

## **Styrelsens förslag till beslut om godkännande av vissa närståendetransaktioner samt redogörelse enligt AMN 2019:25 (motsvarande en redogörelse enligt 16 a kap. 7 § andra stycket aktiebolagslagen)**

### **Styrelsens förslag till beslut om godkännande av vissa närståendetransaktioner**

Den 20 januari 2023 informerade Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607 ("**Bolaget**") om att vissa av Bolagets större ägare av preferensaktier har föreslagit ändringar av Bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell. Förslaget innebär bl.a. att ändringar bör göras i de förvärsavtal som Bolaget före sin notering på Nasdaq First North Growth Market har ingått avseende ännu inte tillträdna fastigheter ("**Förvärsavtalen**").

Styrelsen har utrett förslaget och beslutat att föreslå att stämman beslutar att godkänna att Bolaget ingår avtal om ändringar av Förvärsavtalen ("**Ändringsavtalen**"). Ändringarna innebär att Bolagets motparter (dvs. säljarna av de fastigheter som Bolaget har ingått avtal om att förvärva men ännu inte tillträtt ("**Säljarna**"), i stället för att erhålla nyemitterade preferensaktier i Bolaget i samband med framtida tillträden av fastigheter, kommer att erhålla stamaktier i Bolaget. Ändringarna innebär vidare att vissa byggrätter ska förvärfas av Bolaget i ett tidigare skede än vad som framgår av Förvärsavtalen, och att betalning för dessa byggrätter ska lämnas i stamaktier.

Säljarna är till Bolaget närstående personer. Genom ingåendet av Ändringsavtalen berättigas Säljarna att teckna stamaktier i Bolaget genom kvittning av den fordran som respektive Säljare har gentemot Bolaget enligt Förvärsavtalen och Ändringsavtalen ("**Ändringsavtalsfordran**").

Styrelsen föreslår mot denna bakgrund att stämman beslutar om (a) godkännande av vissa närståendetransaktioner enligt punkten 8 (a) och (b) nyemission av stamaktier med betalning genom kvittning enligt punkten 8 (b).

I tillägg till detta, har Bolaget vidare åtagit sig att slutbetala säljarna Småa Förvaltnings 8 AB, org.nr 559260-5900 och Blå Dragonen Vilunda Holding AB, org.nr 559260-5793 ("**A-Säljarna**") i stamaktier för den fastighet Flädern som tillträdades i januari 2023 samt för transaktionen avseende byggrätten Dragonen som skedde tidigare under kvartal 1 2023 ("**A-avtalen**"). Genom ingåendet av A-avtalen har dess säljare berättigats att teckna stamaktier i Bolaget genom kvittning av den fordran som respektive säljare har gentemot Bolaget enligt A-avtalen. Denna emission föreslås beslutas och inkluderas i emissionen enligt punkt 8 (b).

Styrelsen föreslår att stämman godkänner att Bolaget ingår avtal om ändringar av Förvärvsavtalen avseende fastigheterna Sollentuna Städet 4–5, Sollentuna Eldsjälen 1 och Stockholm Majblomstret 1–3 med Apelsinhöjden Holding A AB, org.nr 559263-9552, Småa Förvaltnings 8 AB, org.nr 559260-5900, SNB Lignum Holding AB, org.nr 559211-5611, Slipskäraren Holding AB, org.nr 556976-6206, och Tfn-plan Timotejen Holding AB, org.nr 556985-9308, som Säljare (**”B-avtalen”**).

Ändringarna i B-avtalen, som är villkorade av att Utbyteserbjudandet enligt punkten 7 genomförs, innebär att Säljarna, i stället för att erhålla nyemitterande preferensaktier från Bolaget i samband med framtida tillträden av fastigheter, kommer att erhålla stamaktier i Bolaget i samband med Utbyteserbjudandet enligt punkten 7. De fastigheter som är under pågående produktion (sammanlagt sju stycken av de ännu inte tillträdna fastigheterna) avses att färdigställas enligt tidigare affärsupplägg men med skillnaden att Bolaget, i samband med genomförandet av Utbyteserbjudandet enligt punkten 7, kommer att emittera stamaktier till ett värde motsvarande 35 procent av det sedan tidigare överenskomna överförsäljningsvärdet (dvs. de överenskomna värdena i B-avtalen, vilka har justerats för faktisk boarea och lokalarea samt ändrings- och tillägsbeställningar) om cirka 2,9 miljarder kronor som ett förskott till Säljarna i B-avtalen till ett värde om sammanlagt cirka 1,0 miljarder kronor. Varje preferensaktie de hade rätt att teckna enligt de befintliga Förvärvsavtalen kommer istället ge rätt att teckna två stamaktier.

Styrelsen föreslår vidare att stämman godkänner att Bolaget ingår avtal om ändringar av förvärvsavtalen avseende fastigheterna Sollentuna Städet 8–14, Stockholm Archimedes 1, Sollentuna Eldsjälen 2 (innefattande även mark för nuvarande registerfastighet Sollentuna Eldsjälen 3 som enligt pågående lantmäteriförrättning ska regleras in i fastigheten Sollentuna Eldsjälen 2) och Nacka Sicklaön 367:5 med Apelsinhöjden Holding AB, org.nr 559042-9873, Archimedes Invest AB, org.nr 559137-2304, Småa Holding Kajhusen 2 AB, org.nr 559267-7396, och Vattenbrynet Holding AB, org.nr 559039-3038, som Säljare (**”C-avtalen”**).

Ändringarna i C-avtalen innebär, villkorat av att Utbyteserbjudandet enligt punkten 7 genomförs, att de tio byggrätter som ännu inte produktionsstartats och ytterligare tre byggrätter förvärvas av Bolaget till ett marknadsmässigt värde i samband med genomförandet av Utbyteserbjudandet. Betalning avses i sådana fall att erläggas i form av nyemitterade stamaktier till ett värde om cirka 1,3 miljarder kronor. Därtill innebär ändringarna i avtalet avseende projektet Archimedes att en årlig borgensavgift uppgående till 1,3 miljoner kronor ska betalas av Svenska Nyttobostäder till Alm Equity som borgensman.

Vissa närståendetransaktioner ska enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2019:25 underställas stämman för godkännande. Mot bakgrund av att Säljarna i B-avtalen och C-avtalen delägs indirekt av bolag närstående till Joakim Alm och Jonas Bengtsson, styrelseledamöter i Bolaget, ska förvärvet underställas en stämma i Bolaget för godkännande enligt regler som motsvarar de i 16 a kap. 7 § aktiebolagslagen.

Ett beslut enligt denna punkt 8 (a) ska vara villkorat av att stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag enligt punkterna 7 och 8 (b).

För giltigt beslut krävs att beslutet biträds av mer än hälften av de på stämman avgivna rösterna, varvid aktier som innehas av Joakim Alm eller Jonas Bengtsson eller till dem närstående personer inte ska beaktas.

Styrelsens redogörelse enligt AMN 2019:25 (motsvarande en redogörelse enligt 16 a kap. 7 § andra stycket aktiebolagslagen) och en s.k. *fairness opinion* utställd av Arctic Securities finns senast två veckor före stämman tillgängliga hos Bolaget på adress Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm och på Bolagets webbplats ([www.nyttobostader.se](http://www.nyttobostader.se)).

---

Stockholm i mars 2023

**Svenska Nyttobostäder AB (publ)**

*Styrelsen*

## **Styrelsens redogörelse enligt AMN 2019:25 (motsvarande en redogörelse enligt 16 a kap. 7 § andra stycket aktiebolagslagen)**

Med anledning av styrelsen för Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607 ("Bolaget"), förslag får styrelsen lämna följande redogörelse i enlighet med AMN 2019:25 (motsvarande en redogörelse enligt 16 a kap. 7 § andra stycket aktiebolagslagen).

### *Bakgrund*

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om att godkänna att Bolaget ingår avtal om ändringar i de förvärsavtal som Bolaget har ingått avseende ännu inte tillträdna fastigheter ("Ändringsavtalen"). Ändringarna innebär att Bolagets motparter (dvs. säljarna av de fastigheter som Bolaget har ingått avtal om att förvärva men ännu inte tillträtt), i stället för att erhålla nyemitterade preferensaktier i Bolaget i samband med framtida tillträden av fastigheter, kommer att erhålla stamaktier i Bolaget. Ändringarna innebär vidare att vissa bygggrätter ska förvärfas av Bolaget i stället för att Bolaget vid de tidigare planerade framtida tillträden ska förvärva färdiga projekt.

### *Förslag*

Styrelsen föreslår att stämman godkänner att Bolaget ingår avtal om ändringar i de förvärsavtal som Bolaget har ingått avseende de ännu inte tillträdna fastigheterna Sollentuna Städet 4–5, Sollentuna Eldsjälen 1 och Stockholm Majblomstret 1–3 med Apelsinhöjden Holding A AB, org.nr 559263-9552, Småa Förvaltnings 8 AB, org.nr 559260-5900, SNB Lignum Holding AB, org.nr 559211-5611, Slipskäraren Holding AB, org.nr 556976-6206, och Tfn-plan Timotejen Holding AB, org.nr 556985-9308, som säljare ("B-avtalen").

Styrelsen föreslår vidare att stämman godkänner att Bolaget ingår avtal om ändringar i de förvärsavtal som Bolaget har ingått avseende de ännu inte tillträdna fastigheterna Sollentuna Städet 8–14, Stockholm Archimedes 1, Sollentuna Eldsjälen 2 (innefattande även mark för nuvarande registerfastighet Sollentuna Eldsjälen 3 som enligt pågående lantmäteriförrättning ska regleras in i fastigheten Sollentuna Eldsjälen 2) och Nacka Sicklaön 367:5 med Apelsinhöjden Holding AB, org.nr 559042-9873, Archimedes Invest AB, org.nr 559137-2304, Småa Holding Kajhusen 2 AB, org.nr 559267-7396, och Vattenbrynet Holding AB, org.nr 559039-3038, som säljare ("C-avtalen").

### *Närstående relationer*

Säljarna i B-avtalen och C-avtalen (se ovan) delägs indirekt av bolag närstående till Joakim Alm och Jonas Bengtsson, styrelseledamöter i Bolaget.



### Villkoren för transaktionerna

Ändringarna i B-avtalen, som är villkorade av att det av styrelsen föreslagna utbyteserbjudandet genomförs, innebär att Säljarna, i stället för att erhålla nyemitterande preferensaktier från Bolaget i samband med framtida tillträden av fastigheter, kommer att erhålla stamaktier i Bolaget i samband med det av styrelsen föreslagna Utbyteserbjudandet. De fastigheter som är under pågående produktion (sammanlagt sju stycken av de ännu inte tillträdna fastigheterna) avses att färdigställas enligt tidigare affärsupplägg men med skillnaden att Bolaget, i samband med genomförandet av det av styrelsen föreslagna Utbyteserbjudandet, kommer att emittera stamaktier till ett värde av motsvarande 35 procent av det sedan tidigare överenskomna överförsäljningsvärdet (dvs. de överenskomna värdena i B-avtalen, vilka har justerats för faktisk boarea och lokalarea samt ändrings- och tilläggsbeställningar) om cirka 2,9 miljarder kronor som ett förskott till säljarna i B-avtalen till ett värde om sammanlagt cirka 1,0 miljarder kronor.

Ändringarna i C-avtalen innebär, villkorat av att Utbyteserbjudandet enligt punkten 7 i föreslagen dagordning genomförs, att de tio byggrätter som ännu inte produktionsstartats och ytterligare tre byggrätter förvärvas av Bolaget till ett marknadsmässigt värde i samband med genomförandet av det av styrelsen föreslagna utbyteserbjudandet. Betalning avses i sådana fall att erläggas i form av nyemitterade stamaktier till ett värde om cirka 1,3 miljarder kronor. Därtill innebär ändringarna i avtalet avseende projektet Archimedes att en årlig borgensavgift uppgående till 1,3 miljoner kronor ska betalas av Svenska Nyttobostäder till Alm Equity som borgensman.

B-AVTALEN					
Säljare	Målbolag	Fastighet(er)	Planerat tillträdesdatum	Avtalad köpeskilling vid tillträde (överförsäljningsvärde) (belopp i kronor)	Förskottsbetalning i stamaktier (belopp i kronor)
Apelsinhöjden Holding A AB, org.nr 559263-9552	Apelsinhöjden 9 Holding AB, org.nr 559042-9709	Sollentuna Städet 4	Kvartal 4 2023	493 121 585	172 592 555
Apelsinhöjden Holding A AB, org.nr 559263-9552	Apelsinhöjden 10 Holding AB, org.nr 559042-9758	Sollentuna Städet 5	Kvartal 4 2023	245 561 712	85 946 599
Småa Förvaltnings 8 AB, org.nr 559260-5900	Småa Holding Kastellet AB, org.nr 559260-1974	Sollentuna Eldsjälen 1	Kvartal 3 2024	227 706 614	79 697 315



Slipskäraren Holding AB, org.nr 556976-6206	Telefonplan Garage Holding AB, org.nr 556985-9332	Stockholm Majblomstret 1	Kvartal 4 2023/Kvartal 2 2024	1 040 002 024	373 800 708
Tfn-plan Timotejen Holding AB, org.nr 556985-9308	Tfn-plan Timotejen Mitten Mellan AB, org.nr 556985-9290	Stockholm Majblomstret 2	Kvartal 2 2024	171 808 901	60 833 115
SNB Lignum Holding AB, org.nr 559211-5611	Telefonplan Bygggrätt AB, org.nr 556857-7638	Stockholm Majblomstret 3	Kvartal 3 2023	518 641 658	190 274 580

C-AVTALEN			
Säljare	Målbolag	Fastighet(er)	Köpeskilling i stamaktier (belopp i kronor)
Apelsinhöjden Holding AB, org.nr. 559042-9873	Apelsinhöjden Holding B AB, org.nr 559263-9545	Sollentuna Städet 8-14	427 994 400
Archimedes Invest AB, org.nr 559137-2304	Archimedes Fastighets AB, org.nr 556241-5637	Stockholm Archimedes 1	628 139 153
Småa Holding Kajhusen 2 AB, org.nr 559267-7396	Kajhusen Fastighets AB, org.nr 559381-3982	Sollentuna Eldsjälen 2 (innefattande även mark för nuvarande registerfastighet Sollentuna Eldsjälen 3 som enligt pågående lantmäteriförrättning ska regleras in i fastigheten Sollentuna Eldsjälen 2)	100 725 920
Vattenbrynet Holding AB, org.nr 559039-3038	Nacka Jarlaberg Holding AB, org.nr 559088-2808	Nacka Sicklaön 367:5	112 760 240



Stockholm den 3 mars 2023

**Svenska Nyttobostäder AB (publ)**



*Styrelsen*

---

Emma Norburg



---

Hanna Wachtmeister



---

Fredrik Arpe



Styrelsen  
Svenska Nyttobostäder AB (publ)  
Regeringsgatan 59  
111 59 Stockholm

3 mars 2023

## Fairness opinion

Svenska Nyttobostäder AB (publ) ("Nyttobostäder" eller "Bolaget") har uppdragit åt Arctic Securities AB, filial Sverige, Corporate Finance ("Arctic") att till Bolagets styrelse avge ett utlåtande om det erbjudande som Bolaget överväger lämna till preferensaktieägarna ("Utbyteserbjudandet" eller "Transaktionen") är skäligt ur finansiell synvinkel för aktieägare i Nyttobostäder.

Arctic har informerats om att behovet att inhämta ett utlåtande påkallas av att två styrelseledamöter i Nyttobostäder är närstående till parter som omfattas av Transaktionen. För att bolagsstämman ska kunna bedöma om Transaktionen, från ett närståendeperspektiv, kommer att ske på för aktieägarna acceptabla villkor, vilket avser såväl stamaktieägare som preferensaktieägare, är det styrelsens avsikt att det i redogörelsen till bolagsstämman ingår ett utlåtande om Transaktionens skälighet från en finansiell utgångspunkt. Detta utlåtande syftar inte till att uttala sig om skäligheten i Utbyteserbjudandet för de enskilda aktieägare som det riktar sig till, inklusive befintliga preferensaktieägare.

Transaktionen i korthet:

- Det utbytesförhållande som avses erbjudas i Utbyteserbjudandet är att varje preferensaktie i Nyttobostäder som inlöses berättigar till två nyemitterade stamaktier i Nyttobostäder.
- Säljare av fastigheter som, enligt tidigare avtal, skulle teckna preferensaktier i samband med framtida tillträden, avses i stället erbjudas teckning av stamaktier till emissionskurs 50 kronor.
- Bolaget avser att förvärva byggrätter avseende sådana fastigheter som ännu inte har produktionsstartats, från säljare som, enligt tidigare avtal, skulle teckna preferensaktier i samband med framtida tillträden. Förvärvslikviden avses att erläggas genom emission av stamaktier till emissionskurs 50 kronor.

I samband med avgivandet av detta utlåtande har Arctic bland annat tagit del av och beaktat viss offentlig information samt annan verksamhetsrelaterad och finansiell information avseende Nyttobostäder (inklusive årsredovisning för verksamhetsåret 2021 och bokslutskommuniké för 2022). Vidare har Arctic även haft diskussioner med ledande befattningshavare i Nyttobostäder gällande bolagets verksamhet, finansiella ställning och framtidsutsikter.

Baserat på de dokument och den information som granskats av Arctic enligt vad som beskrivs ovan har Arctic beaktat viss finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende Nyttobostäder i jämförelse med vissa andra bolag med liknande verksamheter som Arctic anser vara relevanta vid bedömningen av Nyttobostäder och Utbyteserbjudandet. Arctic har även beaktat de historiska aktiekurserna och handeln i



Nyttobostäders stamaktier och preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market, samt genomfört sådana andra analyser och studier som Arctic ansett lämpliga för att avge detta utlåtande.

Den information som ligger till grund för detta utlåtande har hämtats från offentliga källor eller tillhandahållits Arctic av Nyttobostäder för framtagandet av detta utlåtande. Arctic har förlitat sig på att sådan information är korrekt och fullständig utan att göra någon oberoende verifiering därav. Arctic har antagit att Nyttobostäder inte känner till någon uppgift eller några omständigheter som skulle göra sådan information felaktig, bristfällig eller vilseledande i något avseende som skulle vara av betydelse för Arctics analys. Arctic har inte gjort någon oberoende värdering av Nyttobostäders tillgångar och skulder (inklusive eventalförpliktelser, utanför balansräkningen eller av annan karaktär).

Arctic har ingen expertis avseende legala och regulatoriska frågor eller skatte- och bokföringsfrågor och har förlitat sig på bedömningar gjorda av Nyttobostäder och dess rådgivare i sådana frågor.

Vad gäller finansiella prognoser och annan framåtriktad information som Nyttobostäders koncernledning har presenterat för Arctic, har Arctic antagit att de har upprättats på ett rimligt sätt baserat på koncernledningens bästa tillgängliga uppskattningar och bedömningar med avseende på Bolagets framtida finansiella resultat och utveckling utan att Arctic har gjort en självständig bedömning därav.

Detta utlåtande grundar sig på marknadsmässiga, ekonomiska, finansiella och andra förhållanden samt information som inhämtats av, eller tillhandahållits, Arctic till och med dagen för detta utlåtande. Händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter dagen för detta utlåtande kan göra utlåtandet inaktuellt. Arctic påtar sig inte något ansvar för att uppdatera eller revidera detta utlåtande för att ta sådana händelser eller omständigheter i beaktande.

Detta utlåtande tar inte ställning till Transaktionen i relation till andra affärsmöjligheter tillgängliga för Nyttobostäder eller andra investeringsalternativ tillgängliga för Nyttobostäders aktieägare. Vidare utgör detta utlåtande inte någon rekommendation till någon preferensaktieägare i Nyttobostäder avseende huruvida Utbyteserbjudandet bör accepteras eller inte.

**Baserat på och under de förutsättningar som anges ovan är det Arctics bedömning, per dagen för detta utlåtande, att Transaktionen är skälig ur ett finansiellt perspektiv för aktieägare i Nyttobostäder.** Detta utlåtande uttalar sig inte om skäligheten i Utbyteserbjudandet för de enskilda aktieägare som det riktar sig till, inklusive befintliga preferensaktieägare.

Arctic kommer att erhålla en fast ersättning vid avgivandet av detta utlåtande samt kostnadsersättning för vissa utgifter. Ingen del av Arctics ersättning är beroende av eller relaterad till Transaktionens fullföljande. Nyttobostäder kommer därtill att hålla Arctic skadelöst för vissa anspråk och kostnader som kan uppstå i samband med uppdraget att avge detta utlåtande. Arctic har tidigare tillhandahållit olika investerings- och finansiella rådgivningstjänster utan koppling till Utbyteserbjudandet åt Nyttobostäder och dess aktieägare, varav den senaste transaktionen var ett obligationslån i Nyttobostäder som emitterades i september 2021, och Arctic kan i framtiden komma att tillhandahålla olika investerings- och finansiella

rådgivningstjänster åt Nyttobostäder och dess aktieägare. Arctic har erhållit, och kan komma att erhålla, sedvanlig ersättning för sådana tjänster. Därtill kan Arctickoncernen inom ramen för sin ordinarie verksamhet inom värdepappershandel, mäklari och investeringstjänster, för egen eller annans räkning, delta i handel med, eller ta positioner i, värdepapper som direkt eller indirekt påverkas av Utbyteserbjudandet.

Detta utlåtande är uteslutande tillställt Nyttobostäder i samband med Transaktionen i enlighet med, och under de förutsättningar som anges i, uppdragsavtalet mellan Nyttobostäder och Arctic, och får inte användas i något annat syfte. Detta utlåtande riktas inte till, och får inte förlitas på av, någon annan, inbegripet men inte begränsat till, kreditgivare och aktieägare i Nyttobostäder.

Detta utlåtande ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvister rörande detta utlåtande ska avgöras exklusivt av svensk domstol.

**Arctic Securities AS, filial Sverige**  
Corporate Finance