

## **Styrelsens förslag till beslut om nyemission av stamaktier genom kvittning samt handlingar enligt 13 kap. 6–8 §§ aktiebolagslagen**

### **Förslag till beslut om nyemission av stamaktier genom kvittning**

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 förvärvsavtal som Bolaget före sin notering på Nasdaq First North Growth Market har ingått avseende ännu inte tillträdna fastigheter ("**Förvärvsavtalen**").

Styrelsen har utrett förslaget och beslutat att föreslå att stämman beslutar att godkänna att Bolaget ingår avtal om ändringar av Förvärvsavtalen ("**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 Förvärvsavtalen, och att betalning för dessa byggrätter ska lämnas i stamaktier.

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 tillträdde 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).

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 Förvärvsavtalen och Ändringsavtalen ("**Ändringsavtalsfordran**").

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att öka Bolagets aktiekapital genom en riktad nyemission av högst 46 567 050 stamaktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 1 862 682,00 kronor.

1. Teckningskursen som ska betalas för varje ny stamaktie ska uppgå till 50 kronor. Grunden för teckningskursen har fastställts efter förhandlingar på armlängds avstånd med Säljarna.
2. Rätten att teckna stamaktier ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma Säljarna och A-Säljarna. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra ingående och verkställande av Ändringsavtalen och A-avtalen i syfte att minska Bolagets finansiella börda från preferensaktierna och därigenom skapa förutsättningar för en starkare kapitalstruktur.
3. Teckning av stamaktierna ska ske på en separat teckningslista senast den 2 maj 2023. Styrelsen ska äga rätt att förlänga teckningsperioden.
4. Betalning för tecknade stamaktier ska ske senast den 2 maj 2023 genom kvittning av respektive Säljares Ändringsavtalsfordran. Ändringsavtalsfordran förfaller till betalning omedelbart före och villkorat av att bolagsstämman fattar beslut om nyemission enligt denna punkt 8 (b). Styrelsen ska äga rätt att förlänga betalningsperioden. Om Ändringsavtalsfordran inte räcker till betalning av hel stamaktie i nyemissionen bortfaller överskjutande belopp utan kompensation.
5. Den del av teckningskursen som överstiger stamaktiernas kvotvärde ska tillföras den fria överkursfonden.
6. De nya stamaktierna ska berättiga till vinstutdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att stamaktierna har registrerats hos Bolagsverket och införts i aktieboken som förs av Euroclear.
7. Ett beslut enligt denna punkt 8 (b) ska vara villkorat av att stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag enligt punkterna 7 och 8 (a).
8. Styrelsen, eller den som styrelsen utser, bemyndigas att vidta sådana smärre förändringar av beslutet som kan visa sig vara erforderliga för registrering av beslutet hos Bolagsverket eller Euroclear.

För giltigt beslut avseende denna punkt 8 (b) fordras att beslutet biträds av aktieägare med minst nio tiondelar (9/10) av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

En avskrift av Bolagets bolagsordning och handlingar enligt 13 kap. 6–7 §§ aktiebolagslagen finns senast två veckor före stämman, samt revisorns yttrande enligt 13 kap. 8 § aktiebolagslagen finns senast före registreringen av beslutet, 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 13 kap. 6 § tredje punkten aktiebolagslagen**

Med anledning av styrelsen för Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607, förslag får styrelsen lämna följande redogörelse i enlighet med 13 kap. 6 § tredje punkten aktiebolagslagen.

Följande händelser av väsentlig betydelse för Bolagets ställning som inträffat efter lämnandet av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 och fram till och med dagen för detta yttrande:

- Den 11 oktober 2022 offentliggjorde Bolaget att teckning och tilldelning skett av 560 465 preferensaktier i den riktade nyemission som beslutades på årsstämman den 25 maj 2022 (se pressmeddelande från den 11 oktober 2022) med anledning av projektet Skogshuset i Nacka.
- Den 17 november 2022 meddelade Bolaget att styrelseledamoten Gunilla Högbom har på egen begäran valt att utträda ur Svenska Nyttobostäders styrelse (se pressmeddelande från den 17 november 2022).
- Den 20 januari 2023 informerade Bolaget att Bolagets större ägare av preferensaktier föreslagit vissa ändringar av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell. Förslaget innebär att Bolaget bör erbjuda innehavare av Bolagets preferensaktier att omvandla dessa till stamaktier och att vissa ändringar bör göras i de förvärvsavtal som Bolaget ingått avseende ännu ej tillträdde fastigheter (se pressmeddelande från den 20 januari 2023).
- Den 31 januari 2023 meddelade Bolaget att Tommy Johansson lämnar posten som verkställande direktör i Svenska Nyttobostäder AB (publ) och Fredrik Arpe utses till tillförordnad verkställande direktör (se pressmeddelande från den 31 januari 2023).
- Transaktionen avseende projektet Dragonen genomfördes i januari 2023.
- Fastigheten Flädern i Rönninge, Salems kommun, med 93 lägenheter tillträdde i januari.
- Den 9 februari 2023 meddelade Bolaget att en extra bolagsstämma i Bolaget hade hållits och, med anledning av Gunilla Högbom i november 2022 beslutade att utträda ur styrelsen, fattat beslut om att antalet bolagsstämmovalda ordinarie ledamöter ska vara fem (5) stycken utan suppleanter i stället för sex (6) ordinarie ledamöter utan suppleanter som årsstämman den 25 maj 2022 beslutade om (se pressmeddelande från den 9 februari 2023).

Inga händelser av väsentlig betydelse för Bolagets ställning har inträffat utöver dessa. För mer information om ovan angivna händelser hänvisas till Bolagets



pressmeddelanden och finansiella rapporter, vilka finns tillgängliga på Bolagets webbplats ([www.nyttobostader.se](http://www.nyttobostader.se)).

Handlingar enligt 13 kap. 6 § första och andra punkten aktiebolagslagen finns tillgängliga på bolagets webbplats ([www.nyttobostader.se](http://www.nyttobostader.se)).

---



Stockholm den 3 mars 2023

**Svenska Nyttobostäder AB (publ)**



*Styrelsen*



---

Emma Norburg

---

Hanna Wachtmeister



---

Fredrik Arpe



## Styrelsens redogörelse enligt 13 kap. 7 § aktiebolagslagen

Med anledning av styrelsen för Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607, förslag får styrelsen lämna följande redogörelse i enlighet med 13 kap. 7 § aktiebolagslagen.

Styrelsen har föreslagit att stämman beslutar om (i) ingående av Ändringsavtalen enligt punkten 8 (a) i den föreslagna dagordningen och (ii) nyemission av stamaktier genom kvittning enligt punkten 8 (b) i den föreslagna dagordningen. Genom ingåendet av Ändringsavtalen berättigas Säljarna att teckna stamaktier i Bolaget genom kvittning av den fordran som respektive Säljare har gentemot Bolaget enligt Förvärvsavtalen och Ändringsavtalen ("Ändringsavtalsfordran").

Ändringsavtalsfordran kan endast användas till att betala för tecknade nya stamaktier genom kvittning och förfaller till betalning i samband med och villkorat av att bolagsstämman fattar beslut om Utbyteserbjudandet. Teckning av aktierna och verkställande av leverans av aktierna är även villkorat av att Utbyteserbjudandet genomförs samt, beträffande de aktier som emitteras avseende kategori C-fastigheterna, att tillträde till dessa fastigheter sker. Om Ändringsavtalsfordran inte räcker till betalning av en hel stamaktie i nyemissionen bortfaller överskjutande belopp utan kompensation.

Bolaget har gentemot Säljarna åtagit sig att emittera stamaktier i nyemissionen, högst totalt 46 567 050 stamaktier, till ett belopp motsvarande den totala Ändringsavtalsfordran. Säljarna (dvs. fordringsägarna) har rätt att teckna stamaktier i nyemissionen och som betalning av den fordran som uppkommer i samband med sådan aktieteckning kvitta hela sin förfallna Ändringsavtalsfordran mot Bolaget. Styrelsen bedömer att ovanstående kvittning är till fördel för bolaget och dess borgenärer, eftersom kvittningen är en del i en nödvändig omstrukturering av bolagets kapitalstruktur.



Stockholm den 3 mars 2023

**Svenska Nyttobostäder AB (publ)**

 *Styrelsen*

---

Emma Norburg



---

Hanna Wachtmeister



---

Fredrik Arpe





**Revisorns yttrande enligt 13 kap. 6 § fjärde punkten aktiebolagslagen**

Revisorns yttrande enligt 13 kap. 6 § aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse för väsentliga händelser för perioden 2022-04-27–2023-03-03

Till bolagsstämman i Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607

Vi har granskat styrelsens redogörelse daterad 2023-03-03.

#### Styrelsens ansvar för redogörelsen

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

#### Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om styrelsens redogörelse på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 9 *Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Svenska Nyttobostäder AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen har begränsats till översiktlig analys av redogörelsen och underlag till denna samt förfrågningar hos bolagets personal. Vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### Uttalande

Grundat på vår granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att styrelsens redogörelse inte avspeglar väsentliga händelser för bolaget på ett rättvisande sätt under perioden 2022-04-27–2023-03-03

#### Övriga upplysningar

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 13 kap. 6 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.



Stockholm den 3 mars 2023

Ernst & Young AB



Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

## **Revisorns yttrande enligt 13 kap. 8 § aktieförelagslagen**

Revisorsyttrande enligt 13 kap. 8 § aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse för kvittning

Till bolagsstämman i Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607

Vi har granskat styrelsens redogörelse med avseende på kvittning daterad 2023-03-03.

Styrelsens ansvar för redogörelsen

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om kvittningen på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 9 *Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Svenska Nyttobostäder AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens antaganden. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi anser att styrelsens redogörelse har upprättats i enlighet med 13 kap. 7 § aktiebolagslagen och kvittningsrätten avser giltiga motfordringar.

Övriga upplysningar

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 13 kap. 8 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.



Stockholm den 3 mars 2023

Ernst & Young AB



Jonas Svensson

Auktoriserad revisor