

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

**SBF** BOSTAD

## **Bakgrund**

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

Detta tillägg till Registreringsdokumentet ("**Registreringsdokumenttillägget**") har upprättats av Bolaget i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 artikel 23 och godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 4 oktober 2021 (FI Dnr 21-24063). Registreringsdokumenttillägget offentliggjordes av Bolaget samma dag och är en del av, och ska läsas tillsammans med, Registreringsdokumentet (FI Dnr 21-9433).

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

## **Motiv till upprättandet av Registreringsdokumenttillägget**

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

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

## **Avlämnande av Registreringsdokumenttillägg**

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

Stockholm den 4 oktober 2021

Styrelsen i SBF Bostad AB (publ)  
*Per-Åke Eliasson – Styrelseordförande*  
*Johan Grevelius – Styrelseledamot/VD<sup>1</sup>*  
*Martin Sersé – Styrelseledamot*

---

<sup>1</sup> Bolaget har genom pressmeddelande den 21 september 2021 meddelat att avsikten är att Carl Adam Rosenblad ersätter Johan Grevelius som VD för SBF Bostad AB (publ) vid årsskiftet.

Informationen i detta Registreringsdokumenttillägg föranleder att innehållet i Registreringsdokumentet uppdateras enligt följande:

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 1.1.2 "Finansiell risk" - som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av halvårsrapporten per den 30 juni 2021, som offentliggjordes den 27 augusti 2021.

### **Finansiell risk**

Per den 30 juni 2021 uppgick belåningsgraden till 57,5 procent, vilket är en minskning med 4 procent sedan den 31 december 2021.

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4 "Utvald finansiell information" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 4 juni 2021 samt den halvårsrapport som offentliggjordes den 27 augusti 2021.

### **Utvald finansiell information**

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

Bolagets aktiekapital uppgår vid tidpunkten för Värdepappersnoten till 4 276 560 kronor fördelat på 25 000 stamaktier och 81 914 A-aktier med ett kvotvärde om 40 kronor. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 1 750 000 kronor och högst 7 000 000 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Värdepappersnoten genom tidigare erbjudanden tillförts totalt 878 892 200 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tillträtt 27 fastighetsbestånd.

Bolagets tillgångar består i huvudsak av likvida medel, aktier i dotterbolag som äger fastigheter i Borgholm, Borås, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Malmö, Osby, Skellefteå, Skövde, Staffanstorp, Trelleborg, Ystad och Åstorp. Fastigheterna som har tillträtts under 2021 har vid tidpunkten för detta Prospekt ännu inte bidragit med helårseffekter på Bolagets resultat. Fastighetsinvesteringarna har finansierats med eget kapital och fastighetslån. Total låneskuld uppgår vid tidpunkten för Prospektet till cirka 1 527 miljoner kronor.

Upprättade balans- och resultaträkningar samt kassaflödesanalyser enligt nedan utgör Bolagets finansiella information och har upprättats i enlighet med koncernens redovisningsprinciper. Delårsrapporterna har översiktligt granskats av Bolagets revisor, dock inte halvårsrapporten för 2021 som ej granskats, övriga rapporter har reviderats av Bolagets revisor. De översiktligt granskade delårsrapporterna, samt de reviderade balans- och resultaträkningarna samt kassaflödesanalyserna utgör koncernens historiska finansiella information. Samtliga rapporter införlivas genom hänvisning och hålls tillgängliga, fysiskt och elektroniskt, för inspektion på Bolagets huvudkontor.

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.1 "Historisk finansiell information i sammandrag" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets halvårsrapport som offentliggjordes den 27 augusti 2021.

### Historisk finansiell information i sammandrag

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets hel-, och delårsrapporter för räkenskapsåren 2019–2021. Årsredovisningarna, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Bolagets revisor. Delårsrapporterna, även de upprättade i enlighet med IFRS, har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Halvårsrapporten för 2021 har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. För räkenskapsåren 2016–2021 har det varit KPMG AB, Box 382, 111 20 Stockholm, som varit utsedd revisor med Per Gustafsson (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor mellan 2016-maj 2019 och Mattias Lötbörn (medlem i FAR SRS) sedan maj 2019.

Resultaträkning i sammandrag	2020	2019	2018	2021	2020
	Jan-dec*	Jan-dec*	Jan-dec*	Jan-jun***	Jan-jun**
	(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)
Summa intäkter	92 221	51 889	31 987	72 229	41 656
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	22 848	12 458	9 167	20 411	11 480
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	143 958	39 720	6 647	159 768	22 486
Balansräkning i sammandrag	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2021-06-30	2020-06-30
Summa tillgångar	2 082 540	1 085 673	588 968	2 433 290	1 350 513
Summa eget kapital	775 638	509 400	289 760	1 069 550	592 788
Summa eget kapital och skulder	2 082 540	1 085 673	588 968	2 433 290	1 350 513
Kassaflödesanalys i sammandrag	2020	2019	2018	2021	2020
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Periodens kassaflöde	13 399	4 975	13 194	163 634	37 736
Likvida medel vid periodens början	71 953	66 978	53 784	85 352	71 953
Likvida medel vid periodens slut	85 352	71 953	66 978	248 986	109 689

\* Reviderad av Bolagets revisor

\*\*Översiktligt granskad av Bolagets revisor

\*\*\*Halvårsrapporten ej granskad av bolagets revisor

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.2 "Bolagets resultat- och balansräkning" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 4 juni 2021 samt den halvårsrapport som offentliggjordes den 27 augusti 2021.

## Bolagets resultat- och balansräkning

Rapport över koncernens totalresultat	2020	2019	2018	2021	2020
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Belopp i KSEK					
Hysesintäkter	92 221	51 889	31 987	72 229	41 656
Övriga intäkter	0	0	0	0	0
Fastighetskostnader	-42 394	-21 647	-13 772	-30 068	-18 479
<b>Driftnetto</b>	<b>49 827</b>	<b>30 242</b>	<b>18 215</b>	<b>42 161</b>	<b>23 177</b>
Central administration	-26 978	-17 784	-9 048	-21 750	-11 697
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter	436	52	35	0	0
Finansiella kostnader	-12 599	-11 445	-6 592	-8 918	-8 886
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>10 685</b>	<b>1 065</b>	<b>2 610</b>	<b>11 493</b>	<b>2 594</b>
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	4 045	6 839	0	975	4 899
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	129 228	31 816	4 037	147 301	14 993
<b>Resultat före skatt</b>	<b>143 958</b>	<b>39 720</b>	<b>6 647</b>	<b>159 768</b>	<b>22 486</b>
Skatt på årets resultat	-32 238	-8278	-578	- 32108	-6186
<b>Årets resultat</b>	<b>111 719</b>	<b>31 442</b>	<b>6 069</b>	<b>127 661</b>	<b>16 300</b>

## Rapport över koncernens finansiella ställning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	1 983 600	947 400	479 200	2 173 202	1 133 850
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Långfristiga fordringar	0	31 950	23 608	0	28 779
Uppskjutna skattefordringar	94	94	94	152	94
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 990 388</b>	<b>979 444</b>	<b>502 902</b>	<b>2 173 354</b>	<b>1 162 724</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager</b>					
Handelsvaror	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	127	29	7	0	555
Fordringar hos koncernföretag	2 564	17 647	3 228	1 773	5 660
Skattefordran	1 627	13	244	3 453	1 801
Övriga fordringar	1 363	936	263	5 027	2 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 120	498	244	697	309
	<b>6 800</b>	<b>19 123</b>	<b>3 986</b>	<b>78 100</b>	<b>78 100</b>
Kortfristiga placeringar	0	15 153	15 102		
Likvida medel	85 352	71 953	66 978	248 986	109 689
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>92 152</b>	<b>106 229</b>	<b>86 066</b>	<b>259 936</b>	<b>187 790</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 082 540</b>	<b>1 085 673</b>	<b>588 968</b>	<b>2 433 290</b>	<b>1 350 513</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital	3 075	2 380	1 623	4 262	2 427
Övrigt tillskjutet kapital	643 806	478 724	283 326	874 598	556 799
Tecknat ej registrerat kapital	24	0	0	0	0
Balanserat resultat inkl årets resultat	128 733	28 296	4 811	190 690	33 314
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>775 638</b>	<b>509 400</b>	<b>289 760</b>	<b>1 069 550</b>	<b>592 788</b>
<b>Skulder</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	1 116 003	199 495	242 915	1 133 726	575 870
Uppskjuten skatteskuld	40 106	8 598	659	71 851	14 902
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 260 109</b>	<b>208 093</b>	<b>243 574</b>	<b>1 205 577</b>	<b>590 772</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	104 000	345 541	44 087	115 467	140 382
Leverantörsskulder	4 906	3 093	2 143	4 829	6 779
Skulder till koncernföretag	4 343	2 280	404	13 600	3 140
Skatteskulder	2 659	684	707	503	275
Övriga skulder	1 014	1 296	91	93	322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 872	15 286	8 202	23 670	16 055
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>150 793</b>	<b>368 180</b>	<b>55 634</b>	<b>158 163</b>	<b>166 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 082 540</b>	<b>1 085 673</b>	<b>588 968</b>	<b>2 433 290</b>	<b>1 350 513</b>

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.3 "Koncernens kassaflödesanalys" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets halvårsrapport per den 30 juni 2021, som offentliggjordes den 27 augusti 2021.

## Koncernens kassaflödesanalys

Nedan är en sammanfattning av Bolagets kassaflödesanalys för räkenskapsåren 2018-2021.

### Rapport över kassaflöde, koncernen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>Jan-dec</u>	<u>Jan-dec</u>	<u>Jan-dec</u>	<u>Jan-jun</u>	<u>Jan-jun</u>
Belopp i KSEK					
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter skatt	111 719	31 422	6 069	127 661	16 300
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	24 864	5 590	2 818	34 023	2 378
Orealiserade värdeförändringar	-129 228	-31 816	-4 037	-147 301	-14 993
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>7 356</b>	<b>5 196</b>	<b>4 850</b>	<b>14 383</b>	<b>3 685</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring rörelsefordringar	13 937	-15 152	-3 235	298	9 663
Förändring rörelseskulder	22 179	11 017	-511	-4 097	4 341
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>50 602</b>	<b>1 060</b>	<b>900</b>	<b>10 583</b>	<b>17 689</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av fastigheter via bolag	-948 030	-447 666	-144 838	-112 500	-237 883
Avyttring av fastigheter via bolag	73 200	29 000		91 500	74 813
Investering i befintliga fastigheter	-32 142	-10 466	-8 207	-21 301	-3 488
Investering i anläggningsrelaterade fordringar		-13 134	-8 260		
Investering i kortfristiga placeringar	15 153	-51	5 965		15 153
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-891 819</b>	<b>-442 317</b>	<b>-155 340</b>	<b>-42 301</b>	<b>-151 405</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	190 932	196 155	82 002	185 742	11 518
Amortering av lån	-41 898	-27 437	-1 929	-59 928	-38 779
Nyupptagna lån	716 864	285 471	92 550	89 030	209 995
Utbetald utdelning	-11 282	-7 957	-4 689	-19 491	-11 282
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>854 616</b>	<b>446 232</b>	<b>167 634</b>	<b>195 353</b>	<b>171 452</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>13 399</b>	<b>4 975</b>	<b>13 194</b>	<b>163 634</b>	<b>37 736</b>
Likvida medel vid årets början	71 953	66 978	53 784	85 352	71 953
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>85 352</b>	<b>71 953</b>	<b>66 978</b>	<b>248 986</b>	<b>109 689</b>



Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.4 "Nyckeltal" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 4 juni samt den halvårsrapport som offentliggjordes den 27 augusti 2021.

## 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 2018–2021 årsredovisning, bokslutskommuniké och delårsrapport, där årsredovisningarna har reviderats samt delårsrapporterna har granskats av Bolagets revisor. Halvårsrapporten har inte granskats av Bolagets revisor.

### Nyckeltal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Driftnetto, KSEK	49 827	30 242	18 215	42 161	23 177
Balansomslutning, KSEK	2 082 540	1 085 673	588 968	2 433 290	1 350 513
Soliditet	37,20%	46,90%	49,20%	44,00%	43,90%
Belåningsgrad	61,50%	57,50%	59,90%	57,50%	63,20%

Definitioner och avstämningar av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

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

## Historisk utdelning

<b>Räkenskapsår</b>	<b>Utdelning per A-aktie</b>	<b>Utdelning per stamaktie</b>
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	2020	2019	2018	2021	2020
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
<b>Beräkning av driftnetto</b>					
Hyresintäkter – fastighetskostnader = driftnetto	92 221 - 42 394 = 49 827	51 889 - 21 647 = 30 242	31 987 - 13 772 = 18 215	72229 - 30068=42161	41656 - 18479=23177
<b>Beräkning av soliditet</b>					
Eget kapital dividerat med balansomslutning= soliditet	775 638/2 082 540 = 0,372	509 400/1 085 673 = 0,469	289 760/588 968 = 0,492	1069550/2433290=0,44	592788/1350513=0,44
<b>Belåningsgrad</b>					
Bankfinansiering dividerat med marknadsvärde= belåningsgrad	1 220 003/1 983 600 = 0,615	545 036/947 400 = 0,575	287 002/479 200 = 0,599	1249193/2173202=0,57	716252/1133850=0,63

### Kommentar till den finansiella utvecklingen

Vid utgången av juni 2021 hade Bolaget genomfört totalt 16 nyemissioner, 15 nyemissioner riktade till allmänheten samt en (1) nyemission riktad till Nordea Bank Abp, filial Sverige, som sammanlagt tillfört Bolaget 873 924 KSEK. Efter offentliggörandet av halvårsrapporten, per den 30 juni 2021, har resterande 414 A-aktier från emission i juni 2021 registrerats och tillfört Bolaget ytterligare 4 968 KSEK. Vid utgången av juni 2021 hade Bolaget förvärvat och tillträtt 25 fastighetsbestånd med ett marknadsvärde som uppgick till 2 173 202 KSEK. Förvärven har finansierats med extern bankfinansiering som per den 30 juni 2021 uppgick till 1 249 193 KSEK. Jämfört med motsvarande period 2020 kan man konstatera att Bolaget har haft ett fortsatt fokus på att resa ytterligare investerarkapital samt förvärva fastigheter, vilket är i linje med Bolagets affärsmodell, då Bolaget ökat fastighetsvärdet från 1 133 850 KSEK vid motsvarande period förra året.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkterna har under första halvåret 2021 ökat till 72 229 KSEK gentemot motsvarande period 2020 då hyresintäkterna uppgick till 41 656 KSEK. Den positiva ökningen förklaras främst av nya förvärv till Bolaget.

#### Fastighetskostnader

Kostnaderna har under det första halvåret 2021, i takt med att Bolaget tillträtt fastigheter, ökat som naturlig följd. Under perioden uppgick fastighetskostnaderna till 30 068 KSEK och består primärt av taxebundna kostnader, reparation, underhåll, fastighetsskatt samt

fastighetsadministration. Kostnaderna har, jämfört med motsvarande period föregående år, ökat från 18 479 KSEK. Kostnadsökningen beror på att fastighetsportföljen har ökat i volym.

#### Central administration

Posten för central administration har under första halvåret 2021 ökat till 21 750 KSEK med anledning av fortsatt förvärvsfokus i Bolaget.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Posten för finansiella intäkter har under perioden uppgått till 0 KSEK. Vad gäller de finansiella kostnaderna har de ökat till 8 918 KSEK, och detta beror på den fortsatta förvärvstakten som Bolaget haft samt att Bolaget finansierar sig till cirka 60 procent med extern bankfinansiering, varför finansieringskostnader går upp i takt med att låneportföljen ökar.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna består primärt av Bolagets fastigheter som ägdes per den 30 juni 2021. Marknadsvärdet uppgick vid tidpunkten till 2 173 202 KSEK. Detta är en uppgång från 1 133 850 KSEK vid samma tidpunkt 2020.

#### Omsättningstillgångar

Under perioden har posten för omsättningstillgångar uppgått till 10 950 KSEK jämfört med samma period förra året då posten uppgick till 78 100 KSEK.

#### Eget kapital

Det egna kapitalet har under perioden ökat till 1 069 550 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 2021 uppgick skulden till kreditinstitut till 1 249 193 KSEK, vilket är en uppgång från motsvarande period 2020 då skulderna till kreditinstitut uppgick till 716 252 KSEK.

#### Kassaflöde

För perioden hade Bolaget haft ett positivt kassaflöde om cirka 163 634 KSEK. Kassaflödet kan förklaras av inflödet av emissionskapital och upptagande av fastighetskrediter samt utflöden för att finansiera fastighetsförvärv.

*Nedan följer ett utdrag av avsnittet 6.1.1 "Bolagets senaste nettovärde" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av halvårsrapport per 30 juni 2021, offentliggjord den 27 augusti 2021.*

Bolagets nettoandelsvärde, per den 30 juni 2021, uppgick till 13 200 kronor per A-aktie. Beräkningen av nettoandelsvärdet har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

*Nedan följer ett utdrag av avsnittet 6.2 "Viktiga händelser och betydande förändringar i Bolagets verksamhet" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av årsstämman den 20 april 2021.*

Bolaget har den 7 september 2021, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 20 april 2021, beslutat att öka aktiekapitalet med högst 400 000 kronor genom nyemission utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Teckningsperioden kommer att pågå från den 11 oktober till och med den 12 november 2021.

Vid årsstämman den 20 april 2021, bemyndigades Bolagets styrelse att emittera A-aktier vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämman. Bemyndigandet ger styrelsen rätt att besluta om ökning av Bolagets aktiekapital med ett belopp som ryms inom bolagsordningens kapitalgränser. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till lägst 1 750 000 kronor och högst 7 000 000 kronor.

*Nedan följer ett utdrag av avsnittet 6.3 "Investeringar" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av nya investeringar som genomförts av Bolaget efter datumet för Registreringsdokumentets godkännande.*

## **Investeringar**

### **Fastighetsinvestering i Åstorp, juli 2021**

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

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

### **Fastighetsinvestering i Malmö, augusti 2021**

Bolaget förvärvade och tillträdde den 31 augusti fastigheterna Blosset 4, Roslagen 3, Tjäderhönan 1, David 35 och David 36 i Malmö, kallade "Fastigheterna". Fastigheterna är

bebyggda med hyreshusenheter fördelade på totalt 112 lägenheter och 17 lokaler. Den totala bostadsytan är 8 303 kvm och den totala lokalytan är 1 065 kvm.

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

*Med anledning av Bolagets ingångna avtal om förvärv av fastigheterna i Åstorp och Malmö och som tillträdades i juli 2021 – augusti 2021, följer ett tillägg till punkt 5.1 "Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet.*

### **Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd**

Bolaget har givit i uppdrag till JLL att låta ta fram värderingsutlåtande för fastighetsförvärven i Åstorp och Malmö. Rapporterna återfinns i sin helhet nedan.

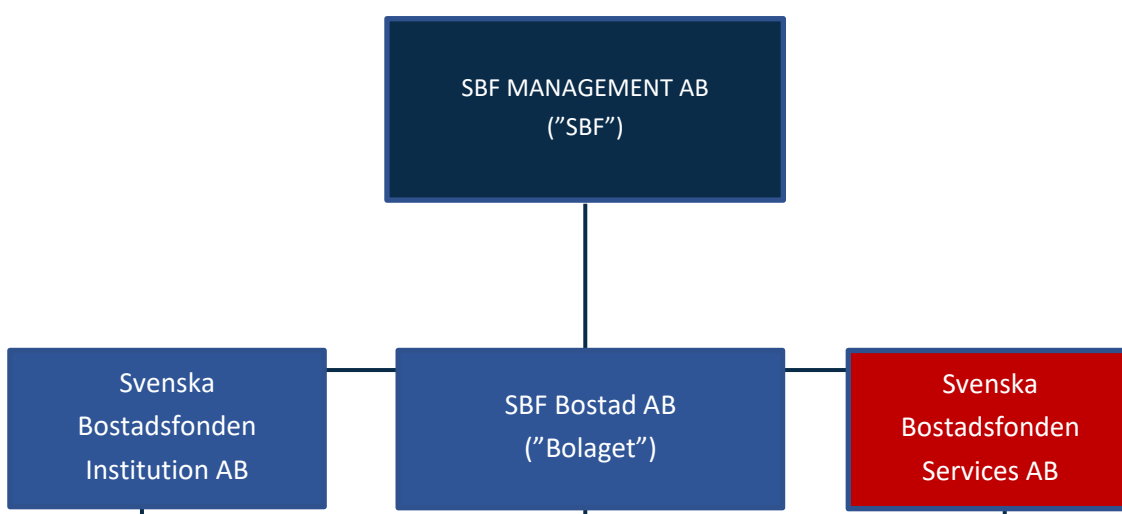
Bolaget bekräftar att inga väsentliga materiella förändringar har skett sedan värderingstidpunkten.

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

*Med anledning av Bolagets avveckling av ett utav Bolagets systerbolag, följer ett tillägg till punkt 10 "Organisationsstruktur SBF" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet.*

### **Organisationsstruktur SBF**

*Ett av systerbolagen, den alternativa investeringsfonden Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB, är under avveckling. Enligt investeringsavtal och bolagsordning, har samtliga preferensaktier lösts in av AIF-förvaltaren och slutliga utbetalningar har verkställts till preferensaktieägarna. AIF-förvaltaren SBF äger nu samtliga aktier och kommer att verkställa avveckling av Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB.*

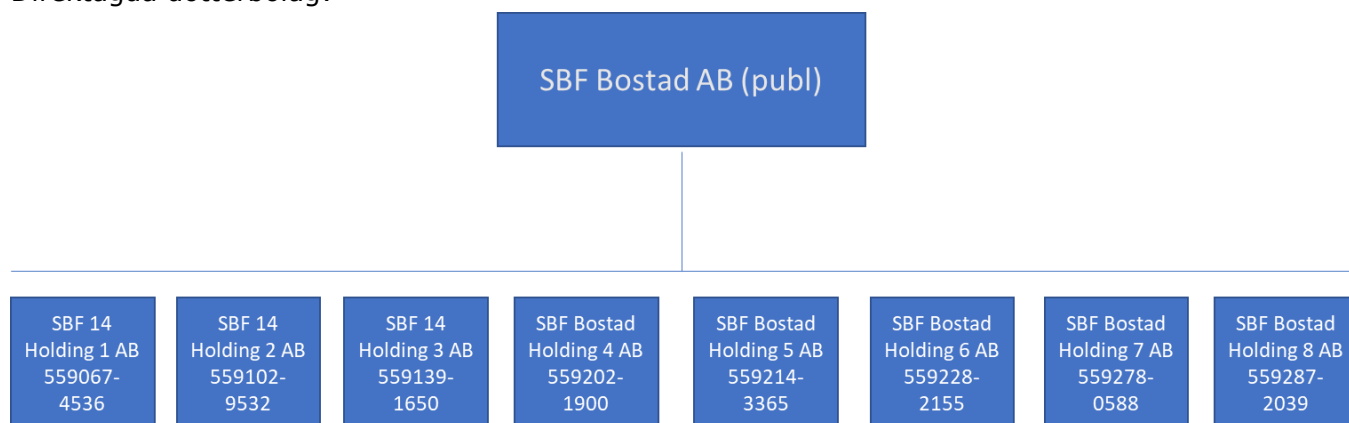


Med anledning av Bolagets förvärv av fastigheterna i Åstorp och Malmö, följer ett tillägg till punkt 10.1 "Organisationsstruktur Bolaget" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet.

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

Bolaget har vid tidpunkten för Värdepappersnoten åtta direktägda dotterbolag och 53 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.

Direktägda dotterbolag:



Med ändring av vad som angivits i registreringsdokumentet har följande dotterbolag tillkommit respektive avyttrats eller avvecklats.

#### *Nya indirekt ägda dotterbolag:*

Willhem Åstorp AB, org.nr. 556813-8431

Bokparken Holding AB, org.nr. 556680-1626

Fastighetsbolaget David 35 & 36 AB, org.nr. 559309-8808

#### *Avyttrade eller avvecklade indirekt ägda dotterbolag:*

SBF 14 Fastigheter 1415 AB, org.nr. 559074-2820

SBF 14 Fastigheter 16 AB, org.nr. 5559102-9540

SBF 14 Fastigheter 19 AB, org.nr. 559102-9516

SBF 14 Fastigheter 20 AB, org.nr. 559102-9254

SBF 14 Fastigheter 24 AB, org.nr. 559163-1980

SBF 11 Laholmskräftan AB, org.nr. 556941-3999

SBF 14 Huskvarna Hermoda Fastighets AB, org.nr. 559131-8893

SBF 14 Huskvarna Movefyra Fastighets AB, org.nr. 559131-4751

SBF 14 Fastigheter 26 AB, org.nr. 559202-1926  
 SBF 14 Fastigheter 29 AB, org.nr. 559202-1876  
 SBF 12 Sländan Fastigheter AB, org.nr. 559037-6124  
 SBF 12 Solborg AB, org.nr. 559037-6090  
 SBF Bostad Fastigheter 31 AB, org.nr. 559214-3381  
 SBF Bostad Fastigheter 32 AB, org.nr. 559214-3399

*Nedan följer avsnittet 22.2 "Aktiekapital" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av nyemissioner som genomförts av Bolaget efter datumet för Registreringsdokumentets godkännande.*

### **Aktiekapital**

I Bolaget finns 25 000 stamaktier samt 81 914 A-aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 4 276 000 kronor. Samtliga aktier, såväl stamaktier som befintliga och framtida A-aktier har eller kommer att ha ett kvotvärde om 40 kronor per aktie. Det högsta tillåtna aktiekapitalet enligt Bolagets bolagsordning uppgår till 7 000 000 kronor. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Samtliga aktier representerar en kvotandel av aktiekapitalet. Varken Bolaget eller annan för dess vägnar, innehar 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>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

*Nedan följer avsnittet 25 "Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av nyemissioner som genomförts av Bolaget efter datumet för Registreringsdokumentets godkännande.*

### **Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion**

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



## **Värderingsutlåtanden**

## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 57 000 tkr varav 11904 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 44 628 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

### 7.2. Marknadsvärde

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

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

**57 000 000 kr**

**Fyrtiosju miljoner kronor**

Marknadsvärdet 57 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

34 799 kr/kvm uthyrbar area

1,79 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

2,45 % Initial direktavkastning

2,44 % Direktavkastning kalkylslut

4,43 % Kalkylränta

Stockholm 2021-06-28

**Tomas Shaw, Av**  
**Samhällsbyggarna**  
**auktoriserad Värderare**  
Senior Associate, Valuation  
[tomas.shaw@eu.jll.com](mailto:tomas.shaw@eu.jll.com)

**Sofia Rågmark**  
Associate, Valuation  
[sofia.ragmark@eu.jll.com](mailto:sofia.ragmark@eu.jll.com)

**Patrik Löfvenberg**  
Head of Valuation  
[patrik.lofvenberg@eu.jll.com](mailto:patrik.lofvenberg@eu.jll.com)

## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

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

### 7.2. Marknadsvärde

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

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

**60 000 000 kr**

**Sextio miljoner kronor**

Marknadsvärdet 60 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

38 511 kr/kvm uthyrbar area

2,57 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

2,36 % Initial direktavkastning

2,35 % Direktavkastning kalkylslut

4,35 % Kalkylränta

Stockholm 2021-06-28

**Tomas Shaw, Av**  
**Samhällsbyggarna**  
**auktoriserad Värderare**  
Senior Associate, Valuation  
[tomas.shaw@eu.jll.com](mailto:tomas.shaw@eu.jll.com)

**Sofia Rågmark**  
Associate, Valuation  
[sofia.ragmark@eu.jll.com](mailto:sofia.ragmark@eu.jll.com)

**Patrik Löfvenberg**  
Head of Valuation  
[patrik.lofvenberg@eu.jll.com](mailto:patrik.lofvenberg@eu.jll.com)

## 1 Värdebedömning

---

### 1.1 Resultat kassaflödesanalys

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

### 1.2 Marknadsvärde

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

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

**37 400 000 kr**

**Trettiosju miljoner fyrahundratusen kronor**

MARKNADSVÄRDET 37 400 TKR MOTSVARAR FÖLJANDE

NYCKELTAL:19 768 KR/KVM UTHYRBAR AREA

3,07

MARKNADSVÄRDE/TAXERINGSVÄR

DE4,25 % INITIAL

DIREKTAVKASTNING

4,24 % DIREKTAVKASTNING

KALKYLSLUT6,20 %

KALKYLRÄNTA

KHOLM 2021-05-19



**Tomas Shaw, Av**  
**Samhällsbyggarna**  
**auktoriserad Värderare**  
Senior Associate, Valuation  
[tomas.shaw@eu.jll.com](mailto:tomas.shaw@eu.jll.com)



**Patrik Löfvenberg**  
HEAD OF VALUATION  
[patrik.lofvenberg@eu.jll.com](mailto:patrik.lofvenberg@eu.jll.com)

## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

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

### 7.2. Marknadsvärde

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

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

**69 000 000 kr**

**Sextionio miljoner kronor**

Marknadsvärdet 69 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

40 116 kr/kvm uthyrbar area

2,49 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

2,76 % Initial direktavkastning

2,68 % Direktavkastning kalkylslut

4,66 % Kalkylränta

Stockholm 2021-06-28

**Tomas Shaw, Av**  
**Samhällsbyggarna**  
**auktoriserad Värderare**  
Senior Associate, Valuation  
[tomas.shaw@eu.jll.com](mailto:tomas.shaw@eu.jll.com)

**Sofia Rågmark**  
Associate, Valuation  
[sofia.ragmark@eu.jll.com](mailto:sofia.ragmark@eu.jll.com)

**Patrik Löfvenberg**  
Head of Valuation  
[patrik.lofvenberg@eu.jll.com](mailto:patrik.lofvenberg@eu.jll.com)

## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

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

### 7.2. Marknadsvärde

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

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

**94 000 000 kr**

**Nittio fyra miljoner kronor**

Marknadsvärdet 94 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

36 443 kr/kvm uthyrbar area

4,69 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

2,44 % Initial direktavkastning

2,43 % Direktavkastning kalkylslut

4,43 % Kalkylränta

Stockholm 2021-06-28



**Tomas Shaw, Av**  
**Samhällsbyggarna**  
**auktoriserad Värderare**  
Senior Associate, Valuation  
[tomas.shaw@eu.jll.com](mailto:tomas.shaw@eu.jll.com)



**Sofia Rågmark**  
Associate, Valuation  
[sofia.ragmark@eu.jll.com](mailto:sofia.ragmark@eu.jll.com)



**Patrik Löfvenberg**  
Head of Valuation  
[patrik.lofvenberg@eu.jll.com](mailto:patrik.lofvenberg@eu.jll.com)

## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

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

### 7.2. Marknadsvärde

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

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

**45 900 000 kr**

**Fyrtiofem miljoner niohundrausen kronor**

Marknadsvärdet 45 900 tkr motsvarar följande nyckeltal:

18 212 kr/kvm uthyrbar area

2,11 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

4,33 % Initial direktavkastning

4,29 % Direktavkastning kalkylslut

6,23 % Kalkylränta

Stockholm 2021-05-19



**Tomas Shaw, Av**  
**Samhällsbyggarna**  
**auktoriserad Värderare**  
Senior Associate, Valuation  
[tomas.shaw@eu.jll.com](mailto:tomas.shaw@eu.jll.com)



**Patrik Löfvenberg**  
Head of Valuation  
[patrik.lofvenberg@eu.jll.com](mailto:patrik.lofvenberg@eu.jll.com)

## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

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

### 7.2. Marknadsvärde

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

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

**77 000 000 kr**

**Sjuttiosju miljoner kronor**

Marknadsvärdet 77 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

41111 kr/kvm uthyrbar area

2,70 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

2,50 % Initial direktavkastning

2,76 % Direktavkastning kalkylslut

4,74 % Kalkylränta

Stockholm 2021-06-28

**Tomas Shaw, Av**  
**Samhällsbyggarna**  
**auktoriserad Värderare**  
Senior Associate, Valuation  
[tomas.shaw@eu.jll.com](mailto:tomas.shaw@eu.jll.com)

**Sofia Rågmark**  
Associate, Valuation  
[sofia.ragmark@eu.jll.com](mailto:sofia.ragmark@eu.jll.com)

**Patrik Löfvenberg**  
Head of Valuation  
[patrik.lofvenberg@eu.jll.com](mailto:patrik.lofvenberg@eu.jll.com)