

# SBF BOSTAD AB (PUBL)

(Sammanfattning och Värdepappersnot)

Teckning av B-aktier

Teckningsperiod: 1 november 2022 – 25 november 2022

Sista likviddag: 7 december 2022

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

Introduktion och varningar	
Namn och ISIN	Genom erbjudandet kan investerare investera i B-aktier. B-aktierna har ISIN-nummer SE0017565344, och handlas under kortnamnet SBFBO B på NGM Nordic AIF. B-aktierna som kommer att emitteras inom ramen för detta erbjudande kommer även att tas upp till handel på NGM Nordic AIF.
Varning	<p>Denna sammanfattning utgör endast en introduktion till Prospektet. Ett beslut om att investera i Bolaget genom deltagande i erbjudandet ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet.</p> <p>En investering i Bolaget och dess värdepapper är förenat med risktagande. Det finns ett antal faktorer som kan ha väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning, kassaflöde och framtidsutsikter. De kan även medföra att Bolaget minskar i värde, vilket kan leda till Bolagets aktieägare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital.</p> <p>Om en investerare väcker talan i domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan investeraren bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan rättsligt förfarande inleds. Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
Emittent, kontaktuppgifter och LEI-nummer	B-aktierna emitteras och erbjuds av SBF Bostad AB (publ), org.nr. 559056-4000, med LEI-nummer 5493005TH00ELG4UVM36. Bolagets kontaktuppgifter är SBF Bostad AB (publ), Birger Jarlsgatan 41 A, 11145 Stockholm. E-post: sbfbostad@sbffonder.se Webbplats: www.sbfbostad.se.
Behörig myndighet och datum för godkännande av Prospektet	Prospektet har godkänts den 26 oktober 2022 av Finansinspektionen. Adressuppgifter till Finansinspektionen är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer: 08-408 98 000. E-post: finansinspektionen@fi.se.
Nyckelinformation om emittent	
<i>Vem är emittent av värdepappren?</i>	
Företagsnamn, säte och bolagsform	Bolagets företagsnamn är SBF Bostad AB (publ), sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess org.nr. är 559056-4000. Bolaget är ett publikt aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt. Bolagets LEI-nummer är 5493005TH00ELG4UVM36.
Bolagets huvudverksamhet	Bolagets verksamhet består i att med eget kapital tillsammans med upplånat kapital hos bank eller annat kreditinstitut investera i den svenska hyreshusmarknaden. Bolaget avser att löpande kapitaliseras med eget kapital genom återkommande emissionserbjudanden. Målsättningen är att Bolaget ska genomföra emissioner 2–4 gånger per år.
Ägarförhållanden	<p>Vid dagen för upprättande av detta Prospekt ägs Bolaget av SBF Fonder och de investerare som investerat i tidigare genomförda emissioner avseende bolagets A- och B-aktier. Moderbolag är SBF Fonder som är innehavare av samtliga stamaktier i Bolaget. Bolaget har tio direktägda dotterbolag och 59 indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är bildade enligt svensk rätt och direkt eller indirekt helägda av Bolaget.</p> <p>Bolaget har även två verksamhetsdrivande systerbolag varav ett är en alternativ investeringsfond.</p>

<p>Anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll av Bolaget</p>	<p>SBF Fonder innehar samtliga stamaktier utgivna av Bolaget och utövar ett bestämmande inflytande över Bolagets ledning och inriktning samt övriga frågor som bolagstämman har att besluta om.</p> <p>Bolagets aktier består av stamaktier och preferensaktier av serie A och B där stamaktierna berättigar till 10 röster vardera och preferensaktierna av serie A och B berättigar till 1 röst vardera. Endast preferensaktierna av serie A och B är noterade.</p> <p><b>Ägarstruktur innan emissionen (2022-10-26)</b></p> <table border="1" data-bbox="416 443 1474 645"> <thead> <tr> <th>Ägare</th> <th>STAM-aktier</th> <th>A-aktier</th> <th>B-aktier</th> <th>Andel aktier (%)</th> <th>Andel röster (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SBF Fonder</td> <td>50 000</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>30,08%</td> <td>81,14%</td> </tr> <tr> <td>Övriga aktieägare</td> <td>-</td> <td>102 190</td> <td>14 010</td> <td>69,92%</td> <td>18,86%</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt</b></td> <td><b>50 000</b></td> <td><b>102 190</b></td> <td><b>14 010</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>SBF Fonder kommer även efter genomförd nyemission att äga och kontrollera samtliga stamaktieroch därvid inneha majoriteten av rösterna i Bolaget. SBF Fonder kommer således även efter emissionen att ha det bestämmande inflytandet.</p> <p>SBF Fonder ägs till 100 procent av Concejo AB (publ) som är ett noterat bolag vars aktier är upptagna till handel på OMX Small Cap Stockholm. Carl Rosenblad kontrollerar, genom helägda bolag, ca 53 procent av aktierna och ca 72,2 procent av rösterna i Concejo AB (publ).</p>	Ägare	STAM-aktier	A-aktier	B-aktier	Andel aktier (%)	Andel röster (%)	SBF Fonder	50 000	-	-	30,08%	81,14%	Övriga aktieägare	-	102 190	14 010	69,92%	18,86%	<b>Totalt</b>	<b>50 000</b>	<b>102 190</b>	<b>14 010</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Ägare	STAM-aktier	A-aktier	B-aktier	Andel aktier (%)	Andel röster (%)																				
SBF Fonder	50 000	-	-	30,08%	81,14%																				
Övriga aktieägare	-	102 190	14 010	69,92%	18,86%																				
<b>Totalt</b>	<b>50 000</b>	<b>102 190</b>	<b>14 010</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>																				
<p>Styrelse och befattningshavare</p>	<p>Styrelsen i Bolaget består av tre ledamöter. Styrelseledamöterna är Johan Grevelius (tillika ordförande), Carl Adam Rosenblad (tillika VD), samt Anette Erneholm.</p>																								
<p>Bolagets revisorer</p>	<p>Bolagets revisor är KPMG AB, Box 382, 111 20 Stockholm med Mattias Lötbörn (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor.</p>																								
<p><i>Finansiell nyckelinformation för emittenten</i></p>																									
<p>Utvald historisk finansiell information</p>	<p>Bolagets aktiekapital uppgår till 6 648 000 kronor fördelat på 50 000 stamaktier med ett kvotvärde om 40 kronor samt 102 190 A-aktier och 14 010 B-aktier med ett kvotvärde om 40 kronor. Bolagets tillgångar består av likvida medel, aktier i dotterbolag och de fastigheter som ägs via dotterbolag.</p> <p>Bolaget har vid tidpunkten för detta Prospekt genom tidigare erbjudanden emitterat 102 190 A-aktier, vilket har tillfört Bolaget totalt 1 142 480 200 kronor och 14 010 B-aktier som tillfört Bolaget 203 343 000kronor.</p> <p>Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets helårsrapporter för 2019-2021 och delårsrapporter förräkenskapsåren 2019-2022. Årsredovisningarna för 2019-2021, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Bolagets revisor. Delårsrapporterna för 2019 och 2020, även de upprättade i enlighet med IFRS, har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Delårsrapporterna för första halvåret år 2021 och 2022 har inte granskats av Bolagets revisor. För räkenskapsåren 2019-2022 har det varit, och är, KPMG AB, Box 382, 111 20 Stockholm, som varit, och är, utsedd revisor med Mattias Lötbörn (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor.</p> <p>De reviderade balans- och resultaträkningarna och kassaflödesanalyserna (som införlivas genom hänvisning) utgör koncernens historiska finansiella information. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.</p> <p>Moderbolaget redovisas i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2, redovisningsregler för moderföretag i koncerner vilka tillämpar IFRS.</p>																								

Ytterligare information som är relevant för emittenten							
KSEK	2022-09-30						
<b>Aktieklass</b>	<b>Totalt NAV</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>NAV-värde per andel</b>		<b>Fondens historiska resultat</b>		
A-aktie (102 190 st) B-aktie (14 010 st)	1 487 360	116,200	12,8		492 378		
Resultaträkning för emittenten							
KSEK							
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2022</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>	<b>Jan-jun</b>
Totala nettointäkter	149 303	92 221	51 889	94 779	72 229	41 656	19 809
Nettoresultat	372 594	111 719	31 442	- 29 963	127 661	16 300	8 290
Resultatbaserade avgifter (upplupna/betalda) *	- 82 138	- 22 344	- 6 270	- 18 196	- 25 532	- 3 260	- 1 658
Förvaltningsavgifter (upplupna/betalda) **	- 17 821	- 9 489	- 5 365	- 11 871	- 7 884	- 4 228	-1 928
Resultat per A-aktie	3 952	1 702	665	228	1 493	274	1 013
*Resultatbaserade avgifter utbetalas i samband med inlösen av Bolaget och beräkningen på den upplupna ersättningen återges i notapparaten för respektive hel-, och delårsrapport för Bolaget.							
**Förvaltningsavgifterna och eventuella andra betydande avgifter återfinns i posten "central administration" i respektive hel-, och delårsrapport för Bolaget.							
Balansräkning för emittenten							
KSEK							
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2022</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>	<b>Jan-jun</b>
Totala nettotillgångar	3 265 710	2 082 488	1 085 673	3 835 748	2 433 290	1 350 513	831 983
Skuldsättningsgrad	51%	62%	58%	55%	58%	63%	59%

### Specifika nyckelrisker för emittenten

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

### Nyckelinformation om värdepapperen

#### Värdepapperens viktigaste egenskaper

Slag av värdepapper	Genom erbjudandet kan investerare investera i B-aktier. B-aktierna har ISIN-nummer SE0017565344, och handlas under kortnamnet SBFBO B.
Valuta	Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.
Aktier som är emitterade respektive inbetalda	Bolagets aktiekapital uppgår vid datumet för Prospektet till 6 648 000 kronor och aktiekapitalet är fördelat på 50 000 stamaktier och 102 190 A-aktier och 14 010 B-aktier. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Aktiernas kvotvärde är 40 kronor.
Rättigheter som sammanhänger med	B-aktierna har följande rättigheter: (a) en röst per aktie vid bolagsstämman, (b) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av B-aktier, och (c) subsidiär företrädesrätt vid kontant- eller

värdepapperen	<p>kvittningsemission av aktier av andra slag än B-aktier.</p> <p>Erbjudandet avser värdepapper som utfärdas enligt Aktiebolagslagens regler och ägarnas rättigheter förknippade med dessa kan endast ändras i enlighet med Aktiebolagslagens bestämmelser.</p> <p>Vad gäller rätt till och bestämmande av utdelning, se nedan under "Utdelningspolitik". Rätten till betalning av utdelning preskriberas tio år efter förfallodagen och tillfaller därefter Bolaget.</p> <p>Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige.</p>
Utdelningspolitik	<p>Bolaget har för avsikt att årligen dela ut verksamhetens vinst efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Utdelning ska endast ske för det fall att det är förenligt med aktiebolagslagens regler, inbegripet gällande regler om värdeöverföringar.</p> <p>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 Bolagets inlösenförfarande.</p>
<p><i>Var kommer värdepappren att handlas?</i></p>	
Handel i värdepapperen	<p>B-aktierna är upptagna till handel på NGM Nordic AIF med kortnamn SBFBO B. B-aktierna som kommer att emitteras inom ramen för detta erbjudande kommer även att tas upp till handel på NGM Nordic AIF och första handelsdag beräknas till omkring den 29 december 2022.</p>
<p><i>Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?</i></p>	
Specifika nyckelrisker avseende värdepapperen	<p>Det finns ett antal riskfaktorer som är förknippade med Bolagets värdepapper och som kan komma att påverka värderingen av dessa.</p> <p><u>Utspädning</u> Det finns en risk att investerarens ägar- och röstandel i Bolaget blir utspätt till följd av framtida emissioner i Bolaget i vilka Bolagets befintliga aktieägare inte kommer att ha företrädesrätt. Nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på marknadsvärdet.</p> <p><u>Påverkan på kursvärdet vid omvandling eller inlösen av A-aktier</u> Bolaget har för avsikt att under 2023 erbjuda aktieägare av serie A en rätt att omvandla sina aktier av serie A till serie B i enlighet med ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen och/eller erbjuda aktieägare av serie A en rätt att lösa in sina aktier av serie A och därefter att teckna sig för aktier av serie B. Det kan inte uteslutas att sådan omvandling och/eller inlösen och teckning av B-aktier skulle kunna komma påverka börskursen på aktier av serie B.</p> <p><u>Oförutsägbara framtida aktiekurser och låg likviditet</u> Likviditeten i Bolagets B-aktie kommer att variera från dag till dag beroende på hur mycket aktier det omsätts. Låg likviditet kan innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i pris kan komma att förstärkas. Vidare kan aktiernas kurs bli föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende aktierna, olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, samt andra händelser som påverkar aktiemarknaden i stort.</p>

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

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

Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet	B-aktier emitteras till en kurs om 12 800 kronor per aktie. Vid fulltecknande tillförs Bolaget 448 000 000 kronor. Den totala kostnaden för framtagande, marknadsföring och hantering av Erbjudandet beräknas uppgå till ca 750 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar ca 0,17 procent av emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande. Således beräknas emissionslikviden uppgå till 447 250 000 kronor efter emissionskostnader vid fulltecknat Erbjudande.
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.
Erbjudandets villkor	<p>Enligt bemyndigande av årsstämman den 20 april 2022, har styrelsen den 27 september 2022 fattat beslut om att emittera högst 35 000 aktier av serie B. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 1 400 000 kronor. Årsstämman har också fattat beslut om bemyndigande till 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 och högst 14 000 000 kronor.</p> <p>Teckning av aktier av serie B ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor.</p> <p><u>Teckningskurs</u> Aktierna emitteras till en teckningskurs om 12 800 kronor per aktie. Minsta investeringspost är 10 aktier, vilket motsvarar 128 000 kronor.</p> <p><u>Anmälan och anmälningstid</u> Anmälningstiden löper från och med den 1 november 2022 till och med den 25 november 2022. Styrelsen kan dock fram till sista dagen under anmälningstiden besluta att förlänga anmälningstiden. Eventuellt beslut om förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida (sbfpostad.se) samt genom pressmeddelande. Investerare som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 25 november 2022 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifylld anmälningssedel per post, e-mail eller fax till Hagberg &amp; Aneborn på nedanstående adress. Korrekt ifylld anmälningssedel ska vara Hagberg &amp; Aneborn tillhanda senast kl. 23:59 den 25 november 2022. Vid förlängning av Erbjudandet kommer sista likviddag, beräknat datum för tilldelning av värdepapper, datum för redovisning av utfallet av Erbjudandet och leverans av värdepapper att skjutas framåt motsvarande förlängningen av Erbjudandet.</p> <p>Hagberg &amp; Aneborn Fondkommission AB Valhallavägen 124 114 41 Stockholm</p> <p>Telefon: 08 408 933 50 Telefax: 08 408 993 51</p> <p>Email: info@hagberganeborn.se Web: hagberganeborn.se</p> <p>Anmälan om deltagande är, sedan anmälningssedel kommit Hagberg &amp; Aneborn tillhanda, bindande och kan därefter inte återkallas eller ändras. Det är således inte tillåtet att ge in fler än en (1) anmälningssedel och vid ingivande av flera anmälningssedlar kommer endast den sist ingivna att beaktas. Observera att en ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg och ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten. Anmälningssedel ger Hagberg &amp; Aneborn Fondkommission fullmakt att teckna värdepapper i investerarens namn och för dennes räkning.</p> <p>Prospekt och anmälningssedlar kan laddas ned från Bolagets hemsida (sbfpostad.se) och från Hagberg &amp; Aneborn hemsida (hagberganeborn.se). Vid behov kan dessa handlingar även erhållas i pappersform från Bolaget eller Hagberg &amp; Aneborn.</p>

	<p>Den som önskar investera i B-aktier måste ha ett VP-konto eller en värdepappersdepå hos bank eller fondkommissionär till vilken leverans av värdepapper kan ske. För personer som saknar VP-konto eller värdepappersdepå måste VP-konto eller värdepappersdepå öppnas innan anmälningsedel inlämnas. Observera att öppnande av VP-konto eller värdepappersdepå kan ta viss tid.</p> <p>Observera att den som har en depå eller konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto, måste kontrollera med den bank/förvaltare som för kontot, om, och i så fall hur, förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.</p>
Utspädningseffekt	Om Erbjudandet fulltecknas kommer antalet aktier att öka med 35 000 B-aktier. Detta motsvarar en utspädning om cirka 21,06 procent av aktiekapitalet och 5,68 procent av rösterna i Bolaget.
<i>Varför upprättas detta prospekt?</i>	
Motiv till erbjudandet	<p>Motivet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fortsatta expansion beträffande fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets investeringsstrategi. Erbjudandet ligger i linje med Bolagets ambition att 2–4 gånger per år erbjuda den publika marknaden möjligheten att investera i Bolaget i syfte att förvärva ytterligare attraktiva fastighetsbestånd.</p> <p>Genom Erbjudandet kan Bolaget tillföras maximalt 448 000 000 kronor före emissionskostnader. Den totala kostnaden för framtagande, marknadsföring och hantering av Erbjudandet beräknas uppgå till ca 750 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar ca 0,17 procent av emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande. Således beräknas emissionslikviden uppgå till 447 250 000 kronor efter emissionskostnader vid fulltecknat Erbjudande.</p> <p>Vid fulltecknat Erbjudande kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 1 400 000 kronor.</p>
Emissionsgaranti	Erbjudandet omfattas inte av en emissionsgaranti.
Intressen och intressekonflikter	<p>Bolaget har ingått ett managementavtal med SBF Fonder som kommer att erhålla förvaltningsarvode från Bolaget. SBF Fonder är vid dagen för upprättande av detta Prospekt ägare till samtliga Bolagets stamaktier.</p> <p>SBF Fonder kan komma att starta bolag med identisk eller liknande investeringsfilosofi vilket teoretiskt skulle kunna innebära en konkurrenssituation vid förvärv eller försäljning av fastigheter. Varje bolag genomför sina respektive investeringar och avvecklas, så långt som möjligt, i tidsordning vilket innebär att konkurrensen mellan systerbolagen om fastigheter på marknaden minimeras. Denna skillnad i tid vid transaktionerna, samt användandet av oberoende konsulter (t.ex. fastighetsmäklare), minimerar enligt styrelsens uppfattning sådan möjlig intressekonflikt. Bolaget kan dock komma att förvärva fastigheter från systerbolag. Sådana förvärv kommer att ske på marknadsmässiga villkor.</p> <p>Bolaget har även ingått ett avtal med Svenska Bostadsfonden Services AB om löpande förvaltning av bolagets tillgångar. Svenska Bostadsfonden Services AB är dotterbolag till SBF Fonder.</p>



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING – VÄRDEPAPPERSNOT

1	Riskfaktorer.....	10
2	Ansvariga personer .....	13
3	Väsentlig information.....	13
4	Erbjudandets former och villkor.....	15
5	B-aktier .....	17
6	Upptagande till handel och handelssystem .....	19
7	Kostnader för Erbjudandet.....	19
8	Utspädning.....	19
9	Skatt.....	19
10	Legal rådgivare och emissionsinstitut.....	21

## 1 Riskfaktorer

Nedan redogörs för specifika risker kopplade till Bolagets och dess värdepapper. Riskfaktorerna som beskrivs nedan är rangordnade utifrån Bolagets bedömning av riskens väsentlighet. Bedömningen av respektive risk baseras på den förväntade omfattningen av de negativa effekter som respektive risk, om den inträffar, skulle innebära samt sannolikheten för dess förekomst. Bedömningen görs genom en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel eller hög.

### 1.1 Utspädning av innehav genom kommande nyemissioner

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

Riskbedömning: Hög.

### 1.2 Påverkan på kursvärdet vid omvandling eller inlösen av A-aktier

Bolaget har för avsikt att under 2023 erbjuda aktieägare av serie A en rätt att omvandla sina aktier av serie A till serie B i enlighet med ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen och/eller erbjuda aktieägare av serie A en rätt att lösa in sina aktier av serie A och därefter att teckna sig för aktier av serie B. Det kan inte uteslutas att sådan omvandling och/eller inlösen och teckning av B-aktier skulle kunna komma påverka börskursen på aktier av serie B.

Riskbedömning: Medel

### 1.3 Oförutsägbara framtida aktiekurser och låg likviditet

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

Riskbedömning: Medel.

### 1.4 Avkastningen beroende av SSVX 90

Räntan för SSVX 90 styrs av det rådande ränteläget. Då avkastningen på emitterade värdepapper har gjorts beroende av SSVX 90 kommer således avkastningen att vara avhängig av utvecklingen på räntemarknaden. I den händelse Bolaget gör en utdelningsbar vinst som överstiger Tröskelvärdet, kommer 20 procent av detta överskott att delas ut till innehavare av Stamaktier och 80 procent fördelas på innehavare av A- och B-aktier. Dock kan Tröskelvärdet som lägst vara 0, d.v.s. det kan aldrig vara negativt, när beräkning av vinstdelning genomförs. En låg räntenivå medför att en större del av det utdelningsbara kapitalet blir föremål för vinstdelning till stamaktieägarna än vad som är fallet vid en hög räntenivå. För det fall låga marknadsräntor sammanfaller med ett resultat som är sämre än det förväntade, kan dock det låga ränteläget medföra att målavkastningen ej uppnås.

Riskbedömning: Medel.

### 1.5 Bolagets rätt att lösa in B-aktier

Bolaget har vid var tidpunkt rätt att minska Bolagets aktiekapital genom inlösen av B-aktier i enlighet med ett s.k. inlösenförbehåll i Bolagets bolagsordning. Detta innebär att det finns en risk för innehavare av B-aktier att oförutsett få hela eller delar av sitt aktieinnehav inlost. Om styrelsen skulle välja att lösa in B-aktierna utan att samtidigt, eller dessförinnan, realisera Bolagets tillgångar finns det en risk för att innehavarna av B-aktier endast erhåller ett värde som bygger på ett teoretiskt marknadsvärde och inte på faktiskt erhållen köplikvid som erhållits genom en transaktion i marknaden. Ett sådant bedömt marknadsvärde kan antingen vara högre eller lägre än vad en faktisk transaktion i marknaden skulle kunna generera.

Riskbedömning: Låg

### 1.6 Avveckling av fonden vid inlösen av ett stort antal A-aktier

Bolaget har för avsikt att under 2023 erbjuda aktieägare av serie A en rätt att omvandla sina aktier av serie A till serie B i enlighet med ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen och/eller erbjuda aktieägare av serie A en rätt att lösa in sina aktier av serie A och därefter att teckna sig för aktier av serie B. Om ett stort antal aktieägare av serie A väljer att lösa in sina aktier utan att samtidigt teckna sig för aktier av serie B, och Bolaget bedömer att det av den anledningen inte är möjligt att driva vidare fonden, kan en avveckling av fonden komma att behöva vidtas.

Riskbedömning: Låg.

### 1.7 Rätt till avkastning

Avkastningen på Bolagets B-aktier är beroende av Bolagets resultat. Verksamhetens vinst avses att delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering. Bolagets målsättning är att dela ut ca 2-3 procent per år, i förhållande till investerat eget kapital. Beroende på investeringsbehov, som fluktuerar över tid, finns det därför risk att utdelningskapaciteten minskar i syfte att hantera investeringsbehovet, vilket riskerar påverka uppfyllandet av målsättningen till investeraren om en årlig utdelning om 2-3 procent.

Riskbedömning: Låg.

### 1.8 Kontroll av Bolaget

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

Riskbedömning: Låg.

## Definitioner

### Aktiebolagslagen

Aktiebolagslag (2005:551).

### Anskaffningskostnad

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

### Hagberg & Aneborn

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

### Bolaget

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

### Direktavkastning

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

### Erbjudandet

Förevarande emission av B-aktier.

### Euroclear

Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm.

### Exitkostnader

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

### Emissionslikvid

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

### Nettokassaflöde

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

### Prospektet

Detta prospekt är ett prospekt med flera delar som utgörs av ett registreringsdokument med FI dnr 22-12728, daterat, godkänt och registrerat den 31 maj 2022, ett tillägg till registreringsdokumentet med FI dnr 22-25935, daterat, godkänt och registrerat den 26 oktober 2022, och en sammanfattning och värdepappersnot daterad, godkänd och registrerad den 26 oktober 2022. Giltighetstiden utgår från detta dokumentets datering.

### SBF Fonder

SBF Fonder AB, org.nr 556644-0870.

### SSVX 90

Den genomsnittliga räntan för 90 dagars statsskuldväxlar under föregående räkenskapsår.

### Statsskuldväxel

En statsskuldväxel är ett löpande skuldebrev som Riksgäldskontoret ger ut. Löptiden är normalt upp till ett år. Statsskuldväxlar används för att finansiera statens kortfristiga lånebehov.

### Teknisk Skuld

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

### Tröskelvärde

Genomsnittligt teckningsbelopp för aktie av aktieslag A respektive B multiplicerat med SSVX 90. Tröskelvärdet ligger till grund för fördelning av vinst mellan stamaktieägarna respektive A- och B-aktieägarna. Värdet kan aldrig vara negativt i samband med vinstdelningsberäkning.

### Meddelande

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

Sammanfattningen och värdepappersnoten ska läsas tillsammans med registreringsdokumentet avseende Bolaget som registrerats och godkänts av Finansinspektionen den 31 maj 2022 och tillägg till registreringsdokumentet med FI dnr 22-25935, daterat, godkänt och registrerat den 26 oktober 2022.

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

## 2 Ansvariga personer

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

Stockholm den 26 oktober 2022  
SBF Bostad AB (publ)  
Styrelsen

Johan Grevelius  
Styrelseordförande

Carl Adam Rosenblad  
Styrelseledamot/VD

Anette Erneholm  
Styrelseledamot

## 3 Väsentlig information

### 3.1 Redogörelse för rörelsekapital

Bolaget anser per dagen för denna värdepappersnot att befintligt rörelsekapital är tillräckligt för att uppfylla dess nuvarande åtaganden samt aktuella behov under de kommande 12 månaderna. Bolaget har vid tidpunkten för upprättande av denna värdepappersnot tillträtt 32 fastighetsbestånd. Beslut om framtida förvärv kommer att tas med beaktande av hur mycket tillgångar som Bolaget har tillförts genom Erbjudandet, men även med beaktande av det kapital som har tillförts genom tidigare och kommande erbjudanden.

### 3.2 Eget kapital och skuldsättning

Per dagen för denna värdepappersnot har Bolaget ett registrerat aktiekapital som uppgår till 6 648 000 kronor. Bolagets aktiekapital är fördelat på 166 200 aktier, varav 102 190 aktier utgör A-aktier, 14 010 B-aktier och 50 000 aktier utgör stamaktier. Samtliga aktieslag har ett kvotvärde på 40 kronor. Bolagets aktiekapital ska enligt den nya bolagsordningen uppgå till lägst 3 500 000 kronor och högst 14 000 000 kronor.

Bolaget har genom 18 tidigare erbjudanden riktade till allmänheten samt 2 riktade, emitterat A-aktier till ett värde motsvarande 1 142 480 200 kronor samt B-aktier till ett värde motsvarande 203 343 400 kronor.

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

Vid tidpunkten för upprättande av denna värdepappersnot har Bolaget tillträtt 32 fastighetsbestånd. Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgick till cirka 3 551 miljoner kronor, varav cirka 1 550 miljoner kronor har finansierats med internt genererade medel och med eget kapital och cirka 2 001 miljoner kronor genom upptagande av lån.

Av det kapital som totalt tillförts Bolaget genom tidigare erbjudande har således cirka 1 550 miljoner kronor använts för finansiering av fastighetsförvärv och återstoden av kapitalet, med avdrag för emissionskostnader, har i huvudsak tillförts Bolagets kassa.

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING		
Per den 30 september 2022 (tkr)		
<b>Summa kortfristiga skulder (inkl den kortfristiga delen av långfristiga skulder)</b>		<b>505 818</b>
För vilka garanti ställs		-
Mot annan säkerhet		505 818
Utan säkerhet		-
<b>Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)</b>		<b>1 495 130</b>
Garanterade		-
Med säkerhet		1 495 130
Utan garanti/utan säkerhet		-
<b>Eget kapital</b>		<b>1 580 457</b>
Aktiekapital		6 648
Reservfond (er)		-
Övriga reserver		1 573 809
<b>Totalt</b>		<b>1 580 457</b>
NETTOSKULDSÄTTNING PÅ KORT OCH MEDELLÅNG SIKT		
<p>Nettoskuldsättning motsvarar Bolagets likvida medel, kortfristiga placeringar samt räntebärande kort-, och långfristiga fordringar med avdrag för räntebärande kort-, och långfristiga skulder per angivet datum i tabellen. Posten Andra kortfristiga skulder om 85 434 tkr, vilka omfattar bl a leverantörsskulder, är ej räntebärande. Övriga skuldposter är räntebärande.</p>		
Per den 30 september 2022 (tkr)		
(A)	Kassa och bank	170 675
(B)	Andra likvida medel	
(C)	Övriga finansiella tillgångar	
(D)	<b>Likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>170 675</b>
(E)	Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	-
(F)	Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	505 818
(G)	<b>Kortfristig finansiell skuldsättning (E + F)</b>	<b>505 818</b>
(H)	<b>Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G – D)</b>	<b>335 143</b>
(I)	Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	1 495 130
(J)	Skuldinstrument	-
(K)	Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	-
(L)	<b>Långfristig finansiell skuldsättning (I + J + K)</b>	<b>1 495 130</b>
(M)	<b>Total finansiell skuldsättning (H + L)</b>	<b>1 849 279</b>

Vid tidpunkten för upprättandet av värdepappersnoten har Bolaget inga eventuella förpliktelser eller indirekt skuldsättning.

Bolagets historiska finansiella information består av Bolagets hel- och delårsrapporter för 2019-2022. Årsredovisningarna för 2019-2021 är reviderade och delårsrapporten för 2019 och 2020 är översiktligt granskad av Bolagets revisor. Delårsrapporterna för första halvåret år 2021 och 2022 har inte granskats av Bolagets revisor. Samtliga rapporter införlivas genom hänvisning.

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

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

SBF Fonder äger vid tidpunkten för värdepappersnoten samtliga 50 000 stamaktier i Bolaget. SBF Fonder 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. I den händelse en sådan konflikt uppkommer ska den hanteras i enlighet med den policy för hantering av intressekonflikter som SBF Fonder fastställt, varvid principen som utgångspunkt är att den fond som gjorde sin senaste investering längst tillbaka i tiden har förtur. SBF Fonder 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 Fonder. I den utsträckning transaktioner genomförs mellan systerbolagen, sker detta på marknadsmässiga villkor baserat på oberoende värderingsutlåtanden.

SBF Fonder 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. Våren 2021 har den första av dessa bolag verkställt inlösen av preferensaktierna och bolaget är under avveckling. Bolagets bedömning är dock att det kvarvarande bolaget, som riktar sig till institutionella investerare, och Bolaget, inte kommer att konkurrera med varandra i någon nämnvärd omfattning. I den händelse en sådan konflikt ändå uppkommer ska den hanteras i enlighet med den policy för hantering av intressekonflikter som SBF Fonder fastställt.

Det föreligger inte någon potentiell intressekonflikt mellan styrelseledamöterna Johan Grevelius, Carl Adam Rosenblads och Anette Erneholms privata intressen och Bolagets intressen.

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 SBF Fonders koncern anlitas. Utöver detta föreligger inga intressekonflikter hos någon av de personer eller bolag som avses ovan.

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

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

Syftet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets investeringsstrategi, se avsnittet "Investeringsinriktning" i Registreringsdokumentet. Om Erbjudandet fulltecknas, kommer Bolaget att tillföras 448 000 000 kronor före emissionskostnader. Genom Erbjudandet kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 1 400 000 kronor. Den totala kostnaden för framtagande, marknadsföring och hantering av Erbjudandet beräknas uppgå till ca 750 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar ca 0,17 procent av emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande. Således beräknas emissionslikviden uppgå till 447 250 000 kronor efter emissionskostnader vid fulltecknat Erbjudande.

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

## 4 Erbjudandets former och villkor

### 4.1 Allmänt

Enligt bemyndigande av årsstämman den 20 april 2022 har styrelsen den 27 september 2022 fattat beslut om att emittera högst 35 000 aktier av serie B enligt styrelsens förslag. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt kunna öka med 1 400 000 kronor vilket ryms inom bolagsordningens kapitalgränser. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till lägst 3 500 000 kronor och högst 14 000 000 kronor. Bolagsstämman har också fattat beslut om bemyndigande till 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.

Teckning av aktier av serie B ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor. Skälet för avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen bedömer att det är till gagn för Bolaget, och därmed aktieägarna, att sprida investeringsmöjligheten och aktier till en bredare krets samt att uppnå uppsatta mål för fastighetsförvärv i Bolaget.

De nya aktierna berättigar till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen registrerats hos Bolagsverket och enligt de villkor som finns angivna i bolagsordningen.

## 4.2 Teckningskurs

Aktierna emitteras till en teckningskurs om 12 800 kronor per aktie. Minsta investeringspost är 10 B-aktier, vilket motsvarar 128 000 kronor.

## 4.3 Anmälan och anmälningstid

Anmälningstiden löper från och med den 1 november 2022 till och med den 25 november 2022. Styrelsen kan dock fram till sista dag i anmälningstiden besluta att förlänga anmälningstiden. Eventuellt beslut om förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida, sbfbostad.se, samt genom pressmeddelande. Investerare som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 25 november 2022 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifylld anmälningssedel via elektronisk teckningslänk, per post, e-mail eller fax till Hagberg & Aneborn på nedanstående adress. Korrekt ifylld anmälningssedel ska vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl. 23:59 den 25 november 2022. Vid förlängning av Erbjudandet kommer sista likviddag, beräknat datum för tilldelning av värdepapper, datum för redovisning av utfallet av Erbjudandet och leverans av värdepapper att skjutas framåt motsvarande förlängningen av Erbjudandet.

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB  
Valhallavägen 124  
114 41 Stockholm

Telefon: 08 408 933 50  
Telefax: 08 408 993 51

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

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

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

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

Observera att den som har en depå eller ett konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto måste kontrollera med den bank/förvaltare som för kontot, om, och i så fall hur, förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.

## 4.4 Courtage

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

## 4.5 Tilldelning

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

Erbjudandet kan komma att dras tillbaka eller tillfälligt dras in av styrelsen om emissionslikviden inte når upp till ett belopp om 15 000 000 kronor, samt om ny lagstiftning eller förändring av befintlig lagstiftning innebär att Bolaget inte kan genomföra verksamheten på det sätt som värdepappersnoten anger.

## 4.6 Betalning och registrering

Betalning ska ske i enlighet med utsänd avräkningsnota och kan i vissa fall komma att ske genom kvittning av fordran. Om likvid ej erläggs i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. När emissionen registrerats hos Bolagsverket kommer aktierna att levereras till det VP-konto eller depå hos bank eller annan förvaltare som angivits på anmälningssedeln. I samband med detta erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av värdepapper har skett på dess VP-konto. Innehavare vilka har sitt innehav registrerat på en depå hos bank eller annan förvaltare erhåller information från respektive förvaltare.



## 4.7 Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet

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

## 4.8 Handel i B-aktier

B-aktierna ska tas upp till handel på NGM Nordic AIF och första handelsdag för B-aktierna beräknas till den 29 december 2022.

## 4.9 Emissionsgaranti

Erbjudandet är inte garanterat.

## 4.10 Tillämplig lagstiftning och upplysningar

Aktierna ges ut under Aktiebolagslagen och regleras av svensk rätt.

Denna värdepappersnot har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner denna värdepappersnot enbart i så måtto att den uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i värdepappersnoten. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

## 4.11 Aktiebok

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

## 4.12 Aktieägares rättigheter

Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyemissioner av aktier, inlösenrätt med mera styrs av Bolagets bolagsordning och av aktiebolagslagen.

# 5 B-aktier

## 5.1 Allmänt

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

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

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

Bolagets B-aktier kommer att vara registrerade i Euroclear med Hagberg & Aneborn Fondkommission AB, Valhallavägen 124, 114 41 Stockholm, som kontoförande institut och har ISIN-nummer SE00175657622.

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

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

Lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("LUA"), Nordic Growth Markets takeover-regler samt Aktiemarknadsnämndens tolkningar och tillämpningar av Nordic Growth Markets takeover-regler är tillämpliga på offentliga uppköpserbjudanden avseende aktierna i Bolaget.

I enlighet med LUA är den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget och genom förvärv av aktier i Bolaget, ensam eller tillsammans med någon som är närstående enligt LUA, uppnår ett aktieinnehav i Bolaget som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget skyldig att (i) omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Bolaget är och (ii) inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Bolaget (s.k. budplikt).

Enligt aktiebolagslagen har en aktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett svenskt aktiebolag rätt att av de övriga aktieägarna i bolaget lösa in återstående aktier. Den vars aktier kan lösas in har rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren.

Aktierna i Bolaget är inte föremål för något erbjudande som har lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

## 5.2 Avkastning

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.

## 5.3 Inlösen

Bolagets bolagsordning innehåller ett inlösenförbehåll som ger Bolagets styrelse rätt att vid var tidpunkt minska Bolagets aktiekapital genom inlösen av B-aktier.

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 anmälningsperioden i det årliga inlösenförfarandet 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.

## 5.4 Bolagets likvidation

Vid en eventuell likvidation av Bolaget 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 de bestämmelser om vinstutdelning som beskrivs i avsnitt 5.2.

I samband med ett eventuellt avvecklande av Bolaget kommer Bolaget att realisera sina fastighetsinnehav med målsättningen att omvandla dessa till likvida medel. Därefter kommer Bolagets styrelse att föreslå utbetalning/utdelning av därigenom realiserade vinster i enlighet med de principer som gäller för respektive värdepapper i Bolaget.

## 5.5 A-aktier

Utöver Erbjudandet har Bolaget emitterat A-aktier. A-aktier har följande rättigheter:

- (a) en röst per aktie vid bolagsstämma;
- (b) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av A-aktier;
- (c) subsidiär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av aktier av andra slag än A-aktier, och
- (d) möjlighet att omvandla A-aktier till B-aktier enligt omvandlingsförbehåll i bolagsordningen.

## 5.6 Stamaktier

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

- (a) tio röster per aktie vid bolagsstämma;
- (b) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av stamaktier; och
- (c) subsidiär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av andra aktier än stamaktier.

## 6 Upptagande till handel och handelssystem

B-aktierna är fritt omsättningsbara och upptagna till handel på NGM Nordic AIF under kortnamnet SBFBO B. B-aktierna som kommer att emitteras inom ramen för detta erbjudande kommer även att tas upp till handel på NGM Nordic AIF. Planerad dag för första handel för nyemitterade B-aktier är omkring den 29 december 2022.

## 7 Kostnader för Erbjudandet

Den totala kostnaden för framtagande, marknadsföring och hantering av Erbjudandet beräknas uppgå till ca 750 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar ca 0,17 procent av emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande, vilken uppgår till 448 000 000 kronor. Således beräknas emissionslikvididen uppgå till 447 250 000 kronor vid fulltecknat Erbjudande efter emissionskostnader. Utöver dessa kostnader belastas Bolaget av löpande kostnader i enlighet med vad som anges i avsnittet om Kostnader för investeraren i denna Sammanfattning och värdepappersnot, samt av registreringsdokumentet daterat den 31 maj 2022 under avsnitt 8.

## 8 Utspädning

Om Erbjudandet fulltecknas kommer antalet aktier att öka med 35 000 B-aktier. Detta motsvarar en utspädning om cirka 21,06 procent av aktiekapitalet och 5,68 procent av rösterna i Bolaget.

Styrelsen i Bolaget har rätt att utöver Erbjudandet besluta om ytterligare nyemissioner av B-aktier. Detta innebär att de befintliga aktieägarnas proportionella ägande och röstandel samt vinst per aktie i Bolaget kommer att minska.

Teckningskursen per B-aktie är satt utifrån nettotillgångsvärdet per dagen för den senaste balansräkningen före erbjudandet, uppräknat med estimerat resultat, samt med beaktande av börskursen för bolagets redan handlade aktier.

## 9 Skatt

### 9.1 Allmänt

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

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

## 9.2 Fysiska personer och dödsbon

### 9.2.1 Marknadsnoterade aktier

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

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

Kapitalförluster på marknadsnoterade andelar är fullt ut avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster uppkomna under samma år på marknadsnoterade aktier och marknadsnoterade värdepapper vilka skattemässigt behandlas som aktier (dock ej värdepappersfonder eller svenska specialfonder enbart innehållandes svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). För det fall kapitalförlusten inte kan dras av fullt ut enligt ovan får resterande förlust dras av mot övriga kapitalvinster med 70 procent.

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

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

### 9.2.2 Investeringsparkonto

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

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

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

Schablonintäkten är därefter föremål för vanlig kapitalbeskattning om 30 procent.

## 9.3 Juridiska personer

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

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

För det fall ett aktiebolags innehav inte anses näringsbetingat tas utdelning och kapitalvinst vid avyttring upp till beskattning med en skattesats om 20,6 procent i inkomstslaget näringsverksamhet. Det beskattningsbara resultatet beräknas som skillnaden mellan försäljningslikviden efter avdrag för försäljningsutgifter och omkostnadsbeloppet.

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

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

## 9.4 Kapitalförsäkring

Såväl fysiska personer som företag kan använda sig av en kapitalförsäkring, en sparandeform som har stora likheter med investeringssparkontot. I likhet med investeringssparkontot beskattas inte vinster löpande, eller medges avdrag för kapitalförluster. Istället

utgår en årlig schablonbeskattning oaktat av om det uppkommer en kapitalvinst under året eller ej.

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

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

## 9.5 Kupongskatt

För fysiska personer som inte är skattskyldiga i Sverige och som får aktieutdelning från Sverige utgår en kupongskatt på 30 procent. Ansvar för innehållandet av och inbetalning till Skatteverket ligger på Euroclear. Skattesatsen är i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. För juridiska personer med hemvist inom EU och som uppfyller villkoren i artikel 2 i det så kallade moder- dotterbolagsdirektivet (90/435/EEG) utgår normalt inte svensk kupongskatt om bolaget innehar minst 10 procent av kapitalet i det utdelande bolaget.

## 9.6 Särskilda skattekonsekvenser

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

# 10 Legal rådgivare och emissionsinstitut

PG Magnusson Advokatbyrå AB har agerat legal rådgivare till Bolaget i samband med upprättande av denna värdepappersnot och kan löpande komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

PG Magnusson Advokatbyrå AB  
Box 713  
Hamngatan 15  
103 91 Stockholm

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB är Bolagets emissionsinstitut och tillhandahåller tjänster till Bolaget i samband med emissionen som genomförs enligt denna värdepappersnot och kan framöver komma att tillhandahålla ytterligare tjänster till Bolaget.

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB  
Valhallavägen 124  
114 41 Stockholm

**SBF** BOSTAD