige.

Bolaget får också placera likvida medel på exempelvis sparkonton, i räntebärande värdepapper, i fastighetsrelaterade aktier och skuldliknande instrument samt till utlåning mot säkerhet i fastigheter och motsvarande.

Bolaget får även placera i Bolagets A- och B-aktier i syfte att skapa en god likviditet för Bolagets utestående A- och B-aktier.

Utöver eget kapital kommer Bolagets direkta eller indirekta investeringar i fastigheter att vara finansierade med lån i bank eller annat kreditinstitut. Vid behov kan räntesäkringsstrategier komma att implementeras så att ränterisken blir balanserad i förhållande till övriga risker. Förutom vad som anges i detta avsnitt 7.2 föreligger inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

### 7.3 Investeringsrestriktioner

För Bolagets investeringsverksamhet gäller följande:

- Hyresintäkter från kategoriboenden och kommersiella tillgångar ska inte långsiktigt överstiga 50 procent av Bolagets totala hyresintäkter.
- Bolaget får investera i värdepapper i sina systerbolag (som också är alternativa investeringsfonder) samt i värdepapper och skuldliknande instrument hos andra fastighetsfonder eller fastighetsbolag med liknande verksamhet som Bolaget, upp till ett belopp om maximalt 20 procent av Bolagets substansvärde.



- Bolaget äger rätt att förvärva 100 procent av ett systerbolag som ett led i förvärv av sådant systerbolags fastighetsbestånd.
- Bolaget får inte äga mer än 10 procent av Bolagets utestående A- och B-aktier.
- Förvärv från eller avyttring till SBF eller Bolaget närstående ska alltid ske på marknadsmässiga villkor. I dessa fall ska oberoende värderingsutlåtande från extern professionell värderingsman alltid inhämtas.

Ovanstående begränsningar får överskridas om det med hänsyn till Bolagets investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas. Överskridande får även ske till följd av naturliga värde-, och hyresfluktuationer.

Överträdelse av Bolagets investeringsrestriktioner ska åtgärdas av SBF skyndsamt med iakttagande av investerarnas gemensamma intresse. Eventuella överträdelser offentliggörs genom Bolagets regulatoriska offentliggöranden.

### 7.3.1 Närmare om investeringar i närståendebolag m.m.

Förvärv av fastigheter från Bolagets systerbolag är främst avsett att ske i samband med ett systerbolags avveckling och likvidation. Bolaget kan i samband med sådan avveckling komma att, direkt eller indirekt, förvärva fastigheter som t.ex. fortsättningsvis bedöms generera goda intäkter eller bedöms komma att stiga i värde ytterligare. Sådan intern avyttring ska ske till marknadsvärde och på marknadsmässiga villkor. Marknadsvärdet vid sådan överlåtelse ska fastställas av oberoende värderingsman.

Avsikten med möjligheten att investera i värdepapper i systerbolag är att kunna fullt ut investera det kapital som Bolaget tillförs genom Erbjudandet. För det fall Bolaget t.ex. investerat 90 procent av kapitalet i fastigheter kan övriga 10 procent, som inte räcker för ytterligare fastighetsinvestering, investeras i systerbolag. På det sättet kommer Bolaget, om än indirekt, att kunna diversifiera sina investeringar vilket bedöms vara positivt. En effekt av investeringar i systerbolag eller andra fastighetsfonder kan vara att en större del av det sammanlagda beloppet som erlaggs som betalning i Erbjudandet, tidigare erbjudanden och framtida erbjudanden i Bolaget, används till förvaltningskostnader och liknande. Sammantaget görs dock bedömningen att fördelarna med att kunna göra sådana investeringar överstiger denna nackdel. Begränsningen om 20 procent enligt det föregående ska dock inte hindra Bolaget från att förvärva 100 procent av ett systerbolag som ett led i förvärv av sådant systerbolags fastighetsbestånd.

## 7.4 Belåning och säkerheter

Fastighetsinvesteringarna kommer, förutom med eget kapital, att finansieras med lån i bank eller annat kreditinstitut. I samband med upptagande av extern belåning i bank eller annat kreditinstitut kan fastigheterna eller aktierna i bolagen som äger fastigheterna ställas som säkerhet för lånen.

Belåningsgraden mätt som lån i relation till fastighetsvärde ska inte långsiktigt överstiga 75 procent. Om belåningsgraden överstiger 75 procent ska detta bringas ned i sådan takt som bedöms rimlig med hänsyn till Bolagets bästa.

## 7.5 Derivat

Bolaget får inte utnyttja derivatinstrument i placerings syfte eller för att öka hävstång. Bolaget får endast använda derivatinstrument för räntesäkring av lån.

## 7.6 Ändringar och tillägg

SBF och Bolaget äger rätt att besluta om smärre justeringar och tillägg till eller avsteg från Bolagets placeringspolicy. Väsentliga ändringar som medför en påtaglig riskökning i Bolaget ska emellertid underställas bolagsstämman i Bolaget för att vara gällande.

## 7.7 Närmare om avkastning och avkastningsmål

Med hänsyn till dagens ränteläge eftersträvar Bolaget en Direktavkastning på Bolagets totala kapital, d.v.s. eget kapital och upptagna lån från bank eller dylikt kreditinstitut, om ca 3-6 procent per år. Bolagets förmåga att generera vinst är beroende av ett positivt löpande Nettokassaflöde. Nettokassaflödet påverkas av ett flertal faktorer som t.ex. fastigheternas drift- och underhållskostnader, Direktavkastning och ränteläge.

Förutom att Bolaget förvaltar sitt fastighetsbestånd avser Bolaget arbeta med värdehöjande åtgärder av fastigheterna. Den genomsnittliga årliga totalavkastningen (utdelning och värdeökning), med beaktande av fastigheternas värdeökning, går därför inte att bedöma på förhand eftersom förvaltningen av fastighetsbeståndet sker utifrån ett långsiktigt perspektiv och varje fastighet har individuella investeringsförutsättningar.

Bolagets målsättning, utifrån dagens ränteläge, är att uppnå en genomsnittlig årlig totalavkastning (utdelning och värdeökning) om ca 6-9 procent på eget kapital över tid. Av denna genomsnittliga totalavkastning beräknas 2-3 procent delas ut årligen som utdelning.

Det är av största vikt att notera att Bolagets mål för totalavkastning och årlig utdelning inte innebär någon garanti för att sådan totalavkastning eller utdelning kan uppnås. Totalavkastningsmålet ska därutöver ses över tid då fastighetsförvaltning kräver långsiktighet.

## 7.8 Närmare om Bolagets investeringsstrategi

Bolaget avser att generera intäkter i form av hyresintäkter och därav följande driftnetto samt värdeökning på de fastigheter som förvärfvas.

Investeringarna inriktas på större fastighetsbestånd, som kan vara uppdelade på ett eller några få koncentrerade delbestånd för att effektivisera förvaltningen och därför öka möjligheten att förädla fastighetsbeståndet. Detta kan exempelvis innebära modernisering av kök och våtutrymmen samt enklare uppgradering som tapetsering och målning, kombinerad med en aktiverad och förbättrad service till hyresgästerna.

Bolagets huvudsakliga marknad är Sverige. Bolaget kommer att investera i bostadsfastigheter på ett antal utvalda välbelägna orter i Sverige.

De aktuella marknaderna utvärderas kontinuerligt med hänsyn till framtida investeringar.

Bolaget vill att de orter där investering sker ska tillhöra en region där det återfinns ett diversifierat näringsliv samt en livaktig handel och därtill gärna ett utvecklat utbildningsväsende jämte kommunal- och statlig förvaltning, vilket ger en stadga och kontinuitet. Bolaget bedömer i detta avseende såväl historisk statistik som förväntad framtida utveckling.

För att skapa sig en uppfattning om ortens framtida utveckling konsulteras såväl branschmässig och nationell/regional statistik. Till detta kommer noggranna undersökningar på plats för att utröna fastigheternas geografiska belägenhet, skick och kvalitet jämte hyresgästernas status och därmed förutsättningar för framtida hyresuttag, driftkostnadsutveckling samt utvecklings- och värdeökningspotential under Bolagets planerade investeringshorisont.

## 7.9 Närmare om 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.

Enligt beslut av extra bolagsstämma den 29 mars 2022, har ny bolagsordning antagits och nytt aktieslag av serie B införts. Syftet med det nya aktieslaget är att erbjuda en evig fondstruktur med avsikt till årliga inlösenförfaranden från och med 2024. Kapitalintag kommer därför framöver att ske genom emissioner av B-aktien, för att kunna förvärva ytterligare hyresfastigheter och fortsätta förvalta och förbättra befintligt fastighetsbestånd.

I enlighet med den nya bolagsordningen har innehavare av A-aktier rätt att under kvartal 1, 2023 och kvartal 2, 2023 begära om omvandling av A-aktier till B-aktier.

Vidare har Bolaget för avsikt att ge innehavare av A-aktier möjlighet till inlösen enligt tidigare prospekt, där det angetts att första möjlighet till inlösen beräknas genomföras 2023 och därefter med tidsintervall om cirka fem år.

Inför ett inlösentillfälle av A-aktier, 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 om 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.

Bolaget har för avsikt att från år 2024 erbjuda innehavare av aktier av serie B en möjlighet att en gång per år anmäla intresse för att få sina B-aktier inlösta av Bolaget. Information om det av Bolaget använda inlösenförfarandet kommer finnas tillgängligt på Bolagets hemsida och förväntas innebära att innehavare av aktier av serie B under perioden 1 april till 30 juni respektive år får anmäla intresse till Bolaget om att de önskar få sina B-aktier inlösta.

Efter det att anmälningssperioden i det årliga inlösenförfarandet för aktier av serie B har löpt ut kommer styrelsen fatta beslut om det antal aktier som ska lösas in och inom vilken tidsperiod inlösen kommer att verkställas. Bolaget har för avsikt att så långt det är möjligt lösa in samtliga B-aktier som har anmälts för inlösen inom ramen för ett årligt inlösenförfarande. Styrelsen har dock rätt att besluta att inga eller endast vissa B-aktier ska lösas in om styrelsen, på grund av rådande marknadsförhållanden eller andra

omständigheter, bedömer att inlösen av samtliga eller vissa aktier som anmälts för inlösen kan medföra att övriga innehavare av aktier av serie B missgynnas finansiellt.

Minskning av aktiekapitalet genom inlösen av B-aktier får endast verkställas om det framstår som försvarligt med hänsyn till kraven i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen och det är förenligt med kraven på minimikapital, gränserna för Bolagets aktiekapital, och andra relevanta krav i aktiebolagslagen.

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

Vid beräkning av stamaktiens andel av vinstutdelningen i samband med inlösen ska de orealiserade tillgångarna fastställas av oberoende värderingsman.

Bolagets A-aktie är noterad och handlas på den reglerade marknadsplatsen, NGM Nordic AIF, som tillhandahåller daglig handel. Även B-aktien kommer att noteras på samma handelsplats. Noteringen sker i samband med den första emissionen av B-aktier med första beräknade handelsdag av nya B-aktier den 24 maj 2022.

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.

## 8 Förvaltningen av Bolaget, kostnader m.m.

### 8.1 AIF-förvaltaren

Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett SBF att vara AIF-förvaltare. SBF innehar nödvändiga tillstånd från Finansinspektionen för att förvalta alternativa investeringsfonder.

SBF bildades den 15 mars 2003 och registrerades den 6 maj 2003. SBFs firma är SBF Fonder AB, sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess org.nr. är 556644-0870. SBF är ett privat aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt. Bolagets huvudkontors adress och telefonnummer är:

SBF Fonder AB  
Birger Jarlsgatan 41 A  
111 45 Stockholm  
Telefon: 08-667 10 50  
Telefax: 08-667 10 40  
Email: info@sbffonder.se  
Web: sbffonder.se

SBF förvaltar sedan tidigare fastighetsfonder under beteckningen "Svenska Bostadsfonden" och "SBF".

SBF har ingått ett managementavtal med Bolaget, enligt vilket SBF ska förvalta Bolaget såsom extern förvaltare enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder och därvid ansvara för portföljförvaltning, riskhantering och utföra de övriga uppgifter som följer av managementavtalet. Se vidare under avsnitt 233 "Väsentliga Avtal".

SBF ska vidare enligt managementavtalet, för Bolaget identifiera, utvärdera och besluta om förvärv av fastigheter samt handha drift och förvaltning av Bolaget och dess tillgångar.

Managementavtalet mellan Bolaget och SBF löper t.o.m. den 31 december 2025.

SBFs styrelse och ledning presenteras i avsnitt 14 nedan.

### 8.2 Arvode till SBF

SBF har rätt till ersättning för de tjänster som tillhandahålls Bolaget enligt de villkor som anges i managementavtalet. Ersättningarna består i huvudsak av följande delar.

### 8.2.1 Arrangörsarvode

I samband med nyemission äger SBF rätt att debitera ett arrangörsarvode av engångskaraktär. Arvodet finansierar den centrala affärsutvecklingen och verksamhetsledningen hos SBF samt att den finansierar de merkostnader och kapitaltäckningskrav som krävs av en tillståndspliktig AIF-förvaltare enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Arrangörsarvodet uppgår till 1,25 procent av det tilltänkta investeringsbeloppet, dvs insatt kapital samt kreditfinansiering (dvs Emissionslikviden och en belåningsgrad om 70 procent).

### 8.2.2 Årlig förvaltningsavgift

SBF skall som ersättning för sina tjänster erhålla ett årligt förvaltningsarvode motsvarande 0,65 procent av det totala fastighetsvärdet avseende tillträdna fastigheter; eller fastighetsbolag; räknat från tillträdesmånad. Förvaltningsarvodet faktureras kvartalsvis i förskott. På beloppen tillkommer mervärdesskatt.

Fastighetsvärdet som ligger till grund för beräkning av förvaltningsarvodet skall bestämmas genom att värdering inhämtas minst en gång per år av ett oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartalsskiften kan fastighetsvärdet bestämmas genom en intern värdering av fastigheterna. Det bestämda fastighetsvärdet ligger till grund för beräkning av förvaltningsarvodet under det kommande kvartalet. Om avyttring respektive förvärv av fastighet äger rum, direkt eller via bolag, under kvartalet skall fastighetsvärdet justeras i motsvarande mån. Innehav under del av månad ska räknas som innehav under hel månad. Däremot kan beräkningsunderlaget aldrig bli lägre än fastigheternas anskaffningsvärde.

Beräkningsunderlaget av årlig förvaltningsavgift utgår från det totala fastighetsvärdet, däremot kan beräkningsunderlaget aldrig bli lägre än fastigheternas anskaffningsvärde.

### 8.2.3 Kostnader för investeraren

Avgifter och ersättningar som kan komma att belasta Bolaget utgörs av arrangörsarvode som uppgår till 1,25 procent av det tilltänkta investeringsbeloppet, dvs insatt kapital samt kreditfinansiering (dvs. Emissionslikviden och en belåningsgrad om 70 procent), och en årlig förvaltningsavgift som uppgår till 0,65 % av det totala fastighetsvärdet. Arrangörsarvodet och förvaltningsavgiften tillfaller SBF Fonder.

Distributörer av Erbjudandet har rätt att ta ut courtage i samband med förmedlingen av aktier. Bolaget ansvarar inte för dessa.

## 8.3 Bolagets åligganden och kostnader avseende förvärv och innehav av fastigheter

Bolaget kommer att bära kostnader med anledning av transaktioner (förvärv, investeringar och avyttringar). Sådana kostnader kan avse lagfart, pantbrev, skatter och andra lagstadgade pålagor jämte kostnader för mäklare samt legala, finansiella och tekniska rådgivare.

Bolaget kommer även att anlita externa professionella uppdragstagare (såväl inom som utom Bolagets koncern) att utföra administration, ekonomisk- och teknisk förvaltning, projektledning samt redovisningstjänster. Bolaget ska betala kostnaden för sådana tjänster.

Bolaget kommer vidare att bära de löpande kostnader som är förenade med den löpande förvaltningen. Sådana kostnader kan bestå av kostnader för hyresgästfrågor, uppvärmning, vatten, el, fastighetsskötsel, renhållning, underhåll och om- eller tillbyggnationer.

När en fastighet har förvärvats upprättas en årlig budget utifrån bland annat förväntade investerings- och underhållsbehov samt kostnader för löpande förvaltning.

### 8.3.1 Andra tjänsteleverantörer

Bolaget har ingått avtal med Mangold Fondkommission AB beträffande likviditetsgarantiavtal i syfte att minska prisskillnaden mellan köp-, och säljkurs, samt att bidra till en rättvisare värdering av såväl Bolagets A-aktier som B-aktier med en lägre riskpremie som följd. Bolaget anlitar fastighetsförvaltningstjänster på marknadsmässiga villkor från såväl externa aktörer (t.ex. Axcell Fastighetspartner och Riksbyggen) som bolag inom Bolagets koncern som tillhandahåller denna typ av tjänster. Dessa tjänster kan komma att köpas från icke-vinstdrivande koncerngemensamma bolag. Ett sådant bolag är Svenska Bostadsfonden Services AB som har till syfte att tillhandahålla fastighetsförvaltningstjänster till koncernens alternativa investeringsfonder. Svenska Bostadsfonden Services AB är ett privat aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen. Det är registrerat vid Bolagsverket sedan den 10 september 2007 med registreringsnummer 556737-3153. Svenska Bostadsfonden Services ABs adress är Birger Jarlsgatan 41 A, 111 45 Stockholm, telefonnummer: 08 – 667 10 50 och hemsida: sbfboservice.se.

## 8.4 Förvaringsinstitut

SBF har utsett Intertrust Depositary Services (Sweden) AB ("Intertrust") att vara förvaringsinstitut för Bolaget. Förvaringsinstitutet har att utföra de åligganden som följer av lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolaget belastas indirekt av förvaringsinstitutets kostnader, som utgörs av en fast avgift, en rörlig avgift som är satt i relation till Bolagets kapital under förvaltning och en avgift i samband med genomförandet av transaktioner.

Intertrust är ett privat aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen. Intertrust är registrerat vid Bolagsverket sedan den 1 oktober 2013 med registreringsnummer 556944-1172. Intertrusts adress är Sveavägen 9, 111 57 Stockholm (telefon 08 402 72 00) och hemsida <https://www.intertrustgroup.com/>. Intertrust har inget väsentligt intresse eller ägande i Bolaget.

## 8.5 Övriga kostnader

Utöver ovan ska Bolaget bära kostnader som är relaterade till Bolagets operativa verksamhet. Dessa kostnader omfattar bland annat;

- a) noteringskostnader, tillståndsansökningar, jurist-, revision-, och värderingskomkostnader samt övriga kostnader hänförliga till Bolagets verksamhet;
- b) emissionsrelaterade kostnader som uppstår i samband med Erbjudandet, och framtida sådana, däribland kostnader och avgifter för depåer, förmedling-, och marknadsföringsersättningar, banktjänster, förvarings-, och emissionsinstitut; samt
- c) kostnader i samband med inlösen och avveckling.

## 8.6 Övrigt

Samtliga avgifter och kostnader refererade till i Prospektet är angivna i brutto. I förekommande fall tillkommer mervärdesskatt eller andra lagstadgade skatter och avgifter.

# 9 Marknadsöversikt

## 9.1 Den svenska bostadsfastighetsmarknaden

Hysesbostadsmarknaden har historiskt reglerats av den s.k. bruksvärdesprincipen. Hyresregleringen - bruksvärdesprincipens föregångare - utvecklades under andra världskriget i syfte att erbjuda Sveriges invånare drägliga bostäder till en rimlig kostnad. Systemet har därefter utvecklats till dagens bruksvärdesprincip.<sup>1</sup>

Bolaget är av uppfattningen att utvecklingen och avkastningen för ett bostadsfastighetsbestånd till stor del är beroende av ortens utveckling och tillväxt. Efterfrågan på bostäder styrs av ortens befolkningstillväxt som i sin tur styrs av utvecklingen av näringsliv, studiemöjligheter på orten, inflyttning, födelseöverskott m.m. Bostadsbristen i tillväxtregioner kommer sannolikt att bestå p.g.a. ett begränsat tillskott av nya bostäder.

Sedan slutet på 60-talet har de kommunala bostadsbolagens hyror varit normerande på bostadsmarknaden. Hyrorna har bestämts genom förhandlingar med den lokala hyresgästföreningen på respektive ort. De kommunala bostadsbolagen har därmed fått kompensation för kostnadsökningar genom hyresökningar och de privata fastighetsägarna har haft möjlighet att i motsvarande grad följa efter. Det har lett till en mycket stabil utveckling med långsamt stigande hyror. Historiskt sätt finns det enskilda perioder där den allmänna inflationen (KPI) har överstigit ökningen av genomsnittshyran, men sett över tid har genomsnittshyran ökat betydligt mer än KPI.<sup>2</sup> Från och med den 1 januari 2011 gäller en förändrad lagstiftning på hyresmarknaden. Enligt den är kollektivt förhandlade hyror normerande. Därmed får alla fastighetsägares hyror lika vikt vid en prövning av bruksvärdeshyran. De kommunala bostadsbolagens hyror förlorar därmed sin särställning. Den gällande lagen är resultatet av en bred överenskommelse mellan bostadsmarknadens parter.<sup>3</sup> Det kan konstateras att den gällande lagen inte innebär s.k. marknadshyror. Hyresutvecklingen kommer även fortsättningsvis vara resultatet av årliga förhandlingar där kompensation för kostnadsökningar kan yrkas genom hyreshöjningar. Det talar för att hyresutvecklingen även fortsättningsvis kommer vara stabil med ökande hyror.

Bolaget är av uppfattningen att priserna för bostadsfastigheter för närvarande är stabila i de områden där Bolaget avser att investera. Avkastningsnivån för respektive fastighet är beroende av fastighetens läge på orten och fastighetens allmänna attraktivitet.

---

<sup>1</sup> Den kommunala allmännyttans historia. Särtryck av underlag till utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38)

<sup>2</sup> SCB, Hyror och den allmänna prisutvecklingen 1969-2021, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostads-och-hyresuppgifter/hyror-i-bostadslagenheter/pong/tabell-och-diagram/hyror-och-den-allmanna-prisutvecklingen-19692021/>

<sup>3</sup> Lagrådsremiss. Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler, <http://www.regeringen.se/content/1/c6/13/99/41/4758810e.pdf>

## 9.2 Investeringar i bostadsfastigheter

Ett av skälen för att investera i fastigheter är målsättningen att försöka hitta en investering som ska ge en långsiktigt god avkastning och som inte följer börsens utveckling.

Bolaget bedömer investeringar i kommersiella fastigheter, t.ex. kontor, centrumfastigheter, hotell, lager- och industrifastigheter, som mer riskfyllda än investeringar i bostadsfastigheter i samma områden. Prisutvecklingen på kommersiella fastigheter, liksom hyresutvecklingen för kommersiella lokaler, är i hög grad konjunkturberoende.

Att investera i svenska bostadsfastigheter skiljer sig markant från investeringar i kommersiella fastigheter. Bolaget anser att skillnaderna främst beror på att hyressättningen för bostäder är reglerad genom den s.k. bruksvärdesprincipen, medan hyressättningen för lokaler i princip är fri. Den friare formen av hyressättning ger upphov till en situation där efterfrågan och utbud styr såväl hyresnivåerna som tillskott av nya lokaler genom nybyggnation. En reglerad hyressättning, där hyran i princip är baserad på kollektivt förhandlade hyror, ger en stabil hyresutveckling och ett begränsat tillskott av nya bostäder.

Bolaget är av uppfattningen att investeringar i bostadsfastigheter innebär en god riskspridning. Detta beror på att varje bostadsfastighet har många hyresgäster som prioriterar att betala sin hyra för att inte mista rätten till sin bostad.

Marknaden för bostadsfastigheter karaktäriseras, enligt Bolaget, av god likviditet, stabilt stigande hyresnivåer och långsiktigt stabil prisutveckling, vilket innebär att kreditgivare vanligtvis accepterar en högre belåningsgrad för bostadsfastigheter än kommersiella fastigheter.

## 9.3 Konkurrenssituation

Antalet aktörer på investerarmarknaden för bostadsfastigheter är fler än motsvarande marknad för kommersiella fastigheter. Därför är det Bolagets bedömning att marknaden för bostadsfastigheter i normalfallet är mer likvid än marknaden för kommersiella fastigheter, dock till priset av större konkurrens om objekten. Generellt kan dock sägas att antalet investerare minskar med storleken och priset på de fastighetsbestånd som finns på marknaden.

Transaktionsaktiviteten och därmed likviditeten på den svenska marknaden för hyresbostäder är hög sätt ur ett internationellt perspektiv. 2021 hade Sverige den tredje högsta transaktionsvolymen i Europa.<sup>4</sup>

### 9.3.1 Huvudsakliga ägare till bostadsfastigheter i Sverige

En av Bolaget genomförd marknadsgenombgång visar att bostadsfastigheter i Sverige ägs i huvudsak av:

#### 1. Allmännyttan

Allmännyttan är vanligen den största ägaren på såväl varje ort som i landet som helhet och kan bestå av flera allmännyttiga bolag på varje ort. De allmännyttiga bolagen ägs ofta av kommunen och även om de i och med lagändringen den 1 januari 2011 förlorade sin särställning som prisledande och hyressättande på orten (se tidigare beskrivning i Prospektet) har de fortfarande en stor influens på hyresnivåerna.<sup>5</sup>

#### 2. Privata fastighetsägare

Privata fastighetsägare är en betydande kategori inom såväl varje ort som i hela landet, dock betydligt mindre än allmännyttan, inom bostadsfastigheter. Stora privata ägare av bostadsfastigheter är t.ex. Stena Fastigheter och Heimstaden.

#### 3. Börsbolag

De flesta börsbolagen har sin tonvikt på kommersiella fastigheter även om flera av dem även har ett stort ägande av bostadsfastigheter. Vissa börsbolag t.ex. Heba har huvudsaklig inriktning på bostäder och även t.ex. Wallenstam och Balder har en betydande andel bostäder i sin fastighetsportfölj.

#### 4. Institutioner och andra finansiella ägare

Ett stort antal institutioner i Sverige, t.ex. försäkringsbolagen AMF Pension, Skandia, Länsförsäkringar, Alecta m.fl. har historiskt sett haft betydande engagemang inom bostadssektorn och fortsätter även att nyinvestera inom denna sektor. Följande finansiella ägare är bl.a. aktiva på den svenska marknaden: Niam, Möller & Partners, NREP, SBF m.fl.

---

<sup>4</sup> <https://www.knightfrank.com/research/article/2022-02-16-european-residential-investment>

<sup>5</sup> För mer information om allmännyttan i Sverige, se Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags hemsida, [www.sabo.se](http://www.sabo.se).

## 5. Fastighetsaktiefonder

Till detta tillkommer olika banker, fondkommissionärer m.fl. som marknadsför investeringar i olika fastighetsaktier, fond-i-fond upplägg m.m., men dessa skiljer sig från ovannämnda exempel på operatörer som investerar direkt i fastigheterna och inte via någon börs eller annan marknadsplats.

### 9.3.2 Utländska aktörer på den svenska fastighetsmarknaden

En av Bolaget genomförd marknadsgenomgång visar att de utländska aktörerna på den svenska fastighetsmarknaden i huvudsak utgörs av:

#### 1. Skandinaviska aktörer

I Norge och Danmark har kommanditbolagslagstiftningen gett vissa skattefördelar för investerare och fastighetsinvesteringar har därför ofta skett via en sådan struktur. Investerare från Norge och Danmark har funnit bostadsmarknaden i Sverige intressant och investerade därför i stor skala under början 2000-talet. På senare tid har dock flera aktörer lämnat marknaden, men bolag som fortfarande finns kvar är bl.a. Ness Risan & Partners, Arctic Securities och Pareto m.fl.

#### 2. Övriga internationella aktörer

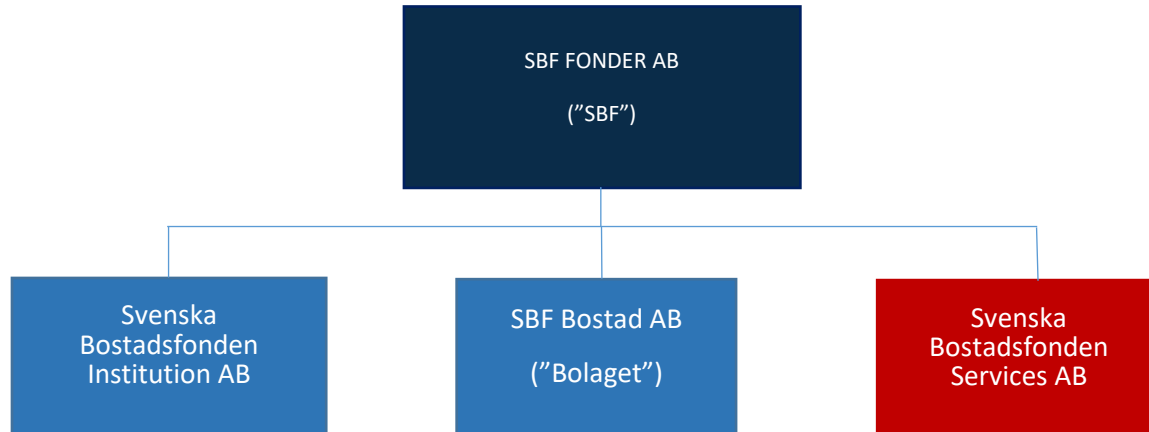
Det kan noteras att utländska investerares intåg på den svenska fastighetsmarknaden började under senare delen av 90-talet och att de numera blivit tongivande inom nyinvesteringar på den svenska marknaden. Detta har bidragit till ökande transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden.

Exempel på välkända internationella aktörer som är aktiva på den svenska fastighetsmarknaden är CapMan, Unibail Rodamco Westfield, Grosvenor och Pembroke.

## 10 Organisationsstruktur SBF

Bolaget är ett dotterbolag till SBF och har två verksamma systerbolag i enlighet med organisationsskissen 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: Svenska Bostadsfonden 12 AB och Svenska Bostadsfonden Institution AB. Dessa bolag är antingen vilande eller under avveckling och har således ingen operativ verksamhet.

### 10.1 Organisationsstruktur Bolaget

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tio direktägda dotterbolag och 59 indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är helägda och bildade i Sverige enligt Aktiebolagslagen. Nedan följer en sammanställning över dotterbolagen.

#### Direktägt dotterbolag

SBF 14 Holding 1 AB, org.nr. 559067-4536

SBF 14 Holding 2 AB, org.nr. 559102-9532  
SBF 14 Holding 3 AB, org.nr. 559139-1643  
SBF Bostad Holding 4 AB, org.nr 559202-1900  
SBF Bostad Holding 5 AB, org.nr 559214-3365  
SBF Bostad Holding 6 AB, org.nr 559228-2155  
SBF Bostad Holding 7 AB, org.nr 559278-0588  
SBF Bostad Holding 8 AB, org.nr 559287-2039  
SBF Bostad Holding 9 AB, org.nr 559344-6361  
SBF Bostad Holding 10 AB, 559365-7157

*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 Ehrenpreis 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 Fattigheter 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

SBF Bostad Fastigheter 55 AB, 559365-7165

SBF Bostad Fastigheter 56 AB, 559365-7173

SBF Bostad Fastigheter 57 AB, 559365-7181

SBF Bostad Fastigheter 58 AB, 559365-7199

SBF Bostad Fastigheter 59 AB, 559365-7207

## 11 Miljö

Bolaget avser inte, eller endast i mycket begränsad omfattning och i så fall i för branschen normalt förekommande mån, att bedriva tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § miljöbalken.

## 12 Översikt över rörelse och finansiell situation

Bolagets affärsidé är att förvärva och aktivt förvalta svenska bostadsfastigheter, inklusive fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst och bedriver t.ex. kategoriboende, vilket bl.a. innefattar äldre-, vård- och studentboende. Bolaget avser att generera intäkter i form av hyresintäkter och därav följande driftnetto samt värdeökning på de fastigheter som förvärvas.

Bolaget har vid 18 tidigare erbjudanden emitterat A-aktier till ett värde motsvarande 1 142 480 200 KSEK och B-aktier till ett värde motsvarande 174 377 000 KSEK.

Bolaget förvärvade sin första fastighet i Laholm den 17 oktober 2016. Sedan dess har ytterligare fastigheter förvärvats i Borgholm, Borås, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Malmö, Osby, Skellefteå, Skövde, Staffanstorps, Tranås, Trelleborg, Ystad, Årjäng och Åstorp.

Såvitt Bolaget känner till finns det inte några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet. Penningpolitiska beslut som väsentligen ändrar Riksbankens räntesättning kan påverka Bolagets upplåningskostnader såväl positivt som negativt.

Bolaget kommer att belastas med vissa avgifter och kostnader så som närmare beskrivs under avsnitt 8 "Förvaltningen av Bolaget, kostnader m.m.", vilket kommer påverka Bolagets resultat.

## 13 Styrelse och ledande befattningshavare

### 13.1 Styrelse och nyckelpersoner

I samband med Bolagets årsstämma den 20 april 2022 valdes för tiden intill slutet av nästa årsstämma Johan Grevelius, Carl Adam Rosenblad och Anette Erneholm till styrelseledamöter i Bolaget, och Johan Grevelius till styrelsens ordförande. Vid konstituerande styrelsesammanträde samma dag utsågs Carl Adam Rosenblad till verkställande direktör. Bolagets styrelse består således vid tidpunkten för detta Prospekt av Johan Grevelius, Carl Adam Rosenblad och Anette Erneholm. Samtliga i styrelsen har lång och bred erfarenhet från såväl fastighet-, som finanssektorn samt att de alla har varit eller är i personalledande befattningar. Nedan följer en sammanfattning av deras yrkesmässiga bakgrund och bolagsengagemang.

#### Johan Grevelius

##### Ordförande

Tidigare VD för Swedbank Robur kapitalförvaltning och innan dess VD och delägare i Redeye AB. Före detta aktiechef på Nordea Markets. Har även arbetat inom Skandiakoncernen.

#### Carl Adam Rosenblad

##### Styrelseledamot och VD

VD i Bolaget samt i SBF. VD och Koncernchef i Concejo AB (publ). Styrelseledamot i Concejo AB (publ), Optronics Technologies AS, Christian Berner Tech Trade AB (publ) samt Platanen Group Ltd och ett flertal underliggande dotterbolag.

#### Anette Erneholm

##### Styrelseledamot

Ekonomichef i SBF koncernen. CFO Arwidsro Fastighets AB, Ekonomichef Akelius Residential Property AB, Godkänd revisor Grant Thornton.

#### Johan Grevelius, styrelseordförande

Född 1965. Ekonom. Äger 13 A-aktier i Bolaget. Äger inga aktier eller optioner i SBF. Utöver styrelseengagemang i bolag inom SBF koncernen har Johan Grevelius nedan bolagsengagemang.

##### Nuvarande engagemang:

Tjustbygdens Sparbank  
Timecare Corporate Finance AB  
Loftahammars Golf AB  
Markbolaget Väsjön 1-2 AB  
Projektbolaget Väsjön AB  
Verdivo Capital AB

Styrelseledamot, Ordförande  
Styrelseledamot  
Styrelseledamot  
Styrelseledamot  
Styrelseledamot  
Styrelseledamot

Grevelius är delägare i följande av ovannämnda bolag: TimeCare Corporate Finance AB, Markbolaget Väsjön 1-2 AB, Projektbolaget Väsjön AB och Verdivo Capital AB. Övriga bolag har inte varit föremål för ägande under de senaste fem åren.

#### Carl Adam Rosenblad, styrelseledamot och VD

Född 1965. Civilekonom. Äger 98 A-aktier i Bolaget. Delägare i Concejo AB (publ), som äger stamaktierna i SBF. Utöver styrelseengagemang i bolag inom SBF koncernen har Carl Adam Rosenblad nedan bolagsengagemang.

##### Nuvarande engagemang:

Concejo AB (publ)  
Optronics Technologies AS  
Firenor International AS  
Christian Berner Tech Trade AB (publ)  
Platanen Group Ltd

Styrelseledamot, Koncernchef  
Styrelseledamot  
Styrelseordförande  
Styrelseledamot  
Styrelseledamot

Rosenblad är delägare, direkt eller via bolag, i följande av ovannämnda företag: Concejo AB (publ), Christian Berner Tech Trade AB (publ) och Platanen Group Ltd. Övriga bolag har inte varit föremål för ägande under de senaste fem åren.

#### Anette Erneholm, styrelseledamot

Född 1972. Ekonom. Äger inga aktier eller optioner i Bolaget eller SBF. Utöver styrelseengagemang i bolag inom SBF koncernen har Anette Erneholm nedanstående bolagsengagemang.

##### Nuvarande engagemang:

Niclas Erneholm AB

Styrelsesuppleant

Inget ägande i ovan nämnda bolag.

## 13.2 Övrig information om styrelse

Samtliga Bolagets styrelseledamöter kan nås via Bolagets adress, SBF Bostad AB (publ.), Birger Jarlsgatan 41 A, 111 45 Stockholm. Inga familjeband förekommer mellan någon av styrelseledamöterna. Styrelseledamöterna bedöms besitta tillräckligt kunskande och erfarenheter i relevanta företagsledningsfrågor. Ingen av styrelseledamöterna har, under de senaste fem åren, dömts i bedrägerirelaterade mål; varit inblandade i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare; varit föremål för bemyndigande myndigheters (däribland godkända yrkessammanslutningars) eventuella anklagelser och/eller sanktioner, förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

## 13.3 Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller hos andra personer i ledande befattningar

SBF äger vid tidpunkten för Prospektet samtliga 50 000 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 Johan Grevelius, Carl Adam Rosenblads och Anette Erneholms 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.

## 14 SBFs ledning och styrelse

### 14.1 SBFs ledningsgrupp

SBF är utsedd till Bolagets förvaltare. Ansvarig förvaltare för Bolaget är den verkställande direktören för SBF, Carl Adam Rosenblad.

Utöver VD består SBFs ledning av ytterligare tre individer som besitter tillräcklig expertis och erfarenhet för att leda verksamheten, bland annat genom erfarenhet och expertis inom kapitalanskaffning, transaktion och analys, teknisk och ekonomisk förvaltning samt finansiering. Nedan följer närmare presentation av SBFs ledning.

#### Carl Adam Rosenblad

VD

Civilekonom, Uppsala Universitet. Befattningar inom SBF sedan 2017. VD och koncernchef och styrelseledamot i Concejo AB (publ). Styrelseordförande i Firenor International AS och styrelseledamot i Optronics Technologies AS, Christian Berner Tech Trade AB (publ) samt Platanen Group Ltd och i flertal underliggande dotterbolag.

## Linus Nilsson

*Affärschef/CIO*

Civilingenjör KTH och National University of Singapore. Anställd sedan 2021.

Tidigare befattningar: Director Transaction, Niam Fund Management, Nuveen Asset Manager, Valad Europé.

## Anette Erneholm

*Ekonomichef*

Civilekonom, Uppsala/Lunds Universitet. Anställd sedan 2022.

Tidigare befattningar: CFO Arwidsro Fastighets AB, Ekonomichef Akelius Residential Property AB, Godkänd revisor Grant Thornton.

## Linda Jansson

*Fastighets-, och hållbarhetschef*

Bygg- och fastighetsekonom/Civilingenjör, KTH Stockholm. Anställd sedan 2019.

Tidigare befattningar: Regionchef på Hembra AB och motsvarande befattningar på Scania Real Estate Services AB, AB Botkyrkabyggen samt Vattenfall Business Services Nordic AB.

### 14.1.1 Övrig information om SBFs ledningsgrupp

Samtliga personer i SBFs ledningsgrupp kan nås via SBFs adress, SBF, Birger Jarlsgatan 41 A, 111 45 Stockholm. Inga familjeband förekommer mellan någon i SBFs ledningsgrupp. Ledningen bedöms besitta tillräckligt kunskaper och erfarenheter i relevanta företagsledningsfrågor. Ingen i SBFs ledningsgrupp har, under de senaste fem åren, dömts i bedrägerirelaterade mål; varit inblandade i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare; varit föremål för bemyndigande myndigheters ( däribland godkända yrkessammanslutningars) eventuella anklagelser och/eller sanktioner, förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent. Det föreligger inte någon potentiell intressekonflikt mellan personerna i SBFs lednings privata intressen och Bolagets intressen.

### 14.2 SBFs styrelse

Styrelsens medlemmar är ordförande Leif Garph samt ledamöterna Carl Adam Rosenblad, Arne Engvall, och Björn Fröling. Det förekommer inga familjeband mellan någon av styrelseledamöterna. Det föreligger heller inte någon potentiell intressekonflikt mellan styrelseledamöternas privata intressen och Bolagets intressen.

#### Leif Garph

Styrelseordförande i SBF. Styrelseordförande i Stiftelsen Stockholms Studentbostäder SSSB, styrelseordförande i Annordia AB, styrelseledamot i Svenska Bostadsfonden Institution AB, tidigare VD i Sparbössan Fastigheter AB & vice VD i Vasakronan AB samt affärsområdeschef i Skandia Fastighet.

#### Carl Adam Rosenblad

Styrelseledamot, verkställande direktör och delägare i SBF via familjebolaget Platanen AB. VD och koncernchef i Concejo AB (publ). Styrelseordförande i Firenor International AS. Styrelseledamot i Concejo AB (publ), Optronics Technologies AS, Christian Berner Tech Trade AB (publ) samt Platanen Group Ltd och i flertal underliggande dotterbolag.

#### Arne Engvall

Ledamot SBF. VD i Industrilandskapet AB samt driver verksamhet inom investeringar och rådgivning. Tidigare partner på PwC med branschansvar för Fastighet & Entreprenad.

#### Björn Fröling

Ledamot i SBF. Styrelseordförande i Neqst 2020 AB och närstående bolag, AB Industricentralen samt Allba Holding AB. Vice ordförande i E. Öhman J:or AB och koncernbolag. Styrelseledamot i Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv, Trygg-Stiftelsen, Braganza AB, K. Hartwall Invest Oy Ab, Arvid Nordquist HAB, Holmen Fondsforvaltning AS m fl. Senior Advisor STJ Advisors Group Limited. Tidigare bl. a. Managing Director, Lazard. Partner & VD, Brummer & Partners AB. Assistant Director Morgan & Grenfell & Co. Limited.

## 15 Ersättningar och förmåner

Varken ledamoten och verkställande direktören Carl Adam Rosenblad eller ledamoten Anette Erneholm erhåller styrelsearvode eller lön från Bolaget. Ersättning från Bolaget utgår inte heller till personerna i avsnitt 14 "SBFs ledning och styrelse". Inga bonus- eller optionsprogram föreligger.

Till styrelseordförande Johan Grevelius utgår årligt styrelsearvode om 180 000 kronor, samt löpande konsultarvode för tjänster utförda för Bolagets räkning.

Avtal om pensioner eller annan ersättning efter avslutat uppdrag föreligger inte. Det finns heller inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst.

## 16 Styrelsens arbetsformer

Inga avtal om förmåner till styrelseledamöterna eller verkställande direktören efter att uppdragen avslutats förekommer. Bolaget har inga kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor. Bolaget tillämpar svensk kod för bolagsstyrning.

## 17 Anställda

Vid konstituerande sammanträde med styrelsen för Bolaget den 20 april 2022 utsågs Carl Adam Rosenblad till Bolagets verkställande direktör. Den verkställande direktören är inte anställd av Bolaget, och Bolaget har inte och har inte heller tidigare haft några anställda.

## 18 Större aktieägare

SBF äger samtliga 50 000 stamaktier i Bolaget, vardera stamaktie ger rätt till tio röster. A- och B-aktierna ger rätt till en röst vardera.

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 att påverka beslutsfattande samt övriga aktieägares inflytande över Bolaget. SBF kan ha andra intressen än övriga aktieägare.

Bolagets A och B-aktier är upptagna för handel på reglerad marknadsplats NGM Nordic AIF. Bolaget utgör ett aktiemarknadsbolag och innehav av aktier och/eller röster i Bolaget kan vara anmälningsskyddade enligt marknadsmissbruksförordningen respektive föremål för flaggningskrav enligt lag om handel med finansiella instrument. Vid tidpunkten för upprättandet av Prospektet känner Bolaget till att följande personer har anmälningsskyddade innehav:

- Stamaktierna i Bolaget ägs till 100 procent av SBF Fonder, som till 100 procent ägs av Concejo AB (publ) via bolag. Concejo AB (publ) är noterat bolag vars aktier är upptagna till handel på OMX Small Cap Stockholm. Carl Rosenblad kontrollerar, genom helägda bolag, cirka 53 procent av aktierna och cirka 72,2 procent av rösterna i Concejo AB (publ).

Såvitt styrelsen känner till är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon annan än dess aktieägare. Nyttillkommande aktieägare omfattas av de minoritetsskyddsregler som framgår av Aktiebolagslagen och Bolagets bolagsordning. Bolaget känner inte till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

## 19 Transaktioner med närstående parter

Den 15 november 2016 förvärvade och tillträdde Bolaget nio fastigheter i Osby. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF 14 Fastigheter 1412 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Osby Fastigheter AB som är ägare till fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 65,3 miljoner kronor.

Samma datum förvärvade och tillträdde Bolaget en fastighet i Borgholm. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Borgängeln Fastighets AB som är ägare till fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 17,9 miljoner kronor.

Den 8 november 2018 förvärvade och tillträdde Bolaget tre fastigheter i Laholm. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF 14 Laholmskräftan Fastighets AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 11 Laholmskräftan 8 AB som är ägare till fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 27 miljoner kronor.

Den 30 april 2019 förvärvade och tillträdde Bolaget fastigheten Getingen 4 i Laholm. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF 14 Fastigheter 25 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Getingen Fastigheter AB som är ägare till fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 43,7 miljoner kronor.

Den 1 juli 2019 förvärvade och tillträdde Bolaget ett fastighetsbestånd i Kävlinge. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF Bostad Fastigheter 27 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Kävlingeporten Fastigheter AB som är ägare till fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 22,2 miljoner kronor.

Den 1 juli 2019 förvärvade och tillträdde Bolaget ett fastighetsbestånd i Laholm. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF Bostad Fastigheter 27 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Sländan Fastigheter AB som är ägare till fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 47,2 miljoner kronor.

Den 30 september 2019 förvärvade och tillträdde Bolaget ett fastighetsbestånd i Borgholm. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 29 AB samt SBF Bostad Fastigheter 30 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Lugna Björnen Fastigheter AB och SBF 12 Solborg Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 111,4 miljoner kronor.

Den 30 september 2019 förvärvade och tillträdde Bolaget ett fastighetsbestånd i Ystad. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 31 AB och SBF Bostad Fastigheter 32 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Fastigheter 16 AB och SBF 12 Fastigheter 17 AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 73,8 miljoner kronor.

Den 30 mars 2020 förvärvade och tillträdde Bolaget ett fastighetsbestånd i Hörby. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 31 AB och SBF Bostad Fastigheter 32 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Linnekulla Fastigheter AB och SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 184,5 miljoner kronor.

Den 30 mars 2020 förvärvade och tillträdde Bolaget ett fastighetsbestånd i Huskvarna. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 26 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Ehrenpreus Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 65 miljoner kronor.

Den 15 oktober 2020 förvärvade Bolaget ett fastighetsbestånd i Kalmar. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 35 AB samt SBF Bostad Fastigheter 36 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Trollet2 Fastigheter AB samt SBF Inst 1 Trollet3 Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 173,9 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet finansieras genom eget kapital och upptagande av banklån.

Den 15 oktober 2020 förvärvade Bolaget ett fastighetsbestånd i Trelleborg. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 34 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Beckaprästen Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 180,3 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet finansieras genom eget kapital och upptagande av banklån.

Den 15 oktober 2020 förvärvade Bolaget ett fastighetsbestånd i Borås. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 38 AB samt SBF Bostad Fastigheter 39 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Bifrost Fastigheter AB samt SBF Inst 1 Champinjoner Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 106,7 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet finansieras genom eget kapital och upptagande av banklån.

Den 15 december 2020 förvärvade Bolaget ett fastighetsbestånd i Staffanstorps kommun. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF Bostad Fastigheter 41 AB samt SBF Bostad Fastigheter 42 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Stanstorp Fastighets AB samt SBF Brågarpsstorgets Fastighets AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 187,3 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

Den 23 december 2020 förvärvade Bolaget ett fastighetsbestånd i Karlskrona. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 40 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Kronblåsten Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 58,7 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

För närmare information avseende förvärven hänvisas till avsnitt 6.3 ovan.

## 20 Utdelningspolitik

Bolaget har för avsikt att årligen dela ut del av verksamhetens vinst efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering.

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 till endast stamaktier ska dock inte ske av resultat som uppstått under räkenskapsår under vilket Bolaget beslutat att inte lösa in samtliga de B-aktier som anmälts för inlösen i enlighet med det förfarande som beskrivs i avsnitt 5.3 nedan.

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

## 21 Rättsliga förfaranden, myndighetsförfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetna om kan uppkomma) sedan Bolaget bildades och har inte heller under samma period varit föremål för några myndighetsförfaranden, som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

## 22 Ytterligare information

### 22.1 Stiftare

Bolaget stiftades av SBF den 7 mars 2016.

### 22.2 Aktiekapital

I Bolaget finns 50 000 stamaktier, 102 190 A-aktier och 12 026 B-aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 6 568 640 kronor. Samtliga aktier, såväl stamaktier som befintliga A-aktier och B-aktier har 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. Per den 21 januari 2022 innehade Bolaget 153 egna A-aktier. Det bokförda värdet av dessa 153 A-aktier uppgår till 1 972 400 kronor.

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	Antal B aktier	Aktiekapital
7 mars 2016	Stiftande	2 500	0	0	500 000
25 juli 2016	Nyemission	2 500	1 244	0	748 000
15 mars 2017	Nyemission	2 500	2 672	0	1 034 400
21 juli 2017	Nyemission	2 500	3 602	0	1 220 400
22 december 2017	Nyemission	2 500	4 004	0	1 300 800
7 juli 2018	Nyemission	2 500	4 742	0	1 448 400
22 november 2018	Nyemission	2 500	5 615	0	1 623 000
21 mars 2019	Nyemission	2 500	7 234	0	1 946 800
28 juni 2019	Nyemission	2 500	8 524	0	2 204 800
8 januari 2020	Nyemission	2 500	9 402	0	2 380 400
5 maj 2020	Nyemission	2 500	9 638	0	2 427 600
10 juli 2020	Nyemission	2 500	10 876	0	2 675 200
6 november 2020	Nyemission	2 500	12 196	0	2 939 200
8 januari 2021	Nyemission	2 500	12 994	0	3 098 800
17 februari 2021	Split 5:1	12 500	64 970	0	3 098 800
8 mars 2021	Nyemission	25 000	64 970	0	3 598 800
11 maj	Nyemission	25 000	71 354	0	3 854 160
24 juni 2021	Nyemission	25 000	80 668	0	4 226 720
24 juni 2021	Nyemission	25 000	81 500	0	4 260 000
14 juli 2021	Nyemission	25 000	81 914	0	4 276 560
8 december 2021	Nyemission	25 000	91 114	0	4 644 560
14 december 2021	Nyemission	25 000	101 392	0	5 055 680
17 december 2021	Nyemission	25 000	102 190	0	5 087 600
2 maj 2022	Nyemission	50 000	102 190	0	6 087 600



17maj 2022*	Nyemission	50 000	102 190	12 026	6 568 640
-------------	------------	--------	---------	--------	-----------

\*preliminärt emissionsresultat

## 22.3 Bolagsordning

### 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 avvikelse 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 företrädde 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

## 23 Väsentliga avtal

Bolaget har ingått ett managementavtal med SBF där Bolaget uppdrar åt SBF att ansvara för portföljförvaltning, riskhantering och de övriga uppgifter som följer av avtalet. Avtalet i sin helhet bifogas som bilaga I. Se vidare för förvaltningen av Bolaget under avsnitt 8 ovan.

SBF är skyldig att utse ett förvaringsinstitut åt Bolaget och har tills vidare uppdragit åt Intertrust Depository Services (Sweden) AB att utgöra förvaringsinstitut. Se närmare om förvaringsinstitutet under avsnitt 8.4.

Bolaget har även ingått avtal med Mangold Fondkommission AB beträffande likviditetsgarantiavtal i syfte att minska prisskillnaden mellan köp-, och säljkurs, samt att bidra till en rättvisare värdering av Bolagets A- och B-aktier med en lägre riskpremie som följd.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet inte ingått några övriga avtal av väsentlig betydelse.

## 24 Information från tredje man, expertutlåtanden och uppgift om huruvida tredje man har några intressen i emittenten

Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och branschprognoser, se avsnitt 9.1 "Den svenska bostadsfastighetsmarknaden" ovan. Bolaget ansvarar för att sådan information från tredje man återgivits korrekt och bekräftar att så är fallet. Såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje man har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

## 25 Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets registreringsbevis och bolagsordning, Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2021, 2020 och 2019. Bolagets översiktligt granskade delårsrapporter för 2020 och 2019, samt icke granskad delårsrapport för 2021, samt värderingsutlåtanden för Bolagets underliggande fastigheter kan under Prospektets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor. Papperskopior av Prospektet, som detta registreringsdokument är del av, kommer att tillhandahållas kostnadsfritt på Bolagets huvudkontor. Reviderade årsredovisningar för Bolagets direkt-, och indirekt ägda dotterbolag för åren 2021, 2020 och 2019 hålls tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor. Dokumenten, exklusive registreringsbevis, kan även nås via Bolagets webbplats: <https://www.sfbostad.se/finansiell-information>.

## 26 Handlingar som införlivas genom hänvisning

Nedan delar av 2021 års fastställda årsredovisning (tillgänglig på <https://www.sfbostad.se/finansiell-information>) införlivas genom hänvisning. Övriga delar av årsredovisningen bedöms inte som relevant att införliva i detta Prospekt.

- Resultaträkning, sidan 20 i årsredovisningen.
- Balansräkning, sidan 21-22 i årsredovisningen.
- Förändringar av eget kapital, sidan 24 i årsredovisningen.
- Kassaflödesanalys, sidan 25 i årsredovisningen.
- Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentar, sidan 30-53 i årsredovisningen.
- Revisionsberättelse, sidan 58-61 i årsredovisningen.

Nedan delar av 2020 års fastställda årsredovisning (tillgänglig på <https://www.sfbostad.se/finansiell-information>) införlivas genom hänvisning. Övriga delar av årsredovisningen bedöms inte som relevant att införliva i detta Prospekt.

- Resultaträkning, sidan 19 i årsredovisningen.
- Balansräkning, sidan 20-21 i årsredovisningen.
- Förändringar av eget kapital, sidan 22 i årsredovisningen.
- Kassaflödesanalys, sidan 23 i årsredovisningen.
- Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentar, sidan 28-51 i årsredovisningen.
- Revisionsberättelse, sidan 55-57 i årsredovisningen.

Nedan delar av 2019 års fastställda årsredovisning (tillgänglig på <https://www.sfbostad.se/finansiell-information>) införlivas genom hänvisning. Övriga delar av årsredovisningen bedöms inte som relevant att införliva i detta Prospekt.

- Resultaträkning, sidan 16 i årsredovisningen.
- Balansräkning, sidan 17-18 i årsredovisningen.
- Förändringar av eget kapital, sidan 19 i årsredovisningen.

- Kassaflödesanalys, sidan 20 i årsredovisningen.
- Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentar, sidan 25-48 i årsredovisningen.
- Revisionsberättelse, sidan 51-53 i årsredovisningen.

Nedan delar av den fastställda, icke översiktligt granskade, delårsredovisning för januari – juni 2021 (tillgänglig på <https://www.sfbostad.se/finansiell-information>) införlivas genom hänvisning. Övriga delar av delårsredovisningen bedöms inte som relevant att införliva i detta Prospekt.

- Resultaträkning, sidan 9 i rapporten.
- Balansräkning, sidan 10 i rapporten.
- Förändringar eget kapital, sidan 11 i rapporten.
- Kassaflödesanalys, sidan 12 i rapporten.

Nedan delar av den fastställda delårsredovisning för januari – juni 2020 (tillgänglig på <https://www.sfbostad.se/finansiell-information>) införlivas genom hänvisning. Övriga delar av delårsredovisningen bedöms inte som relevant att införliva i detta Prospekt.

- Resultaträkning, sidan 9 i rapporten.
- Balansräkning, sidan 10 i rapporten.
- Förändringar eget kapital, sidan 11 i rapporten.
- Kassaflödesanalys, sidan 12 i rapporten.
- Granskningsrapport, bilaga till rapporten.

Nedan delar av den fastställda delårsredovisning för januari – juni 2019 (tillgänglig på <https://www.sfbostad.se/finansiell-information>) införlivas genom hänvisning. Övriga delar av årsredovisningen bedöms inte som relevant att införliva i detta Prospekt.

- Resultaträkning, sidan 8 i rapporten.
- Balansräkning, sidan 9 i rapporten.
- Förändringar eget kapital, sidan 10 i rapporten.
- Kassaflödesanalys, sidan 11 i rapporten.
- Granskningsrapport, bilaga till rapporten.

## 27 Innehav av aktier eller andelar

Bolaget äger inga aktier eller andelar i andra bolag som kan ha väsentlig betydelse för bedömningen av dess egna tillgångar och skulder, finansiella tillgångar eller resultat. Per den 21 januari 2022 innehade Bolaget 153 egna A-aktier.

## 28 Övriga upplysningar

Detta registreringsdokument har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta registreringsdokument enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Registreringsdokument.

Utöver de webbplatser som anges under rubriken "26. Handlingar som införlivas genom hänvisning", ska ingen information som presenteras på de webbplatser som det i övrigt hänvisas till i Prospektet anses utgöra en del av Prospektet. Sådan information har varken granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

## **FÖRVALTNINGSAVTAL**

mellan

**SBF BOSTAD AB (publ)**

och

**SBF MANAGEMENT AB**

## MANAGEMENTAVTAL

Detta managementavtal har ingåtts mellan:

SBF Bostad AB (publ) (org.nr 559056-4000), nedan kallad ("AIF-fonden")

och

SBF Management AB (org.nr 556644-0870), nedan kallad ("AIF-förvaltaren").

### 1 BAKGRUND OCH SYFTE

- 1.1 AIF-fonden utgör en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Det är en svensk fastighetsfond som är inriktad på investeringar huvudsakligen i bostadsfastigheter med begränsad hyresrisk. Placeringshorisonten är semiöppen då AIF-fonden är en så kallad "semiöpen end" fond vilket innebär att AIF-fonden löpande tar in kapital och att den med förutbestämda tidsintervall ger möjlighet till inlösen.
- 1.2 Fonden riktar sig till både professionella och icke-professionella investerare. Investeringar i AIF-fonden sker genom investerarna förvärvar aktier av serie A (A-aktier) i AIF-fonden ("Investerare"). A-aktierna är upptagna till handel på NGM Nordic AIF.
- 1.3 Ägandet i AIF-fonden syftar till att ge en löpande hög riskjusterad avkastning. Den svenska bostadsfastighetsmarknaden, inom områden som kännetecknas av ekonomisk tillväxt, är stabil och kännetecknas därför, enligt AIF-förvaltaren, av en låg rörelserisk. För att kunna erhålla en bra resultatutveckling för ett bostadsfastighetsbestånd krävs god kunskap om fastighetsbeståndet, dess skötsel och dess hyresgäster. För att uppnå en effektiv fastighetsförvaltning med skalfördelar krävs geografiskt samlade bestånd som är lämpliga att samförvaltas. AIF-fondens fastighetsbestånd skall förvaltas av en lokal professionell fastighetsförvaltningsorganisation.
- 1.4 AIF-förvaltaren innehar tillstånd enligt LAIF att förvalta alternativa investeringsfonder och ska förvalta AIF-fonden. Detta innebär att AIF-förvaltaren beslutar om vilka investeringar AIF-fonden skall göra.

### 2 UTNÄMNING AV FÖRVALTARE FÖR AIF-FONDEN

- 2.1 AIF-fonden utser AIF-förvaltaren att förvalta fonden såsom extern förvaltare enligt LAIF och därvid ansvara för (i) portföljförvaltning, (ii) riskhantering och (iii) utföra de övriga uppgifter som följer av punkt 5 nedan och LAIF.
- 2.2 Uppdraget ska utföras enligt detta avtal, inbegripet de investeringsbegränsningar och de investeringsrestriktioner och övriga bestämmelser som följer av detta avtal eller LAIF.
- 2.3 AIF-fonden får inte utföra portföljförvaltning eller riskhantering och får således inte vara internt förvaltat enligt LAIF.

### **3**            **INVESTERINGSPOLICY OCH INVESTERINGSRESTRIKTIONER**

- 3.1            För fonden gäller den investeringspolicy och de investeringsrestriktioner som anges i Bilaga A ("Placeringspolicy").
- 3.2            AIF-fondens aktiva ägarroll i investeringsobjekten skall ske i former som anpassas till förutsättningarna i varje enskilt investeringsobjekt. Ägarrollens fullgörande skall redovisas löpande till Investerna.
- 3.3            Det är av synnerlig betydelse för AIF-fonden att AIF-förvaltaren är organiserad och bemannad så att AIF-förvaltaren vid varje tidpunkt effektivt och i överensstämmelse med detta avtal och god affärssed kan fullgöra de skyldigheter som stadgas i detta avtal. Det skall härvid särskilt framhållas vikten av att AIF-förvaltarens personal och styrelsen besitter nödvändig kompetens och erfarenhet för att på ett kvalificerat sätt kunna fullfölja den aktiva ägarrollen i investeringsobjekten, vilken utgör en central del i detta avtal.

### **4**            **ANDELAR OCH FINANSIELLA TJÄNSTER**

- 4.1            AIF-förvaltaren ska se till så att investeringar görs i AIF-fonden i form av investeringsposter i A-aktier. Investeringar ska ske på lämpligt sätt exempelvis genom av AIF-förvaltaren anlitade distributörer.
- 4.2            I uppdraget ingår att AIF-förvaltaren ska ha löpande kontakter med den reglerade marknad som A-aktierna handlas på.

### **5**            **FÖRVALTNINGS- OCH MANAGEMENTTJÄNSTER**

- 5.1            AIF-fonden uppdrar åt AIF-förvaltaren att under tiden för detta avtal, med den yrkesskicklighet och omsorg som skäligen kan förväntas att, med ensamrätt, ansvara för placeringsverksamheten och AIF-fondens verksamhet i enlighet med de riktlinjer som uppställts i AIF-fondens prospekt och Placeringspolicy. Arbetet skall ske i enlighet med de syften som anges i punkten 1 i detta avtal samt vad som anges i prospektet. Därvid åligger det AIF-förvaltaren att bland annat i enlighet med AIF-fondens Placeringspolicy och prospekt, identifiera, utvärdera och besluta om förvärv av fastigheter för direkt ägande eller indirekt ägande via bolag vilka i sin tur äger fastigheterna samt att övervaka den löpande värdeutvecklingen i investeringsobjekten och tillse att dessa helt eller delvis avyttras vid de tillfällen då högsta möjliga avkastning kan komma AIF-fonden tillgodo.
- 5.2            Den löpande tekniska och ekonomiska fastighetsförvaltningen avseende investeringsobjekten skall utföras av lämplig fastighetsförvaltare som upphandlas och utses av AIF-förvaltaren för AIF-fondens räkning. AIF-förvaltaren äger även rätt att för AIF-fondens räkning anlita med AIF-förvaltaren närstående bolag att utföra sådana tjänster.
- 5.3            De övriga tjänster som AIF-förvaltaren har att upphandla för AIF-fondens räkning, består bland annat av att:
- a)            ansvara för att AIF-fonden marknadsförs mot distributörer som förmedlar och marknadsför AIF-fondens emissioner i kapitalmarknaden;
  - b)            ansvara för den löpande administrativa förvaltningen av AIF-fonden;



- c) vara ansvarig för löpande drift och administrativ förvaltning av de bolag som ingår i AIF-fondens koncern;
  - d) sammanställa rapporter om verksamhetens utveckling jämte annan relevant information för distribution till Investeraresna;
  - e) tillse att ett uppdaterat register över aktieägare hålls;
  - f) ansvara för register över hyresavtal, avräkningar ~~m.m.~~;
  - g) regelbundet inspektera fastigheterna samt ansvara för eventuella ombyggnader när så är erforderligt;
  - h) ansvara för att alltid arbeta aktivt för att attrahera och behålla hyresgäster samt vara ansvarig för kontraktsskrivning, försäkringsfrågor ~~m.m.~~, i samband därmed;
  - i) ansvara för att upprätta bokslut för AIF-fonden;
  - j) ansvara för budget och underlag för relevant finansiell planering; samt
  - k) ansvara för bokföring, redovisning och administration i övrigt av AIF-fondens verksamhet, däribland att upprätta årsredovisning och deklarationer samt hantera löpande kontakter med förvaringsinstitut, myndigheter och liknande för AIF-fondens räkning.
- 5.4 För utförandet av övriga tjänster enligt punkt 5.3 ska AIF-förvaltaren anlita professionella uppdragstagare som även kan vara ett närståendebolag till AIF-förvaltaren.
- 6 FULLGÖRANDE AV TJÄNSTER ~~M.M.~~**
- AIF-förvaltaren ska tillse att det för AIF-fonden utses ett förvaringsinstitut enligt LAIF. AIF-förvaltaren äger rätt att, med iakttagande av LAIF anlita tredje part för att fullgöra sina åligganden.
- 7 INVESTERINGSOMRÅDEN**
- AIF-förvaltaren skall i sitt sökarbete efter investeringsmöjligheter arbeta i enlighet med AIF-fondens Placeringspolicy och prospekt.
- 8 ERSÄTTNING SAMT FÖRDELNING AV KOSTNADER**
- 8.1 Arrangörsarvode**
- 8.1.1 AIF-förvaltaren skall för sina tjänster ovan i samband med att AIF-fonden tillförs medel erhålla ett arrangörsarvode av engångskaraktär. Arrangörsarvodet uppgår till 1,25 procent av det tilltänkta investeringsbeloppet, dvs insatt kapital samt kreditfinansiering (dvs Emissionslikviden och en belåningsgrad om 70 procent).

- 8.2 **Årlig förvaltningsavgift**
- 8.2.1 SBF/ AIF-förvaltaren skall som ersättning för sina tjänster erhålla en årlig förvaltningsarvode motsvarande 0,65 procent av det totala fastighetsvärdet avseende tillträdde fastigheter; eller fastighetsbolag; räknat från tillträdesmånad. Förvaltningsarvodet faktureras kvartalsvis i förskott. På beloppen tillkommer mervärdesskatt.
- 8.2.2 Fastighetsvärdet som ligger till grund för beräkning av förvaltningsarvodet skall bestämmas genom att värdering inhämtas minst en gång per år av ett oberoende välrenommerat värderingsinstitut. Övriga kvartalsskiftet kan fastighetsvärdet bestämmas genom en intern värdering av fastigheterna. Det bestämda fastighetsvärdet ligger till grund för beräkning av förvaltningsarvodet under det kommande kvartalet. Om avyttring respektive förvärv av fastighet äger rum, direkt eller via bolag, under kvartalet skall fastighetsvärdet justeras i motsvarande mån. Innehav under del av månad ska räknas som innehav under hel månad. Däremot kan beräkningsunderlaget aldrig bli lägre än fastigheternas anskaffningsvärde.
- 8.3 **Fördelning av kostnader**
- 8.3.1 AIF-förvaltaren skall själv bestrida administrativa kostnader som uppstår vid fullgörandet av sina åtaganden enligt avtalet, övergripande datasystem och liknande, såvitt något annat inte uttryckligen anges.
- 8.3.2 Kostnader för utförandet av tjänster under punkterna 5.2 och 5.3 och övriga erforderliga externa konsulter m.m. skall bestridas av AIF-fonden. Detta inkluderar exempelvis kostnader för emissions-, och kapitalanskaffningskostnader, legala eller finansiella rådgivare, fastighetsmäklare, fastighetsvärderare och annan ~~fastighetsteknisk~~ extern kompetens i anledning av transaktioner för AIF-fondens räkning, administrationen av AIF-fonden och dess tillgångar eller den löpande fastighetsförvaltningen.
- 8.3.3 I de fall AIF-förvaltaren själv utför tjänsterna under punkterna 5.2 – 5.3 skall AIF-förvaltaren ersättas av AIF-fonden för kostnaderna för sådant arbete. På de av AIF-förvaltarens vidarefakturerade kostnader tillkommer mervärdesskatt i förekommande fall.
- 8.3.4 Revision upphandlas på gängse sätt av AIF-förvaltaren och debiteras AIF-fonden på löpande räkning.
- 9 **ÖVRIGT**
- 9.1 AIF-förvaltaren åtar sig att, i egenskap av ägare till stamaktier i AIF-fonden, rösta för utdelning till A-aktieägarna i enlighet med prospektet och gällande bolagsordning för AIF-fonden.
- 9.2 Vid vinstutdelning och vid AIF-fondens avveckling genom likvidation ska fördelningsprinciperna i prospektet och gällande bolagsordning tillämpas.
- 9.3 Ingen part har rätt att överlåta sina skyldigheter/rättigheter enligt detta avtal till tredje part utan den andra partens skriftliga medgivande.

9.4      Ändringar av och tillägg till detta avtal skall, för att äga giltighet upprättas skriftligt och undertecknas av båda parter.

## **10      AVTALSTID**

10.1     Detta avtal mellan parterna gäller, med undantag av vad som anges i punkten 9.2, från och med undertecknandet till den 31 december 2025. Avtalet skall dock gälla längst till den tidpunkt då avveckling av AIF-fonden har genomförts och den Totala Emissionslikviden om möjligt har återbetalats till Investerarna.

10.2     Envar av Parterna skall äga kraft att säga upp avtalet med omedelbar verkan om:

- a)      den andra parten gör sig skyldig till ett väsentligt brott mot detta avtal och inte, senast trettio (30) dagar efter skriftlig anmärkning i vilken kontraktsbrottet specificerats, åtgärdat detta;
- b)      den andra parten ställt in sina betalningar, trätt i likvidation, gått i konkurs eller liknande.

## **11      SKILJEDOM**

11.1     Svensk rätt ska tillämpas på Avtalet.

11.2     Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden ska bestå av tre skiljemän.

11.3     Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm. Språket för förfarandet ska vara svenska.

11.4     Skiljeförfarande som påkallats med hänvisning till denna skiljeklausul omfattas av sekretess. Sekretessen omfattar all information som framkommer under förfarandet liksom beslut eller skiljedom som meddelas i anledning av förfarandet. Information som omfattas av sekretess får inte i någon form vidarebefordras till tredje person utan den andra Partens skriftliga samtycke.

-----

Detta avtal, som ersätter alla tidigare skriftliga och muntliga avtal mellan parterna, har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 21 april 2021

SBF MANAGEMENT AB

\_\_\_\_\_

Carl Adam Rosenblad

\_\_\_\_\_

Johan Grevelius

SBF BOSTAD AB (PUBL)

\_\_\_\_\_

Per-Åke Eliasson

\_\_\_\_\_

Martin Sersé

## PLACERINGSPOLICY

### 1 INVESTERINGSMÅL

AIF-fonden ska ha det mål som anges i ingressen till detta avtal. Direktavkastningen på AIF-fondens fastighetsinvesteringar bör med beaktande av ränteläget vid tidpunkten för detta avtals ingående vara i storleksordningen tre (3) till sex (6) procent.

### 2 INVESTERINGSDIRIGERING

- 2.1 AIF-fonden ska placera sina tillgångar direkt eller indirekt i fastigheter belägna i Sverige. Det innebär att investeringar kan göras direkt av AIF-fonden eller genom helägda dotterbolag.
- 2.2 Huvudsaklig inriktning utgörs av bostadsfastigheter, vilka medger en god riskspridning på grund av ett stort antal hyresgäster i varje fastighet och än mer i varje sådant sammanlagt bestånd.
- 2.3 AIF-fonden får även investera i fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst och bedriver s k kategoriboende (vilket bl.a. innefattar äldre-, vård- och studentboende).
- 2.4 I de bostadsfastigheter eller kategoriboenden får det även ingå en mindre andel lokaler, t.ex. daghem, butik eller mindre kontorslokal.
- 2.5 AIF-fonden får även investera i nybyggnation samt projekt-, och markutveckling i de kategorier som anges i punkterna 2.2 – 2.4.
- 2.6 Placeringarnas geografiska spridning innefattar hela Sverige.

### 3 INVESTERINGSBESTÄMMELSER OCH SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- 3.1 För AIF-fondens investeringsverksamhet gäller följande:
- Investeringar i kategoriboenden (punkt 2.3) och lokaler m.m. (punkt 2.4) får inte långsiktigt överstiga 50 procent av Bolagets totala hyresintäkter.
  - AIF-fonden får investera i värdepapper i sina systerbolag (som också är alternativa investeringsfonder) samt andra fastighetsfonder eller fastighetsbolag med liknande verksamhet, vilka har lika eller motsvarande investeringsfilosofi och tillgångsslag som AIF-fonden, upp till ett belopp om maximalt 20 procent av AIF-fondens substansvärde.
  - AIF-fonden äger rätt att förvärva 100 procent av ett systerbolag som ett led i förvärv av sådant systerbolags fastighetsbestånd.
  - Förvärv från eller avyttring till med AIF-förvaltaren eller AIF-fonden närstående ska alltid ske på marknadsmässiga villkor. AIF-fonden ska alltid i dessa fall inhämta oberoende värderingsutlåtande från extern professionell värderingsman.

- 3.2 De begränsningar som avses i punkt 3.1 a) får överskridas om det med hänsyn till AIF-fondens investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas. Överskridande får även ske till följd av naturliga värdefluktuationer.

#### 4 BELÅNING OCH SÄKERHETER

Fastighetsinvesteringarna kommer, förutom med eget kapital att finansieras med lån i bank eller annat kreditinstitut. I samband med upptagande av extern belåning i bank eller annat kreditinstitut kan fastigheterna eller aktierna i bolagen som äger fastigheterna ställas som säkerhet för lånen.

Belåningsgraden mätt som lån i relation till fastighetsvärde ska inte långsiktigt överstiga 75 %. Om belåningsgraden överstiger 75 % ska detta bringas ned i sådan takt som bedöms rimlig med hänsyn till AIF-fondens bästa.

#### 5 DERIVAT

AIF-fonden får inte utnyttja derivatinstrument i placeringssyfte eller för att öka hävstång. AIF-fonden får endast använda derivatinstrument för räntesäkring av lån.

#### 6 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

AIF-förvaltaren och AIF-fonden äger rätt att besluta om smärre justeringar och tillägg till eller avsteg från denna Placeringspolicy. Väsentliga ändringar som medför en påtaglig riskökning i AIF-fonden ska emellertid underställas bolagsstämman i AIF-fonden för att vara gällande.



JLL Valuation AB  
Birger Jarls gatan 25  
Box 1147  
111 81 Stockholm  
Sweden  
Tel +46(0)8 453 50 00  
www.jllsweden.se

## Värdeintyg

---

### Bakgrund

JLL har på uppdrag av SBF, genom Nicole Rigogianis, blivit instruerade att sammanställa och intyga marknadsvärdet per 2022-03-31 för de fastigheter som innehas av SBF Bostad per 2022-03-31. JLL värderade hela SBF's fastighetsinnehav per 2022-03-31 för finansiell rapportering. SBF Bostad innehåller vid värdetidpunkten 72 fastigheter, Bilaga 1.

Representanter från JLL hade vid värdetidpunkten besiktigat majoriteten av fastigheterna som inkluderas i SBF Bostad. Åtta fastigheter har per detta datum ej besiktigats. Ej besiktigade fastigheter är Loke 30, Jönköping, Linnéan 1, Skövde, Asken 7 och Dalian 10, Åstorp, Blåklockan 3, Skellefteå samt Dampehammar 1:48, 1:53 och 1:60, Kalmar. Besiktning av fastigheterna omfattade en okulär syn av respektive fastighets exteriör och interiör. Besiktningen är översiktlig och kan ej läggas till grund för talan enligt jordabalken. Besiktning av fastigheterna har ägt rum mellan oktober 2017 och juni 2020. Med anledning av de restriktioner som följt COVID-19 har endast ett begränsat antal fastigheter kunnat besiktigas under 2020 och 2021. Samtliga fastigheter i SBF Bostad utom Jätten 3 innehas med äganderätt. Jätten 3 är upplåten med tomträtt, vilken innehas av SBF Bostad.

### ESMA 130

Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi vet (vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 gällande genomförandet av Prospectus Directive.

### Värderingsantaganden

Värdebedömningen bygger på en kassaflödesanalys i kombination med en ortsprisanalys. Kassaflödesanalysen bygger på vår tolkning av marknadens förväntningar om framtida utveckling av värdegrundade parametrar vid värdetidpunkten och innebär att värderingsobjektens värde baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (10/15 år). Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Nuvarande hyror samt faktiska redovisade taxebundna kostnader
- Befintligt gällande hyreskontraktsvillkor
- Aktuella hyror för bostäder förutsätts löpa vidare och öka i takt med inflation
- Marknadsmässiga lokalhyror appliceras vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för liknande fastigheter i jämförelse med de redovisade faktiska kostnaderna
- Ortspriisinformation från av JLL lagrad marknadsinformation

Utifrån analysen av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värdepåverkande parametrar som använts i värderingarna motsvarar JLL's tolkning av hur en investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och

verkar. Summan av kassaflödet och restvärdet för individuellt värderingsobjekt svarar för bedömt marknadsvärde.

#### Marknadsvärde per värdetidpunkten 2022-03-31.

Med en fastighets marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle med tillräcklig marknadsföringstid och utan partsrelationer och utan tvång.

JLL intygar att det aggregerade marknadsvärdet för de ingående fastigheter som per 2022-03-31 inkluderas i SBF Bostad AB per värdetidpunkten 2022-03-31 bedömts till,

**3 006 830 000 kronor**

**(Tre Miljarder Sex Miljoner Åttahundra Trettio Tusen kronor)**

Fastigheterna har värderats individuellt och beaktar således ej någon form av portföljpremie eller -rabatt. Vi bekräftar att vi agerar som rådgivare till fonden och att vi har tillräcklig kunskap, skicklighet och förståelse för att genomföra värderingarna. Värderare som utför värdering av de enskilda fastigheterna är av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare. JLL agerar ej som extern värderare i enlighet med den terminologi som anges i LAIF. För våra värderingar gäller allmänna villkor för värdeutlåtanden enligt bilaga 2.

#### Uttalande kring marknadsläge: Situationen i Ukraina

Den 24 februari 2022 gick ryska styrkor in i Ukraina. Vid den tidpunkt då denna rapport upprättades var omfattningen av konflikten och dess effekter på längre sikt okända.

Situationen i Ukraina orsakade omedelbar volatilitet på de globala aktiemarknaderna och konsekvenser förväntas även gällande tillgängligheten av och kostnader för energi och naturresurser, särskilt inom Europa. Det finns en risk att konflikten kan eskalera och direkt involvera Nato-länder. Sanktioner har införts mot Ryssland.

Effekten på fastighetsmarknaden utanför det omedelbara området som påverkas är ännu okänd och i detta skede finns det inga bevis för att transaktionsaktiviteten och känslan hos köpare eller säljare har förändrats. Marknaden kan därför fortfarande beskrivas som fungerande, om än fortfarande i efterdyningarna av covid-19-krisen.

Följaktligen, och för att undvika tvivel, rapporteras inte vår värdering vara föremål för "väsentlig värderingsosäkerhet" enligt definitionen av VPS 3 och VPGA 10 i RICS Valuation – Global Standards.

Denna förklarande not har inkluderats för att säkerställa transparens och för att ge ytterligare insikt om det marknadssammanhang under vilket värderingsutlåtandet upprättades. Då marknadsförhållanden kan röra sig snabbt i takt med att situationen i Ukraina utvecklas, betonar vi vikten av värdetidpunkten.

Stockholm den 4 maj 2022,



**Tomas Shaw**

Director, Av samhällsbyggarna  
auktoriserad värderare  
tomas.shaw@eu.jll.com



**Patrik Löfvenberg**

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



## Bilaga 1

Ingående fastigheter SBF Bostad AB per 2022-03-31					
Fastighet	Ort	Upplåtelseform	Fastighet	Ort	Upplåtelseform
Abborren 11	Laholm	Äganderätt	Rädisan 1	Laholm	Äganderätt
Älgen 6	Skellefteå	Äganderätt	Rödhamnen 3	Skellefteå	Äganderätt
Älgen 9	Skellefteå	Äganderätt	Rosengård 15, 16	Huskvarna	Äganderätt
Beckasinen 6	Trelleborg	Äganderätt	Rustmästaren 2	Huskvarna	Äganderätt
Berget 3	Karlskrona	Äganderätt	Schultz 4,5	Ystad	Äganderätt
Bifrost 4	Borås	Äganderätt	Skogvaktaren 7	Osby	Äganderätt
Björnen 2	Borgholm	Äganderätt	Sländan 6	Laholm	Äganderätt
Blåsten 2	Karlskrona	Äganderätt	Sofiero 1	Hörby	Äganderätt
Brågarp 6:288	Staffanstorps	Äganderätt	Solberga 1:104	Borgholm	Äganderätt
Brisen 1	Karlskrona	Äganderätt	Stanstorps 1:778	Staffanstorps	Äganderätt
Champinjonen 7	Borås	Äganderätt	Staren 5	Skellefteå	Äganderätt
Disponenten 14	Osby	Äganderätt	Stureholm 16	Hörby	Äganderätt
Disponenten 10	Osby	Äganderätt	Svärdsliljan 7	Kalmar	Äganderätt
Ehrenpreus 11	Huskvarna	Äganderätt	Sverige 1	Borgholm	Äganderätt
Ekorren 14	Skellefteå	Äganderätt	Tegelslagaren 1	Skellefteå	Äganderätt
Ekorren 4	Skellefteå	Äganderätt	Väktaren 1	Osby	Äganderätt
Engelen 5	Borgholm	Äganderätt	Väktaren 3	Osby	Äganderätt
Gamleby 31	Osby	Äganderätt	Viborg 27	Karlskrona	Äganderätt
Getingen 4	Laholm	Äganderätt	Loke 30	Huskvarna	Äganderätt
Göken 3	Skellefteå	Äganderätt	Asken 7	Åstorp	Äganderätt
Göken 4	Skellefteå	Äganderätt	Dalian 10	Åstorp	Äganderätt
Göken 5	Skellefteå	Äganderätt	Blosset 4	Malmö	Äganderätt
Gyllebo 15	Hörby	Äganderätt	Roslagen 3	Malmö	Äganderätt
Gyllebo 6	Hörby	Äganderätt	Tjäderhönan 1	Malmö	Äganderätt
Jätten 2	Kalmar	Äganderätt	David 35	Malmö	Äganderätt
Jätten 3	Kalmar	Tomträtt	David 36	Malmö	Äganderätt
Jungfrun 2	Laholm	Äganderätt	Blåkklockan 3	Skellefteå	Äganderätt
Kastor 5	Skellefteå	Äganderätt	Dampehammar 1:48	Kalmar	Äganderätt
Klockaren 10	Osby	Äganderätt	Dampehammar 1:53	Kalmar	Äganderätt
Klockaren 5	Osby	Äganderätt	Dampehammar 1:60	Kalmar	Äganderätt
Kräftan 14	Laholm	Äganderätt	Linnean 1	Skövde	Äganderätt
Kräftan 22	Laholm	Äganderätt			
Lindholmen 35	Hörby	Äganderätt			
Lugnet 3	Borgholm	Äganderätt			
Mössmakaren 4	Skellefteå	Äganderätt			
Mössmakaren 7	Skellefteå	Äganderätt			
Örnen 7	Skellefteå	Äganderätt			
Örtofta 1 o 2	Hörby	Äganderätt			
Östraby 1:6	Hörby	Äganderätt			
Prästen 3	Trelleborg	Äganderätt			
Predikanten 1	Osby	Äganderätt			

## Bilaga 2

### Allmänna villkor för värdeutlåtande

Dessa allmänna villkor är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

#### 1 Värdeutlåtandets omfattning

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

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

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

#### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

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

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

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

### 3 Miljöfrågor

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

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

### 4 Besiktning, tekniskt skick

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

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

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

### 5 Ansvar

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

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

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

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

### 7 Värdeutlåtandets användande

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

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

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

## STIFTELSEURKUND

Undertecknad stiftare föreslår härmed bildande av

**Svenska Bostadsfonden 14 AB** (Publikt)

Enligt bilagda förslag till bolagsordning.

2 00 kronor skall betalas för varje aktie och betalas i pengar senast en månad efter tecknandet.

Stockholm 2016-03-07

Svenska Bostadsfonden Management AB



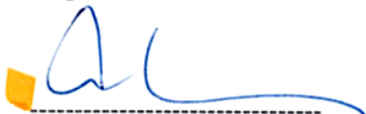
Lars Swahn



Anna-Britta Bergman

## AKTIETECKNING

**Svenska Bostadsfonden Management AB**  
**Org.nr 556644-0870**



Lars Swahn

## Antal aktier

2 500 **stamaktier**

Styrelseledamöter:

Lars Swahn, 480402-0032  
Östermalmsgatan 68 A  
114 50 Stockholm  
Anna-Britta Bergman, 530320-0082  
Norra Hamnpromenaden 7  
181 66 Lidingö  
Per-Åke Eliasson, 450304-0356  
Backsippevägen 18 B, 135 62 Tyresö

Revisionsbolag:

KPMG Bohlins, 556043-4465  
Box 16101, 103 23 Stockholm  
Per Gustafsson, 590526-5517  
Som ovan

Huvudansvarig revisor: