

# BOLAGSBESKRIVNING

## KARLBERG SVÄGEN 77 FASTIGHETS AB (PUBL)

UPPRÄTTAD MED ANLEDNING AV ANSÖKAN OM  
UPPTAGANDE TILL HANDEL AV PREFERENS AKTIER I  
KARLBERG SVÄGEN 77 FASTIGHETS AB (PUBL) PÅ NASDAQ FIRST NORTH

31 mars 2017



### **Viktig information om Nasdaq First North**

Nasdaq First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på Nasdaq First North regleras av Nasdaq First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs. Det är börserna (Nasdaq Stockholm AB) som godkänner ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North. Karlbergsvägen 77 Fastighet AB (publ) har utsett Erik Penser Bank till Certified Adviser.

### **Viktig information**

Denna bolagsbeskrivning ("**Bolagsbeskrivningen**") har upprättats såsom informationsunderlag inför upptagande till handel av preferensaktier i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) ("**Bolaget**" eller "**Karlbergsvägen 77**") på Nasdaq First North. Bolagsbeskrivningen är inget prospekt enligt lag (1991:980) om handel med finansiella instrument eller Kommissionens förordning (EG) 809/2004.

Varje investerare bör noga överväga informationen som lämnas i Bolagsbeskrivningen, i synnerhet de faktorer som nämns under avsnittet Riskfaktorer som beskriver vissa risker som är förknippade med en investering i Karlbergsvägen 77. Bolagsbeskrivningen har upprättats med anledning av föreliggande listning av Bolagets preferensaktie på Nasdaq First North.

Erik Penser Bank AB och ABG Sundal Collier AB, som biträtt styrelsen i Bolaget vid sammanställningen av bolagsbeskrivningen, har granskat den lämnade informationen, men påtar sig inte något ansvar för den lämnade informationens riktighet eller fullständighet och friskriver sig från allt ansvar för beslut som fattas på grundval av Bolagsbeskrivningen. Tvist med anledning av denna Bolagsbeskrivning ska avgöras i enlighet med svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

### **Framåtriktad information**

Bolagsbeskrivningen innehåller framåtriktade uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamhet och resultat. Dessa uttalanden finns i flera avsnitt och inkluderar alla uttalanden som inte avser rent historiska förhållanden, till exempel uttalanden rörande Bolagets nuvarande avsikter, bedömningar och förväntningar. Ord såsom "*anser*", "*avser*", "*bedömer*", "*förväntar sig*", "*förutser*", "*planerar*" eller liknande uttryck indikerar vissa av dessa uttalanden. Andra sådana uttalanden identifieras utifrån det aktuella sammanhanget. Faktiska händelser och resultatutfall kan komma att skilja sig avsevärt från vad som framgår av sådana uttalanden till följd av risker och andra faktorer som Bolaget verksamhet påverkas av.

## Innehållsförteckning

Riskfaktorer.....	4
Bakgrund och motiv.....	9
Karlbergsvägen 77 i korthet .....	10
Marknadsöversikt .....	14
Värderingsintyg .....	19
Finansiell information .....	20
Preferensaktierna i korthet.....	22
Styrelse, Vd, ledande befattningshavare och revisor .....	23
Bolagsstyrning .....	30
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	33
Övrig information .....	35
Adresser .....	43

## Definitioner

” <b>ABG Sundal Collier</b> ”	avser ABG Sundal Collier AB eller ABG Sundal Collier ASA.
” <b>Bolaget</b> ” och ” <b>Karlbergsvägen 77</b> ”	avser Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) eller den koncern där Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) är moderbolag eller bolag i den koncern vari Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget.
” <b>Erik Penser Bank</b> ”	avser Erik Penser Bank AB (publ).
” <b>Euroclear</b> ”	avser Euroclear Sweden AB.
” <b>Fridhem</b> ”	avser den koncern vari Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm AB är moderbolag.
” <b>Huvudägaren</b> ”	avser Karlbergsvägen 77 Holding AB.
” <b>Patriam</b> ”	avser den koncern vari Patriam AB är moderbolag.
” <b>Preferensaktier</b> ”	avser preferensaktier i Bolaget.

## Information om Preferensaktien och upptagande till handel på Nasdaq First North

Första dag för handel:	4 april 2017
ISIN-kod:	SE0009470230
Handelsbeteckning:	KV77 PREF

## Finansiell kalender

Delårsrapport januari – mars 2017:	23 maj 2017
Delårsrapport april – juni 2017:	29 augusti 2017
Delårsrapport juli – september 2017:	29 november 2017
Delårsrapport oktober – december 2017:	22 februari 2018

## **Riskfaktorer**

En investering i aktier, inklusive Preferensaktierna, är förknippad med risk. Ett antal faktorer påverkar, eller kan påverka Bolaget, både direkt och indirekt. Nedan redovisas en sammanfattning av riskfaktorer och betydande omständigheter, utan rangordning och utan anspråk på att vara uttömmande, som bedöms vara väsentliga för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara väsentliga kan också påverka Bolagets framtida verksamhet, prestation och finansiella ställning. Om någon av nedanstående risker materialiseras kan det innebära en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning och värdet på en investering kan komma att påverkas väsentligt. Investerares uppmanas att göra sin egen bedömning av betydelsen av nedan angivna riskfaktorer och andra potentiella riskfaktors betydelse för Bolagets verksamhet och framtida utveckling.

### **Marknadsrelaterade risker**

#### *Makroekonomiska faktorer*

Fastighets- och bostadsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom, bland annat, den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxten, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya lokaler och bostäder, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en ogynnsam riktning kan det innebära en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Risker förenade med geografisk koncentration*

Bolaget äger endast fastigheten Kadetten 29 och kommer därför att vara beroende av hur bostadsmarknaden i området Vasastan i Stockholm utvecklas. Om efterfrågan på bostäder minskar i allmänhet eller i detta specifika område skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Möjlighet att erhålla avkastning på fastigheter och bostäder*

Bolagets huvudsakliga verksamhet kommer att bestå av försäljning av färdigutvecklade lägenheter, vilket innebär att såväl viljan som förmågan att betala för dessa har betydelse för Bolaget och att avkastningen på fastigheten i stor utsträckning kommer att vara beroende av Bolagets möjlighet att avyttra lägenheterna samt de kostnader och utgifter som Bolaget ådragit sig i samband med utvecklingen av fastigheten likväl som förändringar i lägenheternas marknadsvärde. Bolaget är också ansvarigt för de ekonomiska planerna för utvecklingsprojektet och krav på ersättning för osålda lägenheter kan komma att riktas mot Bolaget. Vidare är fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar (såsom lägenheterna Bolaget har för avsikt att utveckla) till sin natur svåra att värdera, bland annat på grund av respektive fastighets individuella egenskaper och att det inte nödvändigtvis finns en likvid marknad eller prismekanism för objektet. Om Bolaget inte lyckas avyttra samtliga lägenheter, eller endast lyckas avyttra lägenheterna på ofördelaktiga villkor, eller om Bolaget möter krav på grund av osålda lägenheter, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **Strategiska och operationella risker**

### *Projektrisker och operationella risker och beroende av nyckelpersoner*

Bolagets verksamhet och fastighetsutvecklingsprojekt, såsom projekt Karlbergsvägen 77 som Bolaget avser genomföra, är generellt förenade med ett stort antal risker, såsom risk för konstruktionsfel, risk för fördröjning eller icke-färdigställande, operativa risker, risker relaterade till nödvändiga tillstånd inklusive myndighetsbeslut, miljörisker samt byggplatsrelaterade risker etc. Vidare är Bolaget beroende av (bland annat för att framgångsrikt kunna utveckla det planerade fastighetsprojektet) ett antal nyckelpersoner bland Bolagets anställda och ledning som genom deras erfarenhet har etablerat relationer med leverantörer, investerare och andra aktörer på fastighetsmarknaden i Sverige. Dessa nyckelpersoner inkluderar ledamöter i Bolagets styrelse och andra nyckelpersoner som är anställda av Bolagets indirekta aktieägare, Fridhem och Patriam, och som följaktligen inte är engagerade i Bolaget på heltidsbasis. Bolaget är således beroende av att sådana indirekta aktieägare bistår Bolaget med ett tillräckligt projektteam som kan utföra den tilltänkta utvecklingen av Karlbergsvägen 77, vilket inte kan garanteras. Varje sådan risk som materialiseras skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Renommérisker*

Bolagets anseende (samt, indirekt, anseendet för de aktörer som bistår ledningsgruppen) är av central betydelse för Bolagets verksamhet och intjäningsförmåga och Bolagets lönsamhet är beroende av att leverantörer, kunder och andra intressenter på fastighetsmarknaden förknippar Bolaget med positiva värden och god kvalitet. Skulle, till exempel, Bolagets styrelseledamöter eller bolagsledning agera på ett sätt som är strider mot de värden som representeras av Bolaget, eller, indirekt, om Patriams eller Fridhems fastighetsprojekt inte möter marknadens eller de boendes förväntningar, föreligger det en risk att Bolagets anseende kan skadas, vilket kan medföra en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Bolagets förvärv av Kadetten 29*

Bolagets förvärv av Kadetten 29 medför ett antal risker. Bolagets genomförda granskning av Kadetten 29 kan vara otillräcklig eller innehålla luckor eller andra brister. Om väsentlig information har förbisetts under granskningen kan detta medföra en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Konkurrenssituation*

Bolaget verkar i en bransch som är föremål för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter kommer bland annat att vara beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar i efterfrågan på lägenheter och att snabbt anpassa verksamheten till befintliga och framtida marknadsbehov. Om Bolaget misslyckas med att anpassa verksamheten efter marknadsbehoven eller om sådana anpassningar visar sig vara kostsamma, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Tvister*

Bolaget är för närvarande inte part, men kan komma att bli part i, tvister, eller andra rättsliga förfaranden, eller få krav riktade mot sig. Sådana tvister kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Regulatoriska risker**

#### *Risker förenade med lagar, tillstånd och myndighetsbeslut*

Nya lagar och regler samt ändringar i tillämpliga lagar och regler kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet. För att använda och utveckla en fastighet som planerat krävs tillstånd samt myndighetsgodkännanden och -beslut. Sådana tillstånd, godkännanden och beslut inkluderar exempelvis bygglov och detaljplaner. Om Bolaget inte erhåller de tillstånd, godkännanden och beslut som krävs för genomförande av projektet, eller om sådana tillstånd, godkännanden och beslut (avseende exempelvis detaljplaner) inte beviljas i enlighet med inlämnade ansökningar och Bolagets nuvarande bedömningar kan det få en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Miljörelaterade risker*

Enligt miljöbalken kan köparen av en fastighet under vissa omständigheter vara ansvarig för marksanering eller efterbehandling. Samtliga krav på marksanering eller efterbehandling eller ändrade lagar, föreskrifter och krav från myndigheter inom miljöområdet kan innebära ökade kostnader för Bolaget med avseende på bland annat marksanering eller efterbehandling, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Förändrade redovisningsregler*

Bolagets verksamhet påverkas av de redovisningsregler som tillämpas från tid till annan, och Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll, kan i framtiden komma att påverkas av förändrade redovisningsregler eller en förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Skatt*

Bolagets verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna. Trots att Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regelverk på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning är felaktig eller att sådana regler ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet, inklusive begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader och andra finansiella kostnader, vilket därmed skulle kunna begränsa Bolagets möjlighet att få avdrag i sådant avseende. Ändringar i lagar, regler eller tillämpningen därav kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **Finansiella risker**

### *Kredit- och motpartsrisker*

Bolaget är föremål för risken att inte erhålla hyresintäkter eller potentiella framtida betalningar avseende de lägenheter eller fastigheter om vilka Bolaget har ingått avtal om försäljning. Utöver kreditrisker i förhållande till kunder, är Bolaget även föremål för kreditrisker i förhållande till andra motparter. Om kreditrisker materialiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Likviditets- och finansieringsrisker*

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Bolaget oförmånliga villkor. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa Bolagets behov av långfristig finansiering och likviditet kommer Bolaget vid behov tillföra nya krediter. Även om Karlbergsvägen 77 för närvarande har tillgång till långsiktig finansiering kan Bolaget i framtiden bryta mot de finansiella förpliktelser som Bolagets kreditavtal kan komma att innehålla, vilket kan medföra att kreditgivarna i fråga kan säga upp sådana kreditavtal. Om Bolaget i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera Bolagets låneavtal eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Ränte- och finansieringsrisk*

Bolaget och dess dotterbolag finansieras, förutom av eget kapital, i stor utsträckning genom lån från kreditinstitut och räntekostnader är en av Bolagets största kostnadsposter. Bolaget är exponerat för ränterisker genom att förändringar i ränteläget kommer att påverka Bolagets räntekostnader. Vidare kan Bolaget i framtiden komma att behöva erhålla ytterligare finansiering eller refinansiera sina låneavtal. Om Bolaget inte kan att refinansiera låneavtal eller endast kan refinansiera sina låneavtal på oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **Risker relaterade till Preferensaktierna**

### *Misslyckande av notering*

Det är Bolagets ambition att Preferensaktierna ska vara noterade på Nasdaq First North. I händelse av att Bolaget inte uppfyller tillämpliga krav på bolag vars aktier är listade på Nasdaq First North, finns det en risk att Preferensaktierna avnoteras i framtiden. En sådan framtida avnotering, skulle göra det svårt för en innehavare av Preferensaktier att avyttra sådan innehavd Preferensaktie.

### *Framtida prissättning av Preferensaktien*

Även om det är Bolagets ambition att Bolagets Preferensaktie ska noteras på Nasdaq First North är det osäkert huruvida det kommer att utvecklas en aktiv handel i Preferensaktien. Vidare kan

priset på Preferensaktien komma att bli föremål för betydande fluktuationer till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende värderingen av Bolaget, Preferensaktien samt andra omständigheter och händelser.

#### *Likviditetsrisk*

Det kan inte garanteras att likviditeten i Bolagets Preferensaktie kommer att vara hög om och när handel sker på Nasdaq First North, och det är inte heller möjligt att förutse aktiemarknadens framtida intresse för Preferensaktien. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav och en bristfällig likviditet kan också öka fluktuationer i Preferensaktiens pris.

#### *Framtida emissioner*

Framtida nyemissioner i Bolaget kan komma att påverka priset på Preferensaktien och medföra utspädning.

#### *Framtida utdelningar på Preferensaktien*

Bolagsstämman beslutar med enkel majoritet om utdelning. Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning är beroende av en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat, utdelningsbara medel, kassaflöden, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Beslut om utdelning till Bolagets aktieägare kan beslutas först efter det att Bolagets och/eller dess dotterbolags fastighetsutvecklingsprojekt avseende fastigheten Kadetten 29 i Stockholm har avslutats.

#### *Ägare med ett betydande inflytande*

Huvudägaren äger för närvarande samtliga utestående stamaktier i Bolaget, vilket motsvarar 98,3% av rösterna i Bolaget. Huvudägaren (samt, indirekt, Fridhem och Patriam) kommer fortsatt att ha ett betydande inflytande över Bolaget och således en möjlighet att kontrollera utgången i många av de frågor som Bolagets aktieägare beslutar om genom röstning på bolagsstämman. Det finns en risk att Huvudägaren kommer att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte överensstämmer med övriga aktieägares intresse och/eller att Huvudägaren har intressen eller incitament som inte överensstämmer med preferensaktieägarnas intressen.



## **Bakgrund och motiv**

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) grundades 2016 som ett samarbete mellan Fridhem och Patriam i syfte att genomföra ett utvecklingsprojekt av fastigheten Kadetten 29. Under 2017 togs kapital in genom en emission av Preferensaktier till externa investerare.

En notering på Nasdaq First North är en kvalitetsstämpel som därför förväntas bidra till att stärka Bolagets ställning bland kunder, leverantörer och andra samarbetspartners. Vidare förväntas noteringen bidra till ett ökat intresse för Bolaget och Preferensaktierna på aktiemarknaden och bland nya grupper av investerare och andra intressenter.

En notering av Preferensaktien på Nasdaq First North innebär även en förbättrad likviditet i Preferensaktien, vilket är till fördel för preferensaktieägarna.

Sammantaget bedömer styrelsen för Karlbergsvägen 77 att en notering av Bolagets Preferensaktie är till fördel för Bolagets framtida utveckling och det är mot bakgrund härav som Bolaget har sökt godkännande från Nasdaq Stockholm för upptagande till handel av Bolagets Preferensaktie på Nasdaq First North.

Första dag för handel med Bolagets Preferensaktier på Nasdaq First North planeras till den 4 april 2017.

*Styrelsen för Karlbergsvägen 77 är ansvarig för informationen i denna bolagsbeskrivning, vilken har upprättats med anledning av ansökan om listning av Bolagets aktier på Nasdaq First North. Härmed försäkras att styrelsen för Karlbergsvägen 77 har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Bolagsbeskrivningen, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av Bolaget som förmedlas genom Bolagsbeskrivningen.*

Stockholm, 31 mars 2017

**Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)**

Styrelsen

## **Karlbergsvägen 77 i korthet**

### **Introduktion**

Karlbergsvägen 77 grundades 2016 i syfte att genomföra ett utvecklingsprojekt av fastigheten Kadetten 29. Projektet kommer att genomföras på Karlbergsvägen 77-79 i Vasastan, Stockholm under namnet Karlbergsvägen 77. Bolaget grundades som ett samarbete mellan Fridhem och Patriam som även tillhandahåller för Bolaget nödvändig personal och annan service.

När Karlbergsvägen 77-projektet har avslutats, vilket beräknas ske under det fjärde kvartalet 2019 (se dock avsnittet ”*Tidplan för projektet*”) kommer överskottet av projektet att delas ut till preferens- och stamaktieägarna (se vidare avsnittet ”*Preferensaktierna i korthet*”). I samband med detta avses samtliga Preferensaktier att lösas in och Bolaget följaktligen avnoteras från Nasdaq First North.

### **Patriam och Fridhem i korthet**

Bolaget ägs av Huvudägaren, vilken i sin tur ägs av Karl Perlhagen (50%), Fridhem (25%) och Patriam (25%).

Fridhem grundades 2015 av Karl Perlhagen tillsammans med Jens Rastad och är framförallt aktivt inom finansiering och utveckling av bostadsrätter. Utöver Karlbergsvägen 77, har Fridhem investerat i fyra utvecklingsprojekt i Stockholmsområdet. Projektet Grönskogen 7 är beläget i Sundbyberg och projekten Gladan 5, 6 och 7 på Kungsholmen.

Patriam, som är en del av Ebab-koncernen, utvecklar framförallt bostadsrätter inom premium segmentet och har hittills investerat i nio projekt utöver Karlbergsvägen 77. Dessa pågående projekt innefattar bland annat ett projekt i Stocksund och ett projekt på Gärdet i Stockholm, vart och ett om 36 bostadsrätter. Patriam har även ett pågående projekt med 17 bostadsrätter vid Karlaplan på Östermalm i Stockholm.

### **Projektet Karlbergsvägen 77**

Genom projekt Karlbergsvägen 77 är intentionen är att bygga två nya byggnader som sammanlagt avses ha en ljus BTA<sup>1</sup> på ca 9 000 kvm efter att en ny detaljplan antagits (den nuvarande detaljplanen anger att fastigheten ska användas för bostadsändamål, men fastigheten har hittills använts för kontorsändamål).

Fastigheten Kadetten 29 består i dagsläget av en byggnad med kommersiella lokaler. Samtliga hyresgäster har hyreskontrakt utan besittningsrätt som löper fram till och med juni 2018 som längst. Avtal om förtida uppsägning av hyreskontrakt har ingåtts med samtliga hyresgäster utom en per datumet för denna Bolagsbeskrivning. Projekt Karlbergsvägen 77 innebär att den nuvarande byggnaden rivs och ersätts av två nya byggnader som består av totalt ca 90 lägenheter och ett garage på ca 4 600 kvm.

Den nya detaljplanen beräknas i nuläget innebära en fördelning av lägenheterna på 31 tvårumslägenheter, 37 tretrumslägenheter, fem fyrrumslägenheter och 23 femrumslägenheter.

---

<sup>1</sup> Bruttoarea ovan mark.

Lägenhetsfördelningen har skett mot beaktande av både sammansättningen i huset och efterfrågan på olika lägenheter i det aktuella området. Den nya byggnaden planeras att byggas med en privat innergård, flera terrasser och en gemensam takterrass. Under detaljplaneprocessen kan antalet lägenheter i de olika storlekskategorierna komma att förändras, men den relativa fördelningen mellan storlekskategorier förväntas förbli ungefär densamma även om sådana förändringar sker.

Vidare bedöms att garaget som placeras under fastigheten kommer att innehålla ca 150 stycken parkeringsplatser. Av dessa avses ca 100 parkeringsplatser att säljas till externa köpare och ca 50 parkeringsplatser avses tillhöra den bostadsrättsförening som förvärvar fastigheten. För närvarande bedöms parkeringsplatserna kunna säljas för ca 1 miljon kronor styck, vilket är i linje med det nuvarande marknadsvärdet på parkeringsplatser i området.

I grundscenariot för projektet antas att lägenheterna kommer att säljas till ett genomsnittligt pris om 115 000 kronor per kvadratmeter. I en rapport om projekt Karlbergsvägen 77 har mäklarfirman Innerstadsspecialisten uppskattat att det genomsnittliga försäljningspriset för lägenheterna kan komma att uppgå till ca 120 000 – 130 000 kr per kvadratmeter, med ett spann på ca 95 000 – 140 000 kr per kvadratmeter, beroende på storlek, antal rum och våningsplan.

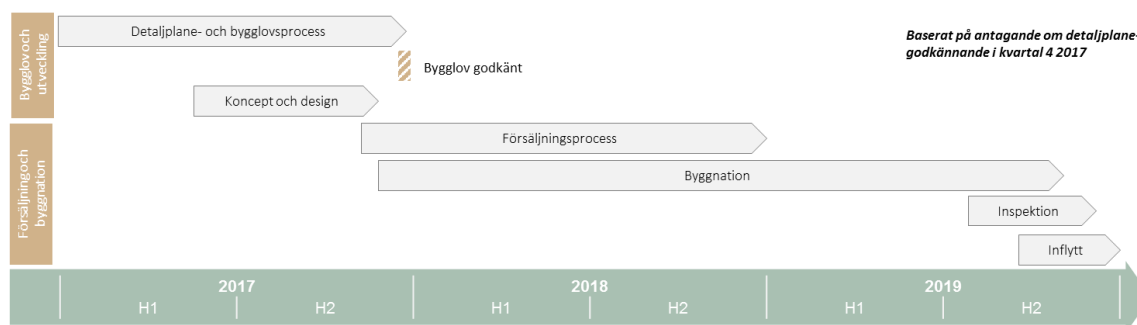
#### **Tidplan för projektet**

Arbetet med detaljplanen för utvecklingen av fastigheten Kadetten 29 påbörjades under första kvartalet 2016 och beräknas vara färdigställd och godkänd under fjärde kvartalet 2017. Byggstart är beräknad till fjärde kvartalet 2017 och byggnationen beräknas vara färdigställd under det fjärde kvartalet 2019. Innan bindande föravtal avseende minst 75% av det totala antalet bostadsrätter i fastigheten har tecknats kommer dock inte Bolaget att börja bygga.

Försäljning av bostadsrätter är beräknad att starta under det fjärde kvartalet 2017. Detta innebär att inflyttning är beräknad till den andra halvan av 2019. När inflyttning och betalning av bostadsrätterna har skett kommer överskottet av projektet att delas ut och Preferensaktierna avses lösas in och avnoteras.

För det fall detaljplanen inte godkänns under det fjärde kvartalet 2017 (till exempel på grund av att detaljplanen överklagas), finns det en risk att projektet och utvecklingen av fastigheten kommer att försenas. Om detaljplanen inte godkänns under det fjärde kvartalet 2017 bedöms projektet avslutas omkring det andra halvåret 2020 istället för fjärde kvartalet 2019. En sådan försening av projektet kommer medföra att utdelning till preferensaktieägarna, samt inlösen och avnotering av Preferensaktierna, kommer att försenas i motsvarande mån.

För mer information om risker relaterade till försening av projektet se avsnitten ”*Risikfaktorer – Strategiska och operationella risker – Projektrisker och operationella risker och beroende av nyckelpersoner*” samt ”*Risikfaktorer – Regulatoriska risker*” – ”*Risker förenade med lagar, tillstånd och myndighetsbeslut*” ovan.



## Översikt över projektet<sup>2</sup>

<b>Fastighetens namn:</b>	Kadetten 29
<b>Adress:</b>	Karlbergsvägen 77-79
<b>Nuvarande byggnad:</b>	Uthyrning/ kommersiella ändamål
<b>Förvärvspris:</b>	465 000 000 kr
<b>Arbete med detaljplan påbörjades:</b>	Kvartal 1, 2016
<b>Detaljplanen uppskattas vara godkänd:</b>	Kvartal 4, 2017
<b>Beräknad byggstart:</b>	Kvartal 4, 2017
<b>Slutförande av byggnation:</b>	Fjärde kvartalet 2019
<b>Antal nya byggnader:</b>	2
<b>Föreslaget antal våningar<sup>3</sup>:</b>	8
<b>Antal lägenheter:</b>	ca 90
<b>Antal parkeringsplatser:</b>	ca 150

## Målgrupp

Bolagets intention är att bygga lägenheter som ska vara hållbara för framtiden och det är därför viktigt att hänsyn tas till de behov och livsstilar som de boende kommer att ha. Målgruppen för Bolagets projekt utgörs av personer i åldrarna 30 – 65 år som söker efter ett modernt, bekvämt och attraktivt boende. Målgruppen kan tänkas leta efter ett större boende för att kunna bilda familj, eller efter ett mindre boende efter försäljning av ett hus. Nyproduktioner är ofta väldigt populära bland nämnda målgrupp, eftersom de sällan har tid eller kraft att renovera boende på egen hand. Det är också vanligt förekommande att personer i ovan nämnda ålder redan är etablerade på bostadsmarknaden och således har en större möjlighet att investera i ett nytt boende. Vidare behöver köpare av nyproducerade

<sup>2</sup> Informationen i översikten är baserad på grundscenariot för projektet och ett antagande om detaljplane-godkännande i kvartal 4 2017

<sup>3</sup> Inklusiv bottenvåning, exklusive garage.

bostäder för närvarande inte alltid amortera på ett eventuellt bostadslån under de fem första åren.<sup>4</sup>

Trots att Bolaget ännu inte vidtagit några åtgärder för att marknadsföra projekt Karlbergsvägen 77, har flera intresseanmälningar från potentiella framtida kunder erhållits och sådana kunder har tillåtits att lämna intresseanmälan till Bolaget.

### **Existerande hyresgäster**

Nuvarande bostäder i fastigheten Kadetten 29 hyrs av ca 20 individuella hyresgäster och lokalerna i fastigheten hyrs av bolagen Jensen Education och Bring Citymail. Den nuvarande utnyttjandegraden är ca 67%, baserat på antalet aktiva hyreskontrakt i förhållande till antalet hyreskontrakt. De flesta hyresgäster i fastigheten kommer att flytta ut under juni 2017. Baserat på nuvarande antaganden om när hyreskontrakt sägs upp bedöms fastigheten generera ett driftnetto på ca 300 000 kronor innan den planerade rivningen.

### **Alternativ användning av fastigheten**

Även om en ny detaljplan för fastigheten Kadetten 29 inte godkänns av Stockholms kommun kan den nuvarande byggnaden konverteras till bostadsrätter. Sådan omvandling är möjlig eftersom även den nuvarande detaljplanen omfattar bostäder.

Om nuvarande fastighet skulle omvandlas till lägenheter skulle det kunna medföra att priset per kvadratmeter väsentligt skulle minska vid försäljning av lägenheter i fastigheten i jämförelse med en försäljning av nybyggda lägenheter i enlighet med den nya förslagna detaljplanen. Det skulle även innebära att nybyggnationen av garage inte kan genomföras, vilket skulle innebära både minskade intäkter och kostnader.

Det är Bolagets bedömning att en konvertering av den befintliga byggnaden till bostäder skulle vara lönsam. Bolaget bedömer således att projekt Karlbergsvägen 77 kan generera en vinst för Bolaget även om någon ny detaljplan inte skulle godkännas.

---

<sup>4</sup> I Finansinspektionens föreskrifter om amortering av bolån, FFFS 2016:16, stadgas att lån som lämnas mot säkerhet i nyproducerade bostäder får undantas från krav på amortering under fem år för den första förvärvaren.

## Marknadsöversikt

### Sveriges ekonomi

Den Svenska ekonomin utvecklades starkt under 2015. Under de tre första kvartalen i 2016 har BNP tillväxten fortsatt om i något lägre takt jämfört med fjolårets starka tillväxt med ett genomsnitt på 1,1% per kvartal. Under det tredje kvartalet i 2016 fortsatte ekonomin växa i ungefär samma takt som tidigare i år med en ökning på 0,5% framförallt pådrivet av ökad export av både varur och tjänster medan de fasta bruttoinvesteringarna låg på samma nivå. Trots en ökad BNP har hushållskonsumtionen dämpats under det senaste halvåret, men i tredje kvartalet noterades en svag ökning om 0,4% vilket är lägre än de senaste tio årens genomsnitt.

Även arbetsmarknaden har utvecklats positivt under de senaste åren. Under det tredje kvartalet 2016 försvagades dock arbetsmarknaden något, sysselsättningen minskade med 0,3% säsongrensat samtidigt som den relativa arbetslösheten ökade. Sysselsättningen fortsatte dock att öka inom både byggindustrin, vård och utbildning. Antal sysselsatta har stigit sju år i rad och senaste gången en nedgång på årsbasis noterades var i samband med finanskrisen. Därefter har den genomsnittliga ökningen i sysselsättningen uppgått till 0,3% på kvartalsbasis.

I det tredje kvartalet 2016 steg även hushållens boendeutgifter, vilka utgör ungefär en fjärdedel av hushållens konsumtion med 0,6% efter att ha varit oförändrat i det tidigare kvartalet. Uppgången i boendekostnader var det som ökade hushållens konsumtion mest, men även ökad konsumtion av fritid & underhållning, möbler, samt hotell- och restaurangtjänster bidrog med 0,1 procentenheter vardera.

Med målet att få upp inflationen i Sverige har även Riksbanken succesivt sänkt reporäntan vilken vid räntebeslutet den 14 februari 2017 lämnades oförändrad på -0,50%. Den sänkta reporäntan har även inneburit sänkta räntenivåer för bostadslån. Under januari 2017 uppgick den genomsnittliga bolåneräntan för hushåll till 1,58%.

Utsikten för svensk ekonomi är överlag positiv enligt tendensundersökningarna. Konjunkturbarometern visade i SCBs rapport över tredje kvartalet en nedgång under januari till augusti men därefter en uppgång under de tre efterföljande månaderna. Detta har framförallt drivits av en markant förbättring inom tillverkningsindustrin som i sin tur beror på höjda prognoser över framtida produktionsvolymerna. Samtliga huvudbranscher inom näringslivet har visat sig vara i ett starkare eller mycket starkare läge än normalt enligt konjunkturbarometern. Den starkaste bedömningen är för byggbranschen medan det mest dämpade läget är för handelsföretagen.<sup>5</sup>

### Stockholms ekonomi

Stockholmsregionen är Sveriges huvudstadsregion och motor, området innefattar ca en femtedel av befolkningen samtidigt som regionen står för en tredjedel av Sveriges ekonomi. Befolkningstillväxten i Stockholm är ungefär åtta gånger större än i resterande EU, vilket

---

<sup>5</sup> Ovanstående avsnitt är baserat på statistik hämtad från SCB och Arbetsförmedlingen.

placerar Stockholm bland toppen av de snabbast växande regionerna. Under det senaste decenniet har Stockholms län svarat för 45% av landets befolkningsökning. Under 2015 ökade antalet sysselsatta i Stockholms län med ca 2%, motsvarande ungefär 23 000 personer, vilket är en ökningstakt som ligger över genomsnittet under det senaste decenniet. Enligt arbetsförmedlingen fortsatte arbetslösheten i en nedåtgående trend under de tre första kvartalen i 2016. Under september 2016 ökade även antalet nya arbetsplatser jämfört med tidigare år.

Den nominella inkomsten i Stockholm fortsätter även att ligga över snittet för landet i helhet och har nominellt ökat kraftigare. Sedan 2005 har den nominella medellönen ökat med 30% från 27 600 kronor till 35 900 kronor i månaden för Stockholmsregionen. Samtidigt har den nominella lönen i landet ökat mer procentuellt, med 32% från 24 300 kronor till 32 000 kronor, vilket fortfarande innebär ett gap om 12%.<sup>6</sup>

### **Bostäder i Stockholm**

För att Stockholm ska kunna fortsätta attrahera arbetskraft och företag behövs en välfungerande bostadsmarknad med god tillgång till ett flertal olika boendesorter. För att klara en fortsatt befolkningstillväxt bedömer länsstyrelsen att det regionala behovet av bostäder är minst 16 000 per år fram till 2030. Under perioden 2013 – 2015 påbörjades byggnation av över 41 500 bostäder, vilket är det högsta antalet sedan miljonprogrammen. Under 2015 påbörjades 15 000 bostäder, vilket fortfarande innebär ett tillkortakommande om 1 000 bostäder. För att fortsätta stimulera byggandet behöver kommunerna fortsätta ta fram detaljplaner samtidigt som länsstyrelsen lyfter fram att en jämn och förutsägbar tidsåtgång i planeringssystemet är viktigt för entreprenörer och byggherrar. Enligt länsstyrelsen är det dock mindre än en fjärdedel av alla detaljplaner som överklagas.

Trots ett ökande byggande finns dock ett strukturellt underskott av bostäder i Stockholms region, under perioden 2000 – 2015 flyttade det i snitt in 26 750 personer per år samtidigt som det färdigställdes 7 836 bostäder per år i snitt. Detta innebär att 18 914 personer fler flyttade in i Stockholm än vad antalet färdigställda bostäder uppgick till.

Urbaniseringen har även lett till en ökad efterfrågan på centralt belägna bostäder i Stockholm och en förändrad livsstil i kombination med fördelaktig makroekonomi har lett till en stor prisökning på bostäder belägna i centrala Stockholm, d.v.s. innanför tullarna. Under 2014 slutfördes enbart 723 bostäder innanför tullarna medan prognosen för 2015 och 2016 låg på 974 och 1 076 respektive. På grund av den begränsade ytan innanför tullarna är det väldigt sällsynt med nybyggnation.

Sedan januari 2012 har snittpriset per kvadratmeter i Stockholms innerstad ökat från 55 000 per kvadratmeter till i snitt 93 500 per kvadratmeter under januari månad 2017, vilket innebär en prisökning om ca 70% under en femårsperiod. Under samma period har snittpriset på bostadsrätter i Sverige utvecklats från 22 300 kronor per kvadratmeter till 39

---

<sup>6</sup> Ovanstående avsnitt är baserat på statistik hämtat från Länsstyrelsen Stockholm, Arbetsförmedlingen och CSN.

500 kr medan snittpriset för bostadsrätter i Stockholms län har gått från 33 000 kr per kvadratmeter till 58 400.

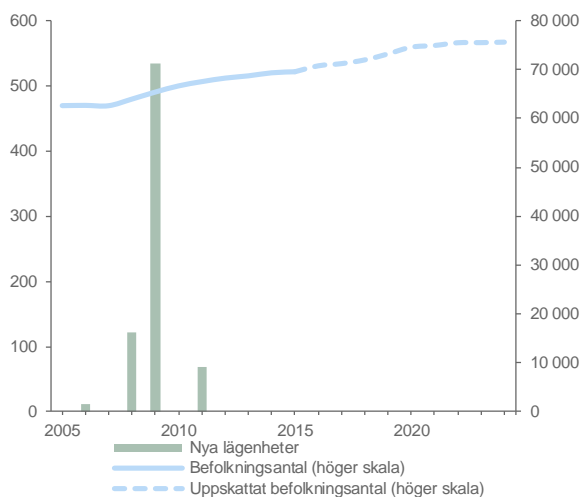
Inom Stockholms stad har Vasastan-Norrmalm enligt officiell mäklarstatistik (Svensk Mäklarstatistik) seglat upp som det dyraste området mätt i pris per kvadratmeter. Under januari 2017 var snittpriset i Vasastan-Norrmalm 100 500 kr per kvadratmeter, vilket är högre än Östermalm på 98 300 kr per kvadratmeter. Prisuppgången under januari månad 2017 i Vasastan var hela 1,7%, från 98 800 kr per kvadratmeter i december 2016.

För att försöka bromsa prisutvecklingen på bostadsrätter införde regeringen fr.o.m. den 1 juni 2016 ett amorteringskrav på nya bolån som ett komplement till det tidigare skuldtaket. Vidare har även en reducering av ränteavdraget diskuterats men inte beslutats om. Amorteringskravet innebar att nya bolån över 70% belåning ska amorteras med minst 2% av de totala lånen per år ned till 70%. Därefter ska lånet amorteras med 1% av de totala lånen ned till 50%. Nyproducerade lägenheter är dock undantagna från amorteringskravet under en femårsperiod i avsikt att fortsätta stimulera nybyggnation. Amorteringskravet medförde initialt osäkerhet på marknaden, men sedan införandet har priserna på bostadsrätter i riket ökat med 6,8% och priserna i Stockholms innerstad har ökat 6,1%.<sup>7</sup>

#### Kort om Karlbergsvägen 77:s relevanta marknad

Området Vasastan på Norrmalm i Stockholm har som bostadsområde blivit mycket populärt under de senaste åren och även passerat området Östermalm som det dyraste bostadsområdet i Stockholm under 2014/2015.<sup>8</sup> Det genomsnittliga priset per kvadratmeter för en lägenhet i Vasastan uppgick i januari 2017 till 100 500 kronor.

#### Invånarantal och nya lägenheter<sup>9</sup> i Vasastan /Norrmalm



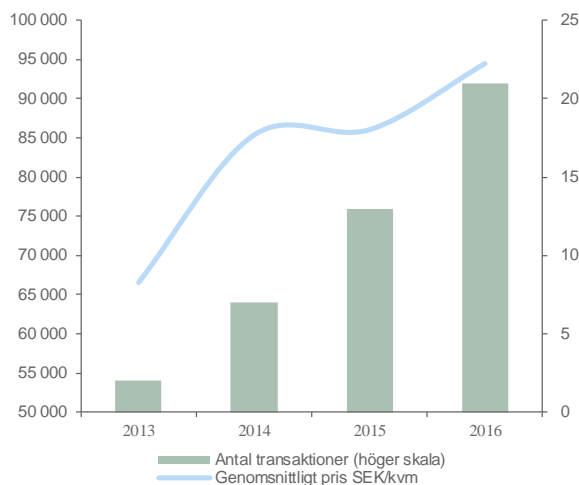
<sup>7</sup> Ovanstående avsnitt är baserat på statistik hämtat från Regeringen, Svensk Mäklarstatistik och SCB.

<sup>8</sup> Svensk Mäklarstatistik.

<sup>9</sup> Statistiken visar endast lägenheter i nybyggda fastigheter.



### Transaktionsvolym och försäljningspris, Karlbergsvägen



Norrmalm och Vasastan är för närvarande två av de mest välmående områdena i Stockholms kommun med historiskt låg andel arbetslöshet och en ökad andel högt utbildade invånare. Antalet höginkomsttagande invånare (> 500 000 kronor per år) har mer än fördubblats under perioden från 2004 till 2014. Den väsentligt starkare utvecklingen av både sysselsättning och lönenivåer i Norrmalm bedöms påverka Karlbergsvägen 77:s verksamhet positivt, eftersom det är inom detta segment Bolagets projekt Karlbergsvägen 77 är riktat till. Därtill finns det en generellt stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm från en växande befolkning.

För tillfället sker ett begränsat antal nybyggnationer i centrala Stockholm, samtidigt som efterfrågan efter nyproducerade lägenheter är stor. Fastigheten Kadetten 29 är belägen i området Birkastan som utgör en del av det större området Vasastan. Vasastan är ett av Stockholms mest attraktiva områden och enligt mäklarstatistik även det dyraste området att förvärva en bostadsrätt inom.<sup>10</sup>

#### Konkurrens

Fortsatt positiva förväntningar på efterfrågan av bostäder gör att Karlbergsvägen 77 verkar i en konkurrensutsatt bransch med flertalet etablerade aktörer. Generellt sett finns det tre kategorier av aktörer som utför bostadsutveckling i Stockholm. Den första kategorin består av nischade bostadsutvecklare med ett regionalt fokus vilka innefattar t.ex. Oscar Properties, Tobin Properties, SSM, Magnolia, ALM Equity, Aros Bostad och Besqab. Den andra kategorin innefattar rikstäckande bostadsutvecklingsbolag såsom Bonava, IKANO Bostad, HSB och Riksbyggen. Slutligen finns entreprenadföretagen som även bedriver bostadsutveckling, vilka innefattar bland andra JM, PEAB, Skanska, Einar Mattson och Veidekke.

En stor del av dessa aktörer utvecklar bostäder till en bredare kundklass, vilket även innefattar produktion av standardiserade bostäder eller hyresrätter i Stockholms

<sup>10</sup> Svensk mäklarstatistik.

kranskommuner. Samtidigt har en mindre grupp av utvecklare valt att specialisera sig på utveckling av bostäder i premiumsegmentet som exempelvis Oscar Properties och Tobin Properties. De aktörer som fokuserar på en bredare kundklass har ofta störst fokus på nybyggnation medan de nischade aktörerna ofta utför konvertering av befintlig byggnation, således är det ofta fler etablerade aktörer som konkurrerar om byggbar mark medan konkurrensen för konverteringsobjekt oftare består till del av mindre etablerade aktörer.

Karlbergsvägen 77 riktar sig till premiumsegmentet, vilket kan sägas innefatta bostäder med ett försäljningspris om ca 80 000 – 200 000 kronor per kvadratmeter. För att attrahera kunder till bostäderna arbetar Bolaget med attraktiva koncept som exempelvis exklusiva materialval, genomtänkta miljölösningar, viss inbyggd serviceverksamhet samt ledande designers och arkitekter. Projektets geografiska lokalisering möjliggör för efterfrågan vid dessa prisnivåer. Hushållen i denna kundgrupp är ofta etablerade sedan tidigare på bostadsmarknad med ett grundkapital och/eller starka kassaflöden, vilket ofta dessutom kombineras med kundernas saknad av tid, lust eller möjlighet att ägna sig åt renovering. Bolaget bedömer att kunder i premiumsegmentet är villig att betala ett högre pris för genomtänkta lösningar med högkvalitativa materialval och attraktiva lösningar.

## Värderingsintyg

I följande avsnitt redovisas värderingsintyg avseende fastigheten Kadetten 29, vilken utgör hela Bolagets fastighetsbestånd. Värdeintyget har utfärdats av oberoende, sakkunniga värderingsmän. Värderingsintyget är daterat 15 mars 2017 med värdetidpunkt december 2016. Det har inte ägt rum några väsentliga förändringar efter det att värderingsintyget utfärdats. Informationen från tredje man har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

## SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av Fridhem Fastighetsutveckling, genom Jens Rastad, har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av fastigheten Kadetten 29 i Stockholms kommun vid värdetidpunkt december 2016:

### Underlag

Hysesdata har erhållits tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Officiella uppgifter om fastigheten har hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner och pågående planarbete m m har inhämtats från respektive myndighet.

Besiktning av värderingsobjektet har skett 2016-11-30.

### Metodik

Värderingen är upprättad i enlighet med ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendation för tillämpning av kommissionens förordning om prospekt (Nr 809/2004).

Värderingen följer IVSC (International Valuation Standards Council) riktlinjer för värdering av tillgångar.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta m m) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2017-01-01..
- Kalkylperiod 5 år.
- Inflationen (KPI-förändring) är bedömd till 1,5 % under 2017 och 2,0 % under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100 % av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100 % av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 4,4 %, och kalkylräntan till 6,38 %.

### Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten december 2016 har bedömts till:

Kadetten 29, Stockholm                      393 000 000 kr (trehundra nittiotre miljoner kronor)

Stockholm 2017-03-15

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB**  
Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



  
Magnus Stenback  
Civilingenjör

## Finansiell information

### Inledning

Mot bakgrund av att Bolaget bildades under 2016 har Bolaget ännu inte avgivit någon finansiell rapport. I följande avsnitt presenteras viss utvald finansiell information, vilken är hämtad från Bolagets ekonomisystem. Den utvalda finansiella informationen har inte reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Vidare presenteras viss framåtblickande finansiell information, som baseras på Bolagets projektkalkyler. Sådan framåtriktad information ska inte betraktas som garantier för Bolagets framtida resultat eller utveckling och de faktiska resultaten kan skilja sig väsentligt från det som uttrycks i den framåtriktade informationen, se även avsnittet "*Framåtriktad information*".

### Projektkalkyl

Bolaget baserar den följande projektkalkylen på ett "grundscenariot". I detta scenario antas att den förväntade detaljplanen godkänns under kvartal 4 2017, att prisbilden för lägenheter och parkeringar i området är oförändrad (dvs. att lägenheterna i Karlbergsvägen 77 kan säljas för ett genomsnittligt kvadratmeterpris om 115 000 kronor och att parkeringsplatser kan säljas för 1 miljon kronor styck) samt att ränteläget och kostnadsbilden för byggprojekt är oförändrad.

Fastigheten Kadetten 29 förvärvades till en total köpeskilling om 465<sup>11</sup> miljoner kronor och Bolaget hade transaktionskostnader om ca 10 miljoner kronor i samband med förvärvet.

Baserat på grundscenariot bedömer Bolaget för närvarande att de totala ytterligare projektkostnaderna kommer att uppgå till ca 380 miljoner kronor (varav ca 325 miljoner kronor är hänförliga till produktionskostnader och ca 30 miljoner kronor till räntekostnader). Den totala kostnaden för projektet bedöms således för tillfället uppgå till ca 855 miljoner kronor. För att finansiera byggnationen avser bolaget att uppta ett byggnadskreditiv om ca 360 miljoner kronor under slutet av 2017 eller början av 2018.

De totala intäkterna för projektet bedöms i grundscenariot uppgå till ca 1 075 miljoner kronor (varav ca 855 miljoner kronor är hänförliga till försäljning av lägenheter, ca 100 miljoner kronor till försäljning av garageplatser och ca 120 miljoner till ett lån till den bostadsrättsförening som avses förvärva fastigheten).

---

<sup>11</sup> Värderingen vid förvärvet baseras på den tänkta användningen av fastigheten, dvs. på en kalkyl som tar hänsyn till den genom projektet planerade utveckling av fastigheten. Detta är högre än en värdering baserad på kassaflöden från nuvarande hyresgäster, såsom exempelvis den värdering som gjorts i avsnittet "*Värderingsintyg*".

## Konsoliderad balansräkning för Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ), per den 28 februari 2017<sup>12</sup>

### Miljoner SEK

Anläggningstillgångar	465,0
Omsättningstillgångar	55,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>520,1</b>
Eget kapital	263,0
<i>Varav Preferensaktier</i>	223,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>263,0</b>
Långfristiga räntebärande skulder	232,0
Kortfristiga skulder	25,1
<b>Summa skulder</b>	<b>257,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>520,1</b>

### Rörelsekapital

Det är Bolagets bedömning att tillgängligt rörelsekapital är tillräckligt för att tillgodose kraven för kommande tolv månaders period från datumet för denna Bolagsbeskrivning.

### Redovisningsprinciper

Karlbergsvägen 77:s redovisning upprättas i enlighet med Bokföringsnämndens K3-regelverk samt i övrigt i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

### Lönsamhet

Eftersom Bolagets verksamhet kommer att utgöras av utvecklingen av fastigheten Kadetten 29 och försäljning av nyproducerade bostäder, förväntas Bolaget att generera försäljningsintäkter först när försäljningen av sådana nyproducerade bostäder inleds. Se avsnitt ”Karlbergsvägen 77 i korthet – Tidplan för projektet” ovan för mer information om tidplanen för projektet och när bostäder förväntas kunna börja säljas.

<sup>12</sup> Transaktionskostnaderna i samband med förvärvet av fastigheten Kadetten 29 (vilka bedöms uppgå till ca 10 miljoner) har ej kostnadsförts.

## **Preferensaktierna i korthet**

### **Generellt**

Genom beslut vid en extra bolagsstämma den 30 januari 2017 emitterade Bolaget 2 230 000 Preferensaktier. Preferensaktierna emitterades till sammanlagt ca 135 investerare. Aktierna emitterades till en teckningskurs om 100 kronor per Preferensaktie. Preferensaktiens kvotvärde är 0,038 kronor per Preferensaktie.

### **Preferens; inlösen och avnotering av Preferensaktier**

Avsikten är att Bolagets fastighetutvecklingsprojekt Karlbergsvägen 77 avslutas i enlighet med den tidplan som beskrivs i avsnittet ”*Karlbergsvägen 77 i korthet – Tidplan för projektet*” och att Preferensaktierna därefter erhåller utdelning enligt nedan (vilken utdelning kan erhållas genom inlösen). Sedan projektet avslutats är avsikten att Preferensaktierna löses in och avnoteras från Nasdaq First North.

Om Bolaget skulle besluta om utdelning, vilket kan beslutas om efter det att Bolagets och/eller dess dotterbolags fastighetsutvecklingsprojekt avseende fastigheten Kadetten 29 i Stockholm har avslutats, har Preferensaktier företräde framför stamaktier av serie A och stamaktier av serie B till *dels* det kapital som ägare av Preferensaktier investerat i Bolaget (dvs. ett belopp om 100 kronor per Preferensaktie), *dels* till en årlig ränta om 7% på det investerade beloppet. Därefter har stamaktier av serie B rätt till en årlig ränta om 7% på det belopp som ägare av stamaktier av serie B investerat i Bolaget. Sådan årlig ränta som Preferensaktierna och stamaktier av serie B berättigar till ackumuleras ej. Därefter ska eventuella överskott från projektet Karlbergsvägen 77 delas lika mellan Preferensaktierna och stamaktierna. Preferensaktierna kommer således ha rätt till hälften (50%) av sådant överskott, vilket kommer att fördelas mellan ägare av Preferensaktier *pro rata* i förhållande till deras aktieäggande.

Efter att projektet Karlbergsvägen 77 avslutats kan Bolagets styrelse besluta om inlösen av samtliga Preferensaktier. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie ska motsvara den utdelning som varje Preferensaktie är berättigad till, beräknat på det sätt som framgår ovan.

Om bolaget upplöses har aktieägarna rätt att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp motsvarande sådan utdelning som respektive aktieslag har rätt till enligt beskrivningen av utdelning ovan.

### **Övrigt**

För att försäkra Preferensaktiernas preferens eller för att emittera aktier med bättre rätt till Bolagets resultat eller tillgångar än Preferensaktierna krävs, i tillägg till eventuella särskilda majoritetskrav som följer av gällande aktiebolagslag, att bolagsstämman fattar beslut med minst två tredjedelars majoritet av de vid stämman företrädde Preferensaktierna.

De fullständiga villkoren för Preferensaktierna återfinns i Bolagets bolagsordning (se avsnittet ”*Bolagsordning*”).

Bolagets Preferensaktie beräknas kunna handlas på Nasdaq First North från och med 4 april 2017 under beteckningen KV77 PREF. ISIN-koden för Bolagets Preferensaktier är SE0009470230.

## **Styrelse, Vd, ledande befattningshavare och revisor**

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av tre till åtta ledamöter valda av aktieägarna på bolagsstämma. Styrelsen består för närvarande av fyra ledamöter alla valda för tiden intill slutet av årsstämman 2018.

I tabellen nedan framgår styrelsens ledamöter, deras födelseår, året de först valdes in, deras position, om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget, ledningen samt i förhållande till huvudägare, samt deras aktieinnehav i Bolaget per dagen för denna Bolagsbeskrivning.

### **Styrelseledamöter**

#### **Kaarel Lehiste (född 1956)**

Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2016.

*Aktieinnehav:* Huvudägaren, i vilken Kaarel Lehiste är styrelseledamot, äger samtliga 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B.

*Utbildning och erfarenhet:* Kaarel har en utbildning inom väg- och vattenbyggnadsteknik från Kungliga Tekniska högskolan. Kaarel har arbetat inom projekt- och fastighetsutvecklingsbranschen sedan 1984.

Kaarel Lehiste är oberoende i förhållande till Bolaget men inte i förhållande till större aktieägare.

*Pågående uppdrag:* Styrelseordförande i Ebab i Stockholm AB, Ebab Byggadministration AB, Djurgården Hockey AB, ebab installationsteknik AB, Hockey Invest Europe AB, ebab AB, Ebab Fastighetsutveckling AB, Ecklinville AB, Patriam Holding AB, Patriam AB, Patriam Edsviken AB, Patriam Enebytorget AB, Patriam I Holding AB, Enebytorget Bostadsutveckling AB, Patriam Stocksund AB, Fastigheten Danderyd Snödroppen 10 och 12 AB, Patriam Årstafältet AB, Fastighetsbolaget WWL AB. Verkställande direktör i ebab AB. Styrelseledamot i Tjurhornet Fastighets Aktiebolag, Svenska Hockeyligan AB, Fastighets AB Karmen, Planör AB, Erikdahlbergshuset Holding AB, Gärdet Bostadsutveckling AB, Lindetorpsterrassen Holding AB, Exerton AB, Karlbergsvägen 77 Holding AB. Styrelsesuppleant i Stocksund Bostadsutveckling AB.

*Avslutade uppdrag (senaste 5 åren):* Styrelseordförande i European Hockey Trophy AB (2015), ebab i Göteborg (2016). Styrelseledamot i AHF HockeyAllsvenskan AB (2015), Vaxholm Kulfast AB (2014), Pardes Holding AB (2014). Styrelsesuppleant i Elitkliniken Sverige AB (2012).

## **Andreas Holmberg (född 1973)**

Styrelseledamot sedan 2016.

*Aktieinnehav:* Huvudägaren, i vilken Andreas Holmberg är styrelseledamot, äger samtliga 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B.

Andreas Holmberg är inte oberoende i förhållande till Bolaget eller större aktieägare.

*Utbildning och erfarenhet:* Andreas är utbildad inom väg- och vattenbyggnadsteknik vid Luleå tekniska högskola. Andreas har tidigare erfarenhet av projektledning av Patriams fastighetsutvecklingsprojekt samt mer än 16 års erfarenhet av fastighetsutvecklingsbranschen.

*Pågående uppdrag:* Styrelseordförande i Fastigheten Sollentuna TP 17 AB, Erikdahlbergshuset Holding AB, Gärdet Bostadsutveckling AB, Stocksund Bostadsutveckling AB. Verkställande direktör i Patriam AB. Styrelseledamot i Tjurhornet Fastighets Aktiebolag, Ebab i Stockholm AB, Fastighets AB Karmen, ebab AB, Rotunda Fastigheter AB, Ecklinville AB, Patriam Holding AB, Patriam AB, Lindetorpsterrassen Holding AB, Erikdahlbergshuset Projekt AB, Patriam Edsviken AB, Patriam Enebytorp AB, Patriam I Holding AB, Enebytorp Bostadsutveckling AB, Exerton Skanfast AB, Tonexer 2 AB, Patriam Stocksund AB, Fastigheten Danderyd Snödroppen 10 och 12 AB, Patriam Årstafältet AB, Patriam Karlaplan AB, Karlbergsvägen 77 Holding AB, Bostadsrättsföreningen Utsikten, Bostadsrättsföreningen Stocksundet, Bostadsrättsföreningen Karlaplan 2, Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken, Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 1, Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 2, Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 5, Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4, Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 3, Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 77 i Stockholm.

*Avslutade uppdrag (senaste 5 åren):* Styrelseledamot i Magnus Holmberg Fastighetsmäkleri AB (2014), NDS Fagerö AB (2015), Paradisparkering AB, (2015), AB Piltåren 11 (2016), Fastighets AB Piltåren (2016), Bostadsrättsföreningen Etaget (2014).



## **Jens Rastad (född 1977)**

Styrelseledamot sedan 2016.

*Aktieinnehav:* Huvudägaren, i vilken Jens Rastad är styrelseledamot, äger samtliga 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B.

Jens Rastad är inte oberoende i förhållande till Bolaget eller större aktieägare.

*Utbildning och erfarenhet:* Jens har en masterexamen i International Business från NHH och en ekonomie kandidatexamen från Uppsala Universitet. Jens har fyra års erfarenhet av rådgivning inom fastighetsbranschen och sju års erfarenhet inom investment banking och förvärvsfinansiering. Jens har vidare omfattande erfarenhet inom finansiering och utveckling av bostadsfastigheter i Stockholm- och Uppsalaregionen.

*Pågående uppdrag:* Styrelseordförande i Gladorna Fastighets AB, Grönskogen Omsorgsbostäder AB, Warfvinges väg 28 AB, Erikdahlbergshuset Projekt AB, Gladan Holding II AB, Karlbergsvägen 77 Holding AB. Verkställande direktör i Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm AB. Styrelseledamot i Vårdpilen AB, Richard Nilsson AB, Fastigheten Sollentuna TP 17 AB, The Factory i Nacka AB, Magnus Öhman Fastighetsutveckling AB, Bredbacka Invest AB, Erikdahlbergshuset Holding AB, Gärdet Bostadsutveckling AB, Patriam Edsviken AB, Bostads AB Järlasjö, Stocksund Bostadsutveckling AB, Järsla Intressenter AB, Järsla Sjö Pumphuset AB, Patriam Stocksund AB, Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm AB, Fridhem Grönskogen AB, Fridhems Intressenter Gladan AB, Gladan Holding AB, Veddesta 2:51 Holding AB, Bostadsrättsföreningen Utsikten, Bostadsrättsföreningen Nacka Saltsjöterrassen 37:13, Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken, Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 1, Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 2, Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 77 i Stockholm, Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 5, Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4, Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 3. Styrelsesuppleant i Svensk Markförvaltning AB, Timjan Invest AB, Vigory Active Aktiebolag, Ektorpe Holding AB, Högantorp Holding AB, Albyäng Holding AB, Albyäng Fastighets AB.

*Avslutade uppdrag:* Styrelseledamot i Aleris Vård- och Omsorgsteamet AB (2013), Vård i Rosstorp AB (2014),

Aktiv Omsorg i Stockholm AB (2013), Team Vårdpilen AB (2013), Bergahällen Bostäder i Åkersberga AB (2016), Alba Take Care 808 AB (2015), Ulfunda Fastighets VI AB (2015), Alba Take Care 807 AB (2016), Ulfunda Fastighets III AB (2015), Viggbyholm 7:42 Stenhagen AB (2016), Viggbyholm Utvecklings AB (2016), Sundaslottet 4 Holding AB (2015), Sundaslottet 3 Holding AB (2015), Sundaslottet 2 Holding AB (2015), Sundaslottet Holding AB (2015), Lillbetan AB (2016), Betan Utvecklings AB (2016), Alba Take Care Nr 831 AB (2017), Alba Take Care Nr 830 AB (2017), Nima Mountaineer AB (2014), Bostadsrättsföreningen Björkgården (2017), Bostadsrättsföreningen Sicklaön 37:13 (2015). Styrelsesuppleant i Golfbäcken Holding AB (2015).

### **Mats Alarik (född 1957)**

Styrelseledamot sedan 2016.

*Aktieinnehav:* -

Mats Alarik är oberoende både i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

*Utbildning och erfarenhet:* Ekonomiexamen från Stockholms Universitet. Mats är verkställande direktör för Axel F. och Vilna Lindmarkers stiftelse sedan 2007. Under perioden 1995 till 2006 arbetade Mats i olika befattningar på Carnegie Investment Bank. Under åren 1990 till 1994 var Mats Portföljförvaltningschef på Investment AB Cardo.

*Pågående uppdrag:* Styrelseledamot i Erikdahlbergshuset Holding AB, Järla Sjö Pumphuset AB, Patriam Stocksund AB, Gladan Holding AB, Gladan Holding II AB. Verkställande direktör för Axel F. och Vilna Lindmarkers stiftelse.

*Avslutade uppdrag:* Styrelseledamot i Aktiebolaget Parkteatern (2013), Bostadsrättsföreningen Anchertshus (2015) och Aktiebolaget Riteatrarna (2016).

### **Vd och ledande befattningshavare**

#### **Jens Rastad**

Vd sedan 2016.

Se ovan redogörelse under avsnittet

”Styrelseledamöter” för mer information om Jens Rastad.

## **Andreas Holmberg**

Operativt ansvarig sedan 2016. Se ovan redogörelse under avsnittet ”Styrelseledamöter” för mer information om Andreas Holmberg.

## **Fredrik Andrén**

Projektutvecklingsansvarig sedan 2016.

*Aktieinnehav:* -

*Utbildning och erfarenhet:* Fredrik har en masterexamen från Kungliga Tekniska högskolan. Fredrik har över tolv års erfarenhet av fastighetsbranschen och har de senaste fem åren arbetat med koncept och projektutveckling av bostadsfastigheter i Mälardalen och Öresundsregionen.

*Pågående uppdrag:* Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Munin 137, Bostadsrättsföreningen Utsikten, Bostadsrättsföreningen Stocksundet, Bostadsrättsföreningen Karlaplan 2, Ecklinville AB, Patriam Enebytorget AB, Enebytorget Bostadsutveckling AB, Exerton Skanfast AB, Tonexer 2 AB, Fastigheten Danderyd Snödroppen 10 och 12 AB, FHWA Holding AB, Patriam Karlaplan AB.

*Avslutade uppdrag:* Styrelseledamot i Bålsta Bostäder AB (2013), Knivsta Hyresrätter AB (2013), Patriam Edsviken AB (2015), Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken (2016), Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 1 (2016) och Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 2 (2016). Styrelsesuppleant i Patriam Stocksund AB (2015), AB Piltåren 11 (2016) och Fastighets AB Piltåren (2016).

## **Staffan Tilly**

Projektutvecklare sedan 2016.

*Aktieinnehav:* -

*Utbildning och erfarenhet:* Staffan har en civilingenjörsexamen inom väg- och vattenbyggnad från Kungliga Tekniska högskolan. Staffan har mångårig erfarenhet av projektutveckling inom fastighetsbranschen.

*Pågående uppdrag:* -

*Avslutade uppdrag:* Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 1 (2016), Bostadsrättsföreningen Strandvägen i

Edsviken 2 (2016), Bostadsrättsföreningen  
Strandvägen i Edsviken (2016).

### **Emilia Sjöblom**

Marknadsansvarig sedan 2016.

*Aktieinnehav:* -

*Utbildning och erfarenhet:* Emilia har en examen i marknadsföring från Lunds universitet och en kandidatexamen i marknadsföring från Griffith University. Emilia har arbetat med PR och marknadsföring på reklam- och kommunikationsbyråer samt inom fastighetsbranschen.

*Pågående uppdrag:* -

*Avslutade uppdrag:* -

### **Personal tillhandahållen av Patriam och Fridhem**

Fridhem och Patriam, som tillsammans äger 50% av Huvudägaren förser Bolaget med nödvändig personal och annan service. Bolagets ledande befattningshavare är, med undantag för den verkställande direktören som även är anställd i Bolaget, följaktligen inte anställda av Bolaget utan i Bolagets indirekta aktieägare.

### **Ersättning till styrelse, Vd och ledande befattningshavare**

Ersättningar och övriga förmåner till styrelsen och styrelsens ordförande beslutas av Bolagets aktieägare på bolagsstämman. Per datumet för denna Bolagsbeskrivning har det inget beslut om ersättning till Bolagets styrelseledamöter beslutats vid någon bolagsstämma.

Som ersättning för de tjänster som utförs för Bolaget erhåller Fridhem och Patriam ersättning i enlighet med ett managementavtal som ingåtts mellan Bolaget och Huvudägaren. Ersättningen utgår från och med 1 april 2017 och uppgår till totalt 200 000 kronor per månad (varav 150 000 kronor är hänförligt till personal och tjänster som tillhandahålls av Patriam och 50 000 kronor till personal och tjänster som tillhandahålls av Fridhem). Av den ersättning som utbetalas och som är hänförlig till Fridhem kommer justering att ske för den lön som utbetalas till Bolagets Vd, Jens Rastad (vilken uppgår till 25 000 kronor i månaden). Bolaget bedömer att managementavtalet innehåller marknadsmässiga villkor och att den ersättning som kommer att utbetalas under managementavtalet är marknadsmässig.

Förutom den lön som Bolagets Vd erhåller betalas inga löner till ledande befattningshavare.

### **Övrig information avseende styrelsen och ledande befattningshavare**

Samtliga av styrelsens ledamöter och ledande befattningshavare kan kontaktas via Bolagets adress c/o Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm AB, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm, Sverige.

Kaarel Lehiste var styrelseordförande i bolaget ebab i Göteborg AB som under 2016 avslutade en konkurs efter egen ansökan. Med undantag för vad som anges i föregående mening, har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare, varit inblandad i konkurs-, konkursförvaltnings- eller likvidationsförfarande. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterade mål eller varit föremål för allmänt åtal eller påföljd från offentlig myndighet eller tillsynsmyndighet (inklusive särskilda offentlighetsreglerade organ).

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de fem senaste åren av domstol förbjudits att agera som styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller på annat sätt idka näringsverksamhet.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har rätt till några förmåner i samband med att deras uppdrag i Bolaget upphör. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har någon familjerelation till någon annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare.

### **Revisor**

Bolagets revisor är det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Magnus Thorling som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor valdes på extra bolagsstämma den 28 november 2016. Postadressen till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är 113 97 Stockholm och besöksadressen är Torsgatan 21, Stockholm. Magnus Thorling är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

## **Bolagsstyrning**

### **Generellt**

Styrning, ledning och kontroll av Karlbergsvägen 77 fördelas mellan aktieägarna, styrelsen och den verkställande direktören. Styrningen utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen samt interna regler och föreskrifter.

### **Bolagsstämman**

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs balans- och resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av balans- och resultaträkningarna respektive koncernbalans- och koncernresultaträkningarna, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag. Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske i enlighet med Bolagets bolagsordning.

### **Särskilda bestämmelser avseende Preferensaktierna**

I Bolagets bolagsordning (se avsnittet ”*Bolagsordning*”) har, utöver de bestämmelser som gäller enligt aktiebolagslagen, en bestämmelse som innebär att vissa beslut avseende Preferensaktierna kräver en kvalificerad majoritet bland preferensaktieägarna för att vara giltiga (två tredjedelar av de vid stämman företrädde Preferensaktierna). Detta gäller dels för beslut om att försämra Preferensaktiernas preferens dels för att emittera aktier med bättre rätt till Bolagets resultat än Preferensaktierna.

### **Styrelsen och styrelsens arbete**

Styrelsen är det högst beslutande organet efter aktieägarna på bolagsstämman. Styrelsens ledamöter väljs vanligen på årsstämman för tiden till nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska antalet styrelseledamöter vara minst tre och högst åtta utan några suppleanter.

Styrelseledamöternas ansvar följer av aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Styrelsens arbetsordning revideras årligen och antas av det konstituerade styrelsemötet varje år. Arbetsordningen fördelar arbetet mellan styrelseledamöterna, styrelsens ordförande och Vd. Styrelsen fastställer instruktioner för styrelsens utskott samt instruktioner för Vd.

Styrelsen fastställer Bolagets mål, strategier, budget och affärsplan. Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltning och för att säkerställa att kvaliteten av finansiell rapportering och den interna kontrollen. Dessutom ska styrelsen behandla och godkänna finansiella rapporter och fastställa viktiga policys och regelsystem. Styrelsen ska även besluta om större beslut utanför den löpande förvaltningen, såsom större investeringar och förändringar. Styrelsen ska följa upp Bolagets verksamhet utifrån fastställda mål och riktlinjer. Arbetet styrs av aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och styrelsens arbetsordning.

Per dagen för denna Bolagsbeskrivning består Bolagets styrelse av fyra ledamöter, vilka presenteras i avsnittet ”*Styrelse, Vd, ledande befattningshavare och revisor – Styrelsen*”.

Styrelsens ordförande ska säkerställa att styrelsen arbetar effektivt och fullgör sina åtaganden i enlighet med aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Kaarel Lehisto är styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande ska bland annat leda styrelsens arbete, säkerställa att styrelsens ledamöter ständigt fördjupar sin kunskap om Bolaget, motta synpunkter från Bolagets ägare, se till att styrelseledamöterna regelbundet får tillfredställande information om Bolaget, finnas tillgänglig för Bolagets Vd, fastställa en agenda för styrelsen och säkerställa att styrelsens beslut verkställs och att dess arbete utvärderas.

### **Verkställande direktör**

Karlbergsvägen 77:s Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt.

Vd ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med de riktlinjer och direktiv som lagts fram av styrelsen som är föremål för årlig revision. Vd är även ansvarig för att tillhandahålla styrelsen med information och nödvändig dokumentation för deras beslutsfattande. Vd leder arbetet för övriga ledande befattningshavare och fattar beslut efter samråd med dessa. Vidare informerar Vd vid styrelsemöten och försäkrar att styrelseledamöterna fortlöpande får den information som krävs för att följa Bolaget finansiella ställning, resultat, likviditet och utveckling. Vd är även ansvarig för Bolagets investeringsrelationer och informationsgivning till marknaden. Vd ansvarar även för att Bolaget uppfyller sin informationsskyldighet i enlighet med gällande lagar, förordningar och tillämpliga börsregler.

Vd och andra ledande befattningshavare presenteras i avsnittet ”*Styrelse, Vd, ledande befattningshavare och revisor – Vd och ledande befattningshavare*”.

### **Ekonomifunktion**

Patriam tillhandahåller, som en del av det managementavtal som ingåtts mellan Patriam och Bolaget, delar av Bolagets ekonomifunktion och Patriams CFO är ansvarig för ekonomifunktionen. Vidare har Bolaget valt att delvis hantera ekonomifunktionen externt och har ingått ett avtal med ISS i detta syfte. Det är Bolagets bedömning att de resurser som på detta sätt tillhandahålls från dels Patriam dels ISS fyller både det behov som finns vid tidpunkten för denna bolagsbeskrivning, samt vid behov kan skalas upp.

### **Revision**

Karlbergsvägen 77:s revisor ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

## **Intern kontroll**

Intern kontroll är central för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna leder till förväntade resultat, att lagar och regelverk efterlevs samt att risken för oönskade händelser eller felaktigheter i rapporteringen minimeras. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön innehas primärt den verkställande direktören. Styrelsen får löpande ekonomisk rapportering och vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas Bolagets ekonomiska ställning.



## Aktiekapital och ägarförhållanden

### Generell information

Karlbergsvägen 77:s aktier kan ges ut i tre slag; stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och Preferensaktier. Per dagen för denna Bolagsbeskrivning uppgår aktiekapitalet i Karlbergsvägen 77 till 585 769,23 kronor fördelat på 9 750 000 stamaktier av serie A (ISIN-kod: SE0009470214), 3 250 000 stamaktier av serie B (ISIN-kod: SE0009470222) samt 2 230 000 Preferensaktier (ISIN-kod: SE0009470230). Kvotvärdet per aktie är 0,038 kronor. Enligt Karlbergsvägen 77:s nuvarande bolagsordning ska aktiekapitalet utgöra lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor, fördelat på minst 9 750 000 aktier och högst 39 000 000 aktier. Bolagets aktier har emitterats enligt svensk lag och Euroclear för Bolagets aktiebok. Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.

### Vissa rättigheter kopplade till aktierna

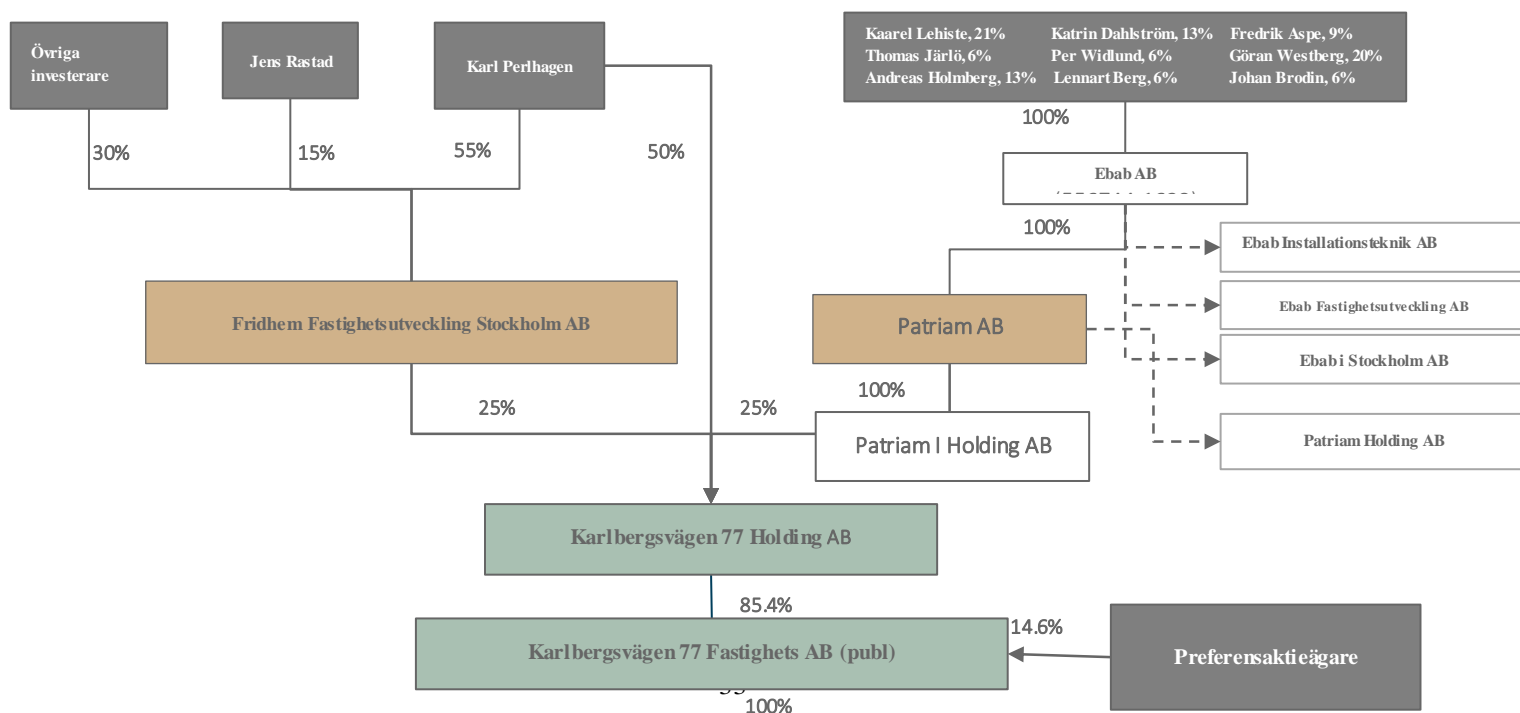
De rättigheter som är förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen.

### Rösträtt

Varje stamaktie av serie A och serie B berättigar till en (1) röst och varje Preferensaktie berättigar till en tiondel (1/10) röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Huvudägaren äger 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B, vilket sammanlagt motsvarar 13 000 000 aktier och röster vilket motsvarar ca 98,3% av det totala antalet röster i Bolaget. De 2 230 000 utestående Preferensaktierna har sammanlagt 223 000 röster vilket motsvarar sammanlagt ca 1,7% av det totala antalet röster i Bolaget.

### Ägarstruktur

Nedan visas en översikt över Bolagets direkta och indirekta ägarförhållanden.



## Aktieägarstruktur

I nedanstående tabell visas Bolagets tio största aktieägare per den 28 februari 2017.

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal A-aktier</b>	<b>Antal B-aktier</b>	<b>Antal Preferensaktier</b>
Karlbergsvägen 77 Holding AB	9 750 000	3 250 000	-
JRS Asset Management AB	-	-	328 000
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	-	273 000
Pensum Kapitalförvaltning Filial	-	-	170 000
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.	-	-	162 500
Fredrik Österberg	-	-	100 000
SEB Life International	-	-	81 000
Pensum Asset Management	-	-	80 000
Catella Bank Filial	-	-	80 000
JP Morgan Bank Luxembourg	-	-	76 625
<b>Summa, tio största ägarna</b>	<b>9 750 000</b>	<b>3 250 000</b>	<b>1 351 125</b>
<b>Summa, övriga</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>878 875</b>
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>9 750 000</b>	<b>3 250 000</b>	<b>2 230 000</b>

## Aktieägaravtal

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

## Bemyndiganden

Per datumet för denna Bolagsbeskrivning föreligger inga bemyndiganden beslutande av Bolagets bolagsstämma.

## Optioner, konvertibler och aktierelaterade incitamentsprogram

Karlbergsvägen 77 har, per dagen för denna Bolagsbeskrivning, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle, om de utnyttjas, innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget. Det finns inga aktierelaterade incitamentsprogram i Bolaget.

## Handel i Preferensaktien

Bolaget har anlitat Erik Penser Bank som likviditetsgarant för Bolagets preferensaktie. Syftet med likviditetsgarantin är att främja en god likviditet i aktien samt minska skillnaden mellan köp- och säljkurser i den löpande handeln. Enligt avtalet ska Erik Penser Bank säkerställa en spread mellan köp- och säljkurs om maximalt fyra procent samt på vardera köp- och säljsida säkerställa en volym motsvarande minst 15 000 kronor.

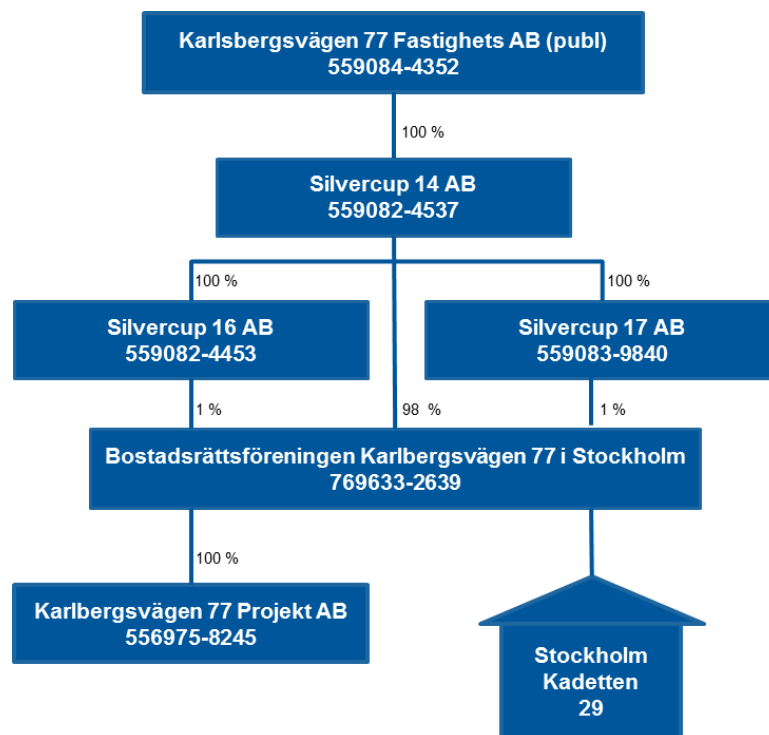
## Övrig information

### Allmänt

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 24 augusti 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 9 november 2016. Bolagets organisationsnummer är 559084-4352. Bolagets nuvarande firma, Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ), registrerades hos Bolagsverket den 8 december 2016. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige.

### Legal struktur

Nedan presenteras en legal struktur för Koncernen.



### Väsentliga avtal

#### *Förvärvsavtal avseende fastigheten Kadetten 29*

Bolaget har ingått avtal med SP Group Bostad Stockholm AB avseende förvärv av Silvercup 14 och därmed indirekt fastigheten Kadetten 29 i Stockholm. Den totala köpeskillingen för fastigheten Kadetten 29 uppgick till 465 miljoner kronor. Tillträde enligt avtalet ägde rum den 15 februari 2017.

#### *Finansieringsavtal*

Koncernen har, genom KV77 Projekt AB, genom en lånefacilitet med Swedbank AB (publ) upptagit ett lån om sammanlagt 232 miljoner kronor. KV77 Projekt AB har pantsatt fastigheten Kadetten 29 samt gentemot Swedbank AB (publ) åtagit sig att inte pantsätta eller överlåta fastigheten Kadetten 29. Huvudägaren och Karlbergsvägen 77 har ingått en

generell borgensförbindelse så som för egen skuld till säkerhet för KV77 Projekt AB:s samtliga nuvarande och framtida förpliktelser gentemot Swedbank AB (publ). Huvudägaren och Karlbergsvägen 77 har därutöver åtagit sig att inte pantsätta eller överlåta andelar eller aktier i något dotterbolag genom vilka Bolaget direkt eller indirekt äger fastigheten och bolagen har åtagit sig att inte på annat sätt förfoga över egendom av väsentlig betydelse för KV77 Projekt AB:s verksamhet.

Huvudägaren och Karlbergsvägen 77 (inklusive dess dotterbolag) har vidare åtagit sig att inte låta fastigheten Kadetten 29:s marknadsvärde understiga en bestämd andel av KV77 Projekt AB:s lån med Swedbank AB (publ) samt gjort vissa informationsåtaganden gentemot Swedbank AB (publ).

Fridhem, Patriam och Karl Perlhagen har vidare garanterat KV77 Projekt AB:s räntebetalningar upp till ett belopp om 10 miljoner kronor per år.

För det fall ägarförhållandena i Huvudägaren förändras väsentligt, Huvudägarens andel i Karlbergsvägen 77 understiger 85% (såvitt avser kapital) eller 98,3% (såvitt avser rösterna), eller om Bolaget upphör att indirekt äga 100% av KV77 Projekt AB äger Swedbank AB (publ) rätt att säga upp krediten till omedelbar betalning.

#### *Managementavtal*

Fridhem och Patriam, som tillsammans äger 50% av Huvudägaren förser Bolaget med nödvändig personal och annan service, vilket regleras genom ett managementavtal som ingåtts mellan Bolaget och Huvudägaren. För mer information om managementavtalet se ovan avsnitt ”Styrelse, Vd, ledande befattningshavare och revisor” – ”Personal tillhandahållen av Patriam och Fridhem”.

#### **Immateriella rättigheter**

Karlbergsvägen 77 äger vid tidpunkten för denna Bolagsbeskrivning inga immateriella rättigheter.

#### **Närståendetransaktioner**

Såsom beskrivits under avsnittet ”Styrelse, Vd, ledande befattningshavare och revisor – Personal tillhandahållen av Patriam och Fridhem” tillhandahåller Fridhem och Patriam viss personal till Bolaget och erhåller ersättning för detta.

#### **Försäkringsskydd**

Koncernens försäkringsskydd omfattar sedvanliga fastighets- och verksamhetsförsäkringar samt ansvarsförsäkringar för styrelseledamöter och verkställande direktör. Bolaget anser att dess försäkringsskydd är i linje med försäkringsskyddet för andra bolag inom samma bransch.

#### **Twister**

Bolaget är inte och har heller inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden sedan Bolaget registrerades den 9 november 2016 som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets resultat eller finansiella ställning.

**Certified Adviser**

Bolaget har utsett Erik Penser Bank till Certified Adviser. Erik Penser Bank äger, per datumet för denna Bolagsbeskrivning, inga aktier i Bolaget.

**Handlingar införlivade genom hänvisning**

De reviderade årsredovisningarna för Karlbergsvägen 77 Projekt AB (tidigare SP Group Kadetten AB) för räkenskapsåren 2016, 2015 och 2014 vilka har publicerats på Bolagets webbplats (<http://www.karlbergsvagen77fastighetsab.se/>), införlivas i denna Bolagsbeskrivning genom hänvisning och utgör därmed en del av denna Bolagsbeskrivning.

## **BOLAGSORDNING**

**Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)**

**559084-4352**

### **1 FIRMA**

Bolagets firma är Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ).

### **2 STYRELSENS SÄTE**

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

### **3 BOLAGETS VERKSAMHET**

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att direkt eller indirekt bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga, utveckla, förvalta och överlåta fast och lös egendom samt att idka därmed förenlig verksamhet.

### **4 AKTIEKAPITALGRÄNSER**

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

### **5 ANTALET AKTIER**

Antalet aktier ska vara lägst 9 750 000 stycken och högst 39 000 000 stycken.

### **6 AKTIESLAG**

Aktierna kan ges ut i tre slag: stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Varje stamaktie av serie A och serie B berättigar till en (1) röst. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst.

### **7 AVVECKLING; VINSTDELNING**

Bolagsstämma i bolaget får fatta beslut om vinstutdelning efter det att bolagets och/eller dess dotterbolags fastighetsutvecklingsprojekt avseende fastigheten Kadetten 29 i Stockholm har avslutats genom försäljning av fastigheten eller det bolag som direkt eller indirekt äger fastigheten till en bostadsrättsförening eller annan köpare och slutavräkning för projektet har intagits i ett av revisor granskat konsoliderat periodbokslut ("Slutavräkning").

Innan Slutavräkning har skett berättigar inte stamaktierna av serie A och B eller preferensaktierna till någon vinstutdelning. Efter att Slutavräkning har skett berättigar stamaktierna av serie A och B och preferensaktierna till vinstutdelning enligt nedan (om bolagsstämma fattar beslut om sådan vinstutdelning):

- (i) Först ska preferensaktierna ha företräde framför övriga aktieslag till vinstutdelning per preferensaktie uppgående till ett belopp motsvarande det sammanlagda beloppet av till bolaget erlagda betalningar eller

aktieägartillskott avseende preferensaktier dividerat med det totala antalet utgivna preferensaktier ("**Preferenskapitalet**").

- (ii) Därefter ska preferensaktierna, med företräde framför övriga aktieslag, äga rätt till årlig ränta på Preferenskapitalet om sju (7) procent per år från dagen för teckning av preferensaktierna till och med dagen för återbetalning av Preferenskapitalet. Det noteras särskilt att preferensaktiers rätt till ränta inte är kumulativ. Således ska den årliga räntan på preferensaktier inte läggas till Preferenskapitalet.
- (iii) Därefter ska stamaktier av serie B, med företräde framför övriga aktieslag, äga rätt till vinstutdelning per stamaktie av serie B uppgående till ett belopp motsvarande det sammanlagda beloppet av till bolaget erlagda betalningar eller aktieägartillskott avseende stamaktier av serie B dividerat med det totala antalet stamaktier av serie B ("**B-stamaktiekapitalet**").
- (iv) Därefter ska stamaktier av serie B, med företräde framför övriga aktieslag, äga rätt till årlig ränta på B-stamaktiekapitalet om sju (7) procent per år från dagen för teckning av stamaktier av serie B till och med dagen för återbetalning av B-stamaktiekapitalet. Det noteras särskilt att stamaktierna av serie B:s rätt till ränta inte är kumulativ. Således ska den årliga räntan på stamaktier av serie B inte läggas till B-stamaktiekapitalet.
- (v) Därefter ska preferensaktierna ha företräde framför övriga aktieslag till ett belopp motsvarande hälften av det egna kapitalet i den koncern i vilken bolaget är moderbolag enligt Slutavräkningen, fördelat lika på samtliga preferensaktier.
- (vi) Om överskjutande utdelning finns sedan att preferensaktier och stamaktier av serie B erhållit utdelning enligt punkterna (i) - (v) ovan, ska stamaktier av serie A och stamaktier av serie B ha lika rätt till sådan överskjutande utdelning, fördelat lika på samtliga stamaktier av serie A och stamaktier av serie B.

## **8 INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER**

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske efter att Slutavräkning upprättats genom inlösen av samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen. När beslut om inlösen fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska motsvara den utdelning som varje preferensaktie är berättigad till, beräknat på sätt som framgår av punkt 7 ovan.

## **9 BOLAGETS UPPLÖSNING**

Vid bolagets upplösning ska preferensaktier och stamaktier av serie B medföra företrädesrätt framför övriga aktieslag att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp motsvarande sådan utdelning som preferensaktierna och stamaktierna av serie B har rätt till enligt punkt 7 ovan innan utskiftning sker till ägare av övriga aktieslag.

## **10 FÖRETRÄDESRÄTT**

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya preferensaktier eller stamaktier av serie A eller B ska ägare av preferensaktier respektive stamaktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier aktieägaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vad som föreskrivs om företrädesrätt i denna paragraf ska även gälla vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

## **11 STYRELSE**

Styrelsen ska bestå av tre till åtta ledamöter. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits.

## **12 REVISORSGRANSKNING**

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses på årsstämman en revisor.



### 13 KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annons i Post och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse har skett annonseras i Svenska Dagbladet.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

Aktieägare får vid bolagsstämman medföra högst två biträden, dock endast om aktieägaren till bolaget anmäler antalet biträden på det sätt som anges i föregående stycke.

### 14 ÅRSSTÄMMA

Årsstämma ska avhållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärenden förekomma till behandling:

- a) Öppnande av stämman.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- d) Godkännande av dagordning.
- e) Val av en eller två justeringsmän.
- f) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
- g) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
- h) Beslut om:
  - (i) fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
  - (ii) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, samt
  - (iii) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören när sådan förekommer.
- i) Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
- j) Val av styrelse och eventuella styrelsesuppleanter samt revisorer och revisorssuppleanter.
- k) Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

### 15 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

## **16 SÄRSKILDA MAJORITETSKRAV**

I tillägg till eventuella särskilda majoritetskrav som följer av gällande aktiebolagslag ska det följande gälla. Beslut om:

- (i) försämring av preferensaktiernas preferens vid utdelning, inlösen eller likvidation,
- (ii) nyemission av aktier med bättre rätt till bolagets resultat eller tillgångar än preferensaktierna, och
- (iii) beslut om ändring av denna punkt 16,

är giltigt endast om det biträts av minst två tredjedelar av de vid stämman företrädde preferensaktierna.

## **17 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL**

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

\* \* \*

Denna bolagsordning har antagits på extra bolagsstämma den 30 januari 2017.

## **Adresser**

### **Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)**

c/o Volati AB / Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm AB  
Engelbrektsplan 1  
114 34 Stockholm

## **Certified Adviser**

### **Erik Penser Bank**

Apelbergsgatan 27  
Box 7405  
103 91 Stockholm

## **Finansiell rådgivare**

### **ABG Sundal Collier**

Regeringsgatan 65  
P.O Box 7269  
103 89 Stockholm

## **Legal rådgivare**

### **Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB**

Hamngatan 2  
Box 5747  
114 87 Stockholm

## **Revisor**

### **Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Torsgatan 21  
113 97 Stockholm

## **Kontoförande institut**

### **Euroclear Sweden AB**

Box 7822  
109 97 Stockholm