

Svenska Bostadsfonden I 4 AB (publ)

PROSPEKT (SAMMANFATTNING OCH VÄRDEPAPPERSNOT)

Teckning av A-aktier

Teckningsperiod: 6 november 2017 – 24 november 2017

Sista likviddag: 7 december 2017

SVENSKA BOSTADSFONDEN



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)

Bolaget

Svenska Bostadsfonden I 4 AB (publ), org.nr. 559056-4000

Direktavkastning

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

Erbjudandet

Förevarande emission av A-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 A-aktier som ges ut och tecknas i Erbjudandet

Mangold Fondkommission

Mangold Fondkommission AB, org.nr 556585-1267, Box 55 691, 102 15 Stockholm

Nettokassaflöde

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

Prospektet

Föreliggande prospekt daterat godkänt och registrerat den 3 november 2017.

SBM

Svenska Bostadsfonden Management AB, org.nr 556644-0870

SCB

Statistiska Centralbyrån

SSVX 90

Genomsnittet av räntan för tre månaders statsskuldväxlar.

Uppgår per den 29 september 2017 till ca -0,657 procent. 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.

Total Emissionslikvid

Det sammanlagda beloppet som erläggs som betalning för samtliga A-aktier som ges ut och tecknas i Erbjudandet, tidigare erbjudanden och sådana framtida erbjudanden i Bolaget. Total Emissionslikvid kan som mest uppgå till 300 miljoner kronor, eller sådant lägre belopp som Bolaget kan komma att besluta.

Tröskelvärde

Det genomsnittliga värdet av föregående räkenskapsårs SSVX 90 som ligger till grund för fördelningen av vinst mellan stamaktieägarna respektive A-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 det registreringsdokument som registrerats och godkänts av Finansinspektionen den 3 november 2017.

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

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Inledning

Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7).

Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i Punkternas numrering.

Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

Punkt	Informationskrav	Information
A.1	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>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>
A.2	Finansiella mellanhänder	Ej tillämpligt. Finansiella mellanhänder används inte.

AVSNITT B – EMITTENT

Punkt	Informationskrav	Information
B.1	Firma	Svenska Bostadsfonden I4 AB (publ), org.nr. 559056-4000.
B.2	Säte och bolagsform	Bolaget bildades den 7 mars 2016 och registrerades den 24 mars 2016. Bolagets firma är Svenska Bostadsfonden I4 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.
B.5	Koncern	Vid dagen för upprättande av detta Prospekt ägs Bolaget av Svenska Bostadsfonden Management AB och de investerare som investerat i tidigare genomförda emissioner. Moderbolag är Svenska Bostadsfonden Management AB som är innehavare av samtliga stamaktier i Bolaget. Bolaget har två direktägda dotterbolag och sexton indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är bildade enligt svensk rätt och direkt eller indirekt helägda av Bolaget. Bolaget har även fem verksamhetsdrivande systerbolag varav fyra är alternativa investeringsfonder.
B.6	Anmälningsskyldiga personer, större aktieägare samt kontroll av Bolaget	<p>Följande personer har, såvitt Bolaget känner till, indirekta innehav i Bolaget:</p> <ul style="list-style-type: none">Lars Swahn (styrelseledamot och större aktieägare) äger ca 50,01 procent av aktier och röster i Svenska Bostadsfonden Management AB, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget.Carl Rosenblad (större aktieägare) äger ca 49,99 procent av aktier och röster i Svenska Bostadsfonden Management AB, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget. <p>Såvitt styrelsen känner till är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon annan än dess aktieägare. Bolaget känner inte till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.</p>

<p>B.7</p>	<p>Utvald historisk finansiell information</p>	<p>Bolagets aktiekapital uppgår till 1 220 400 kronor fördelat på 2 500 stamaktier med ett kvotvärde om 200 kronor samt 3 602 A-aktier, vilka inte utgör stamaktier, med ett kvotvärde om 200 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 3 602 A-aktier, vilket har tillfört Bolaget totalt 181 744 000 kronor.</p> <p>Fastighetsinvesteringar</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Laholm, oktober 2016</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 17 oktober 2016 fastigheten Rädisan 1 i Laholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 49 hyreslägenheter och 2 lokaler. Den totala bostadsytan är 3 757 kvm och den totala lokalytan är 274 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 1411 AB, förvärvade samtliga andelar i Fastighets AB Laholm Rädisan 1 som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 49,7 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Osby, november 2016</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november 2016 fastigheterna Disponenten 10, Disponenten 14, Klockaren 5, Klockaren 10, Skogsvaktaren 7, Väktaren 1, Väktaren 3, Predikanten 1 och Gamleby 31 i Osby, gemensamt kallade "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelade på totalt 99 hyreslägenheter och 10 lokaler. Den totala bostadsytan är 6 962 kvm och den totala lokalytan är 1 535 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 1412 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Osby Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 65,3 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet av Fastigheterna har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Borgholm, november 2016</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november 2016 fastigheten Engelen 5 i Borgholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 16 hyreslägenheter och 4 lokaler. Den totala bostadsytan är 1 416 kvm och den totala lokalytan är 363 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Borgängeln Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 17,9 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Laholm, april 2017</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 6 april fastigheten Kräftan 14 i Laholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 6 lägenheter och 2 lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 682 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 1414 AB, förvärvade fastigheten Kräftan 14. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 6,3 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats med eget kapital.</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Eslöv, april 2017</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 28 april fastigheterna Bokhandlaren 4 & 5</p>
-------------------	---	--

samt Ekorren 4 i Eslöv. Det totala antalet lägenheter uppgår till 60 och antalet lokaler till 3, uppdelat på 3546 kvm bostadsyta och 1690 kvm lokalyta. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 86,2 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader och finansierades med eget kapital och upptagande av lån.

Fastighetsinvestering i Karlskrona, juni 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 16 juni fastigheterna Berget 3 i Karlskrona. Det totala antalet lägenheter uppgår till 28 och antalet lokaler till 6, uppdelat på 1554 kvm bostadsyta och 429 kvm lokalyta. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 27,7 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader och finansierades med eget kapital och upptagande av lån.

Bolagets första räkenskapsår är 2016-03-07 – 2016-12-31. Nedan balans- och resultaträkning per den 30 juni 2017 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Den reviderade årsredovisningen, och den översiktligt granskade halvårsrapporten (som införlivas genom hänvisning) utgör koncernens historiska finansiella information.

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR I Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Det som anges i detta stycke gäller även halvårsrapporten nedan. IAS 34 har tillämpats i halvårsrapporten.

Moderbolaget redovisas i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2, redovisningsregler för moderföretag i koncerner vilka tillämpar IFRS.

Resultaträkning i sammandrag	2016-03-07 – 2016-12-31* (tsek)	2017-01-01 – 2017-06-30** (tsek)
Summa intäkter	2 064	7 877
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	45	2 243
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-70	576
Balansräkning i sammandrag		2017-06-30
Summa tillgångar	157 995	345 803
Summa eget kapital	61 522	180 671
Summa eget kapital och skulder	157 995	345 803
Kassaflödesanalys i sammandrag		2017-01-01 – 2017-06-30
Periodens kassaflöde	5 722	22 363
Likvida medel vid periodens början	0	5 722
Likvida medel vid periodens slut	5 722	28 085
*Reviderad av Bolagets revisor		
** Översiktligt granskad av Bolagets revisor		

B.8	Proforma	<p><i>Proforma balansräkning</i></p> <p>Per den 28 april tillträdde Bolaget fastigheterna Bokhandlaren 4 & 5 samt Ekorren 4 i Eslöv. Fastigheterna förvärvades för 82 miljoner kronor exklusive förvärvskostnader. Inräknat förvärvskostnader (stämpelskatt, pantbrevskostnader samt jurist-, och värderingsomkostnader) uppgick förvärvsvärdet till cirka 86,2 miljoner kronor. Eftersom fastigheterna påverkar tillgångarna, så som de såg ut i årsredovisningen per den 31 december 2016, på ett omfattande sätt, har Bolaget låtit ta fram en proforma balansräkning enligt nedan i syfte att ge en överskådlig bild av hur portföljens underliggande tillgångar hade sett ut per den 31 december 2016 om Bolaget hade ägt fastigheterna vid den tidpunkten.</p> <p>Syftet med proforman är således att informera om hur tillgångssidan, utifrån ett hypotetiskt perspektiv, hade påverkats om fastigheterna i Eslöv hade ägs av Bolaget per den 31 december 2016, och har inte som syfte att beskriva företagets faktiska finansiella ställning.</p> <p>I samband med förvärvet genomfördes en fastighetsvärdering av JLL. Per den 30 april 2017 uppgick värdet på fastigheterna till 83,5 miljoner kronor, och det är denna värdering som har lagts in i den proforma balansräkning som redovisas enligt nedan.</p>
------------	-----------------	---

Svenska Bostadsfonden 14 AB					
Proforma över koncernens finansiella ställning 2016-12-31					
	Årsrapport 1)	Bokhandlaren 2)	Ekorren 2)	Proformajust. 3)	Proforma
Belopp i KSEK	2016-12-31				2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	133 905	66 229	20 006	-2 735	217 405
Långfristiga fordringar	6 064				6 064
Uppskjutna skattefordringar	94				94
Summa anläggningstillgångar	140 063	66 229	20 006	-2 735	223 563
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	22				22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164				164
	186	0	0	0	186
Kortfristiga placeringar	12 024				12 024
Likvida medel	5 722				5 722
Summa omsättningstillgångar	17 932	0	0	0	17 932
SUMMA TILLGÅNGAR	157 995	66 229	20 006	-2 735	241 495
Proforma över koncernens finansiella ställning 2016-12-31					
	Årsrapport	Bokhand-	Ekorren	Koncern-	Proforma
Belopp i KSEK	2016-12-31	laren 1)	1)	just. 3)	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					

Aktiekapital	749				749
Övrigt tillskjutet kapital	60 870			33 000	93 870
Balanserat resultat	-97			-2 735	-2 832
Summa Eget kapital	61 522	0	0	30 265	91 787
Skulder					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	85 390	40 885	12 350		138 625
Uppskjuten skatteskuld	648				648
Summa långfristiga skulder	86 038	40 885	12 350	0	139 273
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	1 053				1 053
Leverantörsskulder	863				863
Skulder till koncernföretag	6 613	25 344	7 656	-33 000	6 613
Skatteskulder	147				147
Övriga skulder	30				30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 729				1 729
Summa kortfristiga skulder	10 435	25 344	7 656	-33 000	10 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	157 995	66 229	20 006	-2 735	241 495

Proformaredovisningen följer de redovisningsprinciper, IFRS, som tillämpades vid senaste årsredovisningen.

1) Siffrorna är tagna från Bolagets årsredovisning, publicerad 28 april 2017.

2) Fastigheterna Bokhandlaren 4 och 5 samt Ekorren 4 förvärvades 28 april 2017.

Räkenskaperna för fastigheterna är ej reviderade.

3) Proformajustering i resultatet enligt reglerna för IFRS avser värdeförändring mellan bokfört

fastighetsvärde och utomstående värdering den 30 april 2017. Av emissionen i februari 2017 som var

på cirka 72 MSEK har använts 33 MSEK vid ovanstående fastighetsförvärv.

Proforma Resultaträkning

Vid tidpunkten för Prospektet saknas relevanta historiska resultat på de förvärvade fastigheterna som möjliggör det för Bolaget att skapa en proforma resultaträkning som inte bygger på prognosticerade antaganden. Detta beror på att Bolagets ingående fastigheter har tillträtts för mindre än ett år sedan vilket gör att helårseffekter inte har kunnat fastställas och analyseras. Just analysen av helårseffekter är en analys som Bolaget bedömer som viktig och avgörande för att kunna presentera en proforma resultaträkning som ger investeraren en rättvisande, analyserbar och saklig bild av hur Bolagets resultat skulle kunna ha sett ut om samtliga fastigheter hade ägts från början av perioden av föregående räkenskapsår. Att presentera en proforma på hypotetiska intäkts-, och kostnadsantaganden, som vi ej vet om de stämmer, och som inte har en tillräcklig grund i den faktiska underliggande utvecklingen då vi ägt fastigheterna så kort tid bedöms därför som missvisande och felaktig. Av den anledningen läggs inte någon proforma resultaträkning fram i detta Prospekt.

Samtliga fastigheter i Bolaget har förvärvats utifrån Prospektets angivna direktavkastningskrav på 3-6 procent. Fastigheterna är vid tidpunkten för Prospektet fullt uthyrda med därtill hörande hyresintäkter. Fastigheterna befinner sig i ett gott tekniskt skick där Bolaget bedömer att de tekniska investeringarna, utöver sedvanliga reparation-, och underhållsarbeten, kommer att vara begränsade. Således förväntas fastigheternas driftsöverskott bidra positivt till fondens totalavkastnings-,

		och utdelningsförmåga till investerarna.
B.9	Resultatprognos	Ej tillämpligt då ingen resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat har gjorts.
B.10	Anmärkningar i revisionsberättelse	Ej tillämpligt då inga anmärkningar återfinns i revisionsberättelsen.
B.11	Rörelsekapital	Bolaget anser att befintligt rörelsekapital per dagen för detta Prospekt är tillräckligt för att uppfylla dess nuvarande åtaganden samt aktuella behov under de kommande tolv månaderna.
B.33	Uppgift om informationskrav	<p>För informationskrav avseende Bolagets</p> <ul style="list-style-type: none"> • registrerade firma, se B.1. • säte och bolagsform, se B.2. • koncern, se B.5. • anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt uppgift om kontroll över Bolaget, se B.6. • utvalda historiska finansiella information, se B.7. • proforma, se B.8. • resultatprognos, se B.9. • anmärkningar i revisionsberättelse, se B.10. • aktier som är emitterade respektive inbetalda, se C.3. • utdelningspolitik, se C.7. • huvudsakliga risker, se D.2.
B.34	Investeringsmål och investeringspolitik	<p>Bolaget ska placera sina tillgångar direkt eller indirekt i fastigheter belägna i Sverige med huvudsaklig inriktning på bostadsfastigheter. För Bolagets investeringsverksamhet gäller följande särskilda investeringsrestriktioner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investeringar i kategori-boenden (fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst och bedriver s.k. kategori-boende, vilket bl.a. innefattar äldre-, vård- och studentboende) får inte uppgå till mer än 30 procent. • Lokaler m.m. får inte utgöra mer än 30 procent av Bolagets sammanlagda värde. • Bolaget får investera i värdepapper i sina systerbolag (som också är alternativa investeringsfonder) samt andra fastighetsfonder eller fastighetsbolag med liknande verksamhet, vilka har lika eller motsvarande investeringsfilosofi och tillgångsslag som Bolaget, upp till ett belopp om maximalt 20 procent. • Bolaget äger rätt att förvärva 100 procent av ett systerbolag som ett led i förvärv av sådant systerbolags fastighetsbestånd. <p>Bolagets investeringsrestriktioner får överskridas om det med hänsyn till Bolagets investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas. Överskridande får även ske till följd av naturliga värdefluktuationer. Investeringsrestriktionerna beräknas på den beslutade totala emissionslikviden, inberäknat framtida emissioner.</p>
B.35	Belåningsgrad	Belåningsgraden mätt som lån i relation till fastighetsvärde ska inte långsiktigt överstiga 75 procent. Om belåningsgraden överstiger 75 procent ska detta bringas ned i sådan takt som bedöms rimlig med hänsyn till Bolagets bästa.
B.36	Tillsynsmyndighet	Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett Svenska Bostadsfonden Management AB att vara AIF-förvaltare. Svenska Bostadsfonden Management AB innehar nödvändiga tillstånd från Finansinspektionen för att förvalta alternativa investeringsfonder och står under Finansinspektionens tillsyn.
B.37	Typisk investerare	Bolaget riktar sig till såväl professionella som icke-professionella investerare.
B.38	Emittentkoncentration	Ej tillämpligt.
B.39	Investeringar i andra företag för kollektiva investeringar	Ej tillämpligt. Bolaget får inte investera mer än 20 procent av tillgångarna i ett annat företag för kollektiva investeringar.

B.40	Tjänsteleverantörer	<p>Bolaget har ingått avtal med Swedbank AB (publ) i fråga om förvaringsinstitutstjänster. Bolaget har även ingått avtal med Mangold Fondkommission AB beträffande likviditetsgaranti. Bolaget belastas direkt månatligen för kostnaderna beträffande likviditetsgarantiavtalet. Bolaget belastas indirekt av förvaringsinstitutets kostnader, som utgörs av en fast avgift, en rörlig avgift som är satt i relation till Bolagets kapital under förvaltning och en avgift i samband med genomförandet av transaktioner.</p> <p>Bolaget förväntas även upphandla fastighetsförvaltningstjänster på marknadsmässiga villkor från såväl externa aktörer (t.ex. Riksbyggen) som bolag inom Bolagets koncern som tillhandahåller denna typ av tjänster. Dessa tjänster kan komma att köpas från icke-vinstdrivande koncerngemensamma bolag. Ett sådant bolag är Svenska Bostadsfonden Services AB som har till syfte att tillhandahålla fastighetsförvaltningstjänster till koncernens alternativa investeringsfonder.</p> <p>För uppgift avseende maximiavgifter, vänligen se tabellen i E.7 nedan.</p>
B.41	Förvaltare, förvaringsinstitut m.m.	<p>Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett Svenska Bostadsfonden Management AB att vara AIF-förvaltare enligt ett managementavtal som regleras av svensk rätt. AIF-förvaltaren har inte delegerat portföljförvaltning av Bolaget till annan.</p> <p>AIF-förvaltaren har utsett Swedbank AB (publ) att fungera som förvaringsinstitut för Bolaget. AIF-förvaltaren har ingått ett avtal med förvaringsinstitutet som regleras av svensk rätt.</p>
B.42	Nettoandelsvärde	Nettovärdet på tillgångarna i Bolaget fastställs i samband med hel- och halvårsskifte och offentliggörs i årsredovisning respektive halvårsrapport.
B.43	Paraplyföretag	Ej tillämpligt. Bolaget är inte ett paraplyföretag för kollektiva investeringar.
B.44	Kollektiva investeringar	För uppgift om kollektiva investeringar, vänligen se B. 7 ovan.
B.45	Portfölj	Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tillträtt sex stycken fastighetsbestånd belägna i Borgholm, Karlskrona, Laholm, Osby och Eslöv. Förvärvsvärdet uppgår till cirka 253 miljoner kronor. Fastigheterna består av totalt 258 lägenheter med en total uthyrningsbar area motsvarande cirka 22 000 kvadratmeter.
B.46	Senaste nettovärdet	Bolagets senaste nettoandelsvärde, per den 30 juni 2017, uppgår till 50 020 kronor per aktie.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
Punkt	Informationskrav	Information
C.1	Slag av värdepapper	Genom erbjudandet kan investerare investera i A-aktier. A-aktierna har ISIN-nummer SE 0008213326, och handlas under kortnamnet SB14A.
C.2	Valuta	Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.
C.3	Aktier som är emitterade respektive inbetalda	Bolagets aktiekapital uppgår vid datumet för Prospektet till 1 220 400 kronor och aktiekapitalet är fördelat på 2 500 stamaktier och 3 602 A-aktier. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Aktiernas kvotvärde är 200 kronor.
C.4	Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	<p>A-aktierna har följande rättigheter: (a) en röst per aktie vid bolagsstämman, (b) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av A-aktier och (c) subsidiär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av aktier av andra slag än A-aktier.</p> <p>Erbjudandet avser värdepapper som utfärdas enligt Aktiebolagslagens regler och ägarnas rättigheter förknippande med dessa kan endast ändras i enlighet med Aktiebolagslagens bestämmelser.</p> <p>Vad gäller rätt till och bestämmande av utdelning, se nedan under Punkt C.7 "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>

C.5	Eventuella överlåtelse- inskränkningar	Ej tillämpligt då Bolagets värdepapper är fritt omsättningsbara utan förköpsrätt för befintliga aktieägare och långivare.
C.6	Handel i värdepapperen	Bolagets A-aktier är upptagna till handel på NGM Nordic AIF med kortnamn SB14A. Första handelsdag för aktierna som emitteras i Erbjudandet beräknas till omkring den 16 januari 2018 (eller sådant senare datum som följer av att Bolaget fattat beslut om förlängning av anmälningssperioden).
C.7	Utdelningspolitik	<p>Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering, med en större vinstutdelning vid Bolagets avvecklande.</p> <p>Först när Bolaget är fullt kapitaliserat samt fullinvesterat avser Bolagets styrelse besluta att dela ut del av avkastning till dess investerare. Bolaget garanterar ingen utdelning. Vid utdelning av vinstmedel delas vinsten, med fördelningen 20 procent till stamaktierna och 80 procent till A-aktierna, på all avkastning som överstiger ett tröskelvärde motsvarande föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90. All avkastning som understiger investeringens tröskelvärde tillfaller A-aktieägarna till 100 procent. Detta gäller de årliga utdelningarna såväl som den slutgiltiga utdelningen av vinstmedel i samband med Bolagets avvecklande. Vid beräkning av vinstdelning i samband med Bolagets avvecklande ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i beräkningsunderlaget. Tröskelvärdet kan som lägst vara 0, d.v.s. den kan aldrig vara negativ, när beräkning av vinstdelning genomförs.</p> <p>Vad som delats ut till stamaktierna under ett räkenskapsår ska inte gå åter under kommande räkenskapsår, oavsett om kommande räkenskapsår inte uppnår investeringens tröskelvärde.</p> <p>I samband med Bolagets avveckling 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.</p>

AVSNITT D – RISKER		
Punkt	Informationskrav	Information
D.2	Huvudsakliga risker 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>Vakansgrad</u> Fastigheternas standard och läge samt kvalitén på förvaltarens tjänster har en avgörande betydelse för vakansgraden. Vakanser leder till minskat intäktflöde, vilket i sin tur riskerar att påverka Bolagets resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Driftskostnader</u> Ökade driftskostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, och därmed påverka Bolagets resultat och ställning negativt.</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> <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>Utbudet av investeringsobjekt</u></p>

		<p>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 realräntan. Det föreligger vidare en risk att låneräntan i framtiden kan komma att överstiga Direktavkastningen, vilket innebär att Bolaget kan komma att behöva en högre belåningsgrad än beräknat.</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>
D.3	Huvudsakliga risker 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>Utveckling av marknadsräntan</u> Ytterligare en riskfaktor som sammanhänger med Bolagets värdepapper är att avkastningen på Bolagets värdepapper är beroende av utvecklingen av räntemarknaden eftersom avkastningen är kopplad till utvecklingen av SSVX 90. För det fall låga marknadsräntor sammanfaller med ett resultat som är sämre än det förväntade, kan det låga ränteläget medföra att målavkastningen ej uppnås.</p> <p><u>Uteblivna resultat</u> Vidare finns det risk att Bolagets resultat inte medger utbetalning av avkastning på utgivna värdepapper och att investerarens ägar- och röstandel i Bolaget blir utspädd till följd av framtida emissioner i Bolaget.</p>

AVSNITT E – ERBJUDANDE		
Punkt	Informationskrav	Information
E.1	Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet	A-aktier emitteras till en kurs om 51 500 kronor per aktie. Vid fulltecknande tillförs Bolaget 118 244 000 kronor. Den totala kostnaden för erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 600 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar ca 1,3 procent av emissionslikviden vid fulltecknat erbjudande.
E.2a	Motiv till erbjudandet	Motivet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets investeringsstrategi. Genom Erbjudandet kan Bolaget tillföras maximalt 118 244 000 kronor och Bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 459 200 kronor.
E.3	Erbjudandets villkor	<p>Allmänt Erbjudandet innefattar emission av A-aktier.</p> <p>Bolagsstämman har genom beslut den 31 maj 2017 bemyndigat Bolagets styrelse att emittera A-aktier vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma.</p>

Bemyndigandet ger styrelsen rätt att besluta om ökning av Bolagets aktiekapital med ett belopp som rymms inom bolagsordningens kapitalgränser. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

Styrelsen har den 3 oktober 2017, med stöd av bemyndigandet, beslutat att emittera högst 2 296 A-aktier. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 459 200 kronor.

Teckning av de nyemitterade A-aktierna ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor.

Närmare om teckningskurs

Aktierna emitteras till en teckningskurs om 51 500 kronor per aktie. Minsta investeringspost är en (1) aktie, vilket motsvarar 51 500 kronor.

Det är styrelsen som har fastställt teckningskursen i enlighet med antagen princip om att den initiala teckningskursen för A-aktie i Bolaget (uppgående till 50 000 kronor per aktie) ska öka med ca 0,5 procent per kvartal.

Vid nya erbjudanden i Bolaget ökas initial teckningskurs enligt en fastställd procentsats (cirka 0,5 procent per kvartal). Anledningen till att teckningskursen ökas successivt vid nya erbjudanden i Bolaget är att investerare oberoende av investeringstidpunkt ska erhålla en så likställd avkastning som möjligt under tiden fram till Bolagets avveckling.

Anmälan och anmälningstid

Anmälningstiden löper från och med den 6 november 2017 till och med den 24 november 2017. 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, svenskabostadsfonden.se/sbf14 samt genom pressmeddelande. Investerare som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 24 november 2017 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifylld anmälningssedel per post eller fax till Mangold Fondkommission. Korrekt ifylld anmälningssedel ska vara Mangold Fondkommission tillhanda senast kl 23:59 den 24 november 2017. 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.

Den som önskar investera i A-aktier måste ha ett VP-konto eller 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 konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto (KF) 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.

Tilldelning, betalning, registrering och redovisning av utfall

Beslut om tilldelning av A-aktier fattas av styrelsen för Bolaget. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. I händelse av

		<p>övertäckning kan tilldelning komma att helt utebli eller ske med ett lägre antal A-aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.</p> <p>Betalning ska ske i enlighet med utsänd avräkningsnota. Om likvid ej erläggs i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan.</p>
E.4	Intressen och intressekonflikter	<p>Bolaget har ingått ett managementavtal med Svenska Bostadsfonden Management AB som kommer att erhålla förvaltningsarvode från Bolaget. Styrelseledamoten Lars Swahn är även aktieägare och styrelseledamot i Svenska Bostadsfonden Management AB. Han har således ett ekonomiskt intresse som är beroende av Erbjudandets framgång eftersom förvaltningsarvodet är avhängigt på att Bolaget lyckas resa kapital genom Erbjudandet. Svenska Bostadsfonden Management AB är vid dagen för upprättande av detta Prospekt ägare till samtliga Bolagets stamaktier.</p> <p>Svenska Bostadsfonden Management AB startar löpande 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>
E.5	Säljande värdepappersinnehavare och lock-up överenskommelser	<p>Ej tillämpligt. Samtliga aktier som omfattas av Erbjudandet är nyemitterade A-aktier i Bolaget.</p> <p>Inga lock-up överenskommelser finns avseende Bolagets A-aktier.</p>
E.6	Utspädningseffekt	Utspädningen vid fulltecknat Erbjudande uppgår till 2 296 A-aktier, eller cirka 9 procent av rösterna i Bolaget.
E.7	Kostnader för investeraren	<p>Inget courtage utgår.</p> <p>Avgifter och ersättningar som kan komma att belasta Bolaget framgår av nedanstående tabell. De beräkningar som återfinns i tabellen baseras på ett tänkt scenario och ska endast ses som exemplifierande beräkningar av avgifter och ersättningar.</p>

Typ av avgift/ersättning	Beskrivning	Avgiften/ersättningen grundas på	Avgift/ersättning utgår med	Avgiften/ersättning tillfaller
Investeringsavgift	Totalt 3 % av summan av Emissionslikviden och ett belopp motsvarande en belåningsgrad om 70 % på teoretiskt fastighetsvärde.	Total investeringsvolym (inkl. bankfinansiering) 1000 MSEK.	30 MSEK	SBM
Management fee	En årlig management fee som uppgår till 0,65 % av det totala fastighetsvärdet.	Total investeringsvolym (inkl. bankfinansiering) 1000 MSEK under 7 år plus ett antagande om ett ökat fastighetsvärde med 1,9 % per år.	49 MSEK	SBM
Vinstdelning	Utdelning motsvarande 20 % av den del av avkastningen som överstiger snittet för föregående räkenskapsårs SSVX 90.	En avkastning om 9 % per år under 7 år på emissionsvolymen 300 MSEK samt ett snitt för SSVX 90 om 2,9 %.	32 MSEK	SBM

Innehållsförteckning

1	Risikfaktorer	13
2	Ansvariga personer	15
3	Väsentlig information	15
4	Erbjudandets former och villkor	17
5	A-aktier	19
6	Upptagande till handel och handelssystem.....	21
7	Kostnader för Erbjudandet	22
8	Utspädning.....	22
9	Skatt	22
10	Händelser efter det att registreringsdokumentet godkänts och registrerats av Finansinspektionen	24
11	Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion	24
12	Handlingar som införlivas genom hänvisning	24

Bilaga I

Bilaga I - Värderingsutlåtande.....	26
-------------------------------------	----

I RISKFAKTORER

Det är mycket viktigt att potentiella investerare granskar hela Prospektet och särskilt beaktar de risker som beskrivs nedan och avsnitt I ”Riskfaktorer” i registreringsdokumentet innan investeringsbeslut fattas. Investering i aktier är ofta förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Bolagets kontroll kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning och därmed även värderingen av Bolagets aktier. Därutöver finns det en rad faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom sitt agerande. Nedan lämnas en redogörelse för de riskfaktorer som Bolaget anser är väsentliga och som kan påverka värderingen av Bolagets aktier. Dessa riskfaktorer är inte upptagna i prioritetsordning och gör ej heller anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för närvarande bedöms som oväsentliga kan komma att påverka Bolagets verksamhet, utveckling, resultat och finansiella ställning. Potentiella investerare bör noggrant överväga de beskrivna riskfaktorerna liksom övrig information i detta Prospekt samt göra en egen analys av omvärlden innan beslut fattas om teckning av aktier i Bolaget. Vid osäkerhet bör råd inhämtas från kvalificerade rådgivare.

I.1 Värdet av Bolagets värdepapper vid försäljning på andrahandsmarknaden

I.1.1 Oförutsägbara framtida aktiekurser och låg likviditet

Bolagets A-aktier handlas sedan den 25 juli 2016 på NGM Nordic AIF. Någon aktiv handel har inte utvecklats och likviditeten i aktien är låg. 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.

I.1.2 Rätt till avkastning

Avkastningen på Bolagets A-aktier är beroende av Bolagets resultat.

Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering, med en större vinstutdelning vid Bolagets avvecklande. I samband med att Bolaget återinvesterar uppkomna vinstmedel från driften av fastigheterna i fastigheternas långsiktiga värdeökning ökar risken för uteblivna årliga utdelningar till investerarna.

Först när Bolaget är fullt kapitaliserat samt fullinvesterat kan Bolagets styrelse besluta att dela ut del av avkastning till dess investerare.

I.1.3 Utspädning av innehav genom kommande nyemissioner

Bolaget har rätt att utöver Erbjudandet, för att kunna uppnå den Totala Emissionslikviden, besluta om ytterligare nyemissioner av A-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.

I.1.4 Inlösen av A-aktier

Avsikten är att av Bolaget emitterade A-aktier ska lösas in i samband med Bolagets avveckling.

Det finns inget formellt hinder mot att styrelsen beslutar att lösa in A-aktierna innan den ovan angivna tidpunkten i enlighet med inlösenförbehållet i Bolagets bolagsordning. Om styrelsen skulle välja att lösa in A-aktierna utan att samtidigt, eller dessförinnan, realisera Bolagets tillgångar finns det en risk för att innehavarna av A-aktier endast erhåller erlagd teckningskurs i inlösenbelopp per aktie trots att A-aktiernas marknadsvärde kan komma att överstiga teckningskursen (eftersom substansvärdet per aktie då kan vara betydligt högre). Det finns därvid inga garantier för att investerarna kan hitta alternativa investeringar med motsvarande avkastning.

I.1.5 Kontroll av Bolaget

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

1.1.6 Avkastningen beroende av SSVX 90

Räntan för SSVX 90 styrs av det rådande ränteläget. I den mån 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 räntan för SSVX 90 kommer 20 procent av detta överskott att delas ut till stamaktieägarna och inte till innehavarna av A-aktier. Dock kan Tröskelvärdet som lägst vara 0, d.v.s. den kan aldrig vara negativ, när beräkning av vinstdelning genomförs. En låg räntenivå medför att en större del av det utdelningsbara kapitalet blir föremål för vinstdelning 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.

1.2 Risker avseende Bolaget

1.2.1 Förvärvsrisk

Bolaget kan komma att överta okända förpliktelser vid köp av fastigheter genom bolagsförvärv. Sådana förpliktelser kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

2 ANSVARIGA PERSONER

Värdepappersnoten är upprättad av styrelsen för Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ). Styrelsen för Bolaget är ansvarig för den information som ges i värdepappersnoten och försäkrar att de har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i dokumentet, såvitt de vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 3 november 2017

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)
Styrelsen

Per-Åke Eliasson

Lars Swahn

Anders Sundin

3 VÄSENTLIG INFORMATION

3.1 Redogörelse för rörelsekapital

Bolaget anser per dagen för detta Prospekt 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 detta Prospekt tillträtt fem fastighetsförvärv. 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 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR I Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Det som anges i detta stycke gäller även halvårsrapporten.

3.3 Eget kapital och skuldsättning

Per dagen för detta Prospekt har Bolaget ett registrerat aktiekapital som uppgår till 1 220 400 kronor. Bolagets aktiekapital är fördelat på 6 102 aktier, varav 3 602 aktier utgör A-aktier och 2 500 aktier utgör stamaktier. Vardera aktie har ett kvotvärde på 200 kronor. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

Bolaget har genom tidigare erbjudanden som avslutades den 23 juni 2016, 17 februari 2017 och 16 juni 2017 tillförts kapital om 181 744 000 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 detta Prospekt har Bolaget tillträtt sex fastigheter. Den sammanlagda köpeskillingen för förvärven uppgår till cirka 253 miljoner kronor, varav cirka 93 miljoner kronor har finansierats med eget kapital och cirka 160 miljoner kronor genom upptagande av lån. Som säkerhet för finansieringen erhåller utlånande kreditinstitutet pantbrev med motsvarande belopp i den fastighet som finansierats (se nedan under Skulder mot säkerhet). Bolaget har indirekt skuldsättning genom att fastighetsbeståndet är belånat genom utgivande av pantbrev.

Av det kapital som totalt tillförts Bolaget genom tidigare erbjudande har således cirka 93 miljoner kronor använts för finansiering av fastighetsförvärv och återstoden av kapitalet, med avdrag för emissionskostnader, har i huvudsak tillförts Bolagets kassa.

Nettoskuldsättningen som redovisas nedan avser skulder som endast är räntebärande.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Per den 30 september 2017 (tkr)

Kortfristiga skulder

Skulder mot borgen	-
Skulder mot säkerhet	1 560
Blancokrediter	-
Summa kortfristiga skulder	1 560
Långfristiga skulder	
Skulder mot borgen	-
Skulder mot säkerhet	158 721
Blancokrediter	-
Summa långfristiga skulder	158 721
Eget kapital	
Aktiekapital	1 220
Överkursfond	179 380
Andra reserver	777
Summa eget kapital	181 377

NETTOSKULDSÄTTNING PÅ KORT OCH MEDELLÅNG SIKT

Per den 31 mars 2017 (tkr)

(A) Kassa	32 589
(B) Likvida medel	-
(C) Lätt realiserbara värdepapper	41 024
(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)	73 613
(E) Kortfristiga fordringar	2 028
(F) Kortfristiga bankkulder	-
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	1 560
(H) Andra kortfristiga skulder	4 010
(I) Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	5 570
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	-70 071
(K) Långfristiga banklån	158 721
(L) Emitterade obligationer	-
(M) Andra långfristiga lån	653
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	159 374
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	89 303

Bolagets historiska finansiella information består av Bolagets årsredovisning, vilket omfattar perioden 2016-03-07 (då Bolaget bildades) till och med 2016-12-31 samt Bolagets halvårsrapport, vilket omfattar perioden 2017-01-01 till och med 2017-06-30. Årsredovisningen är reviderad av Bolagets revisor, samt att halvårsrapporten är översiktligt granskad av Bolagets revisor, och båda införlivas genom hänvisning.

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

Styrelseledamoten Lars Swahn är även aktieägare och styrelseledamot i SBM. Bolaget har ingått ett managementavtal med SBM, som uppbar ersättning från Bolaget.

SBM äger vid tidpunkten för Prospektet samtliga 2 500 stamaktier i Bolaget. SBM bildar löpande alternativa investeringsfonder med identisk eller liknande investeringsfilosofi vilket teoretiskt skulle kunna innebära en konkurrenssituation mellan de olika fonderna vid förvärv eller avveckling av fastigheter. Varje bolag investeras och avvecklas, så långt som möjligt, i tidsordning vilket innebär att konkurrens om fastigheter på marknaden minimeras. Denna skillnad i tid vid transaktionerna, samt användandet av oberoende konsulter (t.ex. fastighetsmäklare), minimerar enligt Bolagets uppfattning sådan möjlig intressekonflikt. I den händelse en sådan konflikt ändå uppkommer ska den hanteras i enlighet med den policy för hantering av intressekonflikter som SBM fastställt, varvid principen som utgångspunkt är att det äldsta bolaget har förtur. SBM 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 SBM. I den utsträckning transaktioner genomförs mellan systerbolagen, sker detta på marknadsmässiga villkor baserat på oberoende värderingsutlåtanden.

SBM har även etablerat två bolag med liknande investeringsfilosofi som Bolaget, men som vänder sig till institutionella investerare med en lägsta investeringspost om 25 miljoner kronor. Bolagets bedömning är dock att dessa bolag, som riktar sig till institutionella investerare, inte kommer att konkurrera med varandra i någon nämnvärd omfattning. Anledningen till detta är främst att dessa bolag kommer att ha en mycket större kapitalbas än Bolaget och därmed investera i helt andra objekt än Bolaget. I den händelse en sådan konflikt ändå uppkommer ska den hanteras i enlighet med den policy för hantering av intressekonflikter som SBM fastställt.

Det föreligger inte någon potentiell intressekonflikt mellan Lars Swahns, Per-Åke Eliassons och Anders Sundins privata intressen och Bolagets intresse.

Vid den löpande skötseln av fastigheterna anlitas lokala förvaltare som normalt debiterar för sitt arbete utifrån nedlagd tid, vilket medför att styrelsen bedömer att risken för intressekonflikt mellan fonderna under förvaltningsfasen är obetydlig. Som fastighetsförvaltare och utförande av administrativa tjänster kan även bolag inom Bolagets och SBMs 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.

3.5 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 1 18 244 000 kronor före emissionskostnader. Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 600 000 kronor (exklusive moms). Genom Erbjudandet kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 459 200 kronor.

Bolaget avser att uppnå den Totala Emissionslikviden om 300 000 000 kronor genom tidigare genomförda erbjudanden, detta Erbjudande och kommande erbjudanden i Bolaget. Den Totala Emissionslikviden kommer, tillsammans med lånefinansiering, att utgöra en bas för uppbyggnaden av en fastighetsportfölj bestående av bostadsfastigheter. För det fall den Totala Emissionslikviden inte uppnås kommer omfattningen av Bolagets framtida investeringar att anpassas till storleken på den faktiska Totala Emissionslikviden som uppnåtts. Styrelsen gör bedömningen att Bolagets investeringsstrategi kommer att kunna genomföras även i det fall Erbjudandet inte blir fulltecknat.

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

Bolagsstämman har genom beslut den 31 maj 2017 bemyndigat Bolagets styrelse att emittera A-aktier, vilka inte utgör stamaktier, 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 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

Styrelsen har den 3 oktober 2017, med stöd av bemyndigandet, beslutat att emittera högst 2 296 A-aktier. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 459 200 kronor.

Teckning av de nyemitterade A-aktierna ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor.

Erbjudandet kan inte dras tillbaka eller tillfälligt dras in. Vid beslut om tilldelning av aktier kan emellertid tilldelning för en person komma att utebli eller ske med lägre antal aktier än vad som tecknats av den personen.

4.2 Teckningskurs

Aktierna emitteras till en teckningskurs om 51 500 kronor per aktie. Minsta investeringspost är en (1) aktie, vilket motsvarar 51 500 kronor.

Det är styrelsen som har fastställt teckningskursen i enlighet med antagen princip om att den initiala teckningskursen för A-aktie i Bolaget (uppgående till 50 000 kronor per aktie) ska öka med ca 0,5 procent per kvartal.

Vid nya erbjudanden i Bolaget ökas initial teckningskurs enligt en fastställd procentsats (cirka 0,5 procent per kvartal). Anledningen till att teckningskursen ökas successivt vid nya erbjudanden i Bolaget är att investerare oberoende av investeringstidpunkt ska erhålla en så likställd avkastning som möjligt under tiden fram till Bolagets avveckling.

4.3 Anmälan och anmälningsperiod

Anmälningsperioden löper från och med den 6 november 2017 till och med den 24 november 2017. Styrelsen kan dock fram till sista dag i anmälningsperioden besluta att förlänga anmälningsperioden. Eventuellt beslut om förlängning av anmälningsperioden kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida, svenskabostadsfonden.se/sbf14 samt genom pressmeddelande. Investerare som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 24 november 2017 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifyllt anmälningsedel per post eller fax till Mangold Fondkommission på nedanstående adress. Korrekt ifyllt anmälningsedel ska vara Mangold Fondkommission tillhanda senast kl 23:59 den 24 november 2017. 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.

Mangold Fondkommission AB Emissioner/SBF 14

Box 55 691

102 15 Stockholm

Fax: 08-503 015 51

Tfn: 08-503 018 95

Email: ta@mangold.se (inskannad anmälningsedel)

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

Prospekt och anmälningsedlar kan laddas ned från Bolagets hemsida (svenskabostadsfonden.se/sbf14) och från Mangold Fondkommissions hemsida (mangold.se/aktuella-emissioner). Vid behov kan dessa handlingar även erhållas i pappersform från Bolaget eller Mangold Fondkommission.

Den som önskar investera i A-aktier måste ha ett VP-konto eller 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.

Observera att den som har en depå eller konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto (KF) 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

Courtage utgår ej.

4.5 Tilldelning

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

4.6 Betalning och registrering

Betalning ska ske i enlighet med utsänd avräkningsnota. 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 anmälningssedel. 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 A-aktier

Bolagets nya A-aktier kommer att tas upp till handel på NGM Nordic AIF omedelbart efter det att emissionen registrerats av Bolagsverket. Första handelsdag för de nyemitterade A-aktierna beräknas till den 16 januari 2018 (eller sådant senare datum som följer av att Bolaget fattat beslut om förlängning av anmälningssperioden).

4.9 Emissionsgaranti

Erbjudandet är inte garanterat.

4.10 Tillämplig lagstiftning

Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

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 med mera styrs av Bolagets bolagsordning och av aktiebolagslagen.

5 A-AKTIER

5.1 Allmänt

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

- (a) en röst per aktie vid bolagsstämma;
- (b) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av A-aktier; och
- (c) subsidiär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av aktier av andra slag än A-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 A-aktier kommer att vara registrerade i Euroclear med Mangold Fondkommission, Box 55 691, 102 15 Stockholm, som kontoförande institut och har ISIN-nummer SE0008213326.

A-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.

Värdepapperen har inte varit föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Vidare har det inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden i fråga om emittentens aktier under det innevarande räkenskapsåret.

5.2 Avkastning

Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering, med en större vinstutdelning vid Bolagets avvecklande.

Först när Bolaget är fullt kapitaliserat samt fullinvesterat avser Bolagets styrelse besluta att dela ut del av avkastning till dess investerare. Bolaget garanterar ingen utdelning. Vid utdelning av vinstmedel delas vinsten, med fördelningen 20 procent till stamaktierna och 80 procent till A-aktierna, på all avkastning som överstiger Tröskelvärdet, d.v.s. föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90. All avkastning som understiger investeringens Tröskelvärde tillfaller A-aktieägarna till 100 procent. Detta gäller de årliga utdelningarna såväl som den slutgiltiga utdelningen av vinstmedel i samband med Bolagets avvecklande. Vid beräkning av vinstutdelning i samband med Bolagets avvecklande ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i beräkningsunderlaget. Tröskelvärdet kan som lägst vara 0, d.v.s. den kan aldrig vara negativ, när beräkning av vinstutdelning genomförs.

För det fall Bolaget realiserar hela eller delar av fastighetsportföljen innan Bolaget ska avvecklas kan Bolagets styrelse, för att kunna dela ut delar av den vinst som realiserats vid försäljningen, komma att besluta om inlösen av A-aktier i enlighet med ett s.k. inlösenförbehåll i Bolagets bolagsordning.

5.2.1 A-aktier: Tabell schabloniserad avkastning och avgifter i snitt per år

TOTAL EMISSION AKTIE A									
Siffror KSEK									
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7 - Exit	Summa	
Investeringspost 1)	300 000							300 000	
Fastighetskrediter	700 000							700 000	
Totalt kapital (Eget kapital plus fastighetskrediter)	1 000 000							1 000 000	
Ingående balans fastighetsvärde (Emissionskostnader avräknas)	993 333	1 012 207	1 031 439	1 051 036	1 071 006	1 091 355	1 112 090		
Utgående balans fastighetsvärde inkl. 1,9 % värdeökning per år	1 012 207	1 031 439	1 051 036	1 071 006	1 091 355	1 112 090	1 133 220	1 133 220	
Fastighetsresultat (driftnetto) minus bankräntor & bolagsskatt*	22 131	22 397	22 665	22 937	23 213	23 491	30 397	167 231	
Reavinst	0	0	0	0	0	0	139 887	139 887	
Erforderlig konsolidering**	-6 000	-120	-122	-125	-127	-130	0	-6 624	
Avgår kapitaliserad avgift vid kapitalanskaffning, 3 %***	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-29 100	-30 000	
Årlig management fee, 0,65 %****	-6 579	-6 704	-6 832	-6 962	-7 094	-7 229	-7 366	-48 765	
Summa nominell avkastning (före vinstutdelning, efter övriga avgifter)	9 402	15 422	15 561	15 701	15 841	15 983	133 818	221 728	
Tröskelvärdet baserat på SSVX 90 (schablon 2,9% av investeringspost)	8 512	8 512	8 512	8 512	8 512	8 512	8 512	59 581	
Överavkastning (summa nominell avkastning minus tröskelvärde)	890	6 911	7 050	7 189	7 330	7 471	125 307	162 148	
Avgår vinstutdelning 20 % av överavkastningen	-178	-1 382	-1 410	-1 438	-1 466	-1 494	-25 061	-32 430	
Summa avkastning till investeraren efter vinstutdelning	9 224	14 040	14 151	14 263	14 375	14 488	108 757	189 299	
								Snitt	
Avkastning på totalt kapital, ej nuvärdesberäknad	0,92%	1,40%	1,42%	1,43%	1,44%	1,45%	10,88%	2,70%	
Avkastning på eget kapital, ej nuvärdesberäknad	3,07%	4,68%	4,72%	4,75%	4,79%	4,83%	36,25%	9,01%	
*Posten beräknas på följande sätt: Fastigheter till ett pris om 993 333 KSEK förvärfas. Direktavkastningen är 4,9 %. Det genererar ett driftöverskott på 48 700 KSEK. Vidare antas den totala kostnaden för fastighetskrediterna vara 2,9 % per år. Det ger ett överskott efter finansnetto på 20 300 KSEK. Bolagsskatten avgår. Posten räknas upp med 1,2 % per år i linje med en förväntad intäkt- och kostnadsökning på cirka 1 %. (Den finansiella kostnaden antas vara densamma under hela perioden.)									
**Avsättning till bolagets kassa för att tillgodose likviditetsbehov. Delas ut till investeraren vid exit.									
***Baseras på summan av emissionslikviden och ett belopp motsvarande en belåningsgrad om 70 % på inköpta fastigheter. Kapitaliseras som en förvärfskostnad och kostnadsförs i linje med bolagets avskrivningstakt på sina fastigheter med 0,5 % per år.									
****Beräknas på anskaffningskostnaden för fastigheter och fastighetsbolag. Räknas upp med värdeökning 1,9 % per år.									
1) Intag 300 MSEK med emissionskostnader 2 MSEK.									

5.3 Bolagets avveckling

A-aktierna kommer att omfattas av ett s.k. inlösenförbehåll med innebörd att Bolagets styrelse kan fatta beslut om nedsättning av Bolagets aktiekapital genom inlösen av A-aktier.

Bolaget avser att realisera sina investeringar cirka sju år efter det att den Totala Emissionslikviden uppnåtts. Om Bolaget, vid utgången av sjuårsperioden, bedömer det som mera fördelaktigt för investerarna, kan Bolaget komma att senarelägga realiseringen av sina investeringar, dock med maximalt två år. Försäljning av hela eller delar av Bolagets fastighetsportfölj kan dock ske före Bolagets avveckling om styrelsen bedömer att det är fördelaktigt för investerarna. Försäljningar av Bolagets fastigheter kan ske till tredje man eller till systerbolag till Bolaget. Samtliga försäljningar ska ske på marknadsmässiga villkor.

Styrelsen avser att i samband med Bolagets avveckling, dock innan formellt beslut om likvidation, besluta att lösa in samtliga A-aktier. Vid sådan inlösen kommer innehavare av A-aktier i första hand att erbjudas ett belopp motsvarande aktiens teckningskurs, justerat för eventuella beslut om sammanläggning, split, fondemission eller andra åtgärder som påverkat aktiens kvotvärde. Investerarnas andel av vinsten vid Bolagets avveckling kommer antingen att ha utbetalats dessförinnan

genom vinstutdelning eller utbetalas i samband med sådan inlösen.¹ Om inlösen inte kan genomföras kommer innehavare av A-aktier att erhålla återbetalning av hela eller del av investeringskapitalet genom utskiftning i samband med Bolagets likvidation.

5.4 Stamaktier

Allmänt

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

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

Avkastning

Om det totala belopp som styrelsen föreslagit för utbetalning till innehavarna av A-aktier överstiger investeringens Tröskelvärde, d.v.s. föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90, så ska utbetalning fördelas med 20 procent på stamaktierna och 80 procent mellan A-aktierna. Tröskelvärdet kan som lägst vara 0, d.v.s. den kan aldrig vara negativ, när beräkning av vinstutdelning genomförs.

Vad som delats ut till stamaktierna under ett räkenskapsår ska inte gå åter under kommande räkenskapsår, oavsett om kommande räkenskapsår inte uppnår investeringens Tröskelvärde.

Bolagets avveckling

Stamaktier har rätt till utskiftning i samband med Bolagets likvidation.

Vid Bolagets likvidation ska stamaktierna vara efterställda A-aktierna och följaktligen inte tillskiftas några tillgångar innan A-aktierna tillskiftats ett belopp motsvarande dess teckningskurs, justerat för eventuell sammanläggning, split, fondemission eller andra förändringar i aktiernas kvotvärde. Därefter ska återstående tillgångar fördelas proportionerligt med 20 procent för stamaktierna och 80 procent för A-aktierna på allt som överstiger investeringens Tröskelvärde, d.v.s. föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90. Tidigare lämnad utdelning ska tas med i beräkningsunderlaget.

5.5 Sammanfattning avseende avkastningen till investerare i Erbjudandet

Utdelning till innehavare av A-aktier är helt beroende av Bolagets resultat från år till år. Detta medför att den relativa årliga avkastningen på investerat kapital kan skilja sig från år till år.

För det fall Bolaget realiserar hela eller delar av fastighetsportföljen innan Bolaget ska avvecklas kan Bolagets styrelse, för att kunna dela ut delar av den vinst som realiserats vid försäljningen, komma att besluta om inlösen av A-aktier i enlighet med ett s.k. inlösenförbehåll i Bolagets bolagsordning.

När Bolagets styrelse beslutar att verksamheten ska avvecklas kommer Bolaget att realisera sina investeringar som därmed omvandlas till likvida medel. De likvida tillgångarna utöver stamaktiernas aktiekapital kommer, efter avdrag för Exitkostnader, att fördelas mellan A-aktier och stamaktier i enlighet med principerna för avkastning.

6 UPPTAGANDE TILL HANDEL OCH HANDELSSYSTEM

A-aktierna är fritt omsättningsbara och finns noterade på NGM Nordic AIF under kortnamnet SBI4A. De nyemitterade A-aktierna som omfattas av Erbjudandet kommer att upptas till handel på NGM Nordic AIF efter det att emissionen har registrerats av Bolagsverket. Planerad dag för första handel för de nyemitterade aktierna är omkring den 16 januari 2018.

¹ Se även avsnitt 5.5 "Sammanfattning avseende avkastningen till investerare i Erbjudandet".

7 KOSTNADER FÖR ERBJUDANDET

Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 600 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar cirka 1,3 procent av Emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande, vilken uppgår till 118 244 000 kronor. Kostnaderna för Erbjudandet, som bl.a. innefattar kostnader för legal och finansiell rådgivning, avgifter till Finansinspektionen samt registreringsavgifter till Bolagsverket, belastar Bolaget.

8 UTSPÄDNING

Utspädningen efter fulltecknad emission kan uppgå till högst 2 296 A-aktier, eller cirka 9 procent av rösterna i Bolaget.

Styrelsen i Bolaget har rätt att utöver Erbjudandet, för att kunna uppnå den Totala Emissionslikviden, besluta om ytterligare nyemissioner av A-aktier. Detta innebär att de befintliga aktieägarnas proportionella ägande och röstandel samt vinst per aktie i Bolaget kommer att minska.

9 SKATT

9.1 Allmänt

Följande är en sammanfattning av skattekonsekvenser med anledning av inbjudan till teckning av A-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. A-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 Prospektet. Investerare rekommenderas att konsultera egna skatterådgivare innan investering sker i Bolaget.

9.2 Fysiska personer och dödsbon

9.2.1 Marknadsnoterade aktier

De marknadsnoterade A-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. För det fall avyttring skett av onoterade kvalificerade andelar under samma år får 2/3 av vinsten eller förlusten kvittas mot marknadsnoterade aktier till 100 procent. För okvalificerade andelar gäller att 5/6 av vinsten/förlusten får kvittas till 100 procent på förluster/vinster på marknadsnoterade aktier.

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. 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 rösttalet 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. 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 22 procent i inkomstslaget näringsverksamhet. Det beskattningsbara resultatet beräknas som försäljningslikviden efter avdrag för försäljningsutgifter och omkostnadsbelopp.

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. För utdelning på onoterade aktier till utländska bolag (bolag inom EU vid innehav under 10 procent och bolag i

länder utanför EU) gäller vidare att kupongskatt normalt inte utgår om det utländska bolaget motsvarar ett svenskt aktiebolag och en utdelning eller kapitalvinst hade varit skattefri om det utländska bolaget hade varit ett svenskt företag.

9.6 Särskilda skattekonsekvenser

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. I de fall kupongskatt ska utgå kommer den att innehållas av Bolaget.

10 HÄNDELSER EFTER DET ATT REGISTRERINGS-DOKUMENTET GODKÄNTS OCH REGISTRERATS AV FINANSINSPEKTIONEN

Detta prospekt består av tre delar; sammanfattning, värdepappersnot och registreringsdokument. Bolaget har tidigare utgivit prospekt i tre delar som godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 19 maj 2017. Då ett hos Finansinspektionen registrerat och godkänt prospekt är giltigt i ett år har Bolaget valt att endast upprätta en ny sammanfattning och värdepappersnot i detta Prospekt.

10.1 Emissionen som avslutades 16 juni 2017

Styrelsen beslutade den 20 juni 2017 att tilldela 930 A-aktier till de som tecknat sig för aktier i den nyemission som avslutades den 16 juni 2017. De nyemitterade A-aktierna togs upp till handel på NGM Nordic AIF den 28 juli 2017 och handlas under kortnamnet SBI4A.

10.2 Fastighetsinvesteringar

10.2.1 Fastighetsinvestering i Karlskrona, juni 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 16 juni 2017 fastigheten Berget 3 i Karlskrona. Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 28 hyreslägenheter och 6 lokaler. Den totala bostadsytan är 1 554 kvm och den totala lokalytan är 429 kvm.

Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 27,7 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån. I anslutning till förvärvet har Bolaget låtit ta fram externt värderingsutlåtande, vilken hålls tillgänglig för inspektion under Prospektets giltighetstid. Detta värderingsutlåtande återfinns i sin helhet i bilaga I. Bolaget har fått godkänt av värderingsmännen att inkludera värderingsintyget i Prospektet och såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra värderingsintyget missvisande. Bolaget bekräftar att de värderingsmän som utfärdat värderingsintyget inte har några väsentliga intressen i Bolaget. Såvitt Bolaget känner till eller kan känna till har informationen i värderingsintyget återgivits korrekt och Bolaget försäkras genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av värderingsmännen att inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Bolaget bekräftar vidare att ingen väsentlig förändring avseende fastigheten Berget 3 i Karlskrona har skett sedan datumet för värderingen.

11 HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning samt historisk finansiell information, såsom resultat- och balansräkning, kan under Prospektets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor. Papperskopior av Prospektet kommer att tillhandahållas kostnadsfritt på Bolagets huvudkontor. Räkenskaper i Bolagets direkt-, och indirekt ägda dotterbolags räkenskaper hålls tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor. Värderingsutlåtandet avseende den förvärvade fastigheten Berget 3 i Karlskrona kan under Prospektets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor

12 HANDLINGAR SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING

Bolagets halvårsrapport per den 30 juni 2017 införlivas i sin helhet genom hänvisning. Länk till Bolagets halvårsrapport:

<http://svenskabostadsfonden.se/media/134987/sbf%2014%20halv%C3%A5rsrapport%20per%20170630%20korrigerat%20datum.pdf>

Emissionsinstitut och legal rådgivare

Emissionsinstitut

Mangold Fondkommission AB
Box 55 691
102 15 Stockholm

Legal rådgivare

Wistrand Advokatbyrå
Box 7543
Regeringsgatan 65
10393 Stockholm

Harvest Advokatbyrå AB
Box 7225
Hamngatan 15
10391 Stockholm

Desktop värdering avseende fastigheten Karlskrona Berget 3

1.1. Kassaflödeskalkyl



Karlskrona Berget 3

Karlskrona

Värdetidpunkt	den 15 juni 2017	Restvärde (tkr)	33 692
Marknadsvärde (tkr)	27 300	Nuvärde restvärde (tkr)	17 798
Initial direktavkastni	4,30%	Nuvärde kassaflöde (tkr)	9 488
		Ytterligare tillägg (tkr)	0

Antaganden

Direktavkastningskrav	4,50%	Marknadsvärde/area (kr/m ²)	13 705
Kalkylränta	6,59%	Marknadsvärde/taxeringsvärde	1,89

År	del av 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Intäkter												
Hyra (bashyra plus index)	1 058	1 963	2 003	2 043	2 084	2 125	2 168	2 211	2 255	2 300	2 346	2 393
<i>utveckling</i>		1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tillägg fastighetsskatt	7	13	13	13	13	14	14	14	15	15	15	16
Övriga tillägg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttohyra	1 065	1 976	2 016	2 056	2 097	2 139	2 182	2 225	2 270	2 315	2 361	2 409
<i>utveckling</i>		1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Avdrag vakansrisk	(100)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakansrisk	-9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rabatter och övriga avdrag	(2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresintäkter	963	1 976	2 016	2 056	2 097	2 139	2 182	2 225	2 270	2 315	2 361	2 409
<i>utveckling</i>		12%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Kostnader												
Drift (234kr/m ²)	(255)	(469)	(478)	(488)	(497)	(507)	(517)	(528)	(538)	(549)	(560)	(571)
Periodiskt underhåll (100kr/m ²)	(109)	(200)	(204)	(208)	(213)	(217)	(221)	(226)	(230)	(235)	(239)	(244)
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	(27)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)	(55)	(56)	(58)	(58)	(59)	(61)
Hyresgästpassningar	(69)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totala kostnader	(460)	(719)	(733)	(748)	(763)	(778)	(794)	(809)	(826)	(842)	(859)	(877)
<i>utveckling</i>		-15%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Driftnetto före investeringar	503	1 257	1 282	1 308	1 334	1 361	1 388	1 416	1 444	1 473	1 503	1 533
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	503	1 257	1 282	1 308	1 334	1 361	1 388	1 416	1 444	1 473	1 503	1 533
<i>utveckling</i>		37%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

1.2 Hyresgästlista

Hyresgäst	Typ av lokal	Area kvm	Index %	Hyra inkl. index		Fastighetsk att SEK/kvm	Tillägg SEK/kvm	Total hyra inkl. tillägg		Kontrakt slut SEK	Marknadshyr a SEK/kvm	Total marknadshyra	
				SEK	SEK/kvm			SEK	SEK/kvm			SEK	SEK/kvm
Lägenheter	Bostäder	1 554	100	1 729 643	1 113	24		1 729 643	1 113		1 138	1 768 679	1 138
Lokaler	Konor/lager	438	100	150 950	345	29		163 780	374		400	175 291	400
Summa		1 992		1 880 593	944	25		1 893 423	969		976	1 943 976	982



13

Head of Valuation

patrik.lofvenberg@eu.jll.com



Patrik Löfvenberg

Valuer

claes.hielte@eu.jll.com

Claes Hielte

Metria FastighetSök - Karlskrona Berget 3**Metria | FastighetSök**

038 Allmän+Taxering 2017-06-15

Fastighet				
Beteckning Karlskrona Berget 3		Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2007-05-29		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2017-06-12
Nyckel: 100018968	UUID: 909a6a57-57f7-90ec-e040-ed8f66444c3f			
Distrikt Karlskrona Stadsdistrikt	Distriktskod 102015			
Adress				
Adress Polhemsgatan 18-20 371 40 Karlskrona				
Läge, karta				
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6226098.5	E (SWEREF 99 TM) 536667.4	Registerkarta KARLSKRONA	
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 587 kvm	1 587 kvm		
Lagfart				
Ägare 556721-7384 Zebran Berget 3 AB Nedre Brunnsvägen 10 372 36 Ronneby	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2007-05-29	Akt 8216	
Inskrivet ägamamn: Startplattan 132147 AB				
Köp (även transportköp): 2007-04-02 Köpeskilling: 15.500.000 SEK, avser hela fastigheten.				

Metria FastighetSök - Karlskrona Berget 3

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 11			
Totalt belopp: 11.050.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	432.200 SEK	1947-11-19	1130A
Anmärkning: Utbyte 59/163 Utbyte 48/1071			
2	72.000 SEK	1947-11-19	1130B
Anmärkning: Utbyte 59/163 Utbyte 48/1071			
3	90.350 SEK	1947-11-19	1130C
Anmärkning: Utbyte 49/247 Utbyte 48/1071			
4	1.536.450 SEK	1982-02-03	963
Anmärkning: Sammanföring 85/11664			
5	79.000 SEK	1983-05-11	5663
Anmärkning: Utbyte 86/1613			
6	700.000 SEK	1987-02-25	1789
7	800.000 SEK	1989-04-05	3323A
Anmärkning: Utbyte 91/10773			
8	1.000.000 SEK	1989-04-05	3323B
Anmärkning: Utbyte 91/10774			
9	5.500.000 SEK	1989-07-12	7346
10	400.000 SEK	1990-05-23	4085
11	440.000 SEK	2006-11-17	17776
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer	Datum	Akt	
Stadsplan: Berget och henck, Stgnr 198	1946-09-13	1080-P90/81	
Tomtindelning: Berget	1947-01-10	1080K-T509/1947	

Metria FastighetSök - Karlskrona Berget 3
Taxeringsuppgifter
Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

222833-0

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

2016

Taxeringsvärde

därav
byggnadsvärde

därav markvärde

14.458.000 SEK

10.317.000 SEK

4.141.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556721-7384	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Zebran Berget 3 AB			
Nedre Brunnsvägen 10			
372 36 Ronneby			

Värderingsenhet bostadsmark

036468163.

Taxeringsvärde

Riktvärdeområde

3.575.000 SEK

1080018

Byggrätt ovan mark

Riktvärde byggrätt

1 882 kvm

1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 036469163.

Taxeringsvärde

Riktvärdeområde

566.000 SEK

1080018

Byggrätt ovan mark

Riktvärde byggrätt

596 kvm

950 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 036466163.

Taxeringsvärde

Bostadsyta

9.600.000 SEK

1 558 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra

Under byggnad

1.710.000 SEK/år

Nej

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

1947

Värdeår

1947

Värderingsenhet lokaler 036467163.

Taxeringsvärde

Lokalyta

717.000 SEK

380 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra

Under byggnad

180.000 SEK/år

Nej

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

1947

Värdeår

1947

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Tomtmätning

1947-03-26

1080K-KV26/14C

Införd i tomtboken

1947-06-04

Metria FastighetSök - Karlskrona Berget 3

Ursprung Karlskrona Karlskrona 5:12		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Karlskrona Berget 3	1994-03-02	1080-93/104
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Telefon: 0771-63 63 63	

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

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 byggnads-tillbehör, 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 in-samlats 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. Värde-rören 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 arrendavtal 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 sanne-ring 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 under-sökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderings-objektet 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, rörledning 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 värde-ringen).

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. Värdefe-dömningen 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 värde-ringsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

JLL Kontor

Stockholm
Birger Jarlsgatan 25
Box 1147
111 81 Stockholm
Sweden
tel +46 8 453 50 00
fax +46 8 453 50 10

Göteborg
Vasagatan 45
Box 1058
405 22 Göteborg
Sweden
tel +46 31 708 53 00
fax +46 31 708 53 10

Patrik Löfvenberg

Head of Valuation
Jones Lang LaSalle
Birger Jarlsgatan 25
111 81 Stockholm
+46 (0) 703 985 346
Patrik.lofvenberg@eu.jll.com

SVENSKA BOSTADSFONDEN