

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

**SBF** BOSTAD

## **Bakgrund**

Finansinspektionen godkände och registrerade ett av SBF Bostad AB (publ), org. nr. 559056-4000 ("**Bolaget**") upprättat prospekt bestående av registreringsdokument (FI Dnr 22-12728) samt värdepappersnot (FI Dnr 22-12734) den 31 maj 2022 ("**Originalprospektet**"). Det registreringsdokument som godkändes i samband med Originalprospektets godkännande är alltså giltigt för användande som en del av nya prospekt i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 artikel 12.2 ("**Registreringsdokumentet**"). Följande registreringsdokumentstillägg avser att uppdatera angivna avsnitt i Registreringsdokumentet.

Detta tillägg till Registreringsdokumentet ("**Prospektillägget**") har upprättats av Bolaget i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 artikel 23 och godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 26 oktober 2022 (FI Dnr 22-25935). Prospektillägget offentliggjordes av Bolaget samma dag och är en del av, och ska läsas tillsammans med, Registreringsdokumentet (FI Dnr 22-12728).

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

## **Motiv till upprättandet av Prospektillägget**

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

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

## **Avlämnande av Prospektillägg**

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

Stockholm den 26 oktober 2022

Styrelsen i SBF Bostad AB (publ)  
*Johan Grevelius – Styrelseordförande*  
*Carl Adam Rosenblad – Styrelseledamot/VD*  
*Anette Erneholm – Styrelseledamot*

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

*Nedan följer en komplettering till avsnittet 1.1.2 "Finansiell risk", sida 3 i Registreringsdokumentet, med anledning av att Bolaget beräknat en ny belåningsgrad. Den kompletterande informationen beskriver en ny belåningsgrad per den 30 juni 2022.*

### **Finansiell risk**

Per den 30 juni 2022 uppgick belåningsgraden till 54,6 procent, vilket är en ökning med 3,3 procent sedan den 31 december 2021.

\*\*\*

*Nedan följer information som ersätter informationen i avsnittet 4 "Utvald finansiell information", sida 5 och 6 i Registreringsdokumentet, med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 23 juli 2022.*

### **Utvald finansiell information**

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

Bolagets aktiekapital uppgår vid tidpunkten för Värdepappersnoten till 6 648 000 kronor fördelat på 50 000 stamaktier, 102 190 A-aktier, och 14 010 B-aktier med ett kvotvärde om 40 kronor. Aktiekapital skall utgöra lägst 3 500 000 kronor och högst 14 000 000 kronor och antalet aktier skall vara lägst 87 500 och högst 350 000 aktier.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospekt tillägget genom tidigare erbjudanden tillförts totalt 1 345 823 600 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospekt tillägget tillträtt 32 fastighetsbestånd.

Bolagets tillgångar består i huvudsak av likvida medel, aktier i dotterbolag som äger fastigheter i Borgholm, Borås, Helsingborg, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Malmö, Osby, Rockneby, Skellefteå, Skövde, Staffanstorps, Tranås, Trelleborg, Ystad, Årjäng och Åstorp. Fastigheterna som har tillträtts efter 31 december 2021 har vid tidpunkten för detta Prospekt tillägg ännu inte bidragit med helårseffekter på Bolagets resultat. Fastighetsinvesteringarna har finansierats med eget kapital och fastighetslån. Total låneskuld uppgår vid tidpunkten för Prospekt tillägget till cirka 2 000 948 KSEK.

Upprättade balans- och resultaträkningar samt kassaflödesanalyser enligt nedan utgör Bolagets finansiella information och har upprättats i enlighet med koncernens redovisningsprinciper. Halvårsrapporten för 2021 och 2022 har ej granskats av Bolagets revisor. Övriga rapporter har reviderats, eller översiktligt granskats av Bolagets revisor. De översiktligt granskade delårsrapporterna, samt de reviderade balans- och resultaträkningarna samt

kassaflödesanalyserna utgör koncernens historiska finansiella information. Samtliga rapporter införlivas genom hänvisning och hålls tillgängliga, fysiskt och elektroniskt, för inspektion på Bolagets huvudkontor.

\*\*\*

*Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.1 "Historisk finansiell information i sammandrag", sida 6 i Registreringsdokumentet, som har kompletterats med anledning av Bolagets halvårsrapport för 2022 som offentliggjordes den 22 augusti 2022. Kompletteringen avser resultaträkning i sammandrag för perioderna jan-juni 2022.*

### Historisk finansiell information i sammandrag

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets helårsrapporter 2019–2021, och delårsrapporter för räkenskapsåren 2019–2022. Årsredovisningarna, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Bolagets revisor. Halvårsrapporterna för 2021 och 2022 har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Under "Resultaträkning i sammandrag" framgår det vilka rapporter som reviderats eller granskats av Bolagets revisor. För räkenskapsåren 2019–2022 har det varit och är KPMG AB, som varit och är utsedd revisor med Mattias Lötbörn som huvudansvarig revisor.

Resultaträkning i sammandrag	2021	2020	2019	2022	2021	2020	2019
	Jan-dec*	Jan-dec*	Jan-dec*	Jan-jun***	Jan-jun***	Jan-jun**	Jan-jun**
		(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)
Summa intäkter	149 303	92 221	51 889	94 779	72 229	41 656	19 809
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	47 696	22 848	12 458	23 848	20 411	11 480	4 900
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	471 200	143 958	39 720	-38 320	159 768	22 486	11 840
Balansräkning i sammandrag	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2022-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30
Summa tillgångar	2 938 034	2 082 540	1 085 673	3 835 747	2 433 290	1 350 513	831 983
Summa eget kapital	1 563 134	775 638	509 400	1 663 808	1 069 550	592 788	440 973
Summa eget kapital och skulder	3 265 710	2 082 540	1 085 673	3 835 747	2 433 290	1 350 513	831 983
Kassaflödesanalys i sammandrag							
	2021	2020	2019	2022	2021	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun
<b>Periodens kassaflöde</b>	227 896	13 399	4 975	-123 021	163 634	37 736	85 816
Likvida medel vid periodens början	85 352	71 953	66 978	313 248	85 352	71 953	66 978
Likvida medel vid periodens slut	313 248	85 352	71 953	190 227	248 986	109 689	152 793
* Reviderad av Bolagets revisor							
**Översiktligt granskad av Bolagets revisor							
***Rapporten ej granskad av bolagets revisor							

\*\*\*

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.2 "Bolagets resultat- och balansräkning", sida 7 i Registreringsdokumentet, som har kompletterats med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 23 juni 2022 samt halvårsrapport för 2022 som offentliggjordes den 22 augusti 2022. Kompletteringen avser bolagets resultat- och balansräkning för perioderna jan-jun 2022.

## Bolagets resultat- och balansräkning

Rapport över koncernens totalresultat	2021	2020	2019	2022	2021	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun
Belopp i KSEK							
Hysesintäkter	149 303	92 221	51 889	94 779	72 229	41 656	19 809
Övriga intäkter		0	0	0	0	0	0
Fastighetskostnader	-58 107	-42 394	-21 647	-40 864	-30 068	-18 479	-8 649
<b>Driftnetto</b>	<b>91 196</b>	<b>49 827</b>	<b>30 242</b>	<b>53 915</b>	<b>42 161</b>	<b>23 177</b>	<b>11 115</b>
Central administration	-43 500	-26 978	-17 784	-30 067	-21 750	-11 697	-6 215
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter	10	436	52	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-18 663	-12 599	-11 445	-12 939	-8 918	-8 886	-4 962
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>29 042</b>	<b>10 685</b>	<b>1 065</b>	<b>10 909</b>	<b>11 493</b>	<b>2 594</b>	<b>-62</b>
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	1 763	4 045	6 839	2 647	975	4 899	0
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	440 395	129 228	31 816	-51 876	147 301	14 993	11 902
<b>Resultat före skatt</b>	<b>471 200</b>	<b>143 958</b>	<b>39 720</b>	<b>-38 320</b>	<b>159 768</b>	<b>22 486</b>	<b>11 840</b>
Skatt på årets resultat	-98 605	-32 238	-8278	8357	-32 108	-6186	-3550
<b>Årets resultat</b>	<b>372 594</b>	<b>111 719</b>	<b>31 442</b>	<b>-29 963</b>	<b>127 661</b>	<b>16 300</b>	<b>8290</b>

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2022-06-30</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	0
Förvaltningsfastigheter	2 937 940	1 983 600	947 400	3 628 910	2 173 202	1 133 850	626 550
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0	0	0
Långfristiga fordringar	0	0	31 950	0	0	28 779	32 612
Uppskjutna skattefordringar	94,328	94	94	94	152	94	94
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 938 034</b>	<b>1 990 388</b>	<b>979 444</b>	<b>3 629 004</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	0	0
Kortfristiga fordringar							
Kundfordringar	1 394,509	127	29	841	0	555	0
Fordringar hos koncernföretag	1 839	2 564	17 647	707	1 773	5 660	473
Skattefordran	3 453	1 627	13	8 195	3 453	1 801	564
Övriga fordringar	6 902	1 310	936	5 855	5 027	2 923	743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	839	1 120	498	918	697	309	3 052
	<b>14 428</b>	<b>6 800</b>	<b>19 123</b>	<b>16 516</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	190 227	248 986	109 689	152 793
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>327 676</b>	<b>98 794</b>	<b>106 229</b>	<b>206 743</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>3 835 747</b>	<b>2 433 290</b>	<b>1 350 513</b>	<b>831 983</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2022-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30
<b>Eget kapital</b>							
Aktiekapital	5 088	3 075	2 380	6 569	4 262	2 427	2 204
Övrigt tillskjutet kapital	1 077 351	643 806	478 724	1 316 943	874 598	556 799	433 625
Tecknat ej registrerat kapital	0	24	0	0	0	0	0
Balanserat resultat inkl årets resultat	480 695	128 681	28 296	340 296	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>1 663 808</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	1 445 520	1 133 726	575 870	307 104
Uppskjutna skatteskuld	135 224	40 106	8 598	126 949	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>1 572 469</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	535 845	115 467	140 382	0
Leverantörsskulder	6 793	4 906	3 093	10 983	4 829	6 779	1 562
Skulder till koncernföretag	16 961	4 343	2 280	10 207	13 600	3 140	3 359
Skatteskulder	1 215	2 659	684	-	503	275	
Övriga skulder	5 186	1 014	1 296	9 869	93	322	1 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 736	33 871	15 286	32 566	23 670	16 055	10 117
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>513 139</b>	<b>150 793</b>	<b>368 180</b>	<b>599 470</b>	<b>158 163</b>	<b>166 953</b>	<b>16 631</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 265 711</b>	<b>2 082 488</b>	<b>1 085 673</b>	<b>3 835 747</b>	<b>2 433 290</b>	<b>1 350 513</b>	<b>831 983</b>

\*\*\*

*Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.3 "Koncernens kassaflödesanalys", sida 10 i Registreringsdokumentet, som har kompletterats med anledning av Bolagets halvårsrapport för 2022, som offentliggjordes den 22 augusti 2022. Kompletteringen avser koncernens kassaflödesanalys för perioden jan-jun 2022.*

### **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>2022</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>	<u>Jan-jun</u>
Belopp i KSEK							
<b>Den löpande verksamheten</b>							
Resultat efter skatt	372 594	111 720	31 422	-29 963	127 661	16 300	8 290
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	90 158	31 994	5 590	-14 233	34 023	2 378	5 824
Orealiserade värdeförändringar	-440 395	-129 228	-31 816	51 876	-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>7 680</b>	<b>14 383</b>	<b>3 685</b>	<b>2 212</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>							
Förändring rörelsefordringar	-5 802	13 937	-15 152	2 654	298	9 663	-846
Förändring rörelseskulder	15 541	22 179	11 017	3 950	-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>14 285</b>	<b>10 583</b>	<b>17 689</b>	<b>6 451</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>							
Förvärv av fastigheter via bolag	-551 631	-948 030	-447 666	-713 832	-112 500	-237 883	-133 865
Avyttring av fastigheter via bolag	91 500	73 200	29 000	5 468	91 500	74 813	
Investering i befintliga fastigheter	-52 148	-32 142	-10 466	-34 482	-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>-742 846</b>	<b>-42 301</b>	<b>-151 405</b>	<b>-146 660</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>							
Nyemission	441 111	190 932	196 155	166 403	185 742	11 518	150 880
Amortering av lån	-64 655	-41 898	-27 437	-10 028	-59 928	-38 779	-706
Nyupptagna lån	351 114	716 864	285 471	484 932	89 030	209 995	83 808
Utbetald utdelning	-19 491	-11 282	-7 957	-35 767	-19 491	-11 282	-7 957
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>708 079</b>	<b>854 616</b>	<b>446 232</b>	<b>605 540</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>-123 021</b>	<b>163 634</b>	<b>37 736</b>	<b>85 816</b>
Likvida medel vid årets början	85 352	71 953	66 978	313 248	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>190 227</b>	<b>248 986</b>	<b>109 689</b>	<b>152 793</b>



\*\*\*

Nedan följer utdrag från avsnittet 4.4 "Nyckeltal", sida 11 i Registreringsdokumentet, som har kompletterats med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 23 juni 2022 samt den halvårsrapport för 2022 som offentliggjordes den 22 augusti 2022. Den kompletterande informationen avser nyckeltal för perioderna jan-jun 2022.

## 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 2019-2022 delårsrapporter, där årsredovisningarna har reviderats, delårsrapporten för 2019-2020 har granskats av Bolagets revisor och delårsrapporten för första halvåret 2021 och 2022 som ej har granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2022	2021	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun
Driftnetto, KSEK	91 196	49 827	30 242	53 915	42 161	23 177	11 115
Balansomslutning, KSEK	3 265 710	2 082 488	1 085 673	3 835 747	2 433 290	1 350 513	831 983
Soliditet	47,87%	37,20%	46,90%	43,4%	44,00%	43,90%	53,00%
Belåningsgrad	51,28%	61,50%	57,50%	54,6%	57,50%	63,20%	59,10%

Definitioner och avstämningar av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

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

## Historisk utdelning

Räkenskapsår	Utdelning per A-aktie	Utdelning per stamaktie
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	2022	2021	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jan-jun
<b>Beräkning av driftnetto</b>							
Hysesintäkter – fastighetskostnader = driftnetto	149 303 - 58 107 = 91 196	92 221 - 42 394 = 49 827	51 889 - 21 647 = 30 242	94 779 - 40 864 = 53 915	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	1 663 808/3 835 747 = 0,434	1069550/2433290 = 0,44	592788/1350513= 0,44	440973/83198 3=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	1 981 365/3 628 910 = 0,546	1249193/2173202 = 0,57	716252/1133850= 0,63	370104/62650 0=0,5907

## Kommentar till den finansiella utvecklingen

Vid utgången av juni 2022 hade Bolaget genomfört totalt 20 nyemissioner, 18 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 1 345 823 KSEK. Vid utgången av juni 2022 hade Bolaget förvärvat och tillträtt 31 fastighetsbestånd, och därefter har ytterligare ett fastighetsbestånd förvärvats och tillträtts. Marknadsvärde uppgår per den 30 juni 2022 till 3 628 910 KSEK och vid inlämnande av Prospekt tillägget till cirka 3 550 610 KSEK. Förvärven har finansierats med extern bankfinansiering som per den 30 juni 2022 uppgick till 1 981 365 KSEK, och vid inlämnandet av Prospekt tillägget till cirka 2 000 948 KSEK.

Jämfört med motsvarande period 2021 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 2 173 202 KSEK vid motsvarande period förra året.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna har under första halvåret 2022 ökat till 94 779 KSEK gentemot motsvarande period 2021 då hyresintäkterna uppgick till 72 229 KSEK. Den positiva ökningen förklaras främst av nya förvärv till Bolaget men även hyreshöjande standardförbättringar.

### Fastighetskostnader

Kostnaderna har under första halvåret 2022, i takt med att Bolaget tillträtt fastigheter, ökat som naturlig följd. Under perioden uppgick fastighetskostnaderna till 40 864 KSEK och består primärt av taxebundna kostnader, reparation, underhåll, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Kostnaderna har, jämfört med motsvarande period föregående år, ökat från 30 068 KSEK. Kostnadsökningen beror på att fastighetsportföljen har ökat i volym.

### Central administration

Posten för central administration har under första halvåret 2022 ökat till 30 067 KSEK med anledning av fortsatt förvärvsfokus i Bolaget.

### Finansiella intäkter och kostnader

Posten för finansiella intäkter har under första halvåret 2022 uppgått till 66 KSEK. Vad gäller de finansiella kostnaderna har de ökat till 13 005 KSEK, och detta beror på den fortsatta förvärvstakten som Bolaget haft samt att Bolaget finansierar sig till cirka 55 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 30 juni 2022. Marknadsvärdet uppgick vid tidpunkten till 3 628 910 KSEK. Detta är en uppgång från 2 173 202 KSEK vid samma tidpunkt 2021.

### Omsättningstillgångar

Under första halvåret 2022 har posten för omsättningstillgångar uppgått till 16 516 KSEK jämfört med samma period förra året då posten uppgick till 10 950 KSEK.

### Eget kapital

Det egna kapitalet har under första halvåret 2022 ökat till 1 663 808 KSEK med anledning av de nyemissioner som genomförts i Bolaget under perioden.

### Skulder

I takt med det att Bolaget har expanderat och förvärvat fastigheter har även skuldsidan ökat då finansiering av förvärven till stor del sker genom extern bankfinansiering. Per den 30 juni 2022 uppgick skulden till kreditinstitut till 1 981 365 KSEK, vilket är en uppgång från motsvarande period 2021 då skulderna till kreditinstitut uppgick till 1 249 193 KSEK.

### Kassaflöde

För första halvåret 2022 hade Bolaget haft ett negativt kassaflöde om cirka 123 021 KSEK. Kassaflödet kan förklaras av fastighetsförvärv under perioden.

\*\*\*

*Nedan följer en komplettering till avsnittet 6.1.1 "Bolagets senaste nettovärde", sida 19 i Registreringsdokumentet, med anledning av att Bolaget beräknat ett nytt nettoandelsvärde. Kompletteringen avser ett nytt nettoandelsvärde per den 30 september 2022.*

Bolagets nettoandelsvärde, per den 30 september 2022, uppgick till 12 800 kronor per A- och B-aktie. Beräkningen av nettoandelsvärdet har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

\*\*\*

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

Det slutliga resultatet av emissionen av B-aktier, som genomfördes enligt bemyndigande av bolagsstämman den 20 april 2022 och styrelsens beslut den 29 april 2022, uppgick till 1 984 B-aktier till sammanlagd emissionslikvid om 28 966 400 kronor. Vilket ökade aktiekapitalet med 79 360 kronor.

Efter perioden har fastigheten Carnot 10 i Helsingborg förvärvats via bolag för 50,5 MSEK.

\*\*\*

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

## **Investeringar**

### **6.3.31 Fastighetsinvestering i Skellefteå, maj 2022**

Bolaget har tillträtt fastigheten Horn 8 i Skellefteå, kallad "Fastigheten" den 31 maj 2022. Fastigheten är bebyggd med ett hyreshus fördelad på totalt 7 lägenheter. Den totala bostadsytan är 420 kvm.

Förvärvet genomförs genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Norra Fastighets AB, förvärvat samtliga andelar i Tribo Fastigheter Nr 8 AB. Förvärvet genomfördes i form av en bytesaffär där två fastigheter byttes mot varandra.

### **6.3.32 Fastighetsinvestering i Helsingborg, augusti 2022**

Bolaget har tillträtt fastigheten Carnot 10 i Helsingborg, kallad "Fastigheten" den 1 september 2022. Fastigheten är bebyggd med ett hyreshus fördelad på totalt 30 lägenheter. Den totala

bostadsytan är 2 235 kvm. Förvärvet genomförs genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 49 AB, förvärvat samtliga andelar i Acrinova Carnot 10 AB. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 50,5 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital.

\*\*\*

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

### **Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd**

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

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

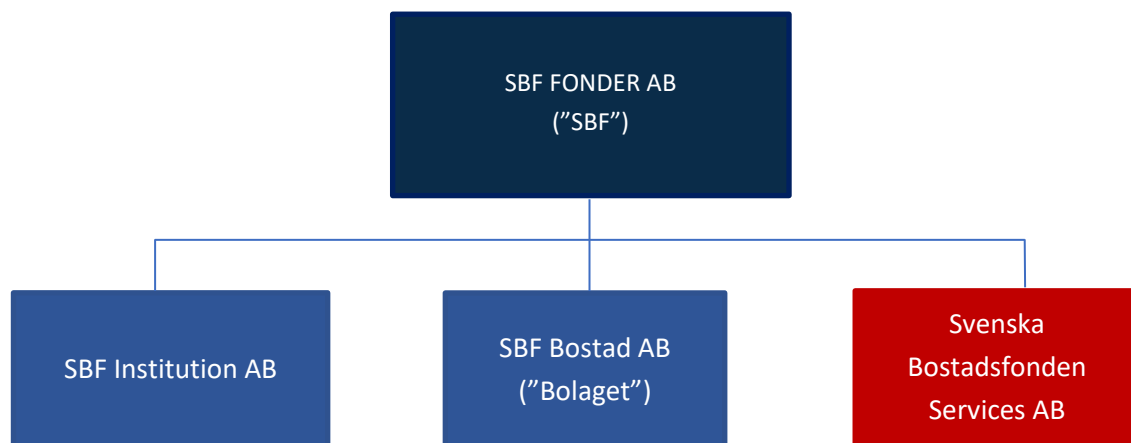
\*\*\*

*Nedan följer information som ersätter informationen i avsnitt 10 "Organisationsstruktur SBF, s. 31 i Registreringsdokumentet, med anledning av Bolagets avveckling av ett utav Bolagets systerbolag.*

### **Organisationsstruktur SBF**

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

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



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

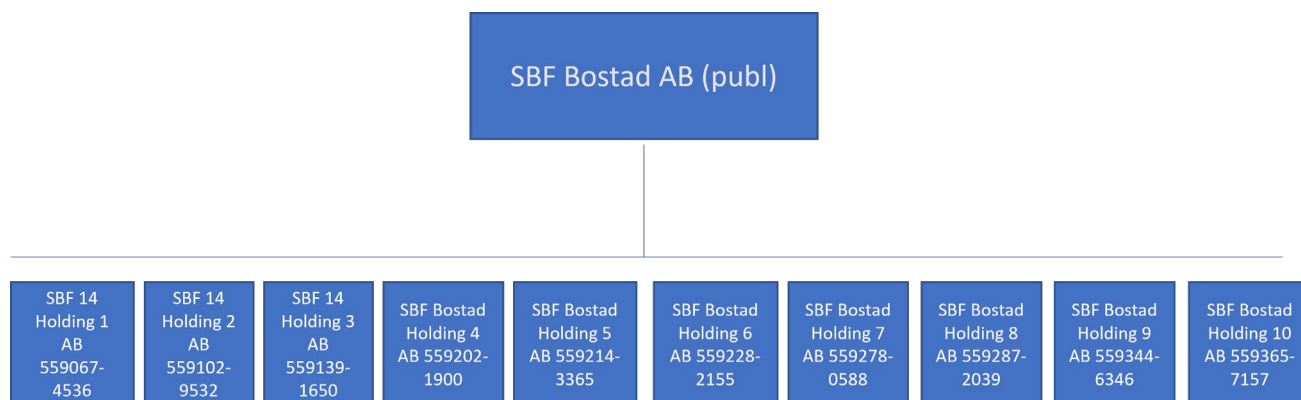
\*\*\*

*Nedan information ersätter informationen i avsnitt 10.1 "Organisationsstruktur Bolaget", sida 31–34 i Registreringsdokumentet, med anledning av Bolagets nya förvärv och genomförda fusioner.*

### **Nya dotterbolag medför förändringar i Bolagets organisationsstruktur**

Bolaget har vid tidpunkten för Värdepappersnoten tio direktägda dotterbolag och 59 indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är helägda och bildade i Sverige enligt Aktiebolagslagen. Dotterbolag och indirekta dotterbolag äger direkt eller indirekt fastigheter eller bedriver fastighetsförvaltningsverksamhet. I samband med förvärv eller avyttringar av fastigheter sker löpande förändringar i underliggande bolagsstruktur. Nedan följer en sammanställning över dotterbolagen.

*Direktägda dotterbolag:*



*Indirekt ägda dotterbolag:*

- SBF 14 Rädisan Fastighets AB, 559067-4567
- SBF 14 Osby Fastighets AB, 559067-4551
- SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB, 559073-5840
- SBF 14 Fastigheter 1414 AB, 559073-5808
- SBF 14 Berget Fastighets AB, 559102-9557
- SBF 14 Fastigheter 18 AB, 559102-9565
- SBF 14 Kronbrisen 1 Fastighets AB, 559125-4197
- SBF 14 Kronviborg AB, 556686-4269
- SBF 14 Fastigheter 21 AB, 559139-1635
- SBF 14 Fastigheter 22 AB, 559139-1643
- SBF 14 Laholmskräftan fastighets AB, 559136-4053
- SBF Bostad Norra Fastighets AB, 556693-1043
- SBF 12 Getingen Fastigheter AB, 559073-5857
- SBF Skellefteå Horn 8 AB, 559375-3089
- 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 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 Carnot 10 AB, 556604-9556  
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

\*\*\*

*Nedan information ersätter informationen i avsnittet 22.2 "Aktiekapital", sida 40 i Registreringsdokumentet, med anledning av nyemissioner som genomförts av Bolaget efter datumet för Registreringsdokumentets godkännande.*

### **Aktiekapital**

I Bolaget finns per den 19 juli 2022, 50 000 stamaktier, 102 190 A-aktier och 14 010 B-aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 6 648 000 kronor. Samtliga aktier, såväl stamaktier som befintliga och framtida 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. Bolaget innehar 269 egna A-aktier i Bolaget.

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

<b>Registreringsdatum</b>	<b>Transaktion</b>	<b>Antal stamaktier</b>	<b>Antal A-aktier</b>	<b>Antal B-aktier</b>	<b>Aktiekapital</b>
7 mars 2016	Stiftande	2 500	0		500 000
25 juli 2016	Nyemission	2 500	1 244		748 000
15 mars 2017	Nyemission	2 500	2 672		1 034 400
21 juli 2017	Nyemission	2 500	3 602		1 220 400
22 december 2017	Nyemission	2 500	4 004		1 300 800
7 juli 2018	Nyemission	2 500	4 742		1 448 400
22 november 2018	Nyemission	2 500	5 615		1 623 000
21 mars 2019	Nyemission	2 500	7 234		1 946 800
28 juni 2019	Nyemission	2 500	8 524		2 204 800
8 januari 2020	Nyemission	2 500	9 402		2 380 400
5 maj 2020	Nyemission	2 500	9 638		2 427 600
10 juli 2020	Nyemission	2 500	10 876		2 675 200
6 november 2020	Nyemission	2 500	12 196		2 939 200
8 januari 2021	Nyemission	2 500	12 994		3 098 800
17 februari 2021	Split 5:1	12 500	64 970		3 098 800
8 mars 2021	Nyemission	25 000	64 970		3 598 800
27 april 2021	Nyemission	25 000	71 303		3 852 120
11 maj 2021	Nyemission	25 000	71 354		3 854 160
24 juni 2021	Nyemission	25 000	80 668		4 226 720
24 juni 2021	Nyemission	25 000	81 500		4 260 000
14 juli 2021	Nyemission	25 000	81 914		4 276 560
8 december 2021	Nyemission	25 000	91 114		4 644 560
14 december 2021	Nyemission	25 000	101 392		5 055 680
17 december 2021	Nyemission	25 000	102 190		5 087 600
2 maj 2022	Nyemission	50 000	102 190	0	6 087 600
17 maj 2022	Nyemission	50 000	102 190	12 026	6 568 640

19 juli 2022	Nyemission	50 000	102 190	14 010	6 648 000
--------------	------------	--------	---------	--------	-----------

\*\*\*

*Nedan följer information som ersätter avsnittet 25 "Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion", sida 44 i Registreringsdokumentet, med anledning av nyemissioner som genomförts av Bolaget efter datumet för Registreringsdokumentets godkännande.*

### **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 granskade delårsrapport för 2021 och 2022, samt värderingsutlåtanden för Bolagets underliggande fastigheter kan under Originalprospektet och Prospekttiläggets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor. Papperskopior av Originalprospektet och Prospekttilägget 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>.

### **Värderingsutlåtanden**

## Värdeintyg

---

### Bakgrund

JLL har på uppdrag av SBF Bostad AB, genom Nicole Rigogianis, blivit instruerade att intyga marknadsvärdet för fastigheterna Helsingborg Carnot 10 samt Skellefteå Horn 8 vilka innehas av SBF Bostad AB. JLL värderade Helsingborg Carnot 10 med värdetidpunkt 2022-08-31 för förvärsändamål samt Skellefteå Horn 8 med värdetidpunkt 2022-06-30 för finansiell rapportering.

Representanter från JLL har besiktat fastigheten Helsingborg Carnot 10 den 2022-09-14 samt 2022-09-16 och fastigheten Skellefteå Horn 8 den 2022-07-13. 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. Såväl Carnot 10 som Horn 8 innehas med äganderätt.

### 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 126-130 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 år). Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Nuvarande hyror samt faktiska redovisade taxebundna kostnader
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Aktuella hyror för bostäder förutsätts löpa vidare och öka i takt med bedömd hyresökning, långsiktigt i nivå med bedömd långsiktig inflation
- Marknadsmässiga lokalyror appliceras vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för liknande fastigheter i jämförelse med de redovisade faktiska kostnaderna
- Ortspri information 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

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 marknadsvärdet för Helsingborg Carnot 10 per 2022-08-31 har bedömts till,

**50 400 000 kronor**

**(Femtio Miljoner Fyrahundra Tusen kronor)**

JLL intygar att det marknadsvärdet för Skellefteå Horn 8 per 2022-06-30 har bedömts till,

**8 200 000 kronor**

**(Åtta Miljoner Tvåhundra 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 1.

#### Uttalande kring marknadsläge:

Den 24 februari 2022 gick ryska styrkor in i Ukraina och krig utbröt och pågår fortsatt i Ukraina.

Vid den tidpunkt då denna rapport upprättades var omfattningen av kriget och dess effekter på längre sikt ej kända. Kriget har bidragit till betydande volatilitet på de globala aktiemarknaderna och till kostnadsinflation och försenade leveranskedjor, särskilt inom Europas gränser. Betydande sanktioner har införts mot Ryssland och det finns en risk att konflikten kan eskalera och direkt involvera NATO-länder.

Samtidigt står den globala ekonomin inför ytterligare negativa faktorer, däri de fortsatta störningarna orsakade av COVID-19 pandemin som bidragit med betydande kostnadsinflation och höjda räntor.

Det finns vissa bevis att transaktionsaktiviteten och känslan hos köpare eller säljare har förändrats i ett flertal marknader och fastighetssegment, och en generell uppfattning om en ändrad fastighetsmarknad. Marknaden kan fortfarande beskrivas som fungerande, det finns dock en risk att en fortsatt volatilitet och ökande räntor kommer påverka prissättningen eftersom direktavkastningen tvingas att öka.

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, särskilt om situationen i Ukraina eskaleras, betonar vi vikten av värdetidpunkten.

Stockholm den 27 September 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

### 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