

Information till aktieägarna i
Sveafastigheter AB (publ) och KlaraBo
Sverige AB
avseende fusion mellan bolagen

5 juni 2026

VIKTIG INFORMATION

Detta dokument ("Fusionsdokumentet") beskriver den föreslagna aktiebolagsrättsliga fusionen mellan Sveafastigheter AB (publ) och KlaraBo Sverige AB ("Fusionen"). I Fusionsdokumentet ska "Sveafastigheter" betyda Sveafastigheter AB (publ), org.nr 559449-4329, eller den koncern vari Sveafastigheter AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget. "KlaraBo" ska betyda KlaraBo Sverige AB, org.nr 559029-2727, eller den koncern vari KlaraBo Sverige AB är moderbolag, beroende på sammanhanget. Sveafastigheter och KlaraBo benämns tillsammans "Bolagen". Det "Sammanslagna Bolaget" ska betyda den sammanslagna koncern som blir resultatet av Fusionen. Med anledning av Fusionen har styrelserna i Sveafastigheter och KlaraBo (tillsammans "Styrelserna") upprättat, och den 18 maj 2026 antagit, en fusionsplan som fastställer villkoren och ordningen för Fusionen, under förutsättning av godkännande av aktieägarna i Bolagen och uppfyllandet av övriga villkor ("Fusionsplanen"). Av Fusionsplanen följer att Sveafastigheter som förvärvande bolag kommer att absorbera KlaraBo som därefter kommer att upplösas utan likvidation. Av Fusionsplanen följer att tjugotvå (22) B-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla nio (9) nya B-aktier i Sveafastigheter och tjugotvå (22) A-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla nio (9) nya A-aktier i Sveafastigheter ("Fusionsvederlaget"). Fusionsdokumentet har upprättats i enlighet med artikel 1.5 första stycket f i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"), samt Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM utfärdade av Aktiemarknadens självregleringskommitté (ASK) ("Takeover-reglerna"). Fusionsdokumentet utgör inte ett prospekt enligt Prospektförordningen, eller ett prospekt enligt någon annan prospektreglering (inklusive, utan begränsning, den schweiziska lagen om finansiella tjänster), och har inte granskats, godkänts eller registrerats av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen eller någon annan tillsynsmyndighet. För Fusionsdokumentet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Fusionsdokumentet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Ingen person har givits behörighet att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Fusionsdokumentet. Offentliggörandet av Fusionsdokumentet ska inte anses innebära att den information som presenteras i Fusionsdokumentet är korrekt vid annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av Fusionsdokumentet. Fusionsdokumentet uppdateras i den utsträckning det krävs av tillämplig lag eller Takeover-reglerna. Investerares ska inte tolka innehållet i Fusionsdokumentet som juridisk rådgivning, investeringsrådgivning eller skatterådgivning. Varje investerare bör konsultera egna rådgivare, revisorer eller kommersiella rådgivare för bedömning av legala frågor, investeringsfrågor eller rådgivning rörande skattefrågor och sammanhängande frågor avseende Fusionen. Om inte annat uttryckligen anges är uttalanden avseende marknad, utveckling, tillväxtsiffror, trender och konkurrenssituationen på de marknader som Sveafastigheter respektive KlaraBo verkar baserade på rimliga uppskattningar från ledningen för respektive bolag till vilket informationen hänförs. Utöver vad som uttryckligen anges har ingen information i Fusionsdokumentet granskats eller reviderats av Sveafastigheters revisorer. För riskfaktorer relaterade till det Sammanslagna Bolaget och Fusionen, se avsnittet "Riskfaktorer".

Framåtriktade uttalanden

Information som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser och underliggande antaganden, uttalanden avseende planer, mål, avsikter och förväntningar avseende finansiella resultat, händelser, verksamhet, tjänster, produktutveckling och potential, samt effekter av Fusionen, utgör framåtriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", "uppskattas", "planeras", "kommer bli" eller liknande uttryck. Framåtriktad information är till sin natur föremål för risker och osäkerhetsmoment eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden och utveckling kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i eller projicerats genom den framåtriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Bolagens kontroll. Framåtriktad information förekommer på ett antal ställen i detta Fusionsdokument och den information som införlivas i detta Fusionsdokument genom hänvisning och kan innefatta uttalanden avseende avsikter, uppfattningar och nuvarande förväntningar hos Bolagen, avseende, bland annat: (i) framtida investeringar, kostnader, intäkter, resultat, synergier, ekonomiska resultat, skuldsättning, finansiell ställning, utdelningspolicy, förluster och framtidsutsikter, (ii) verksamhets- och ledningsstrategi, expansion och tillväxt av Bolagens affärsverksamhet och potentiella synergier till följd av Fusionen, och (iii) effekter av statlig reglering och branschförändringar som påverkar Bolagens verksamhet.

All sådan framåtriktad information gäller endast för den dag den offentliggörs. Sveafastigheter avser sig uttryckligen varje skyldighet eller åtagande att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av någon framåtriktad information i detta Fusionsdokument för att reflektera förändrade förväntningar eller förändringar i händelser, förhållanden eller omständigheter på vilka sådan information är baserad, förutom i enlighet med Prospektförordningen, Takeover-reglerna eller gällande lagar och bestämmelser. Läsaren bör dock beakta eventuell ytterligare information som Sveafastigheter eller KlaraBo offentliggör eller kan komma att offentliggöra.

Det kan inte garanteras att Fusionen kommer att ske eller att de förväntade fördelarna av Fusionen kommer att realiseras.

Källor avseende bransch- och marknadsdata

Fusionsdokumentet innehåller bransch- och marknadsdata hänförlig till Sveafastigheters och KlaraBos verksamheter och de marknader Bolagen är verksamma på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagens analys av flera olika källor. Bolagen har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Styrelserna känner till och kan utrona av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolagen har emellertid inte självständigt verifierat korrektheten eller fullständigheten av någon tredjepartsinformation och kan därför inte garantera dess korrekthet eller fullständighet.

Meddelande till vissa aktieägare

Inga aktier i Sveafastigheter, KlaraBo eller det Sammanslagna Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt den amerikanska Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller tillämplig värdepappersrättslig lagstiftning i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA. Varken U.S. Securities and Exchange Commission eller någon motsvarande statlig myndighet har godkänt aktier i Sveafastigheter, KlaraBo eller det Sammanslagna Bolaget eller bedömt huruvida detta dokument är korrekt eller fullständigt. Varje påstående om motsatsen utgör brott i USA. Aktier i det Sammanslagna Bolaget får inte erbjudas, säljas eller levereras i USA annat än i enlighet med ett undantag från registreringskraven i Securities Act eller genom en transaktion som inte omfattas av registreringskraven enligt Securities Act. Aktier i det Sammanslagna Bolaget är inte och får inte erbjudas offentligt, direkt eller indirekt, i Schweiz i den mening som avses i den schweiziska lagen om finansiella tjänster, och ingen ansökan har gjorts eller kommer att göras om att ta upp aktierna i det Sammanslagna Bolaget till handel på någon handelsplats (börs eller multilateral handelsplattform) i Schweiz.

Fusionen omfattar värdepapper i ett svenskt bolag. Fusionen omfattas av svenska regler för offentliggörande av information som är andra än de regler som gäller i USA. Finansiell information som ingår i detta dokument har upprättats i enlighet med svensk standard och kan inte jämföras med finansiell information från amerikanska bolag. Det kan vara svårt att genomdriva rättigheter och krav enligt amerikanska federala värdepapperslagar då emittenten är hemmahörande i ett annat land än USA och samtliga eller några av emittentens anställda och styrelsemedlemmar kan ha hemvist i ett annat land än USA. Det kan inte garanteras att det är möjligt att stämma ett bolag hemmahörande i ett annat land än USA eller dess anställda och styrelsemedlemmar i en domstol utanför USA för brott mot de amerikanska värdepapperslagarna. Det kan vara svårt att förmå ett bolag hemmahörande i ett annat land än USA och dess närstående bolag att acceptera en dom från en amerikansk domstol.

Övrigt

Den finansiella informationen och viss annan information som presenteras i ett antal tabeller i Fusionsdokumentet har avrundats till närmaste heltal eller till närmaste decimaltal, så som tillämpligt. Summan av siffrorna i en kolumn kan därför komma att inte överensstämma exakt med den totala siffran som anges för kolumnen. I tillägg återspeglar vissa av de procentandelar som presenteras i tabellerna i Fusionsdokumentet beräkningar baserade på den underliggande informationen före avrundningen och kan följaktligen komma att inte överensstämma exakt med de procentsatser som skulle härledas om de relevanta beräkningarna baserades på de avrundade talen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ANSVAR FÖR INNEHÅLLET I FUSIONSdokUMENTET	4
RISKFAKTORER	5
FUSIONEN	13
SVEAFASTIGHETERS EXTRA BOLAGSSTÄMMA	25
KLARABOS EXTRA BOLAGSSTÄMMA.....	27
INFORMATION OM DET SAMMANSLAGNA BOLAGET	29
INFORMATION OM SVEAFASTIGHETER.....	33
SAMMANLAGD PRELIMINÄR INTJÄNINGSKAPACITET FÖR DET SAMMANSLAGNA BOLAGET	55
PROFORMAREDOVISNING.....	56
REVISORS RAPPORT ÖVER PROFORMAREDOVISNING.....	68
INFORMATION OM KLARABO	70
VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	91
DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING	94
DEFINITIONER OCH ORDLISTA	97
ADRESSER.....	99
FUSIONSPLANEN	100
FAIRNESS OPINION FRÅN KPMG INHÄMTAD AV STYRELSEN I SVEAFASTIGHETER ..	113
UTTALANDE FRÅN STYRELSEN I KLARABO MED ANLEDNING AV FUSIONEN	115
FAIRNESS OPINION FRÅN DELOITTE INHÄMTAD AV STYRELSEN I KLARABO	125
VÄRDERINGSRAPPORTER	127

ANSVAR FÖR INNEHÅLLET I FUSIONSdokUMENTET

Fusionsdokumentet har upprättats som ett underlag för besluten på de extra bolagsstämmor i KlaraBo och Sveafastigheter som kommer att hållas den 26 juni 2026. Sveafastigheters styrelse ansvarar, i den utsträckning som följer av 29 kap. 1 § andra stycket aktiebolagslagen och Takeover-reglerna, för information i Fusionsdokumentet. Sveafastigheters styrelse försäkras härmed att, enligt styrelsens kännedom, den information som ges i Fusionsdokumentet överensstämmer med sakhållandena, styrelsen vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att så är fallet och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

KlaraBos styrelse¹ har upprättat avsnitten ”*Fusionen – Rekommendation från KlaraBos styrelse*”, ”*KlaraBos extra bolagsstämma*”, ”*Information om KlaraBo*” och ”*Uttalande från styrelsen i KlaraBo med anledning av Fusionen*”. KlaraBos styrelse försäkras härmed att dessa delar, enligt styrelsens kännedom, ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av KlaraBo.

Stockholm, 5 juni 2026

Sveafastigheter AB (publ)

Styrelsen

Malmö, 5 juni 2026

KlaraBo Sverige AB

Styrelsen

¹ Styrelsen avser de styrelseledamöter som inte anses ha en intressekonflikt i förhållande till KlaraBos handläggning av Fusionen enligt avsnitt II.18 i Takeover-reglerna, se ytterligare information om detta i avsnittet ”*Fusionen – Intressen och intressekonflikter*”.

RISKFAKTORER

Utöver annan information i Fusionsdokumentet bör följande risker beaktas innan ett beslut om att rösta för Fusionen fattas. Vid bedömning av det Sammanslagna Bolagets framtida utveckling är det av vikt att beakta de riskfaktorer som är förknippade med Bolagen och dess aktier. Det gäller bland annat risker hänförliga till Bolagens verksamheter och branscher, legala risker, finansiella risker samt risker relaterade till aktierna och Fusionen, varav vissa ligger utanför Bolagens kontroll. Nedan beskrivs de riskfaktorer som bedöms vara av väsentlig betydelse för det Sammanslagna Bolagets framtida utveckling, baserat på antagandet att samtliga villkor för genomförandet av Fusionen uppfylls. Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Fusionsdokument. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Riskfaktorer avseende Transaktionen

Verksamhets- och branschrelaterade risker avseende det Sammanslagna Bolaget

Risker relaterade till hyresintäkter, uthyrningsgrad och hyresutveckling

Bolagens intäkter utgörs till övervägande del, och det Sammanslagna Bolagets intäkter kommer till övervägande del att utgöras, av hyresintäkter, vilka är direkt beroende av fastighetsportföljens uthyrningsgrad, hyresnivåer samt hyresgästernas förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser. Sveafastigheter redovisade under perioden januari–mars 2026 hyresintäkter om 398 mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad om 95,5 procent, medan KlaraBos hyresintäkter uppgick till 189 mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent under samma period. Den svenska hyresmarknaden är i hög grad reglerad och hyrorna sätts genom förhandlingar med Hyresgästföreningen, vilket innebär att det Sammanslagna Bolaget inte kommer ha möjlighet att höja sina hyresnivåer efter eget gottfinnande utöver vad som följer av de årliga förhandlingarna eller bruksvärdesprövningar. Även om bostadsmarknaden historiskt präglats av strukturell bostadsbrist och låga vakansgrader kan det inte garanteras att det Sammanslagna Bolaget kommer att kunna upprätthålla Bolagens nuvarande uthyrningsgrader. Faktorer som påverkar uthyrningsgraden inkluderar hyresnivåer, hyresgästomsättning, utbud av och efterfrågan på bostäder i respektive område samt fastigheternas standard och marknadsföringen av lediga lägenheter. Om uthyrningsgraden minskar reduceras de totala hyresintäkterna medan underhålls- och finansieringskostnader i allt väsentligt förblir konstanta, vilket skulle ha en negativ inverkan på lönsamheten. En sådan situation kan få en väsentlig negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till fastighetsvärdering och förändrade marknadsvärden

Värdet av det Sammanslagna Bolagets fastighetsportfölj – med ett fastighetsvärde om 29,4 mdkr för Sveafastigheter per 31 mars 2026, 6,8 mdkr för SBB-Portföljen per 31 mars 2026 och 10,8 mdkr för KlaraBo per 31 mars 2026 – kommer att vara föremål för löpande externa värderingar som baseras på ett flertal antaganden. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika faktorer avseende hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader, samt marknadsspecifika faktorer avseende makroekonomisk utveckling, räntenivåer, sysselsättningsgrad och produktionstakt för nya fastigheter. Det kan inte uteslutas att de underliggande antagandena i gjorda värderingar visar sig vara felaktiga, och osäkerhetsintervallet avseende enskilda fastigheter ligger normalt inom ett intervall om +/- 5–10 procent. Direktavkastningskravet är därutöver en särskilt känslig parameter; där exempelvis en förändring med +/- 0,25 procentenheter kan resultera i en värdeförändring om upp till 1,5 mdkr i Sveafastigheters fastighetsportfölj per 31 mars 2026. Negativa värdeförändringar kan leda till nedskrivningar av fastighetsvärden och en försvagad finansiell ställning för det Sammanslagna Bolaget, vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets verksamhet och resultat.

Risker relaterade till nyproduktion och projektutveckling

Bolagens verksamheter innefattar, och det Sammanslagna Bolagets verksamhet kommer fortsatt att innefatta, såväl förvaltning av det befintliga fastighetsbeståndet som nyproduktion och projektutveckling. Det Sammanslagna Bolagets fastigheter under byggnation kommer att bestå av 787 lägenheter med en uthyrningsbar yta om cirka 42 000 kvadratmeter och därutöver fastigheter under projektutveckling och byggrätter för det Sammanslagna Bolaget omfattande cirka 7 500 lägenheter baserat på Bolagens respektive delårsrapporter per 31 mars 2026. Det samlade beståndet av lägenheter med uppgraderingspotential kommer att uppgå till cirka 7 600. Nyproduktions- och projektutvecklingsprojekt är förenade med kostsamma investeringar och det finns en risk att kostnaderna för sådana investeringar inte kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta driftskostnader. Det Sammanslagna Bolagets förmåga att genomföra ekonomiskt lönsamma fastighetsutvecklingsprojekt kommer att vara beroende av ett antal faktorer, såsom förmågan att upphandla byggentreprenadkontrakt på acceptabla villkor, erhålla nödvändiga myndighetstillstånd och detaljplaner, säkerställa finansiering av projekten samt möta marknadens efterfrågan.

Bolagen är, och det Sammanslagna Bolaget kommer att vara, beroende av ett flertal externa entreprenörer och leverantörer för leverans av material, specialanpassade lösningar och utförande av arbeten på fastigheter i samband med nyproduktions- och ombyggnadsprojekt. Om en viss leverantör eller entreprenör inte förmår att fullfölja sina åtaganden, till exempel genom att inte leverera rätt utrustning, av rätt kvalitet, i rätt tid, eller om samarbetet avbryts till följd av exempelvis konkurs, kan det leda till väsentliga förseningar i det Sammanslagna Bolagets projekt och ökade kostnader. Det finns vidare en risk att garantiåtaganden inte fullgörs om en leverantör eller entreprenör försätts i konkurs. Det kan inte garanteras att det Sammanslagna Bolaget alltid kan anlita alternativa leverantörer eller entreprenörer till motsvarande villkor eller med kort varsel, och det kan vara svårt och kostsamt att ersätta befintliga tjänsteleverantörer.

Det finns en risk att detaljplaner relaterade till det Sammanslagna Bolagets projekt inte antas av berörda kommuner, eller att nödvändiga beslut fördröjs till följd av överklaganden. Investerings- och projektkostnader kan vidare bli högre än förväntat till följd av förseningar, oförutsedda händelser eller förändringar i regelverk, vilket kan medföra att bostäder inte kan nyttjas från den förväntade tidpunkten. Om ovanstående risker materialiseras kan det få en väsentlig negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till beroende av nyckelpersoner och förmågan att attrahera och behålla kompetenta medarbetare

Bolagens verksamhet är i hög grad, och det Sammanslagna Bolagets framtida verksamhet och utveckling kommer i hög grad att vara, beroende av förmågan att behålla och attrahera kvalificerade medarbetare och ledande befattningshavare med relevant fastighets- och branschkompetens. Sveafastigheter och KlaraBo bedriver var för sig sin verksamhet genom relativt begränsade organisationer, varför det Sammanslagna Bolaget kommer att vara beroende av kompetensen och erfarenheten hos ett begränsat antal nyckelpersoner. Integreringen av Bolagens verksamheter kan medföra organisatoriska förändringar som innebär en risk för att nyckelpersoner lämnar bolaget. Det råder vidare konkurrens om erfaren personal inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och projektering, och det Sammanslagna Bolagets direkta och indirekta konkurrenter kan komma att ha jämförbara eller större finansiella resurser, vilket kan försvåra rekrytering. Om det Sammanslagna Bolaget förlorar nyckelpersoner eller inte lyckas attrahera och behålla kvalificerade medarbetare kan det medföra förseningar eller störningar i verksamheten, ökade kostnader och minskade intäkter, vilket kan ha en väsentlig negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till IT, cybersäkerhet och systemfel

Bolagen är, och det Sammanslagna Bolaget kommer att vara, beroende av IT-system och digitala verktyg för en effektiv förvaltning av fastighetsbeståndet, administrativ samordning, hyresgästkommunikation och ekonomisk rapportering. En negativ händelse till följd av cybersäkerhetshot, systemfel, driftstörningar eller otillåten åtkomst kan inverka menligt på det Sammanslagna Bolagets operationella kapacitet och äventyra konfidentiella uppgifter om hyresgäster och finansiell information. Bolagens fastighetsförvaltning är i allt

högre grad beroende av digitala plattformar och digitala hyresgästlösningar, vilket ökar exponeringen mot IT-relaterade risker. En störning i affärskritiska IT-system, eller ett misslyckat integrationsarbete av Bolagens befintliga IT-infrastruktur i samband med Fusionen, kan medföra driftstopp, förseningar och ökade kostnader. Om sådana risker materialiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på det Sammanslagna Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till energi, klimat och miljömässig hållbarhet

Bolagens fastighetsbestånd är, och det Sammanslagna Bolagets fastighetsbestånd kommer att vara, exponerat mot klimatrelaterade risker och förändringar i energikostnader. Omställningsrisker kopplade till ny EU-reglering innebär att fastigheter som inte energieffektiviseras i tid kan medföra ökade kostnader och förlorad konkurrenskraft. Enligt det reviderade Energiprestandadirektivet (EPBD) ska primärenergianvändningen i bostäder minska med minst 16 procent till 2030 och med 20–22 procent till 2035, även om den exakta implementeringen i svensk lagstiftning ännu inte är fastslagen. Det Sammanslagna Bolaget kommer vidare att vara exponerat mot akuta klimatrelaterade risker, såsom extrem nederbörd, översvämningar och stormar, som kan skada enstaka fastigheter och medföra reparationskostnader. Energikostnader utgör en väsentlig del av driftskostnaderna och förändringar i energipriser kommer att påverka det Sammanslagna Bolagets driftnetto och lönsamhet direkt. Sveafastigheters och KlaraBos åtaganden avseende hållbarhetsmål och klimatanpassning innebär vidare löpande investeringsbehov; om dessa åtaganden inte uppfylls kan det skada det Sammanslagna Bolagets anseende och tillgång till kapital. Om dessa risker materialiseras kan det få en väsentlig negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker avseende Fusionen

Den finansiella proformainformationen baseras på antaganden

Den finansiella proformainformationen i Fusionsdokumentet har upprättats baserat på respektive Bolags oreviderade finansiella information för tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2026 samt reviderade årsredovisningar för räkenskapsåret 2025, och presenteras endast för illustrativa syften och ska inte betraktas som en indikation på det Sammanslagna Bolagets resultat eller finansiella ställning efter Fusionen. Vissa justeringar och antaganden, som är svåra att återspegla korrekt, har gjorts gällande båda Bolagen och den information som ligger till grund för dessa justeringar och antaganden är preliminär. Antagandena kan komma att visa sig vara inkorrekta. Dessutom kan andra faktorer påverka det Sammanslagna Bolagets resultat och finansiella ställning efter Fusionen. Av dessa och andra skäl speglar inte den historiska och finansiella proformainformationen i sammandrag i detta Fusionsdokument nödvändigtvis det Sammanslagna Bolagets verkliga finansiella ställning efter Fusionen. För det fall den finansiella proformainformationen är felaktig kan bilden av det Sammanslagna Bolaget vara missvisande.

Om alla villkor inte uppfylls eller frånfalls kommer Fusionen inte genomföras

Genomförandet förutsätter att ett antal villkor uppfylls eller avstås från enligt Fusionsplanen. Det kan inte garanteras när villkoren kommer att uppfyllas eller avstås från, om det överhuvudtaget sker, eller att andra händelser inte inträffar som fördröjer eller leder till att Fusionen inte kan fullföljas.

Genomförandet av Fusionen är villkorat av att (i) KlaraBos aktieägare, vid en extra bolagsstämma i KlaraBo, godkänner Fusionsplanen, Extrautdelningen, Förvärvsemissionen och de ändringar i bolagsordningen som är nödvändiga för att möjliggöra Fusionen, (ii) Sveafastigheters aktieägare, vid en extra bolagsstämma i Sveafastigheter, godkänner Fusionsplanen, emissionen av aktier som Fusionsvederlag och de ändringar i bolagsordningen som är nödvändiga för att möjliggöra Fusionen, (iii) Extrautdelningen har betalats ut av KlaraBo, (iv) Portföljförvärvet slutförs (vilket bland annat är villkorat av att bolagsstämman i KlaraBo godkänner Förvärvsemissionen och att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter godkänner Fusionen (och de tillhörande villkorade besluten)) och Vederlagsaktierna har registrerats hos Bolagsverket, (v) att Fusionen och Portföljförvärvet har erhållit samtliga nödvändiga regulatoriska, statliga eller liknande godkännanden och tillstånd, inklusive beslut från Konkurrensverket, i varje fall på villkor som är acceptabla enligt Styrelserna vid en bedömning i god tro, (vi) att Nasdaq Stockholm har beslutat att uppta de B-aktier som ska emitteras som Fusionsvederlag till handel, (vii) att Fusionen inte omöjliggörs eller väsentligt

försvåras, helt eller delvis, på grund av lagar, domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller liknande, (viii) att varken Sveafastigheter eller KlaraBo, innan Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger Bolagen tillstånd att verkställa Fusionen, brutit mot de åtaganden som gäller för respektive bolag fram till Genomförandet på ett sådant sätt som skulle leda till en väsentlig negativ effekt för Fusionen eller det Sammanslagna Bolaget, och (ix) att det inte, innan Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger Bolagen tillstånd att verkställa Fusionen, inträffar någon förändring, omständighet eller händelse till följd av förändringar, omständigheter eller händelser som har haft eller rimligen skulle kunna förväntas ha en väsentlig negativ effekt på den finansiella ställningen, verksamheten eller tillgångarna i Sveafastigheter, KlaraBo (inklusive SBB-Portföljen) eller det Sammanslagna Bolaget, och till följd varav det andra bolaget inte rimligen kan förväntas genomföra Fusionen.

Det är inte säkert att de beslut och godkännanden som krävs kommer att erhållas eller att de villkor som måste vara uppfyllda för Genomförandet kommer att uppfyllas.

Integrationsrisker och synergirisker

Integration av Bolagens verksamheter medför flera risker för det Sammanslagna Bolagets verksamhet. En effektiv integration av Sveafastigheters och KlaraBos verksamheter och förverkligandet av relaterade kostnads- och intäktssynergier förväntas öka det Sammanslagna Bolagets resultat både på lång och kort sikt, men risken finns att detta inte sker. Oväntade svårigheter när det gäller integration eller ledning av de sammanslagna verksamheterna kan leda till att ledningen för det Sammanslagna Bolaget vänder sin uppmärksamhet från den befintliga verksamheten och även till att de väntade fördelarna inte förverkligas inom den förväntade tidsramen eller överhuvudtaget. Om det Sammanslagna Bolaget fortsättningsvis inte lyckas hantera integrationen kan det få en väsentlig negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Det Sammanslagna Bolaget kanske inte kan förverkliga alla fördelar som förutses med Fusionen

Sveafastigheter och KlaraBo bedömer att Fusionen kommer att medföra fördelar för det Sammanslagna Bolaget. Det finns dock en risk för att en del eller alla förväntade fördelar med Fusionen inte förverkligas, eller inte inträffar inom den tid som förväntas. Även om det Sammanslagna Bolaget lyckas integrera Sveafastigheters och KlaraBos verksamheter på ett framgångsrikt sätt kanske det inte går att förverkliga samtliga fördelar som Bolagen för närvarande förväntar sig av Fusionen, eller att förverkliga dessa fördelar inom den tidsram som nu förväntas. Om ledningens uppmärksamhet avleds och det uppstår fördröjningar eller svårigheter i samband med Fusionen och samordningen av de två företagens verksamhet kan det få en negativ effekt på verksamheten, de finansiella resultaten, den finansiella ställningen eller kursen på det Sammanslagna Bolagets aktier efter Fusionen. Om inte samtliga av de förväntade fördelarna med Fusionen förverkligas kan det få en väsentlig negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Legala risker

Risker relaterade till miljö

Bolagens verksamhet är, och det Sammanslagna Bolagets verksamhet kommer att vara, exponerad för miljörisker och föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagstiftning samt andra regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Miljöriskerna i det Sammanslagna Bolagets verksamhet kommer främst att bestå i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas i fastighetsportföljen. I fastighetsportföljerna, huvudsakligen i den del som härrör från 1960- och 1970-talen, finns risk för att miljögifter kan påträffas och ställa krav på utredningar och avhjälpande åtgärder. Entreprenadverksamhet i samband med nyproduktion och ombyggnation medför en risk för att kända eller okända markföroreningar sprids, till exempel vid utförandet av markarbeten som schaktning. Det Sammanslagna Bolagets förvärv av fastigheter kommer att medföra en eventuell påverkan på en befintlig markförorening skulle kunna innebära att det Sammanslagna Bolaget kan komma att åläggas ett verksamhetsutövaransvar och därmed behöva ombesörja och stå för nödvändiga avhjälpandeåtgärder, oavsett om det Sammanslagna Bolaget har orsakat föroreningen eller inte. Det finns vidare en risk att det Sammanslagna Bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, och att risk uppstår för att extremväder, såsom översvämningar, drabbar fastigheterna. Om ovanstående risker materialiseras kan det medföra ökade kostnader till följd av exempelvis saneringsåtgärder eller minskade intäkter till följd av förseningar i det Sammanslagna Bolagets projekt, vilket kan få en negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Risker relaterade till politiska beslut, förändringar i lagar, tillstånd och regelverk

Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar, förordningar och myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, subventioner, säkerhet och byggnormer. Lagar och regelverk som styr fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska överväganden och kan komma att ändras med kort varsel, vilket kan påverka det Sammanslagna Bolagets verksamhet i olika avseenden. Förändringar i subventioner såsom investeringsstöd, skattelagstiftning och förordningar kan i betydande utsträckning påverka förutsättningarna för det Sammanslagna Bolagets verksamhet. Det Sammanslagna Bolagets verksamhet kommer att regleras av bland annat miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900). Underlåtenhet att följa miljöbalken kan leda till miljöstraffavgifter, medan en överträdelse av plan- och bygglagen kan leda till byggförbud, åläggande av avgifter eller borttagande av åtgärder utförda utan nödvändiga tillstånd. En del av det Sammanslagna Bolagets verksamhet kommer att bestå av nyproduktion och projektutveckling, för vilka det krävs olika tillstånd och beslut, såsom bygglov, detaljplaner och fastighetsbildningar. Även om det Sammanslagna Bolaget beviljas sådana tillstånd finns det en risk att dessa överklagas eller på annat sätt fördröjs, vilket kan medföra att pågående eller planerade projekt förskjuts väsentligt och leda till ökade kostnader eller minskade intäkter. Framtida eventuella förändringar i skattelagstiftningen och myndighetsföreskrifter kan vidare komma att få en negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till rättsliga och administrativa förfaranden

Det Sammanslagna Bolaget kan från tid till annan komma att bli inblandat i rättsliga och administrativa förfaranden. Sådana förfaranden kan avse hyrestvister, fastighetstransaktioner, entreprenadavtal, leverantörsavtal, arbetsrättsliga frågor, miljörättsliga frågor eller andra frågor om det Sammanslagna Bolagets rättigheter och skyldigheter. Sveafastigheter har sedan hösten 2024 pågående tvister med en entreprenör avseende vissa projekt i Eskilstuna, vilket illustrerar att sådana risker kan uppstå i den ordinarie verksamheten. Rättsliga och administrativa förfaranden kan medföra betydande kostnader, ta upp ledningens tid och uppmärksamhet samt, beroende på utgången, resultera i ekonomisk skada för det Sammanslagna Bolaget. Vidare kan rättsliga och administrativa förfaranden uppstå i samband med fastighetsförvärv, till exempel till följd av brister i genomförda due diligence-granskningar eller att lämnade

garantier i samband med transaktioner inte täcker uppkomna skador fullt ut. Om sådana risker materialiseras kan det ha en väsentlig negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella risker

Risker relaterade till marknadsräntor och räntekostnader

Räntekostnader utgör en av respektive Bolags, och kommer att utgöra en av det Sammanslagna Bolagets, väsentligaste kostnadsposter. Sveafastigheter hade per 31 mars 2026 räntebärande skulder om 12 878 mkr med en genomsnittlig ränta om 3,30 procent och en räntetäckningsgrad (rullande 12 månader) om 2,0 gånger medan KlaraBo hade räntebärande skulder om 5 520 mkr med en genomsnittlig ränta om 3,60 procent och en räntetäckningsgrad (rullande 12 månader) om 1,8 gånger. Sveafastigheter har per dagen för Fusionsdokumentet en hedgegrad om 89 procent och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,4 år, medan KlaraBo per dagen för Fusionsdokumentet har en hedgegrad om 61 procent och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,8 år. Det Sammanslagna Bolaget kommer därigenom att vara exponerat för ränterisk, det vill säga risken att förändringar i marknadsräntor påverkar räntekostnaderna negativt och därigenom det Sammanslagna Bolagets kassaflöden och resultat. Marknadsräntorna påverkas av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas av Riksbankens styrränta; under perioden 2022–2023 höjde Riksbanken styrräntan från 0,00 procent till 4,00 procent, vilket illustrerar volatiliteten i räntemiljön. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivat som ingåtts i syfte att reducera ränterisken; dessa orealiserade värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och kan påverka det Sammanslagna Bolagets redovisade resultat positivt eller negativt utan att påverka kassaflödet. Därutöver kommer det Sammanslagna Bolaget att vara exponerat mot risken att stigande marknadsräntor ökar de faktiska räntekostnaderna på lån med rörlig ränta samt vid refinansiering av befintliga lån vid förfall, vilket direkt påverkar kassaflöden och rörelseresultat negativt. Om dessa risker materialiseras kan det ha en väsentlig negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets rörelseresultat och kassaflöden.

Risker relaterade till finansiering, refinansiering och likviditet

Bolagen finansierar, och det Sammanslagna Bolaget kommer att finansiera, en väsentlig del av sin verksamhet med externt kapital. Med finansierings- och refinansieringsrisk avses risken att det Sammanslagna Bolaget inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att befintlig finansiering inte kan förnyas vid löptidens utgång, alternativt att finansiering endast kan erhållas eller förnyas på villkor som är mindre förmånliga. Sveafastigheter hade per 31 mars 2026 en räntebärande skuldportfölj med en genomsnittlig kapitalbindning om 2,7 år och en belåningsgrad om 43 procent, medan KlaraBos räntebärande skuldportfölj per 31 mars 2026 hade en genomsnittlig kapitalbindning om 2,8 år och en belåningsgrad om 49 procent. Det Sammanslagna Bolagets tillgång till kapital kommer att påverkas av allmänna förändringar i det ekonomiska klimatet och störningar på kapitalmarknaderna. Ett försämrat kreditbetyg, störningar på kapitalmarknaderna eller försämrade marknadsförutsättningar i övrigt kan medföra sämre finansieringsvillkor eller svårigheter att erhålla nödvändig finansiering, vilket kan tvinga det Sammanslagna Bolaget att skjuta upp eller minska planerade investeringar. Om dessa risker materialiseras kan det ha en väsentlig negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till kreditexponering och motpartsrisk

Det Sammanslagna Bolaget kommer att vara exponerat mot kreditrisk, dels avseende hyresgästernas förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser avseende hyra, dels avseende finansiella motparter i samband med derivatinstrument och likvida medel. Exempelvis uppgick Sveafastigheters hyresfordringar per 31 mars 2026 till 24 mkr och KlaraBos till 4 mkr per 31 mars 2026. Kreditrisken hänförlig till hyresfordringar kommer att vara spridd på ett stort antal enskilda hyresgäster, vilket begränsar koncentrationsrisken, men en generell försämring av hyresgästernas ekonomiska situation, exempelvis till

följd av ökad arbetslöshet eller sämre makroekonomiska förhållanden, kan leda till en ökning av outhyrda lägenheter och kreditförluster. Avseende finansiella motparter kommer det Sammanslagna Bolaget att vara exponerat mot risken att dessa inte kan fullgöra sina åtaganden, bland annat vid derivatinstrument avsedda att säkra ränte- och valutarisk. Om kreditrisker materialiseras kan det medföra kreditförluster och ökade kostnader, vilket kan ha en negativ effekt på det Sammanslagna Bolagets finansiella ställning och resultat.

Riskfaktorer som är relaterade till värdepapperen

Aktiekursen kan vara volatil och aktiekursen kan påverkas av flera faktorer

Sveafastigheters stamaktier och KlaraBos B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Under perioden 1 januari 2026 – 31 mars 2026 har Sveafastigheters aktiekurs uppgått till som lägst 33,6 kr och som högst 43,1 kr och KlaraBos aktiekurs till som lägst 13,0 kr och som högst 17,3 kr. Följaktligen kan det Sammanslagna Bolagets aktiekurs vara volatil. Aktiekursens utveckling för det Sammanslagna Bolaget kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden och andra faktorer, samt avbrutna projekt och samarbetsavtal. Kursen på det Sammanslagna Bolagets aktie kan även i vissa fall påverkas av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Det finns även en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i det Sammanslagna Bolagets aktier, vilket skulle påverka investerarens möjligheter att få tillbaka det investerade kapitalet, helt eller delvis.

Utdelning kan komma att utebli eller understiga aktieägarnas förväntningar

Sveafastigheter och KlaraBo tillämpar skilda utdelningspolicyer. Sveafastigheters övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för aktieägarna, och vinster förväntas i första hand återinvesteras i fastigheter i förvaltning och nyproduktion, förutsatt att sådana investeringar bedöms generera en attraktiv avkastning i jämförelse med alternativ kapitalanvändning. Ingen utdelning lämnades för Sveafastigheters räkenskapsår 2025, vilket beslutades vid årsstämman den 5 maj 2026. KlaraBo har å sin sida under 2025 antagit en utdelningspolicy med ett långsiktigt mål om att dela ut upp till 25 procent av beskattat förvaltningsresultat, och på KlaraBos årsstämma den 29 april 2026 beslutades att lämna en utdelning om 0,25 kr per aktie för räkenskapsåret 2025. Därutöver har KlaraBos styrelse, som en integrerad del av Fusionen, föreslagit att den extra bolagsstämman den 26 juni 2026 beslutar att godkänna en villkorad extraordinär utdelning om 1,40 kr per aktie ("**Extrautdelningen**"), vilken är villkorad av att samtliga villkor för Fusionens genomförande uppfylls.

Efter det att Fusionen har registrerats hos Bolagsverket ("**Genomförandet**") kommer de aktier i Sveafastigheter som emitteras som Fusionsvederlag att berättiga till utdelning från och med den första avstämningsdagen för utdelning som infaller närmast efter Genomförandet. Fusionen kan, jämfört med om Fusionen inte genomförs, möjliggöra en tidigare uppdatering av det Sammanslagna Bolagets utdelningspolicy innebärande löpande kontantutdelningar, kompletterad med återköp av aktier i syfte att styra och optimera kapitalallokeringen för ett ökat aktieägarvärde. Efter Genomförandet kommer styrelsen i det Sammanslagna Bolaget att besluta om uppdaterade operativa- och finansiella mål för det Sammanslagna Bolaget samt utdelningspolicy, med beaktande av operativa-, finansiella- och kreditbetygsförutsättningar.

Eventuella framtida utdelningar från det Sammanslagna Bolaget kommer emellertid att bero på ett antal faktorer, såsom framtida resultat, finansiell ställning, kassaflöde, rörelsekapitalbehov, investeringsmöjligheter och andra faktorer som styrelsen bedömer relevanta. Det finns en risk att det Sammanslagna Bolaget inte har tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar, eller att utdelningar inte lämnas i den utsträckning aktieägarna framgent förväntar sig. Så länge inga eller begränsade utdelningar lämnas kommer en investerarens avkastning i allt väsentligt att vara beroende av det Sammanslagna Bolagets aktiekursutveckling.

Aktieägare utanför Sverige kan vara föremål för begränsningar som hindrar eller försvårar att delta i framtida nyemissioner

Om det Sammanslagna Bolaget emitterar nya aktier eller andra värdepapper mot kontant betalning eller betalning genom kvittning har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till nyteckning i förhållande till det antal aktier som innehas före emissionen. Aktieägare i vissa andra jurisdiktioner än Sverige kan dock vara föremål för begränsningar som gör att de inte kan delta i sådana företrädesemissioner eller att deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att utöva sådan företrädesrätt om värdepapperna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt den amerikanska Securities Act från 1933 ("Securities Act") och om inget undantag från registreringskraven enligt Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på motsvarande sätt om värdepapperna och teckningsrätterna inte är registrerade eller godkända av behöriga myndigheter i dessa jurisdiktioner. Sveafastigheter har ingen skyldighet att ansöka om registrering enligt Securities Act eller att ansöka om motsvarande godkännanden enligt lagstiftningen i någon annan jurisdiktion utanför Sverige med avseende på värdepapper och att i framtiden göra det kan vara opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning det Sammanslagna Bolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya värdepapper i eventuella företrädesemissioner kommer deras proportionella ägande i det Sammanslagna Bolaget att minska.

FUSIONEN

Följande avsnitt är en beskrivning av de väsentliga aspekterna av Fusionen. Sveafastigheter och KlaraBo uppmanar en noggrann läsning av hela detta Fusionsdokument, inklusive Fusionsplanen som återfinns i sin helhet under avsnittet "Fusionsplanen" nedan, för en fullständig beskrivning av Fusionen.

Information i detta avsnitt innehåller uppskattningar vad avser framtida förväntade synergier och andra så kallade framåtriktade uttalanden. Framåtriktade uttalanden utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktade uttalanden. Se även avsnitten "Viktig information – Framåtriktade uttalanden" och "Riskfaktorer".

Introduktion

Sveafastigheter är ett svenskt börsnoterat bostadsbolag med fokus på att äga, aktivt förvalta och utveckla attraktiva hyresrätter i Sveriges tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet består av hyresrätter i tillväxtregioner över hela landet. Förvaltningsportföljen är koncentrerad till storstadsregioner samt universitets- och högskolestäder, medan utvecklingsportföljen i huvudsak är lokaliserad i Stockholmsregionen. Stamaktien (SVEAF) är sedan 2025 noterad på Nasdaq Stockholm (Mid Cap), och var tidigare noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sveafastigheter har även emitterat obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm.

KlaraBo är ett svenskt börsnoterat fastighetsbolag med verksamhet inriktad på förvaltning, förädling och renovering av fastighetsbestånd. Därtill förvärvas äldre bestånd och nya hyresbostäder utvecklas när marknadsförutsättningarna är de rätta. Fastighetsportföljen är koncentrerad till svenska tillväxtregioner med stabil efterfrågan och begränsad nybyggnation. KlaraBo äger och förvaltar cirka 7 300 lägenheter med tydliga kluster i bland annat Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund. KlaraBos B-aktie har varit noterad på Nasdaq Stockholm (Mid Cap) sedan 2021.

Den 18 maj 2026 antog och offentliggjorde Styrelserna Fusionsplanen, enligt vilken Bolagen har enats om ett samgående av Bolagens verksamheter genom Fusionen. Genomförandet är bland annat villkorat av att KlaraBo, innan Fusionen slutförs, förvärvar två bolag med tillhörande fastighetsportfölj från SBB genom Portföljförvärvet, vars köpeskilling erläggs genom Förvärvsemissionen. Se vidare avsnittet "Fusionen – Portföljförvärvet och Förvärvsemissionen".

Fusionen kommer att genomföras som en fusion genom absorption enligt aktiebolagslagen med Sveafastigheter som övertagande bolag och KlaraBo som överlåtande bolag i enlighet med svensk rätt, varigenom tillgångar och skulder, rättigheter och skyldigheter relaterade till KlaraBo kommer att överföras till Sveafastigheter mot vederlag i form av Fusionsvederlaget som kommer att lämnas till KlaraBos aktieägare. Sveafastigheters aktieägare kommer inte att erhålla några nya aktier i samband med Fusionen, förutsatt att sådan aktieägare inte också är aktieägare i KlaraBo per avstämningsdagen inför Fusionen. Efter Genomförandet kommer B-aktierna i Fusionsvederlaget att upptas till handel på Nasdaq Stockholm och det Sammanslagna Bolagets samtliga B-aktier (bestående av samtliga stamaktier i Sveafastigheter som efter Aktieomstruktureringen kommer att benämnas B-aktier) kommer fortsatt att vara noterade på Nasdaq Stockholm.

Fusionen förutsätter bland annat godkännanden på extra bolagsstämmor i Bolagen. KlaraBos och Sveafastigheters extra bolagsstämmor kommer att hållas den 26 juni 2026. Dagen för Genomförandet förväntas infalla under september 2026 och är föremål för uppfyllandet av de villkor för Fusionen som anges i avsnittet "Fusionen – Villkor för Fusionen". För en indikativ tidplan för Fusionen, se avsnittet "Fusionen – Indikativ tidplan" nedan.

Bakgrund och motiv för Fusionen

Styrelserna har utrett resultatet av en fusion mellan Bolagen och är övertygade om den strategiska fördelen av ett samgående mellan Sveafastigheter och KlaraBo.

Sveafastigheter och KlaraBo är av uppfattningen att faktorer såsom skala, finansiell styrka och tillgång till diversifierade kapitalkällor för en effektiv finansiering är förutsättningar för att skapa aktieägarvärde. Mot denna bakgrund har Styrelserna bedömt att Transaktionen, i detta skede, är värdeskapande och skäligen för båda Bolagens aktieägare genom att Transaktionen både adresserar dessa faktorer och kan generera betydande samordningsvinster och kostnadssynergier.

Sveafastigheters fastighetsbestånd uppgick den 31 mars 2026 till cirka 29,4 mdkr, varav 25,8 mdkr avser fastigheter i förvaltning, varav 93 procent är belägna i marknaderna Stockholm-Mälardalen, Stor-Göteborg, Malmö-Öresund och Universitetsstäder, med Stockholms län som den enskilt största regionen.² Tillgångar som ännu inte genererar driftnetto uppgår till 3,6 mdkr och utgörs av projektutveckling om 2,2 mdkr samt pågående byggnation om 1,4 mdkr som omfattar 787 lägenheter under byggnation i marknaden Stockholm-Mälardalen. En viktig del av Sveafastigheters strategi är lägenhetsuppgraderingar – med ett operativt mål att uppgradera 2 000 lägenheter till och med juni 2029 – varav 434 lägenheter har uppgraderats fram till den 31 mars 2026. Den totala kvarvarande uppgraderingspotentialen uppgår för närvarande till cirka 4 000 lägenheter.

Sveafastigheter förvaltar också, på uppdrag av SBB, redan alla driftnettogenererande tillgångar i SBB-Portföljen. SBB-Portföljen uppgår till cirka 6,8 mdkr, varav cirka 6,5 mdkr avser fastigheter i förvaltning. Av dessa fastigheter överlappar 70 procent geografiskt med Sveafastigheters fastighetsbestånd och är belägna i samma marknader. I jämförelse med Sveafastigheters fastighetsbestånd har SBB-Portföljen en större andel i Stockholm-Mälardalen, ungefär motsvarande andel i Universitetsstäder och en lägre andel i Malmö-Öresund.

KlaraBos fastighetsbestånd uppgår till cirka 10,8 mdkr, varav 72 procent av fastighetsvärdet är beläget i Universitetsstäder och i Malmö-Öresund samt cirka 2 procent i Stockholm-Mälardalen. Likt Sveafastigheter är en central del i KlaraBos strategi att genomföra gradvisa lägenhetsuppgraderingar, vilken historiskt har genererat 8 procent direktavkastning på investerat kapital. Under 2025 genomförde KlaraBo 188 lägenhetsuppgraderingar och har i sitt fastighetsbestånd cirka 3 600 lägenheter med återstående uppgraderingspotential.

Sveafastigheter och KlaraBo har kompletterande fastighetsbestånd och geografiska marknader samt en gemensam strategisk ambition och affärsmodell: att äga, förvalta och utveckla högkvalitativa hyresbostäder med ett långsiktigt perspektiv. Inklusivt SBB-Portföljen uppnås en mer balanserad regional exponering, ett fastighetsbestånd om cirka 47 mdkr, vilket gör det Sammanslagna Bolaget mer än dubbelt så stort mätt i fastighetsvärde jämfört med det näst största noterade bostadsfastighetsbolaget på Nasdaq Stockholm. Cirka 85 procent av värdet av fastigheter i förvaltning är belägna i marknaderna Stockholm-Mälardalen, Universitetsstäder, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg. Marknaden Övrigt, som utgör resterande 15 procent av fastighetsvärdet, har 88 procent av fastighetsvärdet belägna i A- och B-lägen.

Det Sammanslagna Bolaget får en större andel driftnettogenererande tillgångar än vad Sveafastigheter för närvarande har, samt en större mängd lägenheter med uppgraderingspotential än vad KlaraBo har i dagsläget. Detta möjliggör ökad effektivitet och högre grad av stabilitet i uppgraderingsaffären. Avsikten är att det Sammanslagna Bolaget ska öka andelen driftnettogenererande tillgångar ytterligare och därutöver, i

² Stockholm-Mälardalen, Universitetsstäder, Malmö-Öresund, Stor-Göteborg och Övrigt avser Sveafastigheters marknader såsom de anges i Sveafastigheters finansiella rapportering.

större utsträckning, avyttra nybyggnationsprojekt efter färdigställande, i syfte att optimera kapitalallokering och kassaflödesgenerering.

Transaktionen skapar ökad skala och en bredare geografisk närvaro, vilket förväntas minska den operativa risken, resultera i en mer motståndskraftig och diversifierad tillgångsbas samt öka den riskjusterade avkastningen. Styrelserna förväntar sig att Transaktionen kommer att generera betydande årliga samordningsvinster och kostnadssynergier om minst 120 mkr genom ökad operativ effektivitet inom områdena fastighetsförvaltning, administration och finansiering.

Det Sammanslagna Bolaget beräknas stärka centrala kredit- och finansiella nyckeltal och cementera Sveafastigheters nuvarande position som det största noterade bostadsfastighetsbolaget på Nasdaq Stockholm. Skalan i det större Sammanslagna Bolaget – med stöd i en mer attraktiv finansiell profil och ett ökat förvaltningsresultat per aktie – förväntas attrahera ett större intresse från både svenska och internationella investerare, vilket tillsammans med den diversifiering av ägarbasen som följer av Fusionen bedöms bredda ägarbasen ytterligare och öka aktiens likviditet. Detta sammantaget tillsammans med en beräknad ökad utdelningskapacitet per aktie bedöms öka förutsättningarna för långsiktigt värdeskapande samt ett ökat aktieägarvärde i det Sammanslagna Bolaget. Den förbättrade strukturen, kreditnyckeltalen och kassaflödesgenereringen skapar även förutsättningar för ett stärkt kreditbetyg (från Sveafastigheters nuvarande BBB-) och förväntas öka det Sammanslagna Bolagets attraktivitet på såväl bankmarknaden som obligationsmarknaden och möjliggöra upplåning på mer fördelaktiga villkor, vilket ytterligare stärker det Sammanslagna Bolagets finansieringsalternativ och reducerar finansieringskostnaden över tid.

Styrelserna är övertygade om att Transaktionen är attraktiv, värdeskapande och skälig för båda Bolagens aktieägare. Genom att sammanföra tre kompletterande verksamheter i en enda och större verksamhet skapar Transaktionen förutsättningar för det Sammanslagna Bolaget att ytterligare agera på och tillvarata möjligheter på marknaden. Den ökade storleken, kassaflödesgenereringen och de stärkta kreditnyckeltalen beräknas möjliggöra ett ökat långsiktigt värdeskapande för samtliga aktieägare. Transaktionen kan också, jämfört med om Fusionen inte genomförs, möjliggöra en tidigare uppdatering av det Sammanslagna Bolagets utdelningspolicy innebärande löpande kontantutdelningar, kompletterad med återköp av aktier i syfte att styra och optimera kapitalallokeringen för ett ökat aktieägarvärde. Efter Transaktionens genomförande kommer styrelsen i det Sammanslagna Bolaget att besluta om uppdaterade operativa- och finansiella mål för det Sammanslagna Bolaget samt utdelningspolicy, med beaktande av operativa-, finansiella- och kreditbetygsförutsättningar.

Mot denna bakgrund anser Styrelserna att Fusionen kommer att skapa betydande mervärde för såväl aktieägarna som andra intressenter och har därför antagit Fusionsplanen.

Portföljförvärvet och Förvärvsemissionen

Genomförandet av Fusionen är villkorat av att KlaraBo före det att Fusionen genomförs förvärvar en fastighetsportfölj från SBB i Norden AB (ett dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (inklusive dotterbolag), ”SBB”) omfattande totalt cirka 4 100 lägenheter, varav samtliga fastigheter i förvaltning redan förvaltas av Sveafastigheter (”Portföljförvärvet” respektive ”SBB-Portföljen”). Portföljförvärvet, Extrautdelningen och Fusionen benämns gemensamt ”Transaktionen”. Köpeskillingen i Portföljförvärvet ska erläggas genom att KlaraBo till SBB emitterar vederlagsaktier i form av 32 600 001 A-aktier och 74 997 402 B-aktier i KlaraBo (”Vederlagsaktierna” respektive ”Förvärvsemissionen”). Köpeskillingen för SBB-Portföljen och emissionskursen i Förvärvsemissionen har fastställts i enlighet med vad som anges i avsnittet ”Fusionen – Fastställande av Fusionsvederlaget (utbytesförhållandet) och värdering”. Genomförandet av Portföljförvärvet är villkorat av (1) att bolagsstämman i KlaraBo godkänner Förvärvsemissionen, (2) att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter godkänner Fusionen (och de tillhörande villkorade besluten), (3) att Konkurrensverket godkänner Fusionen (inklusive Portföljförvärvet), samt (4) att Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger KlaraBo och Sveafastigheter tillstånd att verkställa Fusionen. I samband med genomförandet av Portföljförvärvet kommer SBB att lösa in utestående

preferensaktier i ett av de bolag som äger SBB-Portföljen. KlaraBo kommer att betala inlösenbeloppet för ett av de bolag som äger en del av SBB-Portföljen, och för detta ändamål kommer KlaraBo att erhålla ett lån på motsvarande belopp från Sveafastigheter.

Fusionsvederlaget m.m.

Omstrukturering av aktiestrukturen i Sveafastigheter för att möjliggöra betalning av Fusionsvederlag

På den extra bolagsstämma i Sveafastigheter som avses godkänna bland annat Fusionen och som kommer att hållas den 26 juni 2026 kommer det föreslås en omstrukturering av Sveafastigheters aktiestruktur genom en ändring av bolagsordningen ("Aktieomstruktureringen"). Aktieomstruktureringen, som kommer att vara villkorad av Fusionens godkännande, kommer innebära att Sveafastigheter kommer att ta bort det befintliga aktieslaget C-aktier (för närvarande finns det inga utgivna C-aktier i Sveafastigheter). Sveafastigheter föreslås också införa ett nytt aktieslag i sin bolagsordning – A-aktier – vilket innebär att de nu befintliga stamaktierna i Sveafastigheter kommer att benämnas B-aktier efter att en sådan ändring av bolagsordningen har genomförts. Stamaktierna är, och B-aktierna kommer således i den nya aktiestrukturen fortsätta att vara, noterade på Nasdaq Stockholm. A-aktierna i den nya aktiestrukturen avses inte noteras. De nya A-aktierna kommer att ha 1,01 röster per aktie och B-aktierna kommer att ha 1,00 röst per aktie, och i övrigt ha samma rättigheter. Sveafastigheter kommer även att införa ett omvandlingsförbehåll, enligt vilket A-aktier kan konverteras till B-aktier när som helst.

Fusionsvederlag

Tjugotvå (22) B-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla nio (9) nya B-aktier i Sveafastigheter och tjugotvå (22) A-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla nio (9) nya A-aktier i Sveafastigheter. Fusionsvederlaget innehåller inget kontant vederlag.

Fastställande av Fusionsvederlaget (utbytesförhållandet) och värdering

Fusionsvederlaget har bestämts med avsikt att ge en skälig fördelning av värdet av det Sammanslagna Bolaget mellan aktieägarna i Sveafastigheter och KlaraBo med beaktande av Förvärvsemissionen. Vid bestämmandet av ett skäligt Fusionsvederlag för både Sveafastigheters och KlaraBos aktieägare har Styrelserna överenskommit om en relativvärdering baserad på det bedömda långsiktiga substansvärdet för respektive bolag, och med beaktande av vissa specifikt identifierade justeringsposter.

KlaraBos styrelse kommer att, som en del av Fusionen och för att uppnå ett lämpligt utbytesförhållande, föreslå att den extra bolagsstämman beslutar att godkänna Extrautdelningen och att styrelsen bemyndigas att fastställa avstämningsdagen för Extrautdelningen. Extrautdelningen är villkorad av samma villkor som Portföljförvärvet, dvs. (1) att bolagsstämman i KlaraBo godkänner Förvärvsemissionen, (2) att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter godkänner Fusionen (och de tillhörande villkorade besluten), (3) att Konkurrensverket godkänner Fusionen (inklusive Portföljförvärvet), samt (4) att Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger KlaraBo och Sveafastigheter tillstånd att verkställa Fusionen. Genomförandet av Förvärvsemissionen kommer att ske efter avstämningsdagen för Extrautdelningen och följaktligen ger Vederlagsaktierna inte rätt till Extrautdelningen. Avstämningsdagen för Extrautdelningen kommer att fastställas av KlaraBos styrelse i enlighet med ovan. Eftersom Extrautdelningen är en integrerad del av Fusionen är den också villkorad av att villkoren för Extrautdelningen är uppfyllda före den 1 december 2026. KlaraBo kommer att erhålla ett kontantlån från SBB, till ett belopp motsvarande den totala Extrautdelningen, som kan användas för att genomföra utbetalningen av Extrautdelningen.

Sveafastigheter har emitterat stamaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm. Varje stamaktie ger rätt till en (1) röst på bolagsstämma. Sveafastigheter har även möjlighet att ge ut C-aktier (med rätt till en tiondel (1/10) röst på bolagsstämma). Några C-aktier finns emellertid för närvarande inte utgivna och med anledning av Aktieomstruktureringen avses inte några C-aktier att emitteras före Genomförandet av Fusionen. Värdet

för Sveafastigheter har bestämts utifrån Sveafastigheters bedömda långsiktiga substansvärde med värderingstidpunkt den 31 mars 2026, vilket uppgår till 16 065 mkr (motsvarande 81,40 kr per aktie, exklusive egna aktier) och stöds av värderingsrapporter framtagna av Savills Sweden AB ("Savills") och Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec"). I förhållande till relativvärderingen har det långsiktiga substansvärdet för Sveafastigheter justerats ned med ett totalt belopp om 3,1 mkr hänförligt till värdet av Sveafastigheters aktierätsprogram. Bolagsstämman i Sveafastigheter som bland annat ska besluta om Fusionen, kommer även föreslås att besluta om Aktieomstruktureringen. KlaraBo har emitterat B-aktier som är noterade på Nasdaq Stockholm och A-aktier som inte är noterade på någon marknadsplats. Varje B-aktie ger rätt till en (1) röst och varje A-aktie ger rätt till tio (10) röster på bolagsstämma. Värdet för KlaraBo samt teckningskursen för Vederlagsaktierna har likaledes bestämts utifrån KlaraBos bedömda långsiktiga substansvärde med värderingstidpunkt den 31 mars 2026, vilket uppgår till 5 264 mkr (motsvarande 35,03 kr per aktie, exklusive egna aktier) och stöds av värderingsrapporter framtagna av Savills. I förhållande till relativvärderingen har det långsiktiga substansvärdet för KlaraBo justerats ned med den aktieutdelning om 0,25 kr per utdelningsberättigad aktie i KlaraBo som beslutades om på årsstämman i KlaraBo den 29 april 2026, Extrautdelningen om 1,40 kr per aktie (som ska utbetalas under förutsättning att de tillstånd som krävs för att verkställa Fusionsplanen erhålls) och 11,3 mkr hänförligt till kostnader kopplade till återköp och makulering av KlaraBos utestående teckningsoptioner. Såväl A-aktierna som B-aktierna har värderats efter sina respektive kapitalandelar i KlaraBo och A-aktiernas röststyrka i förhållande till B-aktierna har därför inte påverkat värderingen.

Köpeskillingen för SBB-Portföljen baseras på ett underliggande fastighetsvärde som motsvarar verkligt värde enligt externa värderingsrapporter från Savills, med värdetidpunkt den 31 mars 2026, vilka värderar det långsiktiga substansvärdet i SBB-Portföljen till 3 583 mkr.

Fusionsvederlaget har, med beaktande av de ovan nämnda faktorerna och baserat på antalet aktier i Sveafastigheter och KlaraBo per dagen för Fusionsplanen (exklusive egna aktier³ samt, såvitt gäller KlaraBo, med tillägg av antalet aktier som kommer att utges inom ramen för Förvärvsemissionen), avseende A- och B-aktierna i KlaraBo bestämts så att för tjugotvå (22) B-aktier i KlaraBo kommer innehavaren att erhålla nio (9) nya B-aktier i Sveafastigheter och tjugotvå (22) A-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla nio (9) nya A-aktier i Sveafastigheter. Något kontant vederlag utgår inte.

Premier, fördelning av ägande och utspädning

I förhållande till aktiekurser och baserat på stängningskursen om 33,10 kr per stamaktie i Sveafastigheter på Nasdaq Stockholm den 15 maj 2026 representerar Fusionsvederlaget en premie om (i) cirka 0,6 procent jämfört med den justerade stängningskursen om 13,46 kr per B-aktie i KlaraBo på Nasdaq Stockholm den 15 maj 2026, vilket är den sista handelsdagen före offentliggörandet av Fusionen, samt (ii) cirka 4,9 procent jämfört med den justerade volymviktade genomsnittskursen om 13,43 kr per B-aktie i KlaraBo under de 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Fusionen. Ovanstående aktiekurser för KlaraBo har justerats med hänsyn till Extrautdelningen. Fusionsvederlaget motsvarar därmed en värdering av KlaraBo om cirka 2 035 mkr.

Antalet aktier som ska emitteras som Fusionsvederlag till aktieägarna i KlaraBo kommer att baseras på antalet aktier i KlaraBo per dagen för Genomförandet, exklusive egna aktier samt med tillägg av antalet aktier som kommer att utges inom ramen för Förvärvsemissionen.⁴ Beräknat på antalet utestående aktier i KlaraBo per dagen för Fusionsplanen (med tillägg av Vederlagsaktierna) kommer det totala antalet nyemitterade aktier i Sveafastigheter att uppgå till 105 500 557, varav 20 004 545 A-aktier och 85 496 012 B-aktier. Därmed skulle det totala antalet utestående aktier i Sveafastigheter efter Genomförandet uppgå till 302 850 327, varav 20 004 545 A-aktier och 282 845 782 B-aktier, och aktieägarna i KlaraBo (efter genomförandet av

³ Vid datumet för Fusionsplanen innehade Sveafastigheter 2 650 230 egna stamaktier och KlaraBo 7 592 900 egna B-aktier i eget förvar.

⁴ Vid datumet för Fusionsplanen fanns det 157 885 751 aktier i KlaraBo, varav 7 592 900 B-aktier innehades i eget förvar.

Förvärvsemissionen) skulle således totalt inneha cirka 35 procent av aktierna och rösterna i det Sammanslagna Bolaget. Därigenom ökar aktiekapitalet i Sveafastigheter med 263 751,393 kr.

Redovisning av Fusionsvederlag

Berättigade att erhålla Fusionsvederlag kommer att vara de aktieägare som är upptagna i KlaraBos aktiebok per dagen för Genomförandet.

I den mån inte annat följer nedan kommer Fusionsvederlaget redovisas efter Genomförandet genom att Euroclear Sweden AB ("Euroclear Sweden") på varje vederlagsberättigads VP-konto registrerar det antal aktier i Sveafastigheter som tillkommer denne. Samtidigt kommer dennes aktieinnehav i KlaraBo att avregistreras från samma konto. Fusionsvederlaget kommer således att fördelas automatiskt och inga åtgärder kommer att erfordras av aktieägarna i KlaraBo avseende detta. De nya aktierna i Sveafastigheter som utges som Fusionsvederlag berättigar till de rättigheter som tillkommer aktieägare från och med dagen för registrering av aktierna hos Bolagsverket.

Om aktier i KlaraBo är pantsatta vid tidpunkten för redovisningen av Fusionsvederlaget ska redovisning till följd därav ske till pantavaren. Om aktier i KlaraBo är förvaltarregistrerade ska redovisning till följd därav ske till förvaltaren.

Åtaganden före Fusionen

Sveafastigheter respektive KlaraBo har åtagit sig att vidta samtliga nödvändiga åtgärder som krävs för att genomföra Fusionen på nedanstående villkor.

Under perioden från och med antagandet av Fusionsplanen till Genomförandet, ska Sveafastigheter och KlaraBo fortsätta att bedriva sina respektive verksamheter på sedvanligt sätt och ska inte vidta någon av följande åtgärder utan föregående skriftligt medgivande från det andra bolaget:

- (a) besluta om eller betala utdelning eller göra någon annan värdeöverföring till aktieägare, med undantag för Extrautdelningen;
- (b) emittera aktier eller andra värdepapper, utöver (i) emission av aktier i Sveafastigheter för redovisning av Fusionsvederlaget och (ii) Förvärvsemissionen i KlaraBo riktad till SBB som betalning för Portföljförvärvet;
- (c) besluta om uppdelning av aktier eller liknande bolagsåtgärd;
- (d) förvärva, avyttra eller ingå avtal om att förvärva eller avyttra betydande aktieinnehav, verksamheter eller tillgångar (utöver förvärvet av SBB-Portföljen, som avses betalas genom Förvärvsemissionen, samt slutförande av KlaraBos transaktion med Episurf Medical AB (publ) som offentliggjordes den 26 januari 2026);
- (e) ingå, ändra eller säga upp några väsentliga avtal eller överenskommelser, eller dra på sig ytterligare skulder utöver vad som faller inom bolagets normala affärsverksamhet (för tydlighets skull ska de ändringar och medgivanden som avses göras inom ramen för Fusionen och i samband med upptagandet av de lån som är nödvändiga för Portföljförvärvet anses utgöra normal affärsverksamhet) (utöver de lån till KlaraBo från SBB för Extrautdelningen och från Sveafastigheter för betalningen av inlösenpriset för preferensaktier i det relevanta bolaget som äger del av SBB-Portföljen); eller
- (f) ändra bolagsordningen eller andra konstitutionella dokument, utöver ändring av KlaraBos bolagsordning såvitt gäller aktiekapitals- och antalet aktier-gränser för att möjliggöra Förvärvsemissionen samt ändring av Sveafastigheters bolagsordning såvitt gäller de ändringar som är nödvändiga för att möjliggöra Fusionen.

Villkor för Fusionen

Genomförandet av Fusionen är villkorat av:

- (a) att bolagsstämman i KlaraBo beslutar att (i) godkänna Fusionsplanen, (ii) godkänna Extrautdelningen, (iii) godkänna Förvärvsemissionen och (iv) göra de ändringar i bolagsordningen som är nödvändiga för att möjliggöra Fusionen;
- (b) att bolagsstämman i Sveafastigheter beslutar att (i) godkänna Fusionsplanen, (ii) emittera aktier som Fusionsvederlag, och (iii) göra de ändringar i bolagsordningen som är nödvändiga för att möjliggöra Fusionen;
- (c) att Extrautdelningen har betalats ut av KlaraBo;
- (d) att Portföljförvärvet slutförs⁵ och Vederlagsaktierna har registrerats hos Bolagsverket;
- (e) att Fusionen och Portföljförvärvet har erhållit samtliga nödvändiga regulatoriska, statliga eller liknande godkännanden och tillstånd, inklusive beslut från Konkurrensverket, i varje fall på villkor som är acceptabla enligt Styrelserna vid en bedömning i god tro;
- (f) att Nasdaq Stockholm har beslutat att uppta de B-aktier som ska emitteras som Fusionsvederlag till handel;
- (g) att Fusionen inte omöjliggörs eller väsentligt försvåras, helt eller delvis, på grund av lagar, domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller liknande;
- (h) att varken Sveafastigheter eller KlaraBo, innan Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger Bolagen tillstånd att verkställa Fusionen, brutit mot de åtaganden som anges ovan i avsnittet ”Fusionen – Åtaganden före Fusionen” på ett sådant sätt som skulle leda till en väsentlig negativ effekt för Fusionen eller det Sammanslagna Bolaget; och
- (i) att det inte, innan Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger Bolagen tillstånd att verkställa Fusionen, inträffar någon förändring, omständighet eller händelse till följd av förändringar, omständigheter eller händelser som har haft eller rimligen skulle kunna förväntas ha en väsentlig negativ effekt på den finansiella ställningen, verksamheten eller tillgångarna i Sveafastigheter, KlaraBo (inklusive SBB-Portföljen) eller det Sammanslagna Bolaget, och till följd varav det andra bolaget inte rimligen kan förväntas genomföra Fusionen.

Har de villkor som framgår av detta avsnitt inte uppfyllts och Genomförandet inte har skett senast den 31 december 2026 kommer Fusionen inte att genomföras och Fusionsplanen upphör att gälla, dock att Fusionen ska avbrytas och Fusionsplanen upphöra att gälla endast, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Fusionen eller det Sammanslagna Bolaget. Envar av Styrelserna förbehåller sig rätten att genom ett gemensamt beslut helt eller delvis frånfalla ett, flera eller samtliga av ovanstående villkor i (a)–(g) samt (i). Vidare förbehåller sig envar av Styrelserna rätten att helt eller delvis frånfalla villkoret i (h) ovan för det fall det andra bolaget har brutit mot de åtaganden som hänvisas till däri.

Styrelserna har, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, rätt att genom ett gemensamt beslut bestämma att skjuta upp det senaste datumet för uppfyllande av villkoren från den 31 december 2026 till ett senare datum.

⁵ Genomförandet av Portföljförvärvet är villkorat av (1) att bolagsstämman i KlaraBo godkänner Förvärvsemissionen, (2) att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter godkänner Fusionen (och de tillhörande villkorade besluten), (3) att Konkurrensverket godkänner Fusionen (inklusive Portföljförvärvet), samt (4) att Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger KlaraBo och Sveafastigheter tillstånd att verkställa Fusionen.

Fusionens genomförande

Fusionens planerade registrering

Under förutsättning att villkoren för Fusionen som framgår av avsnittet ”*Fusionen – Villkor för Fusionen*” har uppfyllts kommer Fusionen att få rättsverkan vid Genomförandet, dvs. från den dag som Bolagsverket registrerar Fusionen. Datumet för sådan registrering förväntas ske i september 2026. Sveafastigheter och KlaraBo kommer senare att offentliggöra vilken dag som Bolagsverket förväntas registrera Fusionen.

KlaraBos upplösning

KlaraBo kommer att upplösas utan likvidation och dess tillgångar och skulder, inklusive SBB-Portföljen, övergå till Sveafastigheter vid Genomförandet.

Sista dag för handel med KlaraBos B-aktier förväntas vara den handelsdag som infaller två (2) handelsdagar före datumet för Genomförandet.

Sveafastigheter kommer att ansöka om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av de nya B-aktier som emitteras av Sveafastigheter som Fusionsvederlag till innehavare av B-aktier i KlaraBo och den första handelsdagen för sådana B-aktier beräknas äga rum två (2) handelsdagar efter Genomförandet.

Innehavare av värdepapper med särskilda rättigheter i KlaraBo

KlaraBo har, som ett led i ett incitamentsprogram till ledande befattningshavare och andra anställda, emitterat sammanlagt 2 000 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 (**”2024/2027-teckningsoptioner”**) samt 3 000 000 teckningsoptioner av serie 2025/2029 (**”2025/2029-teckningsoptioner”**) (2024/2027-teckningsoptioner och 2025/2029-teckningsoptioner tillsammans, **”Teckningsoptionerna”**). Samtliga 2024/2027-teckningsoptioner och 670 519 av 2025/2029-teckningsoptionerna innehas av KlaraBo. Övriga Teckningsoptioner har erbjudits till innehavarna på marknadsmässiga villkor.

Styrelsen i KlaraBo har beslutat att de utestående Teckningsoptionerna ska förvärfas från innehavarna och återköpas av KlaraBo till marknadsvärde innan Genomförandet. För detta syfte har KlaraBo inhämtat en marknadsvärdering för 2025/2029-teckningsoptionerna från Deloitte AB (**”Deloitte”**). Enligt denna värdering, har varje utestående 2025/2029-teckningsoption ett värde om 2,71 kr per dagen för Fusionsplanen. Dessutom kommer relevanta ledande befattningshavare och andra anställda att erhålla en kontantbonus i syfte att hålla dem finansiellt opåverkade av återköpet som inträffar till följd av Fusionen. Kostnaderna uppgick per dagen för Fusionsplanen till 11,3 mkr och har beaktats i relativvärderingen som ligger till grund för fastställandet av Fusionsvederlaget. Detta medför att samtliga Teckningsoptioner kommer att förvärfas av KlaraBo och makuleras innan Genomförandet.

Bortsett från vad som nämns ovan finns inte några teckningsoptioner, konvertibler eller andra värdepapper som berättigar innehavaren till särskilda rättigheter i KlaraBo.

Rekommendation från Sveafastigheters styrelse

Styrelsen för Sveafastigheter rekommenderar aktieägarna i Sveafastigheter att rösta för godkännande av Fusionsplanen vid den extra bolagsstämman i Sveafastigheter, som kommer att hållas den 26 juni 2026. Denna åsikt stöds av ett värderingsutlåtande, en så kallad fairness opinion, inhämtad från KPMG AB (**”KPMG”**). KPMG anger i sitt utlåtande till Sveafastigheters styrelse, daterat den 18 maj 2026, som uttrycker KPMG:s uppfattning per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skäligen för Sveafastigheters aktieägare ur ett finansiellt perspektiv. För mer information, se avsnittet *”Fairness opinion från KPMG inhämtad av styrelsen i Sveafastigheter”*.

Rekommendation från KlaraBos styrelse

Styrelsen för KlaraBo rekommenderar aktieägarna i KlaraBo att rösta för godkännande av Fusionsplanen vid den extra bolagsstämman i KlaraBo, som kommer att hållas den 26 juni 2026. Denna åsikt stöds av ett värderingsutlåtande, en så kallad fairness opinion, inhämtad från Deloitte. Deloitte anger i sitt utlåtande till KlaraBos styrelse, daterat den 18 maj 2026, som uttrycker Deloittes uppfattning per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skälig för KlaraBos aktieägare ur ett finansiellt perspektiv. För mer information, se avsnitten ”Uttalande från styrelsen i KlaraBo med anledning av Fusionen” och ”Fairness opinion från Deloitte inhämtad av styrelsen i KlaraBo”.

Röstningsåtaganden

Sveafastigheters största aktieägare, SBB och APG Invest AS (ett indirekt helägt dotterbolag till Aker ASA), som tillsammans innehar 70,6 procent av de utestående aktierna och rösterna i Sveafastigheter, har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen, att besluta om emission av Fusionsvederlaget samt att besluta om bolagsordningsändring vid extra bolagsstämma i Sveafastigheter.

KlaraBos aktieägare Investment Aktiebolaget Spiltan, Ralph Mühlrad, Anders Pettersson, Lennart Sten, Andreas Morfiadakis och Richard Mühlrad som tillsammans innehar cirka 39,1 procent av de på den extra bolagsstämman röstberättigade aktierna, vilket motsvarar cirka 58,4 procent av rösterna, varav 75,3 procent av A-aktierna, motsvarande cirka 44,6 procent av rösterna, samt cirka 33,9 procent av de på den extra bolagsstämman röstberättigade B-aktierna, motsvarande cirka 13,8 procent av rösterna, i KlaraBo har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionen, att besluta om emission av Förvärvsemissionen, att godkänna Extrautdelningen och att besluta om bolagsordningsändring vid extra bolagsstämma i KlaraBo.⁶

Röstningsåtagandena omfattar samtliga aktier som innehas av varje aktieägare samt eventuella aktier som förvärvas efter datumet för respektive röstningsåtagande, och varje aktieägare åtar sig att rösta för Fusionen (och, vad gäller KlaraBos aktieägare, Portföljförvärvet och Extrautdelningen) samt nödvändiga ändringar av bolagsordningen. I den mån någon person innehar aktier genom en kapitalförsäkring och kapitalförsäkringsbolaget inte tillåter bolaget att rösta för aktierna, ska sådan person säkerställa att kapitalförsäkringsbolaget varken närvarar vid eller röstar för aktierna vid den relevanta extra bolagsstämman. Röstningsåtagandena gäller till den 31 augusti 2026 och upphör att gälla om ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i KlaraBo offentliggörs före den relevanta extra bolagsstämman.

Indikativ tidplan

26 juni 2026	Extra bolagsstämma för antagande av Fusionsplanen, godkännande av Förvärvsemissionen, godkännande av Extrautdelningen och ändring av bolagsordningen hålls i KlaraBo. Kommuniqué från KlaraBos extra bolagsstämma offentliggörs innefattande utfallet av omröstningarna rörande Fusionen.
26 juni 2026	Extra bolagsstämma för antagande av Fusionsplanen, ändring av bolagsordningen, emission av Fusionsvederlaget och beslut om antal styrelseledamöter, styrelsearvoden samt val av styrelse och styrelseordförande hålls i Sveafastigheter. Kommuniqué från Sveafastigheters extra bolagsstämma offentliggörs innefattande utfallet av omröstningarna rörande Fusionen.

⁶ Enligt aktiebolagslagen och Takeover-reglerna ska, vid beslut om godkännande av Fusionsplanen i KlaraBo, aktier som innehas av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB eller dess dotterbolag inte beaktas. Aktier som innehas av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och dess dotterbolag har därför inte beaktats vid beräkningen av andelen aktier och röster i KlaraBo som omfattas av röstningsåtaganden.

September 2026	Portföljförvärvet slutförs och aktierna i Förvärvsemissionen registreras hos Bolagsverket.
September 2026	Bolagsverket registrerar Fusionen.
I samband med Bolagsverkets registrering av Fusionen	Upptagande till handel av B-aktierna, som utgör del av Fusionsvederlaget på Nasdaq Stockholm.
Inom två (2) arbetsdagar från Fusionens registrering	Fusionsvederlaget utbetalas till KlaraBos aktieägare.
Inom fyra (4) arbetsdagar från Fusionens registrering	Pressmeddelande om resultatet av Fusionen vad gäller Fusionsvederlaget och antal aktieägare offentliggörs.

Den indikativa tidplanen är preliminär och kan komma att bli föremål för förändring. Exakt tidplan är inte möjlig att ange utan är delvis beroende av faktorer inom ramen för den regulatoriska processen som ligger utanför Bolagens omedelbara kontroll. Den regulatoriska processen för att genomföra Fusionen inkluderar:

- a) att Konkurrensverket godkänner Fusionen (inklusive Portföljförvärvet),
- b) beslut på extra bolagsstämmor i Sveafastigheter och KlaraBo om bl.a. antagande av Fusionsplanen,
- c) underrättelse till KlaraBos kända borgenärer,
- d) ansökan om tillstånd att verkställa Fusionsplanen,
- e) att Bolagsverket kallar på KlaraBos borgenärer om Bolagsverket inte finner något hinder mot Fusionen,
- f) ansökan vid Nasdaq Stockholm om avnotering av KlaraBos aktier,
- g) att Bolagsverket utfärdar tillstånd att verkställa Fusionsplanen,
- h) ansökan om registrering av Fusionen vid Bolagsverket,
- i) att Bolagsverket registrerar Fusionen och KlaraBo upplöses, och
- j) upptagande till handel av B-aktierna, som utgör del av Fusionsvederlaget på Nasdaq Stockholm.

Finansiering

Genomförandet av Transaktionen är inte villkorat av någon finansiering.

Medgivanden har erhållits från vissa av KlaraBos långivare avseende bestämmelser om ägarförändringar och avnotering, samt från vissa av Sveafastigheters långivare avseende bestämmelser om fusion, vilka i samtliga fall utlöses av Fusionens genomförande. I den mån sådana medgivanden inte har erhållits före genomförandet av Fusionen kommer den aktuella upplåningen att hanteras genom antingen (i) refinansiering inom ramen för Sveafastigheters befintliga kreditfaciliteter eller (ii) utnyttjande av en för Transaktionen anskaffad backstop-facilitet ("**Backstop-faciliteten**"), vilken även delvis kan komma att finansiera Transaktionen. Sveafastigheter har erhållit ett bindande åtagande från ett internationellt finansinstitut avseende Backstop-faciliteten på en så kallad "certain funds"-basis.

Due diligence

I samband med förberedelserna inför Fusionen har Bolagen genomfört sedvanliga begränsade due diligence-undersökningar av bekräftande natur av viss verksamhetsrelaterad, finansiell, kommersiell och legal information avseende Sveafastigheter respektive KlaraBo (inklusive såvitt avser SBB-Portföljen, de bolag som äger SBB-Portföljen). Under due diligence-undersökningarna har ingen information som inte tidigare varit offentliggjord och som skulle kunna utgöra insiderinformation i förhållande till Sveafastigheter respektive KlaraBo lämnats (förutom såvitt avser del av Bolagens resultaträkning, balansräkning samt intjäning för det första kvartalet 2026, vilken information sedermera har offentliggjorts av Sveafastigheter respektive KlaraBo i respektive bolags kvartalsrapport för det första kvartalet 2026).

Tillämplig lag och tvister

Fusionen ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk lag. För Fusionen gäller Aktiemarknadens självregleringskommittés Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. I enlighet med avsnitt V.2 i Takeover-reglerna har Sveafastigheter åtagit sig gentemot Nasdaq Stockholm att följa Takeover-reglerna och att underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm kan besluta om vid överträdelse av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Fusionen ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Intressen och intressekonflikter

Lennart Sten, Anders Pettersson och Per Håkan Börjesson har en intressekonflikt i förhållande till KlaraBos handläggning av Fusionen enligt avsnitt II.18 i Takeover-reglerna och har inte deltagit i KlaraBos styrelses handläggning av Fusionen. Lennart Sten är styrelseordförande i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, som i egenskap av Sveafastigheters moderbolag, likställs med Sveafastigheter i egenskap av budgivare enligt Takeover-reglerna, har en intressekonflikt enligt avsnitt II.18 i Takeover-reglerna, och följaktligen är avsnitt III i Takeover-reglerna tillämpligt på Fusionen och KlaraBo har enligt avsnitt III.3 i Takeover-reglerna varit skyldigt att inhämta, samt senast två veckor före dagen för KlaraBos extra bolagsstämma offentliggöra, ett värderingsutlåtande avseende Fusionen från oberoende experter. Styrelsen i KlaraBo har inhämtat en fairness opinion från Deloitte, enligt vilken Fusionsvederlaget är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för KlaraBos aktieägare, till stöd för styrelsens rekommendation till aktieägarna att rösta för Fusionsplanen vid KlaraBos extra bolagsstämma. För mer information, se avsnitten ”*Fusionen – Rekommendation från KlaraBos styrelse*”, ”*Uttalande från styrelsen i KlaraBo med anledning av Fusionen*” och ”*Fairness opinion från Deloitte inhämtad av styrelsen i KlaraBo*”.

Leiv Synnes har en intressekonflikt i förhållande till Sveafastigheters handläggning av Fusionen och har inte deltagit i Sveafastigheters styrelses handläggning av Fusionen. Inte heller Jens-Fredrik Jalland har deltagit i Sveafastigheters styrelses handläggning av Fusionen.

Rådgivare

DNB Carnegie Investment Bank AB och Citigroup Global Markets Europe AG är finansiella rådgivare och Advokatfirman Vinge KB är legal rådgivare till Sveafastigheter i samband med Fusionen. DNB Carnegie Investment Bank AB och Citigroup Global Markets Europe AG erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Fusionen. Advokatfirman Vinge KB erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning. Därutöver har DNB Carnegie Investment Bank AB, Citigroup Global Markets Europe AG och Advokatfirman Vinge KB inga ekonomiska eller andra intressen i Fusionen.

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB är legal rådgivare till KlaraBo i samband med Fusionen och erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning. Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB har inga ekonomiska eller andra intressen i Fusionen.

Skattekonsekvenser

Skattelagstiftningarna i respektive aktieägares hemland och i Sverige kan inverka på inkomsterna från aktierna i Sveafastigheter, KlaraBo och det Sammanslagna Bolaget. För mer information, se avsnittet ”*Vissa skattefrågor i Sverige*” nedan. Varje investerare tillika aktieägare bör kontakta sina egna professionella skatterådgivare för att klargöra individuella skattekonsekvenser för deras del i samband med Fusionen.

SVEAFASTIGHETERS EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Datum, tid och plats

Sveafastigheters extra bolagsstämma kommer att hållas på Smålandsgatan 20, 111 46 Stockholm, den 26 juni 2026, klockan 14.00.

Syftet med stämman

Sveafastigheters aktieägare kommer vid den extra bolagsstämman att bli ombedda att överväga och rösta om följande beslut i samband med Fusionen:

- (a) godkännande av Fusionsplanen mellan Sveafastigheter och KlaraBo, som finns bilagd detta Fusionsdokument,
- (b) ändringar i bolagsordningen som är nödvändiga för att möjliggöra Fusionen.
- (c) emission av A-aktier som Fusionsvederlag,
- (d) emission av B-aktier som Fusionsvederlag, och

Besluten under (a)–(d) ovan är villkorade av varandra och av Bolagsverkets slutliga registrering av Fusionen.

Vidare kommer Sveafastigheters valberedning, efter samråd med KlaraBos valberedning, att lämna förslag inför den extra bolagsstämman avseende beslut om antal styrelseledamöter, styrelsearvoden samt val av styrelse och styrelseordförande. Förslagen kommer att presenteras senast på den extra bolagsstämman tillsammans med ett motiverat yttrande från valberedningen. Valberedningens förslag kommer att vara villkorade av Genomförandet.

De fullständiga förslagen, med undantag från valberedningens förslag enligt ovan, finns tillgängliga i kallelsen till extra bolagsstämman, vilken publicerades av Sveafastigheter den 27 maj 2026.

Styrelsen i Sveafastigheters rekommendation

Styrelsen för Sveafastigheter anser att Fusionen är till fördel för Sveafastigheter och dess aktieägare och att utbytesrelationen är skälig. Styrelsen för Sveafastigheter rekommenderar aktieägarna i Sveafastigheter att rösta för godkännande av Fusionsplanen och övriga förslag vid den extra bolagsstämman i Sveafastigheter.

Denna åsikt stöds av en så kallad fairness opinion inhämtad från KPMG. KPMG anger i sitt utlåtande till Sveafastigheters styrelse, daterat den 18 maj 2026, som uttrycker KPMG:s uppfattning per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skälig för Sveafastigheters aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

Avstämningsdag, utestående aktier och röstberättigade aktier

Endast innehavare av Sveafastigheter-aktier som är införda i den av Euroclear Sweden förda aktieboken avseende förhållandena den 17 juni 2026 är berättigade att närvara och rösta vid Sveafastigheters extra bolagsstämma. Sveafastigheters registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Fusionsdokument till 500 000 kr fördelat på 200 000 000 stamaktier, envar med ett kvotvärde om 0,0025 kr. Varje stamaktie ger rätt till en (1) röst på bolagsstämma.

Sveafastigheter innehar per dagen för detta Fusionsdokument 2 650 230 egna stamaktier, motsvarande 2 650 230 röster, som inte kan företrädas vid den extra bolagsstämman.

Majoritetskrav

Besluten om godkännande av Fusionsplanen, emission av Fusionsvederlaget och ändring av bolagsordningen är villkorade av varandra. Samtliga beslut måste för dess giltighet stödjas av minst två tredjedelars majoritet av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid stämman.

Röstning och fullmakter

Den som vill närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena den 17 juni 2026, och (ii) senast den 22 juni 2026 anmäla sig per post till Sveafastigheter, "Extra bolagsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, via e-post till GeneralMeetingService@euroclear.com, genom verifiering med BankID via Euroclear Sweden AB:s webbplats <https://www.euroclear.com/sweden/generalmeetings/>, eller per telefon 08-402 91 33. Vid anmälan ska aktieägaren uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer och antalet eventuella biträden (högst två) samt i förekommande fall uppgift om ombud.

Om en aktieägare företräds genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt utfärdas för ombudet. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Bolagets hemsida, www.sveafastigheter.se. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bifogas. För att underlätta registreringen vid stämman bör fullmakt samt registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara Bolaget tillhanda till ovanstående adress senast den 25 juni 2026.

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per den 17 juni 2026. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistrering som har gjorts av förvaltaren senast den 22 juni 2026 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

KLARABOS EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Datum, tid och plats

KlaraBos extra bolagsstämma kommer att hållas på Hyllie Vattenparksgata 11A, 215 32 Malmö, den 26 juni 2026, klockan 15.00.

Syftet med stämman

KlaraBos aktieägare kommer vid extra bolagsstämman att bli ombedda att överväga och rösta om följande beslut i samband med Fusionen:

- (a) ändring av bolagsordningen,
- (b) Förvärvsemissionen,
- (c) godkännande av Fusionsplanen mellan Sveafastigheter och KlaraBo, som finns bilagd detta Fusionsdokument, och
- (d) Extrautdelningen.

Besluten under (a)–(d) ovan är villkorade av varandra.

De fullständiga förslagen finns tillgängliga i kallelsen till extra bolagsstämman, vilken publicerades av KlaraBo den 26 maj 2026.

Styrelsen i KlaraBos rekommendation

Styrelsen för KlaraBo anser att Fusionen är till fördel för KlaraBo och dess aktieägare och att utbytesrelationen är skälig. Styrelsen för KlaraBo rekommenderar aktieägarna i KlaraBo att rösta för godkännande av Fusionsplanen och övriga förslag vid den extra bolagsstämman i KlaraBo.

Denna åsikt stöds av en så kallad fairness opinion inhämtad från Deloitte. Deloitte anger i sitt utlåtande till KlaraBos styrelse, daterat den 18 maj 2026, som uttrycker Deloittes uppfattning per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skälig för KlaraBos aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

Avstämningsdag, utestående aktier och röstberättigade aktier

Endast innehavare av KlaraBos aktier som är införda i den av Euroclear Sweden förda aktieboken avseende förhållandena den 17 juni 2026 är berättigade att närvara och rösta vid KlaraBos extra bolagsstämma. KlaraBos registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Fusionsdokument till 7 894 287,55 kr, fördelat på 16 300 000 A-aktier och 141 585 751 B-aktier. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie till en röst. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kr per aktie.

KlaraBo innehar per dagen för detta Fusionsdokument 7 592 900 egna B-aktier, motsvarande 7 592 900 röster, som inte kan företrädas vid den extra bolagsstämman.

Majoritetskrav

För giltiga beslut om godkännande av ändring av bolagsordningen, Förvärvsemissionen och godkännande av Fusionsplanen erfordras att besluten biträds av minst två tredjedelar (2/3) av såväl de vid stämman avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna. Beslutet om godkännande av villkorad extra vinstutdelning erfordrar enkel majoritet. Majoritetskravet för godkännande av Fusionsplanen gäller inom varje aktieslag som är företrätt vid stämman.

Enligt aktiebolagslagen och Takeover-reglerna ska, vid beslut om godkännande av Fusionsplanen, aktier som innehas av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, org.nr 556981-7660, eller dess dotterbolag inte beaktas vid omröstningen.

Röstning och fullmakter

Aktieägare som önskar delta vid den extra bolagsstämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 17 juni 2026,
- dels senast den 22 juni 2026 anmäla sitt deltagande till Bolaget, under adress KlaraBo Sverige AB, Hyllie Vattenparksgata 11A, 215 32 Malmö med angivande av ”Extra bolagsstämma”, eller via e-post till info@klarabo.se.

Vid anmälan ska uppges aktieägarens namn, person- eller organisationsnummer (eller motsvarande), adress, telefonnummer, aktieinnehav, uppgift om eventuella biträden (högst två), samt i förekommande fall uppgift om ställföreträdare eller ombud.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att äga rätt att delta i bolagsstämman, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per avstämningsdagen enligt ovan. Aktieägare som önskar registrera sina aktier i eget namn måste, i enlighet med respektive förvaltares rutiner, begära att förvaltaren gör sådan registrering. Rösträtsregistrering som av aktieägare har begärts i sådan tid att registreringen har gjorts av förvaltaren senast den 22 juni 2026 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Aktieägare som avser att närvara genom ombud ska utfärda daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakt utfärdas av juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande för den juridiska personen bifogas. Fullmaktens giltighetstid får anges till längst fem år från utfärdandet. Fullmakt i kopia samt eventuellt registreringsbevis bör i god tid före den extra bolagsstämman insändas till Bolaget på ovan angiven adress. Bolaget tillhandahåller fullmaktsformulär på begäran och detta finns också tillgängligt på Bolagets webbplats, www.klarabo.se.

INFORMATION OM DET SAMMANSLAGNA BOLAGET

Nedanstående avsnitt ger en översikt av Fusionen och det Sammanslagna Bolaget. Avsnittet baseras bland annat på antagandet att Fusionen mellan Sveafastigheter och KlaraBo genomförs på det sätt och enligt den tidplan som anges i detta Fusionsdokument. Det finns dock ingen garanti för att Fusionen kommer att genomföras eller att Bolagen kommer att slås samman på det sätt eller inom den tidsram som anges i detta Fusionsdokument, vilket kan leda till att uttalandena nedan avseende det Sammanslagna Bolaget inte förverkligas. Se avsnitten "Riskfaktorer" och "Fusionen – Villkor för Fusionen".

Informationen i detta avsnitt innehåller uppskattningar vad avser framtida förväntade synergier och andra så kallade framåtriktade uttalanden. Framåtriktade uttalanden utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktade uttalanden. Se även avsnitten "Viktig information – Framåtriktade uttalanden" och "Riskfaktorer".

Allmänt

Sveafastigheter och KlaraBo har kompletterande fastighetsbestånd och geografiska marknader samt en gemensam strategisk ambition och affärsmodell: att äga, förvalta och utveckla högkvalitativa hyresbostäder med ett långsiktigt perspektiv. Inklusiva SBB-Portföljen uppnås en mer balanserad regional exponering, ett fastighetsbestånd om cirka 47 mdkr, vilket gör det Sammanslagna Bolaget mer än dubbelt så stort mätt i fastighetsvärde jämfört med det näst största noterade bostadsfastighetsbolaget på Nasdaq Stockholm.

Det Sammanslagna Bolagets fastighetsvärde kommer att uppgå till cirka 47 mdkr enligt proforma per 31 mars 2026, med ett driftnetto på årsbasis om cirka 1 693 mkr och ett årligt förvaltningsresultat om cirka 749 mkr exklusive synergier, och 834 mkr inklusive operationella synergier.

Cirka 85 procent av värdet av fastigheter i förvaltning är belägna i marknaderna Stockholm-Mälardalen, Universitetsstäder, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg. Marknaden Övrigt, som utgör resterande 15 procent av fastighetsvärdet, har 88 procent av fastighetsvärdet belägna i A- och B-lägen.

Genom sin storlek, diversifierade geografiska närvaro och kompletterande marknader beräknas det Sammanslagna Bolaget minska sin samlade riskprofil, samtidigt som det skapas förutsättningar för samordningsvinster och kostnadssynergier genom att tillvarata stordriftsfördelar.

Efter genomförandet av Transaktionen kommer verksamheten att bedrivas under namnet Sveafastigheter, vilket innebär att Sveafastigheter, KlaraBo och SBB-Portföljen integreras under ett gemensamt varumärke. Det Sammanslagna Bolaget kommer att ha sitt säte i Stockholm. För närvarande finns inga beslut om några väsentliga förändringar av verksamhetens geografiska närvaro.

Verksamhetsbeskrivning för det Sammanslagna Bolaget

Efter Genomförandet kommer KlaraBos verksamhet att övertas av Sveafastigheter genom absorption. Fusionen kommer därmed att medföra förändring av Sveafastigheters nuvarande verksamhet, vilken beskrivs under avsnittet "Information om Sveafastigheter – Verksamhetsbeskrivning" nedan, i form av en utökning av verksamheten innefattande KlaraBos nuvarande verksamhet, vilken beskrivs nedan i avsnittet "Information om KlaraBo – Verksamhetsbeskrivning".

Marknadsöversikt för det Sammanslagna Bolaget

Efter Genomförandet kommer KlaraBos verksamhet att övertas av Sveafastigheter genom absorption. Fusionen kommer därmed att medföra förändring av Sveafastigheters nuvarande marknad, vilken beskrivs under avsnittet ”*Information om Sveafastigheter – Marknadsöversikt*” nedan, i form av en utökning av verksamheten innefattande KlaraBos nuvarande marknad, vilken beskrivs nedan i avsnittet ”*Information om KlaraBo – Marknadsöversikt*”.

Fusionens effekter på Sveafastigheters resultat och ställning

Fusionen förväntas ha en påverkan på Sveafastigheters resultat och finansiella ställning, både på kort sikt och i ett längre tidsperspektiv. Transaktionen förväntas generera betydande årliga samordningsvinster och kostnadssynergier om minst 120 mkr genom ökad operativ effektivitet inom områdena fastighetsförvaltning, administration och finansiering. Förvaltningsresultatet per aktie, enligt intjäningsförmågan, beräknas öka från 2,37 kr till 2,75 kr inklusive operationella synergier. Kostnaderna för att realisera de identifierade samordningsvinsterna och kostnadssynergierna beräknas uppgå till cirka 5 mkr och förväntas realiseras med full effekt inom 12 månader efter Genomförandet. Se vidare avsnitten ”*Information om det Sammanslagna Bolaget – Synergier*”, ”*Sammanlagd preliminär intjäningskapacitet för det Sammanslagna Bolaget*” och ”*Proformaredovisning*”.

Synergier

Transaktionen beräknas generera betydande värde för aktieägarna i det Sammanslagna Bolaget genom de samordningsvinster och kostnadssynergier som har identifierats av Sveafastigheter och KlaraBo.

Fastighetskostnadsrelaterade samordningsvinster

Fastighetskostnadsrelaterade samordningsvinster förväntas huvudsakligen uppstå genom effektiviseringar av fastighetsförvaltningen som möjliggörs som en konsekvens av den avsevärt större förvaltningsvolymen, bland annat genom ett mer effektivt utnyttjande av interna resurser genom ömsesidigt kunskaps- och erfarenhetsutbyte.

De fastighetskostnadsrelaterade samordningsvinsterna beräknas att realiseras successivt efter Transaktionens genomförande och bedöms få positiv effekt på det Sammanslagna Bolagets driftnetto, i takt med att verksamheterna harmoniseras samt inköps- och operativa processer optimeras över hela förvaltningsverksamheten. Sammantaget uppskattas de årliga fastighetskostnadsrelaterade samordningsvinsterna uppgå till minst 55 mkr, motsvarande cirka 7,3 procent av det Sammanslagna Bolagets förvaltningsresultat, exklusive synergier. De fastighetskostnadsrelaterade samordningsvinsterna förväntas realiseras fullt ut inom 12 månader efter Genomförandet.

Samordningsvinster inom den centrala administrationen

Samordningsvinster inom den centrala administrationen beräknas att uppkomma genom samordning av koncern- och bolagsövergripande administrativa funktioner samt en reduktion av den gemensamma övergripande koncernadministrationen. Dessa samordningsvinster beräknas uppstå till följd av rationalisering, eliminering av dubbla externa kostnader för vissa IT-system och liknande administrativa stödsystem, licenser och konsulter, samt genom avveckling av dubbla kostnader som följer av att driva två noterade bolag.

Samordningsvinsterna inom den centrala administrationen beräknas få en positiv inverkan på det Sammanslagna Bolagets resultat före finansiella poster och värdeförändringar om minst 30 mkr på årsbasis,

motsvarande cirka 4,0 procent av det Sammanslagna Bolagets förvaltningsresultat, exklusive synergier. Dessa samordningsvinster förväntas realiseras fullt ut inom 12 månader efter Genomförandet.

Finansieringssynergier

Det Sammanslagna Bolagets totala räntebärande upplåning förväntas uppgå till cirka 21,7 mdkr. Tillsammans med förbättrade kreditnyckeltal förväntas det Sammanslagna Bolagets ställning stärkas gentemot kapitalmarknaden, långgivare och kreditvärderingsinstitut, vilket bedöms kunna leda till mer attraktiva finansieringsvillkor. Den ökade storleken bedöms möjliggöra förbättrad likviditet i det Sammanslagna Bolagets kapitalmarknadsinstrument, vilket kan ge lägre kreditmarginaler vid emission av kapitalmarknadsinstrument, samtidigt som möjligheterna förbättras att jämföra och optimera mellan alternativa finansieringskällor, vilket i sin tur ökar förutsättningarna för en mer optimal finansierings- och kostnadsstruktur över tid.

De sammantagna finansieringssynergierna uppskattas uppgå till minst 35 mkr, exklusive eventuell positiv effekt av ett förbättrat kreditbetyg, och förväntas realiseras successivt över tid i samband med att refinansieringar genomförs.

Styrelse, ledning och anställda

Integrationen mellan Bolagen är avgörande för att ta fram de synergier som har identifierats. En ny styrelse för Sveafastigheter kommer att väljas på den extra bolagsstämman den 26 juni 2026 (och sådant val är villkorat av Genomförandet av Fusionen). Dess viktigaste uppgift på kort sikt blir att säkerställa kontinuitet, stödja en framgångsrik integration av det Sammanslagna Bolaget och att synergier realiseras. Sveafastigheters verkställande direktör, Erik Hävermark, och KlaraBos verkställande direktör, Andreas Morfiadakis, kommer att fortsätta i sina nuvarande roller till dess en ny styrelse för det Sammanslagna Bolaget har fattat beslut om den framtida koncernledningen. Det Sammanslagna Bolaget kommer efter Fusionen att genomföra en grundlig översyn i syfte att tillvarata de synergier och skalfördelar som Transaktionen beräknas generera.

Förändringar till följd av Transaktionen vad gäller anställningar och verksamhet på de platser där KlaraBo och Sveafastigheter för närvarande bedriver verksamhet kommer att granskas närmare. De åtgärder som ska genomföras i samband med Transaktionen kommer att fastställas efter en grundlig översyn av båda verksamheterna under perioden efter Transaktionens genomförande. Det finns för närvarande inga beslut om några väsentliga förändringar för Sveafastigheters eller KlaraBos anställda eller för den befintliga organisationen och verksamheten, inklusive anställningsvillkor och platser för verksamheten.

För ytterligare beskrivning av Sveafastigheters styrelse och ledning, se avsnittet ”*Information om Sveafastigheter – Sveafastigheters styrelse, ledning och revisor*” nedan. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Sveafastigheters adress: Olof Palmes gata 13A, 111 37 Stockholm, Sverige.

Ägarstruktur

Enligt Fusionsplanen kommer KlaraBos aktieägare inneha cirka 20 procent (exklusive Vederlagsaktierna) och cirka 35 procent (inklusive Vederlagsaktierna) av antalet aktier i det Sammanslagna Bolaget. Nedanstående illustrativa tabell visar ägandet i det Sammanslagna Bolaget som om Transaktionen hade genomförts baserat på den senast tillgängliga aktieägarinformationen (och inklusive Vederlagsaktierna).

Aktieägare	% Aktier	% Röster
-------------------	-----------------	-----------------

SBB (Sveafastigheter och KlaraBo)	58,5 %	58,5 %
APG Invest AS (ett indirekt helägt dotterbolag till Aker ASA) (Sveafastigheter)	5,0 %	4,9 %
Investment AB Spiltan (KlaraBo)	2,8 %	2,8 %
Länsförsäkringar Fonder (Sveafastigheter)	2,2 %	2,2 %
Ralph Mühlrad (KlaraBo)	1,5 %	1,5 %
Skagen Fonder (Sveafastigheter)	1,4 %	1,4 %
Wealins S.A. (KlaraBo)	1,2 %	1,2 %
Avanza Pension	1,0 %	1,0 %
Anders Pettersson med familj (KlaraBo)	1,0 %	1,0 %
Handelsbanken Fonder	1,0 %	1,0 %
Tio största aktieägare	75,6 %	75,6 %
Övriga aktieägare	24,4 %	24,4 %
Totalt	100,0 %	100,0 %
Sveafastigheter-aktieägare	65,2 %	65,1 %
KlaraBo-aktieägare	20,3 %	20,3 %
SBB genom Vederlagsaktierna	14,5 %	14,6 %

Källa: Bolagsinformation och Holdings Modular Finance per 16 maj 2026, exklusive innehav av egna aktier.

Aktiekapitalets utveckling före och efter Transaktionen⁷

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Sveafastigheters aktiekapital sedan Sveafastigheters bildande den 21 september 2023, samt aktiekapitalet för det Sammanslagna Bolaget efter Transaktionens genomförande.

Tidpunkt/ förväntad tidpunkt för registrering	Händelse	Förändring B-aktier	Förändring A-aktier	Antal B-aktier efter Transaktionen	Antal A-aktier efter Transaktionen	Totalt antal aktier efter Transaktionen	Förändring i antal röster	Antal röster efter Transaktionen	Förändring av aktiekapital (kr)	Aktiekapital efter Transaktionen (kr)
2023-09-21	Nybildning	25 000	-	25 000	-	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
2024-04-29	Nyemission av stamaktier	475 000	-	500 000	-	500 000	475 000	500 000	475 000	500 000
2024-09-26	Uppdelning av stamaktier (400:1)	199 500 000	-	200 000 000	-	200 000 000	199 500 000	200 000 000	-	500 000
September 2026	Nyemission av B-aktier	85 496 012	-	285 496 012	-	285 496 012	85 496 012	285 496 012	213 740,03	713 740,03
September 2026	Nyemission av A-aktier	-	20 004 545	285 496 012	20 004 545	305 500 557 ⁸	20 204 590,4 5	305 700 602,45	50 011,3625	763 751,3925

⁷ Sveafastigheters nuvarande stamaktier kommer, i samband med Genomförandet, att benämnas B-aktier (1,00 röst per aktie) och ett nytt aktieslag, A-aktier (1,01 röster per aktie), kommer att införas genom ändring av bolagsordningen. Aktieomstruktureringen är villkorad av att Fusionen godkänns. Kolumnerna "Förändring B-aktier" och "Antal B-aktier efter Transaktionen" i tabellen avser, för perioden före Aktieomstruktureringen, Sveafastigheters utestående stamaktier.

⁸ Inklusive de 2 650 230 egna stamaktier som Sveafastigheter innehade per dagen för Fusionsplanen.

INFORMATION OM SVEAFASTIGHETER

Vid tiden för publicering av Fusionsdokumentet har Fusionen mellan Sveafastigheter och KlaraBo ännu inte genomförts. Detta avsnitt innehåller endast information om Sveafastigheters verksamhet före Fusionen, om inte annat anges. Avsnittet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Sveafastigheters verksamhet och de marknader som bolaget är verksamt på. Sveafastigheter har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt styrelsen känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Information i detta avsnitt innehåller uppskattningar vad avser framtida marknadsutveckling och andra så kallade framåtriktade uttalanden. Framåtriktade uttalanden utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktade uttalanden. Se även avsnitten "Viktig information – Framåtriktade uttalanden" och "Riskfaktorer".

Verksamhetsbeskrivning

Om Sveafastigheter

Sveafastigheter är ett svenskt börsnoterat bostadsbolag med fokus på att äga, aktivt förvalta och utveckla attraktiva hyresrätter i Sveriges tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet består av hyresrätter i tillväxtregioner över hela landet. Förvaltningsportföljen är koncentrerad till storstadsregioner samt universitets- och högskolestäder, medan utvecklingsportföljen i huvudsak är lokaliserad i Stockholmsregionen. Stamaktien (SVEAF) är sedan 2025 noterad på Nasdaq Stockholm (Mid Cap), och var tidigare noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sveafastigheter har även emitterat obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm.

Vision, mission och affärsidé

Vision

Sveafastigheters vision är att vara Sveriges bästa bostadsbolag. Det innebär att sträva efter att ha och vara:

- Sveriges nöjdaste hyresgäster.
- Branschens bästa och mest nöjda medarbetare.
- Sveriges mest hållbara fastigheter.
- Intressenternas förstahandsval.
- Branschens mest attraktiva bolag att investera i.

Mission

Sveafastigheters mission är att förvalta och utveckla hem för fler där nuvarande och kommande generationer trivs och känner sig trygga.

Affärsidé

Sveafastigheters affärsidé är att äga, aktivt förvalta och utveckla attraktiva hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige, med fokus på hyresgästers trivsel, bolagets lönsamhet, ett lokalt samhällsengagemang och ett starkt hållbarhetsarbete.

Strategi

Sveafastigheters strategi är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter med ett långsiktigt perspektiv och med stabila och ökande kassaflöden som genererar en stark totalavkastning över tid. Sveafastigheters huvudstrategier kan sammanfattas enligt följande:

- Genom en intern fastighetsförvaltning med lokal förankring och nära kunddialog säkerställs hög servicegrad och effektivitet genom skalfördelar.
- Genom aktiv förvaltning identifiera intäktsökande och kostnadssänkande åtgärder.
- Generera lönsam tillväxt av förvaltningsbeståndet genom nyproduktionsprojekt i attraktiva lägen med stark underliggande efterfrågan.
- Identifiera, anskaffa och förädla mark med utvecklingspotential och därmed skapa förutsättningar för framtida bostadsproduktion och långsiktiga kassaflöden.
- Aktivt arbeta med hållbarhet inom alla aspekter av verksamheten.
- Optimera portföljen för att skapa lönsamhet genom förvärv respektive försäljning av enskilda fastigheter samt fastighetsportföljer.
- Genom balanserad kapitalstruktur, god likviditet och långsiktiga finansieringslösningar skapa handlingsutrymme även i föränderliga marknadsförhållanden.
- Kombinera stabil avkastning med kontrollerad risk.

Mål

Sveafastigheters mål konkretiserar bolagets strategiska inriktning för perioden 1 juli 2024 och fem år framåt. Målen ger en tydlig riktning vad bolaget ska uppnå för att skapa långsiktigt värde för både aktieägare och hyresgäster och för att nå bolagets vision. Nedan listas ett urval av bolagets operativa mål med måluppföljning ackumulerat per 31 mars 2026 samt finansiella mål med utfall per 31 mars 2026.

Operativa mål

- Uppgradera minst 2 000 lägenheter (utfall: 434 lägenheter).
- Erhålla/förvärva markanvisningar och byggrätter för 800 lägenheter per år (utfall helår 2025: 330 lägenheter; därtill erhöles under det första kvartalet 2026 byggrätter om cirka 260 lägenheter i Nacka samt en markanvisning om minst 10 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) i Silokvarteren i centrala Västerås).
- Byggstarta 600–800 lägenheter per år (utfall: 759 lägenheter).
- Överskottsgrad ska överstiga 70 procent inom fem år (utfall: 60,0 procent).

Finansiella mål

- Belåningsgrad ska understiga 50 procent över tid (utfall: 43 procent).
- Skuldkvot ska inte överstiga 15 ggr (utfall: 16 ggr).
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,5 ggr (utfall: 2,0 ggr).

Affärsdrivande hållbarhetsarbete

Sveafastigheters hållbarhetsarbete är integrerat i affären och bidrar till bolagets långsiktiga värdeskapande och konkurrenskraft. Genom att arbeta hållbart i både nyproduktion och befintligt bestånd skapar Sveafastigheter kostnadseffektiva lösningar och stärker vår attraktivitet som samarbetspartner och hyresvärd. Under 2026 avser Sveafastigheter att fastställa klimatmål vilka förväntas vara validerade av Science Based Targets initiative (SBTi).

Miljö – minska påverkan och öka livslängden

Sveafastigheter fokuserar på att:

- Minska energianvändning och klimatpåverkan i befintligt bestånd.
- Arbeta med energieffektivisering, smart drift och uppföljning.
- Minska växthusgasutsläpp genom att prioritera hållbara material och lösningar i både nyproduktion och renovering.
- Förvalta och utveckla befintliga fastigheter med lång livslängd.

Styrning – långsiktighet, transparens och kontroll

Sveafastigheter arbetar med:

- Säkerställande av etiskt agerande genom att tillämpa uppförandekoder för både medarbetare och leverantörer.
- Motverkande av korruption och mutor genom tydliga riktlinjer och visselblåsarfunktion.
- Riskkontroll och långsiktighet i finansiering och investeringar.
- Transparens gentemot hyresgäster, investerare och kommuner.

Social hållbarhet – trygga hem och grannskap

Social hållbarhet är en kärnfråga för Sveafastigheter. Det innebär fokus på:

- Trygga bostäder och trygga bostadsområden.
- Närvarande och tillgänglig förvaltning.
- Dialog med hyresgäster och samverkan med lokalsamhälle.
- Åtgärder som stärker trivsel och trygghet.

Sveafastigheter anser att tillgång till en bostad är en grundförutsättning för:

- Arbete och studier.
- Hälsa och trygghet.
- Social stabilitet.
- Jämlikhet och jämställdhet.

Fastighetsbestånd

Sveafastigheters bestånd finns i tillväxtregioner i Sverige med fokus på Stockholm-Mälardalen, Malmö-Öresund, Stor-Göteborg och universitets- och högskolestäder. Dessa marknader har generellt sett goda tillväxtmöjligheter och ett strukturellt bostadsunderskott till följd av befolkningstillväxt, urbanisering, välfungerande arbetsmarknader och en stark demografi. Fastighetsbeståndet är fördelat i två affärsområden: Förvaltning och Nyproduktion.

Förvaltning

Sveafastigheters fastighetsbestånd uppgick per 31 mars 2026 till ett verkligt värde om 29,4 mdkr och består av tre kategorier: fastigheter i förvaltning, fastigheter under byggnation samt projektutveckling och byggrätter.

Per 31 mars 2026 äger och förvaltar Sveafastigheter långsiktigt hyresrätter med ett fastighetsvärde om 25,8 mdkr för fastigheter i förvaltning. Det totala fastighetsbeståndet, inklusive fastigheter under byggnation och projektutveckling, uppgår till 29,4 mdkr.

Sveafastigheter har en intern förvaltningsorganisation som bygger på lokal närvaro, där hyresgästnära relationer är en viktig del i förvaltningsstrategin. Fastigheter i förvaltning består av både förvärvade och egenutvecklade bostadsfastigheter, fördelat på fyra huvudsakliga marknader. 93 procent av portföljen finns i Sveriges tre storstadsregioner och universitets- och högskolestäder.

Portföljen består av 15 025 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om 1 012 tusen kvadratmeter. Bolaget arbetar aktivt med att stärka uthyrningsgraden som per 31 mars 2026 uppgick till 95,5 procent.

Genom lägenhetsuppgraderingar skapas kvalitativa och attraktiva boenden med hög lönsamhet under konceptet Hemlyft. Bolaget investerar därutöver kontinuerligt i energibesparingsåtgärder för att minska energianvändningen.

Hemlyft – så renoveras lägenheterna för att stå sig över generationer

Sveafastigheter genomför lägenhetsuppgraderingar under konceptet Hemlyft. Renoveringarna ger en högre standard och ökar attraktiviteten för hyresgäster, vilket i sin tur leder till högre hyror och driftnetto och därmed högre fastighetsvärde. Genom en standardiserad renoveringsprocess och ramavtal samt samarbeten med lokala entreprenörer säkerställs hög kvalitet, att hyresgästernas behov möts och att avkastningen stärks. Hyran är förhandlad innan renovering påbörjas. Renoveringsprocessen tar i regel mellan fyra och sex veckor beroende på omfattning. Under denna period redovisas lägenheten som vakant.

Renoveringsarbetet har ett tydligt hållbarhetsfokus. Material med låg klimatpåverkan prioriteras och avfallet minskas genom att visst byggmaterial återanvänds till nästa renovering. Sveafastigheter har en målsättning att genomföra minst 2 000 Hemlyft till och med andra kvartalet 2029 mätt från den 1 juli 2024. Per 31 mars 2026 har 434, varav 138 under första kvartalet 2026, uppgraderingar genomförts med en direktavkastning på investering överstigande sex procent.

Investeringar som minskar energiförbrukningen

Sveafastigheter har ett mål om att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet med syfte att öka avkastningen och minska bolagets klimatpåverkan. Under 2025 har 71 mkr investerats i energibesparande projekt, bland annat installation av solceller och digitalisering av fastigheterna, med en direktavkastning på investering överstigande tio procent. Under det första kvartalet 2026 har ytterligare 13 mkr investerats i energiprojekt, med en genomsnittlig direktavkastning på investering överstigande tio procent.

Artificiell intelligens (AI) har under 2025 installerats i 100 fastigheters undercentraler. AI-styrning medför att ett jämnare inomhusklimat uppnås samtidigt som den totala energianvändningen minskar och driftkostnaderna sänks.

Nyproduktion

Sveafastigheter skapar genom sin nybyggnation en lönsam, organisk tillväxt på marknader där det finns en stark underliggande efterfrågan på bostäder. Sveafastigheters fastigheter under byggnation är i sin helhet belägna i Stockholm-Mälardalsregionen, den starkaste tillväxtregionen i Sverige. Sveafastigheters mål är att byggstarta 600–800 lägenheter per år till andra kvartalet 2029. Under 2025 byggstartades 87 lägenheter i Nacka och 131 lägenheter i Västerås.

Sveafastigheter har, per 31 mars 2026, fem pågående nyproduktionsprojekt omfattande totalt 787 lägenheter. Under året har projekten Solhusen i Nacka och Enhörningen i Kista nått viktiga milstolpar och första etappinflytt skedde under början av 2026.

Marknadsöversikt

Den svenska hyresmarknaden präglas fortsatt av ett bostadsunderskott och ett historiskt lågt bostadsbyggande. Samtidigt har en dämpad befolkningstillväxt, fortsatt urbanisering och hushållens pressade ekonomi förändrat marknadsförutsättningarna. Trots detta kvarstår en stark efterfrågan på hyresbostäder, särskilt i storstadsregionerna och deras pendlingskommuner.

Befolkningstillväxt

Befolkningen i Sverige har ökat tydligt under de senaste tio åren, från 9,8 miljoner invånare 2015 till 10,6 miljoner invånare 2024, vilket motsvarar en årlig tillväxt om 0,8 procent. Cirka 88 procent av befolkningen bor i tätorter och i anslutning till större arbetsmarknadsregioner, där befolkningstillväxten också varit som starkast.

Sverige förväntas ha en befolkningsökning på omkring 24 procent fram till år 2100, samtidigt som Europas befolkning som helhet bedöms minska.⁹ I kombination med en fortsatt stark urbanisering innebär detta en långsiktigt hög efterfrågan på bostäder inom Sveafastigheters marknader.

Inkomster och arbetsmarknad

Inkomsterna har utvecklats i linje med befolkningstillväxten, där större tätorter uppvisat en högre genomsnittlig inkomstökning än riket som helhet. Efterfrågan på arbetskraft har över tid koncentrerats till städerna, samtidigt som pendlingen ökat. I dag pendlar omkring var tredje förvärvsarbetare dagligen över kommungränser, delvis till följd av bostadsbristen i större städer. Den ökade pendlingen har gjort att arbetsmarknaderna sträcker sig över kommungränser, vilket särskilt gynnar regioner med närhet till starka arbetsmarknader – och därmed även efterfrågan på Sveafastigheters bostäder.

Den svenska hyresregleringen stödjer förutsägbara kassaflöden

Den svenska hyresrättsmarknaden är reglerad, vilket innebär att hyrorna inte sätts utifrån utbud och efterfrågan i samma utsträckning som på en oreglerad marknad. Hyrorna i både befintliga och nyproducerade bestånd fastställs i huvudsak genom förhandling med Hyresgästföreningen. För att stärka förutsättningarna för nyproduktion infördes för cirka 20 år sedan systemet med presumtionshyror, som möjliggör hyressättning baserad på produktionskostnader och därmed kompletterar det traditionella bruksvärdesystemet. Trots denna reform har det reglerade systemet historiskt begränsat antalet byggstarter, då nyproduktionskalkyler ofta varit svåra att realisera när hyror inte kunnat sättas på nivåer som motsvarar marknadens efterfrågan.

Befolkningstillväxt, strukturell bostadsbrist till följd av lågt bostadsbyggande samt det reglerade hyressystemet har sammantaget bidragit till en stark real hyresutveckling över tid. Hyrorna har dessutom aldrig sänkts under ett enskilt år sedan det reglerade hyressystemet infördes för över 50 år sedan.

Totalavkastning för svenska bostadsfastigheter sedan 1987

Från 1987 till 2023 har svenska bostadsfastigheter genererat en totalavkastning om cirka 2 950 procent, exklusive belåning. Detta motsvarar en genomsnittlig årlig avkastning om omkring 10 procent. Under samma period har Stockholmsbörsen, mätt som SIX Return Index inklusive utdelningar, avkastat cirka 6 000 procent, motsvarande en årlig avkastning om cirka 12 procent. Justerat för risk har svenska bostadsfastigheter över tid haft en högre totalavkastning än både aktiemarknaden och det breda fastighetsindexet, vilket understryker tillgångsslagets attraktiva riskavkastningsprofil.

⁹ Källa: Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabasen. Den genomsnittliga befolkningstillväxten för de regioner Sveafastigheter är verksam i har beräknats genom att vikta befolkningstillväxten i de städer där Sveafastigheters fastigheter är belägna i förhållande till det bedömda totala värdet av Sveafastigheters fastigheter i respektive stad.

Kontrakterade hyresintäkter per geografisk marknad

Per 31 december 2025 uppgick Sveafastigheters kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per geografisk marknad till följande (baserat på intjäningsförmåga):

- Stockholm-Mälardalen: 488 mkr.
- Universitets- och högskolestäder: 625 mkr.
- Malmö-Öresund: 286 mkr.
- Stor-Göteborg: 93 mkr.
- Övrigt: 103 mkr.

Totala hyresintäkter per affärsområde

Under räkenskapsåret 2025 uppgick Sveafastigheters totala hyresintäkter till 1 536 mkr, i sin helhet hänförliga till affärsområde Förvaltning. Affärsområde Nyproduktion, som innefattar fastigheter i pågående byggnation samt projektutveckling, redovisade inga hyresintäkter under räkenskapsåret 2025, i enlighet med bolagets redovisningsprinciper för rörelsesegment.

Legal information, aktiekapital och ägande

Sveafastigheter

Bolagets företagsnamn tillika kommersiella beteckning är Sveafastigheter AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 559449-4329. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 29 augusti 2023 och registrerades vid Bolagsverket den 21 september 2023. Bolaget regleras av, och verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 636700W1VM8602G2AA36. Bolaget har sitt säte i Stockholm med adress Olof Palmes gata 13A, 111 37 Stockholm. Bolaget nås på www.sveafastigheter.se eller via telefon på 010-333 10 70. Notera att informationen på Sveafastigheters webbplats inte ingår i detta Fusionsdokument utom i fall då denna information har införlivats i Fusionsdokumentet genom hänvisning.

Aktiekapital i Sveafastigheter

Allmän information

Sveafastigheters stamaktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas under kortnamnet SVEAF. Aktier i Sveafastigheter kan ges ut i stamaktier och C-aktier. Några C-aktier finns emellertid inte emitterade. Sveafastigheters registrerade aktiekapital uppgår till 500 000 kr fördelat på 200 000 000 stamaktier, envar med ett kvotvärde om 0,0025 kr. Aktierna är denominerade i kr och har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt inbetalda och är fritt överlåtbara. Enligt Sveafastigheters bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 500 000 kr och inte överstiga 2 000 000 kr, fördelat på lägst 150 000 000 aktier och högst 600 000 000 aktier. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden avseende Sveafastigheters aktier.

Vissa rättigheter avseende aktierna

C-aktier berättigar inte till vinstutdelning. Vid bolagets upplösning berättigar C-aktie till lika del i bolagets tillgångar som bolagets stamaktier, dock inte med högre belopp än vad som motsvarar aktiens kvotvärde.

Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Sveafastigheter kan endast ändras enligt de förfaranden som följer av aktiebolagslagen. Stamaktier är inte föremål för någon inlösenrätt, lösenskyldighet eller ombudsförbehåll.

C-aktier kan, om emitterade, lösas in genom styrelsebeslut om minskning av aktiekapitalet. Inlösenbeloppet per C-aktie motsvarar aktiens kvotvärde. C-aktier som innehas av bolaget kan därutöver på styrelsens begäran omvandlas till stamaktier.

Rätt att delta på bolagsstämma och rösträtt

Rätt att delta på Sveafastigheters bolagsstämma tillkommer aktieägare som är upptagen i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på avstämningsdagen för stämman och som anmält sig till Sveafastigheter senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Beslut om bolagsordningsändring fattas av bolagsstämman och i aktiebolagslagen uppställs vissa kvalificerade majoritetskrav för att sådana beslut vid bolagsstämma ska äga giltighet. Varje C-aktie berättigar till en tiondels röst vid bolagsstämman, varje stamaktie berättigar till en röst vid bolagsstämman och varje röstberättigad får rösta för det fulla av honom eller henne ägda och företrädde antalet aktier.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Sveafastigheter att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de förut äger. I enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen är det emellertid möjligt att avvika från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

C-aktier berättigar inte till vinstutdelning. Vid bolagets upplösning berättigar C-aktie till lika del i bolagets tillgångar som bolagets stamaktier, dock inte med högre belopp än vad som motsvarar aktiens kvotvärde.

Aktierna medför rätt till utdelning för första gången per den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna har registrerats hos Bolagsverket och förts in i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Enligt aktiebolagslagen får utdelning endast ske med ett sådant belopp att det fortfarande finns fritt eget kapital, det vill säga efter utdelningen måste det finnas full täckning för bolagets bundna egna kapital. Det är bolagets senaste fastställda balansräkning som ligger till grund för hur stor utdelning som kan lämnas. Vidare får utdelning endast lämnas om den framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning utbetalas vanligen kontant per aktie, men kan också avse annat än kontant betalning. Aktieägarna är berättigade till del av utdelningen pro rata i förhållande till deras innehav av stamaktier. Utbetalning av utdelning administreras av Euroclear Sweden. Om en aktieägare inte kan erhålla betalning genom Euroclear Swedens försorg får aktieägaren en fordran på Sveafastigheter på motsvarande belopp. En sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid efter vilken utdelningsbeloppet tillfaller Sveafastigheter.

Det finns inga begränsningar avseende rätt till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för begränsningar ålagda av banker eller clearingsystem i berörd jurisdiktion, görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige.

Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 20 maj 2025 beslutades att anta ett långsiktigt incitamentsprogram i form av prestationsbaserade aktierätter för Sveafastigheters ledande befattningshavare och nyckelpersoner ("Aktierättsprogrammet 2025"). Sammanlagt kan högst 165 000 aktierätter tilldelas upp till 15 deltagare. Intjäning sker under en treårig intjänandeperiod och är villkorad av prestationsvillkor baserade på relativ totalavkastning (TSR) samt driftnettoutveckling för jämförbart bestånd, vilka mäts under perioden 1 januari 2025–31 december 2027. Leverans av stamaktier till deltagarna kan säkras genom emission och återköp av högst 215 000 C-aktier.

Vid årsstämman den 5 maj 2026 beslutades att anta ett långsiktigt incitamentsprogram i form av prestationsbaserade aktierätter för Sveafastigheters ledande befattningshavare och nyckelpersoner ("Aktierättsprogrammet 2026"). Sammanlagt kan högst 135 000 aktierätter tilldelas upp till 15 deltagare. Intjänning sker under en treårig intjänandeperiod och är villkorad av prestationsvillkor baserade på relativ totalavkastning (TSR) samt driftnettoutveckling för jämförbart bestånd, vilka mäts under perioden 1 januari 2026–31 december 2028. Leverans av stamaktier till deltagarna kan säkras genom emission och återköp av högst 180 000 C-aktier. Per dagen för Fusionsdokumentet har inga aktierätter enligt Aktierättsprogrammet 2026 tilldelats deltagare.

Emissionsbemyndigande

Vid årsstämman den 5 maj 2026 beslutades att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att öka bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier i sådan utsträckning att det motsvarar en utspädning av det antal stamaktier som är utestående vid tidpunkten för årsstämmans beslut om bemyndigandet uppgående till högst 10 procent, räknat efter fullt utnyttjande av nu föreslaget emissionsbemyndigande.

Nyemission av stamaktier ska kunna ske med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt samt med eller utan bestämmelse om apport eller kvittning eller andra villkor. Syftet med bemyndigandet är att öka bolagets finansiella flexibilitet samt att möjliggöra för bolaget att kunna erlagga betalning med egna stamaktier i samband med eventuella förvärv av företag eller verksamhet som bolaget kan komma att genomföra. Vid emissioner med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt ska utgångspunkten för emissionskursens fastställande vara de rådande marknadsförhållandena vid tidpunkten då stamaktier emitteras.

Central värdepappersförvaring

Stamaktierna i Sveafastigheter är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. ISIN-koden för Sveafastigheters stamaktie är SE0022243812.

De tio största aktieägarna i Sveafastigheter per 31 mars 2026

Per 31 mars 2026 uppgick antalet registrerade aktieägare i Sveafastigheter till 6 515. De tio största aktieägarna i Sveafastigheter per 31 mars 2026 listas nedan.

Aktieägare	Stamaktier	Kapital (%)	Röster (%)
SBB	124 300 038	62,15 %	62,15 %
APG Invest AS (ett indirekt helägt dotterbolag till Aker ASA)	15 000 000	7,50 %	7,50 %
Länsförsäkringar Fonder	5 221 569	2,61 %	2,61 %
Skagen Fonder	3 842 273	1,92 %	1,92 %
Folketrygdfondet	3 400 000	1,70 %	1,70 %
Sveafastigheter AB (publ)	2 650 230	1,33 %	1,33 %
Gösta Welandson med bolag	2 531 645	1,27 %	1,27 %
Atlant Fonder	2 160 000	1,08 %	1,08 %
Handelsbanken Fonder	2 073 656	1,04 %	1,04 %
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	2 000 000	1,00 %	1,00 %

Övriga	36 820 589	18,40 %	18,40 %
Totalt	200 000 000	100 %	100 %

Egna aktier

Sveafastigheter innehar per dagen för detta Fusionsdokument 2 650 230 egna stamaktier.

Aktieägaravtal

Såvitt Sveafastigheters styrelse känner till finns inga aktieägaravtal mellan Sveafastigheters aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Sveafastigheter. Styrelsen känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser som kan leda till att kontrollen över bolaget förändras.

Lock up-avtal

Såvitt Sveafastigheters styrelse känner till förekommer det inte några överlåtelsebegränsningar under viss tid (s.k. lock up-avtal).

Väsentliga avtal i Sveafastigheter som påverkas av Fusionen

Sveafastigheter har ingått låneavtal med Danske Bank, Nordea och SEB som innehåller restriktioner mot att Sveafastigheter ingår en fusion, vilka skulle triggas av Genomförandet. Sveafastigheter har inhämtat medgivanden avseende dessa restriktioner från samtliga tre långgivare. Sveafastigheters övriga finansieringsavtal bedöms inte påverkas väsentligen av Fusionen. Sveafastigheter har därutöver erhållit ett bindande åtagande avseende upptagande av en bryggfinansiering som delvis kan komma att finansiera Transaktionen (för undvikande av tvivel, inklusive finansieringen av KlaraBos betalning för att återinlösa vissa preferensaktier utgivna av SBB Residential Property AB) och delvis användas för att, vid behov, återbetala vissa finansieringsavtal ingångna av KlaraBo respektive dotterbolag till SBB, där medgivanden inte har erhållits.

Utdelningspolicy

Sveafastigheters övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för bolagets aktieägare. Detta görs genom att vinster i första hand återinvesteras i fastigheter i förvaltning och nyproduktion, förutsatt att investeringarna bedöms generera en attraktiv avkastning i jämförelse med alternativ kapitalanvändning. Allokeringen av kapitalet omprövas kontinuerligt i syfte att optimera aktieägarvärdet över tid. Så länge bolaget ser goda investeringsmöjligheter med konkurrenskraftig avkastning förväntas utdelningen vara låg eller utebli de kommande åren. Vid årsstämman den 5 maj 2026 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2025.

Rörelsekapitalutlåtande

Det är styrelsens bedömning att det Sammanslagna Bolaget kommer att ha tillräckligt rörelsekapital för att finansiera den löpande verksamheten under de kommande tolv månaderna från dagen för Fusionsdokumentet. Med rörelsekapital avses i detta sammanhang det Sammanslagna Bolagets tillgång till likvida medel och andra tillgängliga tillgångar som behövs för att kunna betala sina betalningsförpliktelser i takt med att de förfaller till betalning.

Väsentliga investeringar

Under perioden från den 31 december 2025 till dagen för Fusionsdokumentet har Sveafastigheter genomfört en bytesaffär med KlaraBo, varigenom bland annat 656 lägenheter förvärvades till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 031 mkr. Sveafastigheter har dessutom tilldelats byggrätter för två projekt i Nacka om

totalt cirka 260 lägenheter samt en markanvisning om minst 10 000 kvadratmeter BTA i Silokvarteren i centrala Västerås. Pågående byggnation om 787 lägenheter, med en återstående bedömd investering om 741 mkr, fortsätter i enlighet med tidigare kommunicerade planer. Finansiering av dessa investeringar sker genom löpande kassaflöde, befintliga kreditfaciliteter samt obligationsprogram.

Betydande förändringar sedan den 31 mars 2026

Utöver Transaktionen och vad som anges nedan har det inte skett några betydande förändringar av Sveafastigheters finansiella resultat eller finansiella ställning under perioden sedan den 31 mars 2026.

Sedan den 31 mars 2026 har avtal tecknats om att avyttra nyproduktionsprojektet Solhusen i Nacka. Projektet omfattar 147 hyresrätter och det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 438 mkr. Total investering i projektet bedöms uppgå till 354 mkr, motsvarande en projektmargin på 24 procent. Projektet beräknas färdigställas och frånträdas under det andra kvartalet 2026.

Trender

Per dagen för Fusionsdokumentet finns det inga kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig påverkan på Sveafastigheters utsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Sveafastigheter har ett antal pågående rättsliga förfaranden med en entreprenör avseende bland annat hävning av entreprenadavtal avseende vissa projekt i Eskilstuna och bättre rätt till aktier i vissa av bolagets underliggande dotterbolag samt därtill hörande frågor. Sveafastigheters uppfattning är att en entreprenör olovligen, genom framtagande av oriktiga bolagshandlingar, bytt ut Sveafastigheters företrädare i sex dotterbolag och i stället registrerat sig själv som företrädare för att på så sätt olovligen försöka tillskansa sig kontroll över de aktuella dotterbolagen och av bolagen ägda fastigheter. Sveafastigheter är vidare av uppfattningen att Sveafastigheter har varit berättigad att häva de entreprenadavtal som har ingåtts med entreprenören hänförliga till projekten i Eskilstuna, vilket också skett. Tvistebeloppets totala värde kan per dagen för Fusionsdokumentet inte fastställas, bland annat eftersom det är beroende av fördyringar i projekten till följd av de påstådda bristerna, vilka inte kan slutligt kvantifieras förrän byggnationerna är färdigställda. Sveafastigheter förväntar sig att processerna avslutas under 2026.

Vidare har Sveafastigheter ansökt om registrering av (i) figurvarumärket bestående av Sveafastigheters logotyp och ordet "SVEAFASTIGHETER" och (ii) ordvarumärket "SVEAFASTIGHETER" hos EUIPO, men en extern part har formellt invänt mot dessa ansökningar. Även om Sveafastigheter bedömer att bolaget har ett tillräckligt befintligt skydd för Sveafastigheters verksamhet genom bland annat registreringen av Sveafastigheters företagsnamn, Sveafastigheter AB (publ), skulle ett sådant invändningsförfarande hos EUIPO kunna leda till att Sveafastigheter inte kan registrera ovan nämnda varumärke och ordmärke, antingen genom hel eller delvis vägran, vilket kan innebära att bolaget inte har något, eller ett mer begränsat, registrerat skydd i EU (inklusive Sverige) för ovan nämnda varumärke och ordmärke (även om dess befintliga skydd inte skulle gå förlorat), och att bolaget av den anledningen kan ha mindre gynnsamma möjligheter att försvara sina befintliga immateriella rättigheter framöver. Sveafastigheter anser att den praktiska konsekvensen av ett avslag på registreringsansökan skulle vara att Sveafastigheter framöver inte skulle ha ensamrätt till de rättigheter som bolaget har ansökt om. Bolaget bedömer att sådana negativa utfall är osannolika och att ett sådant beslut av EUIPO att helt eller delvis avslå registreringen/registreringarna skulle kunna överklagas. Denna bedömning baseras på att bolaget, till följd av invändningarna, har inskränkt sin ansökan till att enbart omfatta vissa fastighetsrelaterade tjänster vilket bolaget anser utesluter förväxlingsrisken. Sveafastigheter bedömer inte att inskränkningen av tjänsteförteckningarna kommer att få negativa konsekvenser för bolagets verksamhet.

Sveafastigheters registrerade EU-varumärke bestående av en näckros och ordet "SVEAFASTIGHETER" är vidare föremål för en formell ansökan om hävning med hänvisning till påstådd icke-användning. Bolaget

har emellertid lämnat in bevis på användning av EU-varumärket till EUIPO. Sveafastigheter använder dock för närvarande inte EU-varumärket i sin verksamhet, vilket i viss mån försvårar bevisföringen. Att EU-varumärket inte används i bolagets verksamhet begränsar samtidigt riskerna förenade med hävningsansökan och bolaget har angett att det skulle få begränsade konsekvenser för Sveafastigheters verksamhet om EU-varumärket i slutändan hävdades. Även om Sveafastigheter bedömer att ett negativt utfall i något av de aktuella förfarandena är osannolikt skulle det kunna uppstå negativa effekter för Sveafastigheters finansiella ställning och/eller lönsamhet om motparten helt eller delvis vinner framgång med ett eller flera av sina anspråk.

Utöver vad som anges ovan har Sveafastigheter inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Sveafastigheters kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna som kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Sveafastigheters finansiella ställning eller lönsamhet.

Information som offentliggjorts enligt MAR

Nedan följer en sammanfattning av den information som Sveafastigheter offentliggjort i enlighet med marknadsmissbruksförordningen (596/2014) ("MAR") under de senaste tolv månaderna.

Finansiella rapporter

- 23 april 2026 – Sveafastigheters delårsrapport januari–mars 2026.
- 17 februari 2025 – Sveafastigheters bokslutskommuniké januari–december 2025.
- 7 november 2025 – Sveafastigheters delårsrapport januari–september 2025.
- 20 augusti 2025 – Sveafastigheters delårsrapport januari–juni 2025.

Övrigt

- 18 maj 2026 – "Sveafastigheter går samman med KlaraBo, som förvärvar en fastighetsportfölj från SBB, och befäster positionen som Nasdaq Stockholms största noterade bostadsfastighetsbolag".
- 17 december 2025 – "Sveafastigheter genomför bytesaffär om 2,1 mdkr".

Registrerad bolagsordning för Sveafastigheter

Bolagsordning för Sveafastigheter AB (publ)

(Org.nr 559449-4329)

Antagen på årsstämma den 20 maj 2025.

1 § Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Sveafastigheter AB (publ).

2 § Säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

3 § Verksamhetsföremål

Bolaget ska direkt eller indirekt äga, förvalta och utveckla fastigheter och eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 § Aktiekapital och aktier

Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 500 000 kronor och till högst 2 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 150 000 000 och till högst 600 000 000.

Aktier kan utges i två aktieslag, stamaktier och C-aktier. Stamaktier har en röst och C-aktier en tiondels röst.

Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

C-aktier berättigar inte till vinstutdelning. Vid bolagets upplösning berättigar C-aktier till lika del i bolagets tillgångar som övriga aktier, dock inte med högre belopp än vad som motsvarar aktiens kvotvärde.

Beslutar bolaget att emittera nya stamaktier och C-aktier, mot annan betalning än apportegendom, ska ägare av stamaktier och C-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas 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.

Beslutar bolaget att emittera endast stamaktier eller endast C-aktier, mot annan betalning än apportegendom, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller C-aktier, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vad som ovan föreskrivs om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler och ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission 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 som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Minskning av aktiekapitalet, dock inte till mindre än det minst tillåtna aktiekapitalet, kan efter beslut av bolagets styrelse, ske genom inlösen av samtliga C-aktier. När minskningsbeslut fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga. Inlösenbeloppet per C-aktie ska vara aktiens kvotvärde.

Ägare av aktie som anmälts för inlösen ska vara skyldig att omedelbart efter erhållande av underrättelse om inlösenbeslut erhålla lösen för aktien eller, där Bolagsverket eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att lagakraftvunna beslut registrerats.

C-aktier som innehas av bolaget ska på beslut av styrelsen kunna omvandlas till stamaktier. Styrelsen ska därefter genast anmäla omvandling för registrering hos Bolagsverket. Omvandlingen är verkställd när registrering skett och omvandlingen antecknats i avstämningsregistret.

5 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

6 § Styrelse

Styrelsen ska, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter.

7 § Revisor

Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer samt högst två (2) revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

8 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

9 § Deltagande på bolagsstämma

En aktieägare får delta vid bolagsstämma endast om aktieägaren anmäler 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 stämman.

En aktieägare får ha med sig biträden vid bolagsstämman endast om aktieägaren anmäler antalet biträden (högst två) till bolaget på det sätt som anges i föregående stycke.

10 § Ärenden på årsstämma

Vid årsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid bolagsstämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordningen;
4. val av en eller två justeringspersoner att justera protokollet;
5. prövning av om bolagsstämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
8. beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
10. fastställande av antalet styrelseledamöter och, antalet revisorer och revisorssuppleanter;

11. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna;
12. val av styrelseledamöter och revisorer och revisorssuppleanter;
13. annat ärende, som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

11 § Insamling av fullmakter och poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

12 § Avstämningsbolag

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

Föreslagen ny bolagsordning för Sveafastigheter

Bolagsordningen i detta avsnitt föreslås av styrelsen i Sveafastigheter att antas på den extra bolagsstämman som kommer att hållas i Sveafastigheter den 26 juni 2026. Se vidare avsnittet "Sveafastigheters extra bolagsstämma".

Bolagsordning för Sveafastigheter AB (publ)

(Org. nr 559449-4329)

Antagen på extra bolagsstämma den 26 juni 2026.

1 § Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Sveafastigheter AB (publ).

2 § Säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

3 § Verksamhetsföremål

Bolaget ska direkt eller indirekt äga, förvalta och utveckla fastigheter och eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 § Aktiekapital och aktier

Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 500 000 kronor och till högst 2 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 150 000 000 och till högst 600 000 000.

Aktier kan utges i två aktieslag, A-aktier och B-aktier. Varje A-aktie har 1,01 röster och varje B-aktie har en röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal som motsvarar det totala antalet aktier i bolaget.

Beslutar bolaget att emittera nya A-aktier och B-aktier, mot annan betalning än apportegendom, ska ägare av A-aktier och B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas 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.

Beslutar bolaget att emittera endast A-aktier eller endast B-aktier, mot annan betalning än apportegendom, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är A-aktier eller B-aktier, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vad som ovan föreskrivs om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler och ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelser 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 som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

A-aktier kan när som helst omvandlas till B-aktier enligt följande förfarande.

En skriftlig begäran ska göras till bolagets styrelse. Begäran ska ange hur många aktier som ska omvandlas och, om omvandlingen inte omfattar innehavarens hela innehav av aktier av det aktieslag som ska omvandlas, vilka aktier omvandlingen avser. Bolagets styrelse är skyldig att behandla ärendet vid det första styrelsemöte som hålls efter det att begäran gjorts. Omvandlingen ska omedelbart anmälas för registrering och är verkställd när registrering har skett och omvandlingen har antecknats i avstämningsregistret.

5 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

6 § Styrelse

Styrelsen ska, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter.

7 § Revisor

Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer samt högst två (2) revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

8 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

9 § Deltagande på bolagsstämma

En aktieägare får delta vid bolagsstämma endast om aktieägaren anmäler 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 stämman.

En aktieägare får ha med sig biträden vid bolagsstämman endast om aktieägaren anmäler antalet biträden (högst två) till bolaget på det sätt som anges i föregående stycke.

10 § Ärenden på årsstämma

Vid årsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid bolagsstämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordningen;
4. val av en eller två justeringspersoner att justera protokollet;
5. prövning av om bolagsstämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
8. beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
10. fastställande av antalet styrelseledamöter och, antalet revisorer och revisorssuppleanter;
11. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna;
12. val av styrelseledamöter och revisorer och revisorssuppleanter;
13. annat ärende, som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

11 § Insamling av fullmakter och poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

12 § Avstämningsbolag

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

Sveafastigheters styrelse, ledning och revisor

Sveafastigheters styrelse

Sveafastigheters styrelse består per dagen för Fusionsdokumentet av sex ordinarie styrelseledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter. Av tabellen nedan framgår styrelseledamöterna, deras befattning, året de valdes in, deras oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare, samt deras innehav i Sveafastigheter. Större aktieägare definieras enligt Svensk kod för bolagsstyrning som aktieägare vilka direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Sveafastigheter.

Namn	Befattning	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till		Innehav i Sveafastigheter
			Bolaget och dess ledning	Större aktieägare	
Peter Wågström	Styrelseordförande	2024	Ja	Ja	25 000 stamaktier
Peder Johnson	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja	9 998 stamaktier
Leiv Synnes	Styrelseledamot	2025	Nej	Nej	666 600 stamaktier
Christer Nerlich	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja	10 000 stamaktier
Jenny Wärmé	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja	4 000 stamaktier
Jens-Fredrik Jalland	Styrelseledamot	2026	Ja	Ja	-

Sveafastigheters valberedning kommer, efter samråd med KlaraBos valberedning, att lämna förslag inför den extra bolagsstämman den 26 juni 2026 avseende beslut om antal styrelseledamöter, styrelsearvoden samt val av styrelse och styrelseordförande i Sveafastigheter. Förslagen kommer att presenteras senast på den extra bolagsstämman tillsammans med ett motiverat yttrande från valberedningen. Valberedningens förslag kommer att vara villkorade av Genomförandet.

Peter Wågström (född 1964)

Styrelseordförande

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Styrelseledamot MVB Holding AB och Arlandastad Group (publ) samt styrelseordförande Brunkeberg Systems AB (publ).

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Erfarenhet från ledande befattningar inom bygg- och fastighetssektorn. Mellan 2004–2017 inom NCC, varav VD och koncernchef mellan 2011–2017.

Peder Johnson (född 1957)

Styrelseledamot

Huvudsaklig utbildning: Studier i matematik och juridik vid Uppsala universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Grundare av Stendörren Fastigheter AB (publ). Delägare, styrelseledamot och verkställande direktör för Rossekraft Aktiefbolag. Delägare och styrelseledamot för Fastighets AB Märta, Märta Investment AB, Strandeken Fastigheter AB och Vamlingbo Prästgården AB. Styrelseordförande för Harg-Oppeby Bostäder AB, Harg-Oppeby Bostäder nr 2 AB, Harg-Oppeby Fastigheter Holding AB, Museum Lars Jonsson AB och Storsudrets Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot för Kulturhantverkakademien AB, Fastighets AB Märta, Märta Investment AB, Pejogim Holding AB, Pejogim Investment AB, Stiftelsen Södermanlands – Nerikes nation Studentbostäder, Vamlingbo Ladugårdar AB och Vamlingbo Ladugårdar Drift AB. Styrelserådgivare till TEAL Capital AB samt styrelsesuppleant för Johan Magnusson Fine Wine AB och Wineprofiler JM AB.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Medgrundare till D. Carnegie & Co samt styrelseledamot i Klöver AB, Fastighetsaktiefbolaget Fattighuset och Johan Magnusson Fine Wine AB.

Leiv Synnes (född 1970)

Styrelseledamot

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom, Umeå Universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Verkställande direktör i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Styrelseordförande för ett flertal dotterbolag inom SBB-koncernen samt styrelseledamot i Studentbostäder i Norden AB och Nordiqus AB.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Styrelseordförande och styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Akeliusgruppen. Styrelseledamot i Castellum AB samt CFO och vice verkställande direktör för Akelius Residential Property AB.

Christer Nerlich (född 1961)

Styrelseledamot

Huvudsaklig utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi, Uppsala universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Styrelseledamot i Akademiska Hus AB (publ) samt Nerlich Consulting AB.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Styrelseordförande och styrelseledamot i flera dotterbolag inom Vasakronan-koncernen. CFO för Vasakronan AB (publ).

Jenny Wärmé (född 1978)

Styrelseledamot

Huvudsaklig utbildning: Juristexamen, Stockholms universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Styrelseledamot i Jywfy AB och styrelsesuppleant i BB5 SPV C8 AB, Pansjonas AB och flera dotterbolag till F. Holmström Fastigheter AB. Partner, Head of Legal & Compliance för Slättö Förvaltning AB.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ), Nyfosa AB, Stendörren Fastigheter AB, Tre Kronor Property Investment AB, LSTH Handelsfastigheter 4 AB, PropCap Advisory Sweden AB, SLÄTTÖ CORE NYAB 18 AB och SLÄTTÖ CORE NYAB 19 AB.

Styrelsesuppleant för SLÄTTÖ CORE NYAB 16 AB och SLÄTTÖ CORE NYAB 17 AB. Partner, Head of Legal & Corporate Affairs för Hembla AB (tidigare D. Carnegie & Co AB).

Jens-Fredrik Jalland (född 1976)

Styrelseledamot

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör, Hannover Universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Verkställande direktör i Aker Property Group AS samt styrelseordförande för ett flertal dotterbolag inom Aker Property Group och Bertil O. Steen Eiendom AS samt styrelseledamot i Public Property Invest ASA, Protan AS och Veslefrikk Eiendom AS.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Erfarenhet som verkställande direktör för Løvenskiold Eiendom AS och andra ledande roller vid Ferd Eiendom AS och AF Gruppen ASA.

Sveafastigheters ledande befattningshavare

Av tabellen nedan framgår de ledande befattningshavarna i Sveafastigheter, deras befattning, året de upptogs i ledningsgruppen, året de anställdes i Sveafastigheter samt deras innehav i Sveafastigheter.

Namn	Befattning	I ledningsgruppen sedan	Anställd i Sveafastigheter sedan	Innehav i Sveafastigheter
Erik Hävermark	Verkställande direktör	2024	2024	75 000 stamaktier
Stina Carlson	CFO	2025	2025	-
Ola Svensson	Förvaltningschef	2024	2023	30 987 stamaktier
Lovisa Sörensson	Transaktionschef	2024	2024	16 600 stamaktier
Josefine Wikström	Chef nyproduktion	2025	2025	-
Magnus Jägre	IT-chef	2025	2025	12 000 stamaktier
Maria Oskarsson	HR-chef	2025	2024	-
Frida Ställborn	Bolagsjurist	2025	2024	-

Erik Hävermark (född 1979)

Verkställande direktör

Huvudsaklig utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi samt högskoleingenjörsexamen inom byggt teknik från Uppsala universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Inga.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Projektutvecklingschef på SBB. Chef för Projekt- och Fastighetsutveckling på Rikshem. Affärsutvecklingschef på Veidekke. Arbetschef på JM AB. Projekteringsledare på NCC.

Stina Carlson (född 1973)

Chief Financial Officer

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom, Linköpings universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Inga.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Chef koncern- och verksamhetscontrolling Vasakronan, Auktoriserad revisor PwC.

Ola Svensson (född 1972)

Förvaltningschef

Huvudsaklig utbildning: Master of Business Administration från Akelius University.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Inga.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Victoria Park. Ledamot i hyresnämnden i Malmö. COO för Victoria Park. Regionchef för SBB Syd och landschef Danmark.

Lovisa Sörensson (född 1994)

Transaktionschef

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjörsexamen inom samhällsbyggnad, Kungliga Tekniska högskolan.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Inga.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Ställföreträdande och tillförordnad transaktionschef på SBB. Analytiker på Möller & Partners AB.

Josefine Wikström (född 1974)

Chef nyproduktion

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör Lantmäteri, Kungliga Tekniska högskolan.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Inga.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Chef Nya bostäder, Ikano Bostad. Bostadsutvecklingschef, Ikano Bostad.

Magnus Jügre (född 1975)

IT-chef

Huvudsaklig utbildning: Datasystemvetenskap, Stockholms universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Verkställande direktör i JagreManagement AB.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Innovation och Hållbarhetschef Studentbostäder i Norden AB, IT-/Hållbarhetschef Amasten AB, IT-Chef Rikshem, Global Infrastrukturchef Hennes & Mauritz AB.

Maria Oskarsson (född 1972)

HR-chef

Huvudsaklig utbildning: Civil ingenjör, Industriell ekonomi KTH.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Inga.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Interim HR-chef One Real AB, Director talent attraction Etraveli Group, Affärsrådgivare Almi Företagspartner.

Frida Ställborn (född 1991)

Bolagsjurist

Huvudsaklig utbildning: Juristexamen, Göteborgs universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför Sveafastigheter: Inga.

Tidigare uppdrag utanför Sveafastigheter: Advokat vid Advokatfirman Vinge.

Revisor

På årsstämman den 5 maj 2026 beslutades att för tiden intill slutet av nästa årsstämma välja Ernst & Young AB, med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor, till revisor för Sveafastigheter. Jonas Svensson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för revisorer). Ernst & Young AB:s och Jonas Svenssons adress är Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm. Ernst & Young AB:s huvudkontor är beläget på Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

SAMMANLAGD PRELIMINÄR INTJÄNINGSKAPACITET FÖR DET SAMMANSLAGNA BOLAGET

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Sveafastigheters och KlaraBos planer, uppskattningar och bedömningar avseende det Sammanslagna Bolaget. Det Sammanslagna Bolagets resultat kan komma att skilja sig väsentligen från det som uttrycks i dessa framåtriktade uttalanden. Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Sveafastigheter och KlaraBo känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs, i dessa uttalanden samt i andra delar av Fusionsdokumentet inklusive avsnittet "Riskfaktorer". Den sammanlagda preliminära intjäningskapaciteten i detta avsnitt ska inte jämföras med en prognos utan endast betraktas som en hypotetisk ögonblicksbild per 1 april 2026, och är baserad på Sveafastigheter och KlaraBos respektive oreviderade delårsrapporter för perioden 1 januari – 31 mars 2026 och presenteras för att illustrera det Sammanslagna Bolagets intäkter och kostnader på tolv månadersbasis baserat på förhållandena per 1 april 2026.

Den sammanlagda preliminära intjäningskapaciteten för det Sammanslagna Bolaget presenteras per 1 april 2026 och har upprättats enligt Sveafastigheters principer för intjäningsförmåga. Tabellen över intjäningskapacitet nedan omfattar enbart fastighetskostnadsrelaterade samordningsvinster om 55 mkr samt samordningsvinster inom den centrala administrationen om 30 mkr, då minst dessa belopp bedöms kunna realiseras med full effekt inom 12 månader efter Genomförandet. De ytterligare finansieringssynergierna, om minst 35 mkr, har inte inkluderats då dessa förväntas realiseras successivt i samband med refinansieringar.

Intjäningskapacitet Belopp i mkr	Sveafastigheter 1 apr 2026	Sammanlaget 1 apr 2026	Synergier Årsbasis	Efter synergier 1 apr 2026
Hysesvärde	1 695	2 982	–	2 982
Vakans	-77	-151	–	-151
Hysesintäkter	1 618	2 831	–	2 831
Fastighetskostnader	-613	-1 139	55	-1 084
Driftnetto	1 006	1 693	55	1 748
Övriga förvaltningsintäkter ¹⁰	53	–	–	–
Centraladministration	-167	-180	30	-150
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	891	1 513	85	1 598
Räntenetto	-415	-754	–	-754
Tomträttsavgäld	-9	-10	–	-10
Förvaltningsresultat	467	749	85	834

¹⁰ Övriga förvaltningsintäkter utgörs av förvaltningsarvodena från SBB för SBB-Portföljen, vilka bortfaller när portföljen konsolideras i det Sammanslagna Bolaget.

PROFORMAREDOVISNING

Den oreviderade proformaredovisningen, som beskriver en hypotetisk situation, har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk översiktlig illustration avseende hur Sveafastigheter AB:s absorption av KlaraBo Sverige AB (efter Portföljförvärvet), genom en fusion mellan Sveafastigheter och KlaraBo den 1 januari 2025, skulle kunna ha påverkat Sveafastigheters konsoliderade resultaträkning för räkenskapsåret för perioden 1 januari 2025 – 31 december 2025, delårsperioden som slutade den 31 mars 2026, om Fusionen hade genomförts per 1 januari 2025 för perioden 1 januari 2026 – 31 mars 2026 respektive Sveafastigheters konsoliderade balansräkning per 31 mars 2026, om Fusionen hade genomförts vid denna tidpunkt.

I samband med Fusionen har KlaraBo och SBB i Norden AB (ett dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (inklusive dotterbolag), "SBB") ingått ett avtal enligt vilket KlaraBo förvärvar en fastighetsportfölj från SBB, SBB Residential Property AB-koncernen samt SBB Residential AB-koncernen, omfattande totalt cirka 4 100 lägenheter, varav samtliga fastigheter i förvaltning redan förvaltas av Sveafastigheter ("Portföljförvärvet" respektive "SBB-Portföljen"). Dessa förvärv är beaktade i proformaredovisningen.

Proformaredovisningen har upprättats enbart i illustrativt syfte. Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och är inte avsedd att beskriva Sveafastigheters faktiska resultat eller finansiella ställning. Proformaredovisningen återspeglar inte nödvändigtvis Sveafastigheters faktiska resultat om förvärvet hade ägt rum den 1 januari 2025 och proformaredovisningen ska inte ses som en indikation på Sveafastigheters framtida resultat. Följaktligen bör en investerare inte fästa alltför stor vikt vid proformaredovisningen.

Proformaredovisningen ska läsas tillsammans med informationen i Sveafastigheters respektive KlaraBos reviderade årsredovisningar för perioden 1 januari 2025 – 31 december 2025 och oreviderade delårsrapporter för perioden 1 januari – 31 mars 2026. Se avsnitten "Information om KlaraBo – Finansiell historik" och "Dokument införlivade genom hänvisning". Proformaredovisningen är baserad på uppställningsformen i Sveafastigheters finansiella rapporter och vissa poster som avser KlaraBo avviker därmed från officiell rapportering i KlaraBo i syfte att uppnå enhetlighet i proformaredovisningen.

Syftet med proformaredovisningen

Den 18 maj 2026 offentliggjorde Sveafastigheter och KlaraBo gemensamt att Styrelserna antagit Fusionsplanen, för att genomföra ett samgående genom en aktiebolagsrättslig fusion med Sveafastigheter som övertagande bolag. Fusionen kommer att ha en direkt påverkan på koncernens framtida resultat, finansiella ställning och kassaflöde, där Sveafastigheter är moderbolag. Proformaredovisningen illustrerar därför effekterna av Fusionen som om den hade ägt rum den 1 januari 2025 och inkluderar en proformaresultaträkning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2025, proformaresultaträkning för delårsperioden som slutade den 31 mars 2026 samt en proformabalansräkning per 31 mars 2026.

Den oreviderade proformaredovisningen baseras på vissa antaganden och justeringar gjorda av Sveafastigheters ledning i syfte att illustrera hur Sveafastigheters finansiella resultat skulle ha sett ut om Sveafastigheter hade absorberat KlaraBo, inklusive SBB Residential Property AB-koncernen och SBB Residential AB-koncernen, vid en tidigare tidpunkt. Även om den oreviderade proformaresultaträkningen baseras på uppskattningar och antaganden, som mot rådande omständigheter bedöms vara rimliga, kan det faktiska utfallet väsentligen avvika från vad som presenteras häri. Till sin natur avser den oreviderade proformaredovisningen en hypotetisk situation och gör därför inte anspråk på att återge Sveafastigheters faktiska resultat för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2025 respektive kvartalet som slutade den 31 mars 2026, eller Sveafastigheters faktiska balansräkning per 31 mars 2026. Den oreviderade

proformaredovisningen är inte heller representativ för Sveafastigheters rörelseresultat för någon framtida period.

De antaganden som ligger till grund för de oreviderade proformajusteringar som tillämpats på den historiska finansiella informationen beskrivs i noterna till den oreviderade proformaresultaträkningen och den oreviderade proformabalansräkningen. Varken dessa justeringar eller den därav följande oreviderade proformaresultaträkningen eller den oreviderade proformabalansräkningen har granskats i enlighet med allmänt accepterade revisionsstandarder. Vid utvärderingen av den oreviderade proformaresultaträkningen och den oreviderade proformabalansräkningen bör läsaren noggrant beakta Sveafastigheters årsredovisningar och delårsrapporter, inklusive tillhörande noter, noterna till den oreviderade proformaredovisningen samt övrig information som återfinns i detta dokument. Den oreviderade proformaredovisningen för Sveafastigheter omfattar inte all information som krävs för finansiella rapporter enligt IFRS redovisningsstandarder såsom antagna av EU ("IFRS") och ska läsas tillsammans med Sveafastigheters övriga historiska finansiella information.

Det bör noteras att den oreviderade proformaredovisningen är förenad med en högre grad av osäkerhet än faktisk historisk finansiell information.

Grunder och antaganden för proformaredovisningen

Den oreviderade proformaredovisningen i detta dokument har upprättats i enlighet med tillämpliga krav i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/528 samt ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation som kompletterar Prospektförordningen.

Antaganden och bedömningar

Proformaredovisningen har upprättats baserat på följande antaganden:

- KlaraBos aktieägare kommer som Fusionsvederlag erhålla nio (9) nya A-aktier respektive B-aktier i Sveafastigheter för varje tjugotvå (22) A-aktier respektive B-aktier som innehas i KlaraBo. Utbytesförhållandet i Fusionen har fastställts på grundval av respektive bolags justerade långsiktiga substansvärde per 31 mars 2026.
- Att samtliga villkor för genomförandet av Fusionen har uppfyllts.
- Fusionen redovisas som ett rörelseförvärv där Sveafastigheter är den redovisningsmässiga förvärvaren av KlaraBo.

Grunddata

Sveafastigheter

Proformaresultaträkningen för delårsperioden som slutade den 31 mars 2026 och proformabalansräkningen per 31 mars 2026 baseras på Sveafastigheters oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026, införlivad i detta dokument genom hänvisning och upprättad i enlighet med IFRS principer enligt IAS 34 *Delårsrapportering*. Proformaresultaträkningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2025 baseras på Sveafastigheters reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2025, införlivad i detta dokument genom hänvisning och upprättad i enlighet med IFRS. Sveafastigheters redovisningsvaluta är SEK.

KlaraBo

Proformaresultaträkningen för delårsperioden som slutade den 31 mars 2026 och proformabalansräkningen per 31 mars 2026 baseras på KlaraBos oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026, införlivad i detta dokument genom hänvisning och upprättad i enlighet med IFRS principer enligt IAS 34 *Delårsrapportering*. Proformaresultaträkningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2025

baseras på KlaraBos reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2025, införlivad i detta dokument genom hänvisning och upprättad i enlighet med IFRS. KlaraBos redovisningsvaluta är SEK.

SBB Residential Property AB-koncernen

Proformaresultaträkningen för delårsperioden som slutade den 31 mars 2026 och proformabalansräkningen per 31 mars 2026 baseras på SBB Residential Property AB:s oreviderade koncernredovisning för perioden 1 januari – 31 mars 2026.

Proformaresultaträkningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2025 baseras på SBB Residential Property AB:s reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2025, införlivad i detta dokument genom hänvisning och upprättad i enlighet med IFRS. SBB Residential Property AB:s redovisningsvaluta är SEK.

SBB Residential AB-koncernen

Proformaresultaträkningen för delårsperioden som slutade den 31 mars 2026 och proformabalansräkningen per 31 mars 2026 baseras på SBB Residential AB:s oreviderade interna finansiella rapporter för perioden 1 januari – 31 mars 2026.

Proformaresultaträkningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2025 baseras på SBB Residential AB:s oreviderade interna finansiella rapporter för räkenskapsåret 2025. SBB Residential AB:s redovisningsvaluta är SEK.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper, standarder eller tolkningar som har utfärdats eller träder i kraft efter den 31 mars 2026 har inte beaktats i den oreviderade proformaredovisningen.

Förvärvet redovisas som ett rörelseförvärv i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv, varvid de värderings- och fördelningsprinciper som anges i IFRS 3 har tillämpats. Enligt denna standard kan förvärvsanalysen justeras inom tolv månader baserat på ny information. Mot denna bakgrund utgör den förvärvsanalys som redovisas här en preliminär förvärvsanalys.

Inga väsentliga skillnader har identifierats mellan Bolagen avseende tillämpade redovisningsprinciper enligt IFRS som förväntas ha någon väsentlig påverkan på proformaredovisningen.

Beskrivning av proformajusteringar i proformaresultaträkningen 1 januari – 31 december 2025, proformaresultaträkning perioden 1 januari – 31 mars 2026 och proformabalansräkning 31 mars 2026

I efterföljande proformaresultaträkningar och proformabalansräkning görs proformajusteringar för händelser och omständigheter som bedöms representera Sveafastigheter efter transaktionen. Dessa beskrivs till sin karaktär nedan.

Förvärvsanalys, Rörelseförvärv, förvärv till lågt värde

Sveafastigheter förvärvar KlaraBo Sverige AB-koncernen, inklusive SBB Residential Property AB-koncernen samt SBB Residential AB-koncernen. Förvärvet genomförs i utbyte mot nyemitterade aktier i Sveafastigheter AB. Den redovisningsmässiga preliminära köpeskillingen har fastställts till det verkliga värdet av de nyemitterade aktierna i Sveafastigheter i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterad ersättning. Förvärvet har bedömts utgöra ett rörelseförvärv. Vid upprättande av förvärvsanalysen har de förvärvade nettotillgångarna värderats till verkligt värde. Skillnaden mellan nettotillgångarnas verkliga värde och den

redovisningsmässiga köpeskillingen redovisas i proformaresultaträkningen som Förvärv till lågt värde (negativ goodwill).

Finansiering

I samband med transaktionen refinansieras vissa tidigare låneskulder med nya låneskulder. I proformaresultaträkningen justeras finansieringskostnader för de nya låneskulderna som om de nya låneskulderna hade tagits upp den 1 januari 2025. Eventuella skillnader mellan finansieringskostnader avseende de tidigare låneskulderna och de nya låneskulderna redovisas som ökning eller minskning inom posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Sålda dotterbolag

I de fall dotterbolag har sålts under eller efter proformaperioden, och därmed ej kommer att ingå i transaktionen vid transaktionstidpunkten, har redovisat resultat från dessa dotterbolag, inklusive eventuella realisationsvinster från sådana försäljningar, justerats med de belopp som de ingår i de redovisade resultaten i proformaresultaträkningen.

Uppskjuten skatt, rörelseförvärv

Förvärvet av KlaraBo Sverige AB-koncernen, inklusive SBB Residential Property AB-koncernen samt SBB Residential AB-koncernen bedöms utgöra ett rörelseförvärv. I de fall dotterbolag inom dessa koncerner har redovisats som tillgångsförvärv, och den redovisade uppskjutna skatten under proformaperioden skiljer sig från den uppskjutna skatt som hade redovisats i de fall dotterbolagen hade redovisats som rörelseförvärv, justeras motsvarande belopp i proformaresultaträkningen.

Bytesaffär mellan Sveafastigheter och KlaraBo

Sveafastigheter och KlaraBo ingick den 17 december 2025 avtal om bytesaffär med tillträde den 2 februari 2026, varvid Sveafastigheter förvärvade 656 lägenheter från KlaraBo samtidigt som KlaraBo förvärvade 575 lägenheter från Sveafastigheter. Transaktionen har inte föranlett någon proformajustering då motsvarande proformajusteringar av Sveafastigheter och KlaraBos rapporterade siffror hade gett en nolleffekt.

Samordningsvinster och synergier eller integrationskostnader

Inga proformajusteringar har gjorts avseende samordningsvinster och synergier eller integrationskostnader.

Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2025

Tabellen nedan visar Sveafastigheters oreviderade proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2025, som om Fusionen hade genomförts den 1 januari 2025.

	Sveafastigheter AB-koncernen					Summa, före proforma-justeringar	Proforma-justering: Förvärv till lågt värde (negativ goodwill)	Proforma-justering: Finansiering SBB Residential Property AB-koncernen, SBB Residential AB-koncernen	Proforma-justering: SBB Halmstad 7 AB, Sald 2026	Proforma-justering: Sveafastigheter Avesta AB, Sald 2025	Proforma-justering: Uppskjuten skatt, rörelseförvärv 2)	Proforma-justering: Uppskjuten skatt, rörelseförvärv 3)	Proforma-justering: Uppskjuten skatt, rörelseförvärv 4)	Sveafastigheter AB-koncernen, Proforma 2025-01-01-2025-12-31
	Reviderat	Reviderat	Reviderat	Ej reviderat			Not 1	Not 2	Not 3	Not 4	Not 5	Not 6	Not 7	Ej reviderat
(Mkr)	2025-01-01-2025-12-31	2025-01-01-2025-12-31	2025-01-01-2025-12-31	2025-01-01-2025-12-31	2025-01-01-2025-12-31									
Hysesintäkter	1 534	720	401	24	2 680	-	-	-1	-5	-	-	-	2 675	
Driftkostnader	-445	-259	-140	-8	-851	-	-	0	5	-	-	-	-846	
Underhåll	-54	-35	-16	-1	-106	-	-	0	1	-	-	-	-105	
Fastighetsskatt	-26	-15	-8	-0	-49	-	-	0	0	-	-	-	-49	
Fastighetsadministration	-	-5	-	-3	-8	-	-	-	-	-	-	-	-8	
Driftnetto	1 010	407	239	12	1 668	-	-	-0	2	-	-	-	1 669	
Övriga förvaltningsintäkter	54	-	-	-	54	-	-	-	-	-	-	-	54	
Centraladministration	-286	-55	-68	-1	-411	-	-	0	1	-	-	-	-409	
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	778	352	168	11	1 309	-	-	-0	3	-	-	-	1 312	
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-243	365	110	-138	95	-	-	0	30	-	-	-	125	
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Förvärv till lågt värde (negativ goodwill)	-	-	-	-	-	2 731	-	-	-	-	-	-	2 731	
Rörelseresultat	535	717	278	-127	1 404	2 731	-	-0	32	-	-	-	4 167	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2	0	0	10	-	-	-0	-	-	-	-	10	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-401	-195	-329	-33	-629	-	235	0	1	-	-	-	-722	
Tomträttsavgifter	-9	-	-0	-	-9	-	-	-	-	-	-	-	-9	
Värdeförändring finansiella instrument	-22	2	-	-	-20	-	-	-	-	-	-	-	-20	
Resultat före skatt	111	527	-50	-160	428	2 731	235	-0	33	-	-	-	3 427	
Aktuell skatt	-14	-20	-12	-0	-46	-	-	-	-	-	-	-	-46	
Uppskjuten skatt	-12	-98	4	0	-105	-	-	-0	-0	2	-29	27	-106	
ARETS RESULTAT	86	408	-58	-159	277	2 731	235	-0	33	2	-29	27	3 275	

Noter till proformaresultaträkningen för räkenskapsåret 2025

Noterna till den oreviderade proformaredovisningen utgör en integrerad del av den oreviderade proformaredovisningen.

Not 1 – Förvärv till lågt värde (negativ goodwill), Sveafastigheter AB-koncernen

Sveafastigheter förvärvar KlaraBo Sverige AB-koncernen, inklusive SBB Residential Property AB-koncernen samt SBB Residential AB-koncernen. Förvärvet genomförs genom att innehavare av 22 A-aktier i KlaraBo erhåller 9 nyemitterade A-aktier i Sveafastigheter AB och innehavare av 22 B-aktier i KlaraBo erhåller 9 nyemitterade B-aktier i Sveafastigheter AB. Det totala antalet nyemitterade aktier bedöms uppgå till 105,5 miljoner aktier. Den redovisningsmässiga köpeskillingen har fastställts till det verkliga värdet av de nyemitterade aktierna i Sveafastigheter i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterad ersättning. Sveafastigheter AB:s stamaktie hade vid handelsdagens slut den 15 maj en notering om 33,10 kr per aktie, varvid det verkliga värdet för de nyemitterade aktierna i Sveafastigheter AB bedöms uppgå till 3 492,1 mkr. Det bedömda verkliga värdet för de nyemitterade aktierna i Sveafastigheter AB är ett preliminärt belopp. Det faktiska beloppet kommer att fastställas till den kurs som aktierna i Sveafastigheter AB handlas till då Fusionen verkställs, vilket beräknas ske i september 2026. Det bedömda verkliga värdet på förvärvade nettotillgångarna, inklusive beaktande av tillkommande uppskjuten skatt om 682,6 mkr avseende SBB Residential Property AB-koncernen, 88,1 mkr avseende SBB Residential AB-koncernen samt 1 220,9 mkr avseende KlaraBo Sverige AB-koncernen, uppgår till 6 222,6 mkr. Den tillkommande uppskjutna skatteskulden avser skillnaden mellan tidigare redovisad uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter i respektive koncern, och det skattemässiga värdet på de fulla temporära skillnaderna avseende förvaltningsfastigheter. Skillnaden mellan 6 222,6 mkr, motsvarande det bedömda verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna, inklusive beaktande av tillkommande uppskjuten skatt, och det bedömda verkliga värdet av de nyemitterade aktierna om 3 492,1 mkr, har proformajusterats såsom Förvärv till lågt värde (negativ goodwill) om 2 730,5 mkr. Denna justering är av engångskaraktär.

Förvärvsanalys

KlaraBo Sverige AB-koncernen, inklusive SBB Residential Property AB-koncernen och SBB Residential AB-koncernen

	(Mkr)
Immateriella anläggningstillgångar	0
Förvaltningsfastigheter	17 624
Nyttjanderätt tomträtt	19
Övriga anläggningstillgångar	39
Aktuella skattefordringar	14
Övriga kortfristiga fordringar	50
Likvida medel	55
Summa tillgångar	17 802
Skulder till kreditinstitut	-8 734
Obligationer	-
Uppskjutna skatteskulder	-407
Leasingskulder tomträtter	-10
Aktuella skatteskulder	1
Övriga långfristiga skulder	-2
Övriga kortfristiga skulder	-436
Summa skulder	-9 588
Uppskjuten skatt, rörelseförvärv, KlaraBo Sverige AB-koncernen	-1 221
Uppskjuten skatt, rörelseförvärv, SBB Residential Property AB-koncernen	-683
Uppskjuten skatt, rörelseförvärv, SBB Residential AB-koncernen	-88
Summa nettotillgångar	6 223
Verkligt värde, emitterade aktier, Sveafastigheter AB	-3 492
Förvärv till lågt värde (negativ goodwill)	2 731

Not 2 – Finansiering, SBB Residential Property AB-koncernen och SBB Residential AB-koncernen

SBB Residential Property AB-koncernen och SBB Residential AB-koncernen har för perioden 1 januari till 31 december 2025 redovisat räntekostnader om 328,7 mkr respektive 32,6 mkr inom posten Räntekostnader och liknande resultatposter, varav ränta på preferensaktier om 328,7 mkr, ränta på skulder till kreditinstitut om 17,2 mkr samt ränta på lån från övriga koncernbolag om 15,4 mkr. Vid förvärvet har dessa skulder om 2 863,9 mkr refinansierats. För perioden 1 januari 2025 till 31 december 2025 har lånet bedömts löpa med en effektiv ränta om 3,797 procent inkl. aktiverade låneutgifter, motsvarande 105,2 mkr, varvid 235,3 mkr har tagits upp som proformajusterings för perioden. De justerade räntekostnaderna bedöms inte få påverkan på redovisad aktuell skatt eller uppskjuten skatt för perioden. Denna justering är återkommande.

Not 3 – SBB Halmstad 7 AB, Såld 2026, SBB Residential Property AB-koncernen

SBB Residential Property AB-koncernen har under 2026 sålt samtliga andelar i SBB Halmstad 7 AB och SBB Halmstad 7 AB ingår således inte i transaktionen varvid SBB Halmstad 7 AB:s intäkter om 0,8 mkr samt sammanlagda kostnader om -0,8 mkr redovisade inom SBB Residential Property AB-koncernen har proformajusterats. Denna justering är av engångskaraktär.

Not 4 – Sveafastigheter Avesta AB, Såld 2025, Sveafastigheter AB-koncernen

Sveafastigheter AB-koncernen har under 2025 sålt samtliga andelar i Sveafastigheter Avesta AB och Sveafastigheter Avesta AB ingår således inte i transaktionen varvid Sveafastigheter Avesta AB:s intäkter om 4,8 mkr, sammanlagda kostnader om -8,6 mkr samt värdeförändring förvaltningsfastigheter om -29,8 mkr redovisade inom Sveafastigheter AB-koncernen har proformajusterats. Denna justering är av engångskaraktär.

Not 5 – Uppskjuten skatt, rörelseförvärv, KlaraBo Sverige AB-koncernen

KlaraBo Sverige AB-koncernen har för perioden 1 januari till 31 december 2025 redovisat uppskjuten skatt i koncernens resultaträkning om -98,3 mkr, varav -92,0 mkr är hänförligt till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. KlaraBo Sverige AB-koncernen har redovisat samtliga förvärvade dotterbolag såsom tillgångsförvärv. Om Sveafastigheter hade redovisat dessa förvärv som rörelseförvärv bedöms uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter redovisad i koncernens resultaträkning uppgå till -89,7 mkr, varvid 2,3 mkr har tagits upp som proformajusterings för perioden. Denna justering är återkommande.

Not 6 – Uppskjuten skatt, rörelseförvärv, SBB Residential Property AB-koncernen

SBB Residential Property AB-koncernen har för perioden 1 januari till 31 december 2025 redovisat uppskjuten skatt i koncernens resultaträkning om 4,2 mkr, varav -7,9 mkr är hänförligt till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. SBB Residential Property AB-koncernen har redovisat samtliga förvärvade dotterbolag såsom tillgångsförvärv. Om Sveafastigheter hade redovisat dessa förvärv som rörelseförvärv bedöms uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter redovisad i koncernens resultaträkning uppgå till -37,1 mkr, varvid -29,3 mkr har tagits upp som proformajusterings för perioden. Denna justering är återkommande.

Not 7 – Uppskjuten skatt, rörelseförvärv, SBB Residential AB-koncernen

SBB Residential AB-koncernen har för perioden 1 januari till 31 december 2025 redovisat uppskjuten skatt i koncernens resultaträkning om 0,5 mkr, varav -0,4 mkr är hänförligt till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. SBB Residential AB-koncernen har redovisat samtliga förvärvade dotterbolag såsom tillgångsförvärv. Om Sveafastigheter hade redovisat dessa förvärv som rörelseförvärv bedöms uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter redovisad i koncernens resultaträkning uppgå till 18,5 mkr, varvid 18,9 mkr har tagits upp som proformajusterings för perioden. Denna justering är återkommande.

Proformaresultaträkning för perioden 1 januari – 31 mars 2026

Tabellen nedan visar Sveafastigheters oreviderade proformaresultaträkning för perioden 1 januari – 31 mars 2026, som om Fusionen hade genomförts den 1 januari 2026.

	Sveafastigheter AB-koncernen		SBB Residential Property AB-koncernen		Summa, före proforma-justeringar	Proforma-justering: Finansiering	Proforma-justering: SBB Halmstad 7 AB, Sald 2026	Proforma-justering: Uppskjuten skatt, rörelseförvärv	Proforma-justering: Uppskjuten skatt, rörelseförvärv	Proforma-justering: Uppskjuten skatt, rörelseförvärv	Sveafastigheter AB-koncernen, Proforma
	2026-01-01-2026-03-31	2026-01-01-2026-03-31	2026-01-01-2026-03-31	2026-01-01-2026-03-31		Not 1	Not 2	Not 3	Not 4	Not 5	
(Mkr)	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat
Hyresintäkter	398	188	104	8	699	-	-0,2	-	-	-	699
Driftkostnader	-152	-90	-45	-3	-290	-	0,0	-	-	-	-290
Underhåll	-15	-8	-3	-0	-26	-	0,1	-	-	-	-26
Fastighetskatt	-6	-4	-2	-0	-12	-	0,0	-	-	-	-12
Fastighetsadministration	-	-1	-	-1	-2	-	-	-	-	-	-2
Driftnetto	226	85	53	4	369	-	-0,1	-	-	-	368
Övriga förvaltningsintäkter	13	-	-	-	13	-	-	-	-	-	13
Centraladministration	-59	-14	-17	-1	-91	-	0,1	-	-	-	-91
Resultat före finansiella poster och värdeförändringar	180	72	36	3	291	-	-0,0	-	-	-	291
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	148	68	-47	-15	155	-	-0,5	-	-	-	154
Upplösen/nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Förvärv till lågt värde (negativ goodwill)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	328	140	-11	-11	446	-	-0,6	-	-	-	445
Ränteutgifter och liknande resultatposter	2	0	0	0	2	-	-0,0	-	-	-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-117	-52	-82	-3	-255	55	0,0	-	-	-	-202
Tomrättsavgifter	-2	-	-0	-	-2	-	-	-	-	-	-2
Värdeförändring finansiella instrument	51	41	-	-	92	-	-	-	-	-	92
Resultat före skatt	261	129	-93	-18	280	55	-0,5	-	-	-	334
Aktuell skatt	-10	-7	-1	-	-18	-	-	-	-	-	-18
Uppskjuten skatt	27	2	-9	-15	5	-	-	-28	17	17	10
PERIODENS RESULTAT	277	124	-102	-33	267	55	-0,5	-28	17	17	326

Noter till proformaresultaträkningen för perioden 1 januari – 31 mars 2026

Noterna till den oreviderade proformaredovisningen utgör en integrerad del av den oreviderade proformaredovisningen.

Not 1 – Finansiering, SBB Residential Property AB-koncernen och SBB Residential AB-koncernen

SBB Residential Property AB-koncernen och SBB Residential AB-koncernen har för perioden 1 januari till 31 mars 2026 redovisat räntekostnader om 82,0 mkr respektive 6,3 mkr inom posten Räntekostnader och liknande resultatposter, avseende ränta på preferensaktier, ränta på skulder till kreditinstitut samt ränta på lån från övriga koncernbolag. Vid förvärvet har dessa skulder om 2 863,9 mkr refinansierats. För perioden 1 januari 2026 till 31 mars 2026 har lånet bedömts löpa med en effektiv ränta om 4,258 procent inkl. aktiverade låneutgifter, motsvarande 29,5 mkr, varvid 55,1 mkr har tagits upp som proformajusterings för perioden. De justerade räntekostnaderna bedöms inte få påverkan på redovisad aktuell skatt eller uppskjuten skatt för perioden. Denna justering är återkommande.

Not 2 – SBB Halmstad 7 AB, Såld 2026, SBB Residential Property AB-koncernen

SBB Residential Property AB-koncernen har under 2026 sålt samtliga andelar i SBB Halmstad 7 AB och SBB Halmstad 7 AB ingår således inte i transaktionen varvid SBB Halmstad 7 AB:s intäkter om 0,2 mkr samt sammanlagda kostnader om -0,3 mkr redovisade inom SBB Residential Property AB-koncernen har proformajusterats som justering av engångskaraktär. Denna justering är av engångskaraktär.

Not 3 – Uppskjuten skatt, rörelseförvärv, KlaraBo Sverige AB-koncernen

KlaraBo Sverige AB-koncernen har för perioden 1 januari till 31 mars 2026 redovisat uppskjuten skatt i koncernens resultaträkning om 2,0 mkr, varav 10,5 mkr är hänförligt till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. KlaraBo Sverige AB-koncernen har redovisat samtliga förvärvade dotterbolag såsom tillgångsförvärv. Om Sveafastigheter hade redovisat dessa förvärv som rörelseförvärv bedöms uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter redovisad i koncernens resultaträkning uppgå till -17,7 mkr, varvid -28,3 mkr har tagits upp som proformajusterings för perioden. Denna justering är återkommande.

Not 4 – Uppskjuten skatt, rörelseförvärv, SBB Residential Property AB-koncernen

SBB Residential Property AB-koncernen har för perioden 1 januari 2026 till 31 mars 2026 redovisat uppskjuten skatt i koncernens resultaträkning om -8,6 mkr, varav -10,9 mkr är hänförligt till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. SBB Residential Property AB-koncernen har redovisat samtliga förvärvade dotterbolag såsom tillgångsförvärv. Om Sveafastigheter hade redovisat dessa förvärv som rörelseförvärv bedöms uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter redovisad i koncernens resultaträkning uppgå till 6,1 mkr, varvid 17,0 mkr har tagits upp som proformajusterings för perioden. Denna justering är återkommande.

Not 5 – Uppskjuten skatt, rörelseförvärv, SBB Residential AB-koncernen

SBB Residential AB-koncernen har för perioden 1 januari till 31 mars 2026 redovisat uppskjuten skatt i koncernens resultaträkning om -15,0 mkr, varav -14,1 mkr är hänförligt till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. SBB Residential AB-koncernen har redovisat samtliga förvärvade dotterbolag såsom tillgångsförvärv. Om Sveafastigheter hade redovisat dessa förvärv som rörelseförvärv bedöms uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter redovisad i koncernens resultaträkning uppgå till 2,5 mkr, varvid 16,7 mkr har tagits upp som proformajusterings för perioden. Denna justering är återkommande.

Proformabalansräkning per 31 mars 2026

Tabellen nedan visar Sveafastigheters oreviderade proformabalansräkning per 31 mars 2026, som om Fusionen hade genomförts den 31 mars 2026.

(Mkr)	SBB Residential				Summa, före proforma- justeringar	Proforma- justering: Inlösen preferensaktier	Beslutad utdelning 0,25 kr / aktie	Föreslagen utdelning 1,40 kr / aktie	Proforma- justering: SBB Halmstad 7 AB, Sald 2026	Proforma- justering: Uppskjuten skatt, rörelseförvärv	Proforma- justering: Uppskjuten skatt, rörelseförvärv	Proforma- justering: Uppskjuten skatt, rörelseförvärv	Proforma- justering: Uppskjuten skatt, rörelseförvärv	Proforma- justering: Uppskjuten skatt, rörelseförvärv	Eliminering övriga kortfristiga fordringar, övriga kortfristiga skulder	Sveafastigheter AB-koncernen, Klarabo Sverige AB-koncernen	Sveafastigheter Proforma 2026-03-31
	Sveafastigheter AB-koncernen 2026-03-31	Klarabo Sverige AB-koncernen 2026-03-31	Property AB- koncernen 2026-03-31	SBB Residential AB-koncernen 2026-03-31		Not 1	Not 2	Not 3	Not 4	Not 5	Not 6	Not 7	Not 8	Not 9			
	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat		Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat	Ej reviderat			
Immateriella anläggningstillgångar	75	0	-	-	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75	
Förvaltningsfastigheter	29 390	10 792	5 874	973	47 028	-	-	-	-14	-	-	-	-	-	-	47 014	
Nyttjanderätt tomträtt	298	9	10	-	317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	317	
Övriga anläggningstillgångar	103	36	1	2	142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	142	
Summa anläggningstillgångar	29 865	10 837	5 884	975	47 562	-	-	-	-14	-	-	-	-	-	-	47 548	
Aktuella skattefordringar	84	1	12	-	97	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	97	
Övriga kortfristiga fordringar	347	28	17	5	397	-	-	-	-0	-	-	-	-	-	-89	308	
Likvida medel	279	104	263	-	646	-279	-38	-	16	-	-	-	-	-11	-	334	
Summa omsättningstillgångar	710	133	293	5	1 141	-279	-38	-	16	-	-	-	-	-11	-89	740	
SUMMA TILLGÅNGAR	30 575	10 971	6 177	981	48 703	-279	-38	-	2	-	-	-	-	-11	-89	48 288	
Eget kapital	15 109	4 928	3 465	526	24 028	-448	-38	-210	2	-1 221	-683	-88	-11	-	-	21 332	
Skulder till kreditinstitut	7 118	5 421	2 392,8	438	15 371	371	-	210	-	-	-	-	-	-	-	15 952	
Obligationer	5 759	-	-	-	5 759	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 759	
Uppskjutna skatteskulder	1 053	369	24	15	1 460	-	-	-	-0	1 221	683	88	-	-	-	3 451	
Leasingskulder tomträtter	298	-	10	-	308	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	308	
Aktuella skatteskulder	-	-	-	-1	-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	
Övriga långfristiga skulder	19	-	2	0	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	
Övriga kortfristiga skulder	1 219	252	284,2	3	1 758	-202,7	-	-	-0	-	-	-	-	-	-89	1 466	
Summa skulder	15 466	6 042	2 712	455	24 675	168	-	210	-0	1 221	683	88	-	-	-89	26 956	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 575	10 971	6 177	981	48 703	-279	-38	-	2	-	-	-	-	-11	-89	48 288	

Noter till proformabalansräkningen per 31 mars 2026

Noterna till den oreviderade proformaredovisningen utgör en integrerad del av den oreviderade proformaredovisningen.

Not 1 – Inlösen preferensaktier, SBB Residential Property AB-koncernen

I samband med förvärvet av SBB Residential Property AB-koncernen inlöses utestående preferensaktier i SBB Residential Property AB som innehas av NREF (Morgan Stanley Real Estate Investing). Preferensaktierna har i SBB Residential Property AB-koncernens balansräkning klassificerats som skulder till kreditinstitut med ett redovisat värde om 2 392,8 mkr per 31 mars 2026. SBB Residential Property AB-koncernen har per 31 mars 2026 redovisat övriga kortfristiga skulder om 284,2 mkr, varav 202,7 mkr avser upplupen ränta avseende preferensaktierna. Lösen av preferenslånet avses ske genom amortering om 279,2 mkr, motsvarande likvida medel om 263,2 mkr per 31 mars 2026 samt köpeskilling från försäljning av SBB Halmstad 7 AB om 16,0 mkr. Återstående skuld, inklusive framtida kontraktuell ränta, refinansieras genom upptagande av lån om ett belopp motsvarande tidigare redovisad skuld till kreditinstitut om 2 392,8 mkr, jämte ett belopp om 371,1 mkr. Denna justering är av engångskaraktär.

Not 2 – Beslutad utdelning 0,25 kr per aktie, KlaraBo Sverige AB-koncernen

KlaraBo Sverige AB har på bolagsstämman den 29 april 2026 fattat beslut om utdelning om 0,25 kr per aktie avseende 150,3 miljoner utestående aktier. Motsvarande belopp om 37,6 mkr har proformajusterats såsom minskning av eget kapital samt likvida medel per 2026-03-31 som om utdelningen hade verkställts före transaktionen. Denna justering är av engångskaraktär.

Not 3 – Föreslagen utdelning 1,40 kr per aktie, KlaraBo Sverige AB-koncernen

KlaraBo Sverige AB:s styrelse har till extra bolagsstämman den 26 juni 2026 föreslagit för stämman att fatta beslut om utdelning om 1,40 kr per aktie avseende 150,3 miljoner utestående aktier. Motsvarande belopp om 210,4 mkr har proformajusterats såsom minskning av eget kapital samt likvida medel per 2026-03-31 som om utdelningen hade verkställts före transaktionen. Beslut om föreslagen utdelning utgör villkor för transaktionens genomförande. Denna justering är av engångskaraktär.

Not 4 – SBB Halmstad 7 AB, Såld 2026, SBB Residential Property AB-koncernen

SBB Residential Property AB-koncernen har under 2026 sålt samtliga andelar i SBB Halmstad 7 AB och SBB Halmstad 7 AB ingår således inte i transaktionen varvid förvaltningsfastigheter motsvarande ett belopp om 14,0 mkr samt övriga rörelsefordringar och rörelseskulder motsvarande ett sammanlagt belopp under 1 mkr redovisade inom SBB Residential Property AB-koncernen har proformajusterats. Försäljningen har skett till en försäljningslikvid om 16,0 mkr som har proformajusterats som en ökning av likvida medel med motsvarande belopp. Försäljningen har gett upphov till en ökning av SBB Residential Property AB-koncernens nettotillgångar om 2,0 mkr, motsvarande skillnaden av erhållen försäljningslikvid om 16,0 mkr och förvaltningsfastighetens tidigare redovisade värde om 14,0 mkr har proformajusterats såsom ökning av eget kapital om 2,0 mkr. Denna justering är av engångskaraktär.

Not 5 – Uppskjuten skatt, rörelseförvärv, KlaraBo Sverige AB-koncernen

KlaraBo Sverige AB-koncernen har per 31 mars 2026 uppskjutna skatteskulder redovisade i balansräkningen om 368,7 mkr, varav 339,5 mkr avser temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. KlaraBo Sverige AB-koncernen har redovisat samtliga förvärvade dotterbolag såsom tillgångsförvärv. Om Sveafastigheter hade redovisat dessa förvärv som rörelseförvärv bedöms uppskjutna skatteskulder hänförliga till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter redovisade i balansräkningen uppgå till 1 560,4 mkr, varvid 1 220,9 mkr har tagits upp som proformajusterings i proformabalansräkningen. Denna justering är av engångskaraktär.

Not 6 – Uppskjuten skatt, rörelseförvärv, SBB Residential Property AB-koncernen

SBB Residential Property AB-koncernen har per 31 mars 2026 uppskjutna skatteskulder redovisade i balansräkningen om 23,5 mkr, varav 16,3 mkr avser temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. SBB Residential Property AB-koncernen har redovisat samtliga förvärvade dotterbolag såsom tillgångsförvärv. Om Sveafastigheter hade redovisat dessa förvärv som rörelseförvärv bedöms uppskjutna skatteskulder hänförliga till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter redovisade i balansräkningen uppgå till 698,9 mkr, varvid 682,6 mkr har tagits upp som proformajustering i proformabalansräkningen. Denna justering är av engångskaraktär.

Not 7 – Uppskjuten skatt, rörelseförvärv, SBB Residential AB-koncernen

SBB Residential AB-koncernen har per 31 mars 2026 uppskjutna skatteskulder redovisade i balansräkningen om 14,5 mkr, varav 14,5 mkr avser temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. SBB Residential AB-koncernen har redovisat samtliga förvärvade dotterbolag såsom tillgångsförvärv. Om Sveafastigheter hade redovisat dessa förvärv som rörelseförvärv bedöms uppskjutna skatteskulder hänförliga till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter redovisade i balansräkningen uppgå till 102,6 mkr, varvid 88,1 mkr har tagits upp som proformajustering i proformabalansräkningen. Denna justering är av engångskaraktär.

Not 8 – Övriga proformajusteringar, KlaraBo Sverige AB-koncernen

KlaraBo Sverige AB har per 31 mars 2026 2,3 miljoner teckningsoptioner utestående till ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner som innehavarna förvärvat till marknadsvärde utan tillkommande kontant extraersättning utbetald av bolaget, Teckningsoptionerna. Till följd av Fusionen som sker bortom de anställdas kontroll kommer Teckningsoptionerna att återköpas till ett pris motsvarande innehavarnas anskaffningskostnad. Innehavarna kommer att bli kompenserade för skillnaden mellan marknadsvärde och anskaffningskostnaden, inklusive de skattekonsekvenser som sådan kompensation medför. Den bedömda kostnaden per 31 mars 2026 om 11,3 mkr har tagits upp som proformajustering i proformabalansräkningen. Denna justering är av engångskaraktär.

Not 9 – Eliminering övriga kortfristiga fordringar, övriga kortfristiga skulder, Sveafastigheter AB-koncernen, KlaraBo Sverige AB-Koncernen

Med anledning av bytesaffären mellan Sveafastigheter och KlaraBo, beskriven under övriga upplysningar på sida 59, har Sveafastigheter och KlaraBo ett fordran- och skuldförhållande om 89,2 mkr som elimineras som proformajustering i proformabalansräkningen. Denna justering är av engångskaraktär.

REVISORS RAPPORT ÖVER PROFORMAREDOVISNING

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett fusionsdokument

Till styrelsen i Sveafastigheter AB (publ), org.nr 559449-4329

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett fusionsdokument

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Sveafastigheter AB (publ) ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proforbabalansräkning per den 31 mars 2026 och proforbamaresultaträkningar för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2025 och tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2026 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 56-67 i det fusionsdokument som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2021/528 och beskrivs på sidorna 57-58.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av fusionen med KlaraBo Sverige AB ("KlaraBo") på bolagets finansiella ställning per 31 mars 2026 och dess finansiella resultat för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2025 och tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2026 som om transaktionen hade ägt rum den 31 mars 2026 respektive 1 januari 2025. Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2025, om vilka en revisors rapport har publicerats, samt från bolagets finansiella rapporter för tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2026, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om en översiktlig granskning har publicerats. Vidare har information om KlaraBo:s finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från KlaraBo:s finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2025, om vilka en revisors rapport har publicerats, samt från KlaraBo:s finansiella rapporter för tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2026, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om en översiktlig granskning har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2021/528.

Vårt oberoende och vår kvalitetsstyrning

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2021/528, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 *Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt*, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig

granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett fusionsdokument är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen per 31 mars 2026 respektive 1 januari 2025 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på s. 57-58 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 5 juni 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

INFORMATION OM KLARABO

Vid tiden för publicering av Fusionsdokumentet har Fusionen mellan Sveafastigheter och KlaraBo ännu inte genomförts. Detta avsnitt innehåller endast information om KlaraBos verksamhet före Fusionen. KlaraBo kommer automatiskt att upplösas utan likvidation till följd av Fusionen. Avsnittet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till KlaraBos verksamhet och de marknader bolaget är verksamt på. KlaraBo har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt styrelsen känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Information i detta avsnitt innehåller uppskattningar vad avser framtida marknadsutveckling och andra så kallade framåtriktade uttalanden. Framåtriktade uttalanden utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktade uttalanden.

Verksamhetsbeskrivning

Om KlaraBo

KlaraBo är ett svenskt börsnoterat fastighetsbolag med verksamhet inriktad på förvaltning, förädling och renovering av fastighetsbestånd. Därtill förvärvas äldre bestånd och nya hyresbostäder utvecklas när marknadsförutsättningarna är de rätta. Fastighetsportföljen är koncentrerad till svenska tillväxtregioner med stabil efterfrågan och begränsad nybyggnation. KlaraBo äger och förvaltar cirka 7 300 lägenheter med tydliga kluster i bland annat Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund. KlaraBos B-aktie har varit noterad på Nasdaq Stockholm (Mid Cap) sedan 2021.

Affärsidé och värdeskapandemodell

Affärsidé

KlaraBos affärsidé är att skapa värde genom att förvärva, utveckla, förädla och förvalta bostäder med långsiktighet i fokus.

Affärsmodell

Affärsmodellen bygger på fyra delar som tillsammans skapar stabila kassaflöden och värde över tid. Dessa delar är:

- förvärv av primärt bostadsfastigheter med förädlingspotential samt mark för nyproduktion i tillväxtorter,
- förvaltning i egen regi med fokus på effektiv drift, kostnadskontroll och hög kundnöjdhet,
- nyproduktion där KlaraBo utvecklar nya bostäder när marknadsförutsättningarna möjliggör bra värdeskapande, och
- förädling av befintliga fastigheter genom renoveringar och andra värdeskapande åtgärder som stärker kassaflöde och driftnetto.

Skapat värde

För ägarna skapar KlaraBo värde genom en aktiv och långsiktigt hållbar affärsmodell där värde skapas genom förädling av befintliga fastigheter, effektiv förvaltning och ROT-investeringar som stärker kassaflöde, lönsamhet och avkastning över tid.

För medarbetarna skapar KlaraBo värde genom fokus på trygga arbetsvillkor, hälsa, mångfald och inkludering. Genom tydliga processer för dialog, utbildning och ledarskapsutveckling skapar KlaraBo förutsättningar för engagemang, kompetensutveckling och interna karriärmöjligheter.

För kunderna skapar KlaraBo värde genom lokal närvaro, förvaltning i egen regi och förädling, vilket skapar de trygga och trivsamma boendemiljöer som efterfrågas av kunderna.

För samhället skapar KlaraBo värde genom att bidra till att möta lokala behov av hyresbostäder. Genom ett långsiktigt och systematiskt arbete med att utveckla och optimera fastigheterna minskar energianvändningen och KlaraBos utsläpp av växthusgaser, i linje med KlaraBos klimatmål.

Strategi

KlaraBos strategi är att fokusera på orter där bolaget uppnår operativ skala och stark lokal närvaro, främst genom etablerade kluster samt i städer med över 70 000 invånare. De strategiska klusterorterna är Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund, som kännetecknas av befolkningstillväxt, god disponibel inkomstnivå samt relativt låg snitthyra i beståndet. Genom ökad geografisk koncentration skapar KlaraBo förutsättningar för effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar och stabilt kassaflöde över tid.

Mål

Övergripande mål

KlaraBos övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare genom att långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta bostadsfastigheter i tillväxtregioner.

Operationellt mål

Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.

Finansiella mål

- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger över tid.
- Belåningsgraden ska understiga 60 procent över tid.

Hållbarhetslänkande mål

- Klimatneutrala genom värdekedjan 2045 och senast 2030 ska endast förnybar energi användas för el, värme och bilar i KlaraBos verksamhet.
- Energianvändning per kvadratmeter i KlaraBos fastighetsbestånd ska årligen för jämförbart bestånd minska med minst 2 procent med start 2025.
- Senast år 2025 ska KlaraBo ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning (40/60).

Fastighetsbestånd

KlaraBos fastighetsbestånd uppgår till cirka 10 800,9 mkr per 31 mars 2026. Fastighetsbeståndet är uppdelat i fyra geografiska områden, Syd, Öst, Mitt samt Nord med fokus på ett antal större centralorter.

Per den 31 mars 2026 bestod fastighetsinnehavet av 366 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 555 000 kvadratmeter exklusive parkeringsplatser och garage. Per den 31 mars 2026 utgjorde ytan 88 procent bostadsytor och snittlägenheten var 67 kvadratmeter stor. KlaraBo fokuserar på att koncentrera sitt fastighetsbestånd till utvalda kluster- och tillväxtorter. Det skapar ett mer sammanhållet bestånd där KlaraBo kan arbeta närmare fastigheterna och hyresgästerna, och ger bättre förutsättningar för en effektiv och långsiktig förvaltning.

KlaraBo genomför även gradvisa lägenhetsuppgraderingar som en del av sin strategi, vilken historiskt har genererat 8 procent direktavkastning på investerat kapital. Under 2025 genomförde KlaraBo 188 lägenhetsuppgraderingar och har i sitt fastighetsbestånd cirka 3 600 lägenheter med återstående uppgraderingspotential. Per 31 mars 2026 innehade KlaraBo totalt 7 332 lägenheter och hade under första kvartalet 2026 en reell uthyrningsgrad på cirka 97 procent.

Under första kvartalet 2026 investerade KlaraBo 26,7 mkr i befintliga förvaltningsfastigheter där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet.

Marknadsöversikt

Marknadsöversikten för KlaraBo motsvarar i allt väsentligt Sveafastigheter. Se avsnittet ”*Information om Sveafastigheter – Marknadsöversikt*” för ytterligare information.

Kontrakterad hyra per geografiskt område

Per 31 mars 2026 uppgick KlaraBos kontrakterade hyra på årsbasis per geografiskt område till följande:

- Mitt: 69,9 mkr.
- Nord: 203,2 mkr.
- Syd: 306,2 mkr.
- Öst: 184,0 mkr.

Hyresintäkter

Under räkenskapsåret 2025 uppgick KlaraBos totala hyresintäkter till 707,6 mkr, varav 638,2 mkr avsåg hyresintäkter från bostäder, 56,9 mkr avsåg hyresintäkter från lokaler och 12,5 mkr avsåg övriga hyresintäkter.

Legal information, aktiekapital och ägande

KlaraBo

Bolagets företagsnamn tillika kommersiella beteckning är KlaraBo Sverige AB. Bolagets organisationsnummer är 559029-2727. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 1 juli 2015 och registrerades vid Bolagsverket den 7 oktober 2015. Bolagets verksamhet inleddes under 2017. Bolaget regleras av, och verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 5493001FIOIXOKMHG857. Bolaget har sitt säte i Malmö med adress Hyllie Vattenparksgata 11A, 215 32, Malmö. Bolaget nås på www.klarabo.se eller via telefon på 010-184 90 00. Notera att informationen på KlaraBos webbplats inte ingår i detta Fusionsdokument utom i fall då denna information har införlivats i Fusionsdokumentet genom hänvisning.

Aktiekapital i KlaraBo

Allmän information

KlaraBos B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas under kortnamnet KLARA B. Aktier i KlaraBo kan ges ut i A-aktier och B-aktier. KlaraBos registrerade aktiekapital uppgår till 7 894 287,55 kr fördelat på 157 885 751 aktier, envar med ett kvotvärde om 0,05 kr. Aktierna är denominerade i kr och har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt inbetalda och är fritt överlåtbara. Enligt KlaraBos bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 2 700 000 kr och inte överstiga 10 800 000

kr, fördelat på lägst 54 000 000 aktier och högst 216 000 000 aktier. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbudanden avseende KlaraBos aktier.

Vissa rättigheter avseende aktierna

I KlaraBos bolagsordning finns det ett omvandlingsförbehåll som innebär att ägare av A-aktier ska kunna omvandla sina A-aktier till B-aktier.

Rätt att delta på bolagsstämma och rösträtt

Rätt att delta på KlaraBos bolagsstämma tillkommer aktieägare som är upptagen i den av Euroclear förda aktieboken på avstämningsdagen för stämman och som anmält sig till KlaraBo senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Beslut om bolagsordningsändring fattas av bolagsstämman och i aktiebolagslagen uppställs vissa kvalificerade majoritetskrav för att sådana beslut vid bolagsstämma ska äga giltighet. Varje A-aktie berättigar till tio (10) röster vid bolagsstämman, varje B-aktie berättigar till en (1) röst vid bolagsstämman och varje röstberättigad får rösta för det fulla av honom eller henne ägda och företrädna antalet aktier.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar KlaraBo att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de förut äger. I enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och KlaraBos bolagsordning är det emellertid möjligt att avvika från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i KlaraBo ger lika rätt till utdelning samt till KlaraBos tillgångar och eventuellt överskott vid likvidation.

KlaraBos aktier medför rätt till utdelning för första gången per den avstämningsdag för utdelning som infaller efter att de registrerats hos Bolagsverket och förts in i den av Euroclear förda aktieboken. Enligt aktiebolagslagen får utdelning endast ske med ett sådant belopp att det fortfarande finns fritt eget kapital, det vill säga efter utdelningen måste det finnas full täckning för bolagets bundna egna kapital. Det är bolagets senaste fastställda balansräkning som ligger till grund för hur stor utdelning som kan lämnas. Vidare får utdelning endast lämnas om den framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Det finns inga begränsningar avseende rätt till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för begränsningar ålagda av banker eller clearingssystem i berörd jurisdiktion, görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige.

Incitamentsprogram

Vid årsstämma den 3 maj 2024 fattades beslut om att införa ett incitamentsprogram bestående av teckningsoptioner för KlaraBos anställda, 2024/2027-teckningsoptionerna, vilka ger rätt att teckna lika många aktier av serie B. Varje 2024/2027-teckningsoption berättigar, under perioden från och med den 1 november 2027 till och med den 31 december 2027, till teckning av en ny B-aktie i KlaraBo till en teckningskurs motsvarande 170 procent av den volymvägda genomsnittliga betalkursen för bolagets B-aktie på Nasdaq Stockholm under de fem (5) handelsdagar som föregår den dag då deltagare i

teckningsoptionsprogrammet förvärvar teckningsoptioner från KlaraBo. Samtliga 2024/2027-teckningsoptioner innehas av KlaraBo.

Vid extra bolagsstämma den 18 augusti 2025 fattades beslut om att införa ett incitamentsprogram bestående av teckningsoptioner för KlaraBos ledning, 2025/2029-teckningsoptionerna, vilka ger rätt att teckna lika många aktier av serie B. Varje 2025/2029-teckningsoption berättigar, under perioden från och med den 1 september 2029 till och med den 30 november 2029, till teckning av en ny B-aktie i KlaraBo till en teckningskurs om 18 kr. 670 519 av 2025/2029-teckningsoptionerna innehas av KlaraBo. Övriga Teckningsoptioner har erbjudits till innehavarna på marknadsmässiga villkor.

Den 8 maj 2026 beslutade styrelsen i KlaraBo att samtliga utestående 2025/2029-teckningsoptioner ska – villkorat av att Genomförandet sker – återköpas från innehavarna till marknadsvärde innan Genomförandet. I detta syfte har KlaraBo inhämtat en marknadsvärdering av 2025/2029-teckningsoptionerna från Deloitte, enligt vilken varje utestående 2025/2029-teckningsoption har ett värde om 2,71 kr per dagen för Fusionsplanen. Därutöver kommer berörda ledande befattningshavare och andra anställda att erhålla en kontantbonus i syfte att hålla dem finansiellt opåverkade av det återköp som sker till följd av Fusionen. Samtliga 2025/2029-teckningsoptioner kommer således att återköpas av KlaraBo och makuleras innan Genomförandet.

Emissionsbemyndigande

Vid årsstämman den 29 april 2026 beslutades att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att öka bolagets aktiekapital genom nyemission av B-aktier, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier i sådan utsträckning att det motsvarar en ökning av bolagets aktiekapital om högst 20 procent per tidpunkten för årsstämmans beslut om bemyndigandet.

Nyemission av B-aktier ska kunna ske med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt samt med eller utan bestämmelse om apport eller kvittning eller i övrigt förenas med andra villkor enligt aktiebolagslagen. Skälet till bemyndigandet att fatta beslut om emission med avvikelser från aktieägares företrädesrätt och/eller med bestämmelse om apport- och kvittningsemission eller annars med villkor enligt ovan är att KlaraBo i samband med förvärv, direkt eller indirekt, av fastigheter eller fastighetsägande bolag snabbt kan komma att behöva tillgång till kapital alternativt kunna erlagga betalning vid sådana förvärv med KlaraBos aktier, eller i övrigt för att kapitalisera KlaraBo på ett tids- och kostnadseffektivt sätt. Vid emissioner enligt bemyndigandet ska utgångspunkten för emissionskursens fastställande ske på marknadsmässiga villkor, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall.

Central värdepappersförvaring

B-aktier i KlaraBo är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, Box 191, 101 23 Stockholm. ISIN-koden för KlaraBos B-aktie är SE0010832287.

De tio största aktieägarna i KlaraBo per 31 mars 2026

Per 31 mars 2026 uppgick antalet registrerade aktieägare i KlaraBo till 6 418. De tio största aktieägarna i KlaraBo per 31 mars 2026 med justeringar för kända transaktioner därefter listas nedan.

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	Kapital (%)	Röster (%)
SBB	0	21 647 035	13,71 %	7,11 %
Investment AB Spiltan	1 934 484	18 676 681	13,05 %	12,48 %

Ralph Mühlrad	1 285 000	9 400 528	6,77 %	7,31 %
Wealins S.A.	0	9 050 867	5,73 %	2,97%
KlaraBo Sverige AB	0	7 592 900	4,81 %	2,49 %
Anders Pettersson med familj	3 466 316	3 994 460	4,73 %	12,69 %
Lennart Sten	2 495 000	4 299 001	4,30 %	9,60 %
Avanza Pension	0	5 098 024	3,23 %	1,67 %
Andreas Morfiadakis	2 361 287	418 067	1,76 %	7,89 %
Mats Johansson	2 699 400	0	1,71 %	8,86 %
Övriga	2 058 513	61 408 188	40,20 %	26,92 %
Totalt	16 300 000	141 585 751	100 %	100 %

Egna aktier

KlaraBo innehar per dagen för detta Fusionsdokument 7 592 900 egna B-aktier.

Aktieägaravtal

Såvitt KlaraBos styrelse känner till finns inga aktieägaravtal mellan KlaraBos aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över KlaraBo. Styrelsen känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser som kan leda till att kontrollen över bolaget förändras.

Lock up-avtal

Såvitt KlaraBos styrelse känner till förekommer det inte några överlåtelsebegränsningar under viss tid (s.k. lock up-avtal) förutom de röstningsåtaganden som beskrivs under avsnittet ”Fusionen – Röstningsåtaganden” där aktieägarna åtagit sig att inte minska aktieinnehavet före avstämningsdagen för deltagande vid den extra bolagsstämman i KlaraBo.

Väsentliga avtal i KlaraBo som påverkas av Fusionen

KlaraBo har ingått låneavtal och ränteswapavtal med Danske Bank, Handelsbanken, och SEB samt låneavtal med Swedbank och AB Sveriges Säkerställda Obligationer som innehåller ägarförändringsklausuler vilka som utgångspunkt triggas av Fusionen. Samtycke till Fusionen har inhämtats från Danske Bank och Swedbank. Dialoger med AB Sveriges Säkerställda Obligationer och SEB för inhämtande av samtycken till Fusionen pågår och sådana samtycken kommer sannolikt att finnas på plats innan Genomförandet. I det fall sådana samtycken inte föreligger, kommer dessa finansieringsarrangemang återbetalas med medel från befintliga kreditlinor hos Sveafastigheter eller genom ny finansiering som förhandlas fram innan Genomförandet. KlaraBos finansieringsavtal med Handelsbanken kommer att kunna återbetalas genom medel som Sveafastigheter upptar under en bryggfinansiering och vidareutlånar till KlaraBo under en revers.

Utdelningspolicy

Styrelsen i KlaraBo Sverige AB har antagit en utdelningspolicy för möjliggörande av löpande utdelning. Enligt utdelningspolicyn ska upp till 25 procent av bolagets förvaltningsresultat årligen delas ut till

aktieägarna. Förslag till utdelning ska ta hänsyn till bolagets finansiella ställning, arbete med tillväxt genom förvärv och investeringar samt långsiktiga finansiella behov i övrigt. Vid årsstämman den 29 april 2026 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att utdelning om 0,25 kr per utdelningsberättigad aktie i KlaraBo ska lämnas för räkenskapsåret 2025, vilket uppgick till totalt 37 573 212,75 kr.

Väsentliga investeringar

Under perioden från den 31 december 2025 till dagen för Fusionsdokumentet har KlaraBo genomfört en bytesaffär om totalt 2,1 mdkr med Sveafastigheter, varigenom bland annat 575 lägenheter förvärvades till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 103 mkr.

KlaraBo har även ingått avtal om avyttring av en fastighetsportfölj till Episurf Medical AB (publ), varigenom 164 fastigheter ska avyttras på tillträdesdagen. Enligt villkoren för transaktionen ska KlaraBo som en del av köpeskillingen i transaktionen vid slutförandet erhålla en revers på 130 mkr som ska kvittas mot B-aktier i Episurf Medical AB (publ) till en teckningskurs om 0,045 kr per aktie (dvs. totalt cirka 2,9 miljarder B-aktier).

Betydande förändringar sedan den 31 mars 2026

Utöver Transaktionen har det inte skett några betydande förändringar av KlaraBos finansiella resultat eller finansiella ställning under perioden sedan den 31 mars 2026.

Trender

Per dagen för Fusionsdokumentet finns det inga kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig påverkan på KlaraBos utsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

KlaraBo har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt KlaraBos kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna som kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på KlaraBos finansiella ställning eller lönsamhet.

Information som offentliggjorts enligt MAR

Nedan följer en sammanfattning av den information som KlaraBo offentliggjort i enlighet med MAR under de senaste tolv månaderna.

Finansiella rapporter

- 29 april 2026 – KlaraBos delårsrapport januari–mars 2026.
- 13 februari 2026 – KlaraBos bokslutskommuniké januari–december 2025.
- 23 oktober 2025 – KlaraBos delårsrapport januari–september 2025.
- 17 juli 2025 – KlaraBos delårsrapport januari–juni 2025.

Övrigt

- 18 maj 2026 – ”KlaraBo går samman med Sveafastigheter, som förvärvar en fastighetsportfölj från SBB, och befäster positionen som Nasdaq Stockholms största noterade bostadsfastighetsbolag”.

- 13 februari 2026 – ”KlaraBo uppdaterar sin utdelningspolicy och föreslår utdelning till årsstämman 2026”.
- 26 januari 2026 – ”KlaraBo stärker fokus mot strategiska orter samt ökar uthyrningsgraden genom avyttring av fastigheter”.
- 17 december 2025 – ”KlaraBo koncentrerar portföljen mot strategiska klusterorter i bytesaffär om 2,1 mdkr.”.
- 23 oktober 2025 – ”God finansiell ställning lägger grunden för fortsatt lönsam expansion”.
- 17 juli 2025 – ”Stärkt resultat genom aktiv förvaltning och strategiskt förvärv”.

Finansiell historik i sammandrag

Detta avsnitt innehåller utvald historisk finansiell information avseende KlaraBo för räkenskapsåren 2023, 2024 och 2025 samt perioden 1 januari – 31 mars 2026. Den finansiella informationen för räkenskapsåren 2023, 2024 och 2025 har hämtats från KlaraBos årsredovisningar för räkenskapsåren 2023, 2024 och 2025, vilka har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de har antagits av EU. Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2023, 2024 och 2025 har reviderats av KlaraBos oberoende revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB i enlighet med vad som anges i de tillhörande revisionsrapporterna. Annan information i Fusionsdokumentet har inte reviderats av KlaraBos revisor om inte så uttryckligen anges. Den finansiella informationen för perioden 1 januari – 31 mars 2026 har hämtats från KlaraBos oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden följts. Den finansiella informationen för perioden 1 januari – 31 mars 2026 har inte varit föremål för revision eller översiktlig granskning.

KlaraBos årsredovisningar och delårsrapporter finns tillgängliga på KlaraBos hemsida, www.klarabo.se.

Koncernens rapport över totalresultat

Årsredovisningar

	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Belopp i mkr	2025	2024	2023
Hysesintäkter	707,6	619,0	577,2
Övriga rörelseintäkter	12,8	11,4	12,5
Fastighetskostnader	-313,2	-268,2	-252,5
Driftnetto	407,2	362,2	337,2
Centrala administrationskostnader	-55,1	-51,7	-51,3
Rörelseresultat	352,1	310,5	285,9
Finansiella intäkter	2,5	4,5	7,5
Finansiella kostnader	-195,5	-179,1	-169,0
Förvaltningsresultat	159,1	135,9	124,4
Värdoförändringar fastigheter	365,4	111,0	-439,9
Värdoförändringar derivat	2,0	26,2	-139,8
Andel av resultat efter skatt från gemensamt styrda företag	- ¹¹	0,0	-0,2
Resultat före skatt	526,5	273,1	-455,5
Skattekostnad	-118,4	-85,2	73,9
Årets resultat	408,1	187,9	-381,5
Resultat per aktie, kr	2,66	1,44 ¹²	-2,91 ¹³

Delårsrapport

	Oreviderad
Belopp i mkr	1 jan – 31 mar 2026
Intäkter	188,5

¹¹ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

¹² Omräknat till 1,39 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2025 med anledning av företrädesemission.

¹³ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023. Däremot finns posterna "Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, före utspädning, kr" och "Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter utspädning, kr" som båda anger -2,91.

Kostnader	-103,1
Driftnetto	85,4
Centrala administrationskostnader	-13,7
Rörelseresultat	71,7
Finansiella intäkter/kostnader	-52,3
Förvaltningsresultat	19,4
Värdetförändringar fastigheter	68,5
Värdetförändringar derivat	41,2
Resultat före skatt	129,2
Skattekostnad	-5,2
Periodens resultat	124,0
Resultat per aktie, kr	0,82 ¹⁴

Koncernens rapport över finansiell ställning

Årsredovisningar

Belopp i mkr	Reviderad 31 dec 2025	Reviderad 31 dec 2024	Reviderad 31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,2	0,3
Summa immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,2	0,3
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9 587,2	9 243,9	9 031,9
Inventarier	3,6	5,5	7,7
Summa materiella anläggningstillgångar	9 590,8	9 249,4	9 039,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i gemensamt styrda företag	¹⁵ -	0,0	17,2
Fordringar hos gemensamt styrda företag	¹⁶ -	-	2,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	¹⁷ -	0,0	20,0
Uppskjutna skattefordringar	¹⁸ -	0,0	0,1
Summa anläggningstillgångar	9 591,0	9 249,6	9 060,0
Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar	3,3	3,5	3,4
Övriga fordringar	16,5	393,7	12,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt	¹⁹ -	²⁰ -	0,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8,1	10,0	5,7
Likvida medel	79,7	143,0	168,5
Summa omsättningstillgångar exklusive tillgångar som innehas för försäljning	107,6	²¹ -	²² -

¹⁴ Posten förekommer inte i delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026. Däremot finns posten ”Resultat per aktie, kr” under ”Nyckeltal”.

¹⁵ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

¹⁶ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

¹⁷ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

¹⁸ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

¹⁹ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

²⁰ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

²¹ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

²² Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

Belopp i mkr	<i>Reviderad</i> 31 dec 2025	<i>Reviderad</i> 31 dec 2024	<i>Reviderad</i> 31 dec 2023
Tillgångar som innehas för försäljning	1 013,6	_ ²³	_ ²⁴
Summa omsättningstillgångar	1 121,2²⁵	407,2²⁶	21,5²⁷
Summa tillgångar	10 712,2	9 799,9	9 249,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	7,9	6,6	6,6
Övrigt tillskjutet kapital	3 611,8	3 604,1	3 221,6
Balanserat resultat inklusive årets resultat	1 220,5	873,5	708,2
Summa eget kapital	4 840,2	4 484,2	3 936,3
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 052,5	3 762,0	4 762,7
Uppskjuten skatteskuld	367,4	269,2	216,0
Övriga långfristiga skulder	12,7	1,3	1,1
Summa långfristiga skulder	4 432,6	4 032,5	4 979,8
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	796,7	1 128,2	116,1
Derivatinstrument	8,5	10,6	36,7
Leverantörsskulder	23,9	22,3	26,3
Aktuell skatteskuld	6,1	15,3	19,7
Övriga kortfristiga skulder	3,4	4,3	33,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111,4	102,5	101,4
Summa kortfristiga skulder exklusive skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning	950,1	_²⁸	_²⁹
Skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning	489,3	_ ³⁰	_ ³¹
Summa kortfristiga skulder	1 439,4	1 283,2	333,8
Summa skulder	5 872,0	5 315,7	5 313,6
Summa eget kapital och skulder	10 712,2	9 799,9	9 249,9

Delårsrapport

Belopp i mkr	<i>Oreviderad</i> 31 mar 2026
--------------	----------------------------------

TILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar	0,1
Förvaltningsfastigheter	10 800,9
Materiella anläggningstillgångar	3,3
Finansiella anläggningstillgångar	0,1

²³ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

²⁴ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

²⁵ Inklusive likvida medel.

²⁶ Exklusive likvida medel.

²⁷ Exklusive likvida medel.

²⁸ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

²⁹ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

³⁰ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

³¹ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

	<i>Oreviderad</i>
Belopp i mkr	31 mar 2026
Derivat	32,7
Fordringar	29,2
Likvida medel	104,3
Tillgångar som innehas för försäljning	-
Summa tillgångar	10 970,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 928,4
Uppskjuten skatteskuld	368,7
Derivat	-
Långfristiga räntebärande skulder	5 379,5
Kortfristiga räntebärande skulder	140,5
Övriga skulder	153,4
Skulder direkt relaterade till tillgångar som innehas för försäljning	-
Summa eget kapital och skulder	10 970,5

Koncernens rapport över kassaflöde

Årsredovisningar

	<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
Belopp i mkr	2025	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	352,1	310,5	285,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning på inventarier)	2,1	2,5	2,7
Erhållen ränta	2,5	_32	_33
Betald ränta	-185,5	_34	_35
Erhållen/betald ränta	_36	-171,3	-163,7
Betald skatt	-34,2	-23,4	-23,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136,9	118,2	101,3
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-3,2	-3,7	11,6
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	8,7	-32,1	19,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142,4	82,4	132,7
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-804,5 ³⁷	-77,3	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1,1 ³⁸	123,6 ³⁹	_40
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-172,7	-144,0	-161,5
Nyproduktionsinvesteringar	-2,9	-5,2	-117,1

³² Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

³³ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

³⁴ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

³⁵ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

³⁶ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

³⁷ Via bolag.

³⁸ Via bolag.

³⁹ Via bolag.

⁴⁰ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-0,2	-0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-979,2	-103,1	-279,1
Finansieringsverksamheten			
Nyemission netto	383,5	⁴¹	⁴²
Nyupptagna finansiella skulder	510,0	100,0	30,8
Låneupptagningskostnader	-	-4,5	-
Amortering av finansiella skulder	-60,6	-84,0	-52,1
Återköp av egna aktier	-59,4	-16,2	-2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	773,4	-4,7	-23,4
Periodens kassaflöde	-63,3	-25,4	-169,8
Likvida medel vid årets ingång	143,0	168,5	338,3
Likvida medel vid årets slut	79,7	143,0	168,5

Delårsrapport

Oreviderad

Belopp i mkr	1 jan – 31 mar 2026
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	71,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,4
Erhållen ränta	0,2
Betald ränta	-49,9
Betald skatt	-10,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11,7
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	
Förändring rörelsefordringar/-skulder	-11,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-0,3
Investeringsverksamheten	
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-92,2
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-26,7
Nyproduktionsinvesteringar	-2,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121,1
Finansieringsverksamheten	
Emissioner netto	-
Nyupptagna finansiella skulder	200,8
Låneupptagningskostnader	-4,7
Amortering av finansiella skulder	-14,4
Återköp av egna aktier	-35,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	145,9
Periodens kassaflöde	24,5
Likvida medel vid periodens början	79,7
Likvida medel vid periodens slut	104,3

⁴¹ Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

⁴² Posten förekommer inte i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

Nyckeltal

	<i>Oreviderad</i> 1 jan – 31 mar 2026	<i>Reviderad</i> 2025	<i>Reviderad</i> 2024	<i>Reviderad</i> 2023
Reell uthyrningsgrad, %	96,8	96,9	97,2	97,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,13	1,04	1,04	0,95
Soliditet, %	44,9	45,2	43,6	42,6
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 264,4	5 216,1	4 387,8	4 189,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	35,0	34,2	33,7	32,0

Definitioner av nyckeltal

Reell uthyrningsgrad, %:	Antal uthyrda lägenheter inklusive lägenheter ställda för renovering samt lägenheter med tecknat hyreskontrakt dividerat med totalt antal lägenheter.
Förvaltningsresultat per aktie, kr:	Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning. ⁴³
Soliditet, %:	Totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.
Långsiktigt substansvärde, mkr:	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, med återläggning av uppskjuten skatt och derivat hänförligt till helägd andel. ⁴⁴
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr:	Långsiktigt substansvärde i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut. ⁴⁵

⁴³ För årsredovisningen för räkenskapsåret 2025 var definitionen ”Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier under perioden före utspädning”.

⁴⁴ För årsredovisningen för räkenskapsåret 2025 var definitionen ”Eget kapital, justerat för återköpta aktier, hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt och derivat hänförligt till helägd andel”.

⁴⁵ För årsredovisningen för räkenskapsåret 2025 var definitionen ”Långsiktigt substansvärde i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier”.

Registrerad bolagsordning för KlaraBo

BOLAGSORDNING FÖR KLARABO SVERIGE AB

Org.nr 559029-2727

§ 1. Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är KlaraBo Sverige AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2. Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

§ 3. Verksamhet

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta värdepapper, samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4. Aktieslag

Aktiekapitalet utgör lägst 2 700 000 kronor och högst 10 800 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 54 000 000 stycken och högst 216 000 000 stycken.

Aktierna ska utges i två serier, serie A och serie B. Aktier av serie A medför tio (10) röster per aktie och aktier av serie B medför en (1) röst per aktie. Aktier av varje aktieslag kan utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier ska en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas 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 totala antal aktier de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie / vissa aktier, sker fördelning genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett aktieslag, ska samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som de förut äger.

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

Vad som föreskrivs ovan om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

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 företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 5. Omvandlingsförbehåll

Aktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till aktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier av serie A som ska omvandlas till aktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka aktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för

registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 6. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

§ 7. Revisorer

Bolaget ska ha en eller två revisorer med högst en revisorssuppleant.

§ 8. Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

§ 9. Föranmälan

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

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmält detta enligt föregående stycke.

§ 10. Fullmaktsinsamling samt poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551).

Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

§ 11. Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringspersoner.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, och
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt av antalet revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
10. Val av styrelse och val av revisorer samt, i förekommande fall, revisorssuppleanter.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 12. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari - 31 december.

§ 13. Avstämningsregister

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

KlaraBos styrelse, ledning och revisor

KlaraBos styrelse

KlaraBos styrelse består per dagen för Fusionsdokumentet av sju ordinarie styrelseledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter. Av tabellen nedan framgår styrelseledamöterna, deras befattning, året de valdes in, deras oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare, samt deras innehav i KlaraBo per 31 mars 2026 med justeringar för kända transaktioner därefter. Större aktieägare definieras enligt Svensk kod för bolagsstyrning som aktieägare vilka direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i KlaraBo.

Namn	Befattning	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till		Innehav i KlaraBo
			Bolaget och dess ledning	Större aktieägare	
Lennart Sten	Styrelseordförande	2018	Ja	Nej	2 495 000 A-aktier och 4 299 001 B-aktier, direkt och indirekt genom bolag
Sophia Mattsson-Linnala	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja	22 000 B-aktier
Anders Pettersson	Styrelseledamot	2017	Ja	Nej	3 466 316 A-aktier och 3 994 460 B-aktier, indirekt genom bolag (tillsammans med närstående)
Joacim Sjöberg	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja	53 080 B-aktier
Per Håkan Börjesson	Styrelseledamot	2021	Ja	Nej	1 934 484 A-aktier och 18 676 681 B-aktier, indirekt genom bolag
Ralph Mühlrad	Styrelseledamot	2025	Ja	Nej	1 285 000 A-aktier och 9 400 528 B-aktier direkt och indirekt genom bolag
Karin Gunnarsson	Styrelseledamot	2025	Ja	Ja	20 000 B-aktier

Lennart Sten (född 1959)

Styrelseordförande

Huvudsaklig utbildning: Jurist kandidatexamen, Stockholms universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför KlaraBo: Styrelseordförande i CLS Holdings plc, styrelseledamot i Interogo Holding AG, Easy Depot AB och Vestigia Development AB.

Tidigare uppdrag utanför KlaraBo: Styrelseordförande i Fastighetsägarna Sveriges EU-information AB och Fastighetsägarna Sverige Aktiebolag, styrelseledamot i SHF Passaren 1 AB, SHF Passaren 5 AB, With Young Attitude Media Group AB, Barken 18 Handelsfastighet AB, SHF Linköping Holding AB, Altira Boländerna 28:5 AB, Endicott Sweden AB, Jarrestrasse Holding AB, With Young Attitude Sales AB, Fastighetsägarna Sverige Aktiebolag, RW Bostad AB (publ), VestigiaHus Tallåsen AB, SHF Boländerna 35:1 AB, Staren Invest AB, Bonnier Fastigheter AB, Victoria Park AB, Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB, Diös Fastigheter Idun AB, Snättringe 31 AB och Luktviolen Fastighets AB.

Sophia Mattsson-Linnala (född 1966)

Styrelseledamot

Huvudsaklig utbildning: Ekonomlinjen vid Stockholms Universitet med inriktning mot ekonomiska kalkyler (1986-1989) samt kurser inom institutionen för Lantmäteri på KTH innefattandes bland annat fastighetsmarknad och fastighetsvärdering samt byggnads- och installationsteknik (1988-1989).

Andra nuvarande uppdrag utanför KlaraBo: Ordförande i Moxyid. Styrelseledamot och ägare i SML ekonomi och fastighet AB, styrelseledamot i Sh bygg, Sten och Anläggning AB, Sh asfalt AB, TM Anläggning i Uppland AB, Anders Bodin Fastigheter AB, Vallentuna Betong AB, JMG Betong AB, Teqt Group och COVITUM AB.

Tidigare uppdrag utanför KlaraBo: Styrelseordförande i Farsta Intressenter AB, Farsta Fastighetsintressenter AB och Farsta Stadsutveckling AB, vd i Rikshem AB (publ) och Huga Fastigheter AB, styrelseledamot i Rikshem Samhold AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Rikshem JV Holding AB, Rikshem Bostäder Holding AB, Farsta Intressenter AB, Farsta Fastighetsintressenter AB, Farsta Stadsutveckling AB, Värmdöbostäder Aktiebolag, Botrygg AB och Willhem AB (publ), styrelsesuppleant i Värmdöbostäder Aktiebolag.

Anders Pettersson (född 1959)

Styrelseledamot

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjörsexamen och civilekonomexamen vid Lunds universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför KlaraBo: Styrelseordförande i Wallbox N.V, Ninbeta AB, Ninalpha AB, Skabholmen Invest AB, Hawoc Investment AB, Ningamma AB, Simrishamns Bokhandel AB och COWAH Investment AB, styrelseledamot i PS Enterprise AB, Aston Harald Mekaniska Verkstad AB, PSIW Enterprise AB, Kensington Capital Acquisition Corp. V. KCGI-UN, Stanadyne Inc, Easy Depot AB och ANMIRO AB, styrelsesuppleant i WN Enterprise AB.

Tidigare uppdrag utanför KlaraBo: Styrelseordförande i Brink Group BV, Ninalpha AB, Ningamma AB, Ninbeta AB, Skabholmen Fastighets AB, Alite International AB, Group Alite International AB, Hilding Anders Holdings 3 AB, styrelseledamot i ZetaDisplay AB, Kensington Capital Acquisitions Corp. Spac I, Kensington Capital III, Skabholmen Fastighets AB, Victoria Park AB, Rebuilders Sverige AB, Hempel A/S, Pure Power LTD, Pure Safety Group LTD och Prostatakliniken i Sverige AB, styrelsesuppleant i Fastighetsbolaget KlaraBo AB, KlaraBo Bygg AB, KlaraBo Svalöv AB, KlaraBo Bjuv AB och Holmbergs Safety System Holding AB.

Joacim Sjöberg (född 1964)

Styrelseledamot

Huvudsaklig utbildning: LLM Stockholms universitet, 1990 och studier vid London School of Economics samt Stockholms universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför KlaraBo: Styrelseledamot och vd i Valhalla Corporate Advisor AB och styrelseledamot i Entra ASA.

Tidigare uppdrag utanför KlaraBo: vd i Castellum AB, styrelseordförande i Moonlighting Industries AB, Räckesbutiken Sweden AB, Centro Kakel & Klinker AB, Beijerinvest Aktiebolag, Badia AB, Beijer Industriutveckling Bad AB, Tendium Holding AB, JLL Transaction Services AB och JLL Treasury Support AB, styrelseledamot i Beijerinvest Aktiebolag, PoolKungen AB, Svenska Poolfabriken i Luleå AB, JLL Kapitalmarknad Holding AB, JLL Kapitalmarknad AB, JLL Capital Markets AB, Nima Mountaineer AB,

JLL Transaction Services AB och JLL Treasury Support AB, styrelsesuppleant i Valhalla Corporate Advisor AB.

Per Håkan Börjesson (född 1954)

Styrelseledamot

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör, Linköpings tekniska högskola, industriell ekonomi, 1978 och MBA, Columbia University, NYC, NY, 1980.

Andra nuvarande uppdrag utanför KlaraBo: Styrelseledamot och verkställande direktör i Investment AB Spiltan och Företagspartner i B P Invest Aktiebolag. Styrelseledamot i Bröderna Börjessons Bil Aktiebolag, P&E Persson AB, P&E Samhällsfastigheter AB.

Tidigare uppdrag utanför KlaraBo: Styrelseordförande i Spiltan Fonder AB. Styrelseledamot i Mfin AB, Pepins Group AB (publ) och Sura Magnets.

Ralph Mühlrad (född 1960)

Styrelseledamot

Huvudsaklig utbildning: Ekonomistudier vid Stockholms universitet.

Andra nuvarande uppdrag utanför KlaraBo: Styrelseordförande i Habima AB och i Mühlrad-Invest AB samt styrelseledamot i New Wave Group AB, Aktiebolaget Kontaktpressning och Stureplans Affärsresebyrå AB.

Tidigare uppdrag utanför KlaraBo: vd i Champion Northern Europe, styrelseledamot i Champion Europe S.p.A. och styrelseledamot i Midsona AB (publ).

Karin Gunnarsson (född 1962)

Styrelseledamot

Huvudsaklig utbildning: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Andra nuvarande uppdrag utanför KlaraBo: Styrelseledamot i Ependion AB, Bulten AB samt Cibes Holding AB.

Tidigare uppdrag utanför KlaraBo: CFO på HEXPOL AB samt styrelseledamot i Concentric AB.

KlaraBos ledande befattningshavare

Av tabellen nedan framgår de ledande befattningshavarna i KlaraBo, deras befattning, året de upptogs i ledningsgruppen, året de anställdes i KlaraBo samt deras innehav i KlaraBo per 31 mars 2026 med justeringar för kända transaktioner därefter.

Namn	Befattning	I ledningsgruppen sedan	Anställd i KlaraBo sedan	Innehav i KlaraBo
Andreas Morfiadakis	Verkställande direktör	2017	2017	2 361 287 A-aktier privat och indirekt genom Falknästet AB, 418 067 B-aktier samt 142 000 2025/2029-teckningsoptioner

Magnus Nordholm	Vice vd/CFO	2025	2025	59 618 B-aktier samt 2 130 681 2025/2029-teckningsoptioner
Jimmy Larsson	Fastighetschef	2019	2019	100 000 A-aktier, 80 000 B-aktier samt 56 800 2025/2029-teckningsoptioner
Maria Lindén	HR-chef	2023	2023	-

Andreas Morfiadakis (född 1976)

Verkställande direktör

Huvudsaklig utbildning: Bachelor's degree, DePaul University Chicago, 2000

Andra nuvarande uppdrag utanför KlaraBo: Ägare och styrelseledamot i Falknästet AB och styrelse-suppleant i HESIA Konsult AB.

Tidigare uppdrag utanför KlaraBo under de fem senaste åren: vice verkställande direktör och CFO i Victoria Park AB, styrelseledamot i KlaraBo Sverige AB, Sydsvenska Hem AB (publ), Utöver ovan har uppdrag i dotterbolag kopplat till KlaraBo-koncernen, Victoria Park-koncernen samt Sydsvenska Hem-koncernen förekommit.

Magnus Nordholm (född 1974)

Vice verkställande direktör, Chief Financial Officer

Huvudsaklig utbildning: MSc Economics. Handelshögskolan i Göteborg samt London School of Economics i London, UK.

Andra nuvarande uppdrag utanför KlaraBo: Senior Advisor och medlem i investeringskommittén i Thylander A/S, Styrelseledamot i Mästerbo Fastighets AB och styrelseledamot i Estea Omsorgsfastigheter AB.

Tidigare uppdrag utanför KlaraBo under de fem senaste åren: vd och delägare i Bankside Partners / Estea, partner Thylander A/S, vice vd på Heimstaden, styrelseledamot i Realstocks.

Jimmy Larsson (född 1974)

Fastighetschef

Huvudsaklig utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö Universitet, 2001.

Andra nuvarande uppdrag utanför KlaraBo: Intresseledamot i hyresnämnden i Malmö samt distriktstyrelseledamot i Fastighetsägarna.

Tidigare uppdrag utanför KlaraBo under de fem senaste åren: Styrelseledamot i Fastighetsbolag KlaraBo Centrum Bostad AB.

Maria Lindén (född 1974)

HR-chef

Huvudsaklig utbildning: Personal och Arbetslivsprogrammet Lunds Universitet, 1996-2000.

Andra nuvarande uppdrag utanför KlaraBo: vd i AMLL Consulting AB.

Tidigare uppdrag utanför KlaraBo under de fem senaste åren: Styrelseledamot i Lillhagens Ridklubb.

Revisor

På årsstämman den 29 april 2026 beslutades att för tiden intill slutet av nästa årsstämma välja Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor, till revisor för KlaraBo. Mats Åkerlund är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för revisorer). Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s adress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm och Mats Åkerlunds adress är Länsmansvägen 36 C, 23631 Höllviken. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s huvudkontor är beläget på Torsgatan 21, 113 97 Stockholm.

VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Följande sammanfattning beskriver vissa av de skattekonsekvenser som kan uppkomma för aktieägare i Sverige med anledning av Fusionen. Sammanfattningen avser endast fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd att utgöra allmän information. Sammanfattningen ämnar inte behandla samtliga skattefrågor som kan uppkomma i samband med Fusionen utan syftar till att ge läsaren mer översiktlig information rörande vissa skattefrågor.

Exempel på delar som inte omfattas av denna sammanfattning är sådan särskild lagstiftning som gäller för:

- i. aktier som innehas av handelsbolag/kommanditbolag eller som utgör lagertillgångar i näringsverksamhet,
- ii. innehav i bolag som är eller tidigare har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana så kallade kvalificerade andelar i fåmansföretag,
- iii. aktier som innehas på ett investeringssparkonto eller via en kapitalförsäkring, eller
- iv. innehav i värdepappersfonder eller specialfonder.

Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag, livförsäkringsföretag och personer som inte är bosatta i Sverige. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes särskilda situation. Varje innehavare av aktier bör således konsultera en skatterådgivare för att få information om de specifika konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet för denne, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal eller annan tillämplig speciallagstiftning.

Skattekonsekvenser av Fusionen för aktieägare i KlaraBo vilka är obegränsat skattskyldiga i Sverige

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige kommer aktierna i KlaraBo anses ha avyttrats i samband med Fusionen. En avyttring av aktier utlöser i princip kapitalvinstbeskattning för aktieägaren. Förutsatt att reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyte är tillämpliga uppkommer dock ingen omedelbar beskattning hos aktieägaren, till den del Fusionsvederlaget utgörs av aktier i Sveafastigheter. Aktieägarens omkostnadsbelopp för aktierna i KlaraBo överförs i sådant fall till de aktier i Sveafastigheter som har erhållits som Fusionsvederlag genom den genomförda Fusionen.

För att reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyte ska vara tillämpliga för fysiska personer som avyttrat aktier genom Fusionen är det ett antal rekvisit som måste vara uppfyllda. Dels måste aktierna i KlaraBo avyttras till det köpande företaget (Sveafastigheter). Så anses vara fallet vid fusion enligt reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten. Ersättningen ska vara marknadsmässig och bestå av andelar i det köpande företaget (Sveafastigheter) men får till en del även lämnas i pengar. Vidare ska den fysiska personen vara bosatt i en stat inom det europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") eller stadigvarande vistas inom EES. Därtill måste både det köpande företaget (Sveafastigheter) och det avyttrade företaget (KlaraBo) vara svenska aktiebolag (alternativt utgöra vissa andra juridiska personer). Reglernas tillämpning är obligatorisk om förutsättningarna är uppfyllda och andelsbytet behöver därför inte deklarerats.

Om förutsättningarna inte uppfylls utlöses kapitalvinstbeskattning enligt allmänna bestämmelser. Kapitalvinster och kapitalförluster beskattas i sådana fall på samma sätt som beskrivs nedan.

Det ska noteras att om en fysisk person upphör att vara bosatt i en stat inom EES och reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten har tillämpats ska den uppskjutna kapitalvinsten hänförlig till andelsbytet tas upp till beskattning.

Aktiebolag

För aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige kommer aktierna i KlaraBo anses ha avyttrats i samband med Fusionen. En avyttring av aktier utlöser i princip kapitalvinstbeskattning för aktieägaren. Förutsatt att reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten (andelsbytesreglerna) är tillämpliga kan dock aktieägare begära uppskov med beskattningen av kapitalvinst till den del Fusionsvederlaget utgörs av aktier i Sveafastigheter.

För att andelsbytesreglerna ska vara tillämpliga för aktiebolag som avyttrat aktier genom Fusionen är det ett antal rekvisit som måste vara uppfyllda. Dels måste aktierna i KlaraBo avyttras till det köpande företaget (Sveafastigheter). Så anses vara fallet vid fusion enligt andelsbytesreglerna. Ersättningen ska vara marknadsmässig och bestå av andelar i det köpande företaget (Sveafastigheter) men får till en del även lämnas i pengar. Vidare måste både det köpande företaget (Sveafastigheter) och det avyttrade företaget (KlaraBo) vara svenska aktiebolag eller vissa andra juridiska personer. För aktieägare som är aktiebolag måste avyttringen av aktierna i KlaraBo också resultera i en skattepliktig kapitalvinst, dvs. om avyttringen resulterar i kapitalförlust eller avser skattefria näringsbetingade andelar är inte andelsbytesreglerna tillämpliga.

Andelsbytesreglernas tillämpning är inte obligatorisk för aktiebolag. Aktiebolag som önskar uppskov med beskattning av kapitalvinsten måste redovisa kapitalvinsten i sin inkomstdeklaration och samtidigt begära uppskov med beskattningen. Uppskovsbeloppet ska fördelas lika på de aktier i Sveafastigheter som har erhållits genom Fusionen.

Om förutsättningarna inte uppfylls eller om aktiebolaget beslutar att inte tillämpa andelsbytesreglerna utlöses kapitalvinstbeskattning enligt allmänna bestämmelser. Kapitalvinster och kapitalförluster beskattas i sådana fall på samma sätt som beskrivs nedan.

Allmänt rörande kapitalvinstbeskattning för obegränsat skattskyldiga i Sverige

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster, såsom ränteinkomster, utdelningar och kapitalvinster som huvudregel i inkomstslaget kapital till en skattesats om 30 procent.

Kapitalvinst eller kapitalförlust vid en avyttring av aktier beräknas vanligen som skillnaden mellan ersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet motsvarar i regel det pris som aktieägaren har betalat för de sålda aktierna. Om aktieägaren har förvärvat aktier av samma slag och sort vid flera tillfällen ska omkostnadsbeloppet beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Det genomsnittliga omkostnadsbeloppet räknas fram genom att aktieägaren räknar ihop summan av sina totala anskaffningsutgifter inklusive courtage och delar det framräknade beloppet med det totala antalet aktier om aktieägaren ägde innan försäljningen. Det genomsnittliga omkostnadsbeloppet per aktie ska därefter multipliceras med antalet sålda aktier. Vid avyttring av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas, vilken innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningspriset efter avdrag för bankavgifter och courtage. Försäljningen av aktierna ska redovisas på bilaga K4 som skickas in tillsammans med aktieägarens inkomstdeklaration.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier får i sin helhet dras av mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Kapitalförluster som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgilla med 70 procent mot övriga kapitalinkomster. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges avdrag i form av en skattereduktion för underskottet. En skattereduktion medges med 30 procent för underskott som inte överstiger 100 000 kr och med 21 procent av det återstående underskottet. Underskott i inkomstslaget kapital som inte nyttjas enligt ovan går förlorat och får inte nyttjas senare år.

Aktiebolag

För aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas normalt alla inkomster inklusive kapitalinkomster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Kapitalvinster och utdelning på aktier kan under vissa förutsättningar vara skattebefriade enligt regelverket avseende näringsbetingade andelar (för marknadsnoterade aktier krävs då ett innehav motsvarande minst 10 procent av röstetalet för samtliga aktier i bolaget samt att särskilda krav avseende innehavstid är uppfyllda). En kapitalvinst på skattefria näringsbetingade andelar är inte skattepliktig och en motsvarande kapitalförlust är inte skattemässigt avdragsgill.

Avdrag för kapitalförluster på marknadsnoterade aktier (där kraven avseende röstetal och innehavstid för näringsbetingade andelar inte är uppfyllda) medges endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådana kapitalförluster kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på aktier och delägarätter i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförluster som inte kan utnyttjas under ett visst beskattningsår får sparas (rullas framåt) och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tid.

Särskilda skattefrågor för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Skatt på utdelning

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt källskatt i form av svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid exempelvis utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier, återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag och likvidation av bolaget. Betalning av kupongskatt kan även bli aktuellt om en del av fusionsvederlaget består av annat än aktier. Kupongskatt tas då ut för den del av fusionsvederlaget som inte består av aktier, exempelvis kontant ersättning. Skattesatsen för kupongskatt är 30 procent men kan vara reducerad genom skatteavtal. Undantag från kupongskattskyldighet kan även föreligga enligt intern svensk rätt. I Sverige innehålls normalt kupongskatten av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av kupongskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället, givet att Euroclear Sweden eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt skatteavtal kan begära återbäring från Skatteverket om kupongskatt har innehållits till en för hög skattesats.

Kapitalvinstbeskattning

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige till vilket de avyttrade aktierna i KlaraBo är hänförliga, kommer normalt sett inte vara föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige med anledning av Fusionen. Sådana innehavare kan dock bli föremål för beskattning i sina respektive hemviststater.

Fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige kan emellertid bli föremål för svensk kapitalvinstbeskattning vid avyttringen av delägarätter i enlighet med den s.k. tioårsregeln, om personen vid något tillfälle under det kalenderår som avyttringen sker eller under något av de föregående tio kalenderåren har varit bosatt eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan emellertid vara begränsad och reglerad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Fusionsdokumentet. Dokumenten finns tillgängliga under hela Fusionsdokumentets giltighetstid på Sveafastigheters webbplats, www.sveafastigheter.se.

- i. Fusionsplan, daterad 18 maj 2026 framtagen av Sveafastigheters och KlaraBos styrelser, inklusive bilagor.
- ii. Revisorsyttranden enligt 23 kap. 11 § aktiebolagslagen från Ernst & Young AB och Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, daterade 18 maj 2026 avseende Fusionsplanen.
- iii. Sveafastigheters oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026, där hänvisning görs till resultaträkning på sida 14, balansräkning på sida 16, förändringar i eget kapital på sida 17, kassaflödesanalys på sida 17 samt noter på sidorna 19–22.
- iv. Sveafastigheters reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2025, där hänvisning görs till förvaltningsberättelse på sidorna 24–37, resultaträkning på sida 38, balansräkning på sida 39, förändringar i eget kapital på sida 41, kassaflödesanalys på sida 42, noter på sidorna 43–65 samt revisionsberättelse på sidorna 82–86.
- v. Sveafastigheters reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2024, där hänvisning görs till förvaltningsberättelse på sidorna 66–69, resultaträkning på sida 71, balansräkning på sida 73, förändringar i eget kapital på sida 75, kassaflödesanalys på sida 76, noter på sidorna 78–107 samt revisionsberättelse på sidorna 124–127.
- vi. Sveafastigheters reviderade årsredovisning för det förkortade räkenskapsåret 2023, där hänvisning görs till förvaltningsberättelse på sida 2, resultaträkning på sida 3, balansräkning på sidorna 4–5, noter på sida 6 samt revisionsberättelse på sidorna 10–12.
- vii. SBB Residential Property AB:s reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2025, där hänvisning görs till förvaltningsberättelse på sidorna 2–3, resultaträkning på sida 4, balansräkning på sida 5, förändringar i eget kapital på sida 6, kassaflödesanalys på sida 7 samt noter på sidorna 8–30.
- viii. SBB Residential Property AB:s revisionsberättelse för räkenskapsåret 2025 på sidorna 1–2.
- ix. KlaraBos oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026, där hänvisning görs till totalresultat i sammandrag på sida 20, finansiell ställning i sammandrag på sida 21, förändring i eget kapital i sammandrag på sida 22, kassaflödesanalys i sammandrag på sida 23 samt noter på sidorna 27–28.
- x. KlaraBos reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2025 där hänvisning görs till förvaltningsberättelse på sida 35, totalresultat på sida 41, finansiella ställning på sida 42, förändring av eget kapital på sida 43, kassaflöde på sida 44, noter på sidorna 48–72 samt revisionsberättelse på sidorna 74–77.
- xi. KlaraBos reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2024 där hänvisning görs till förvaltningsberättelse på sida 32, totalresultat på sida 38, finansiella ställning på sida 39, förändring av eget kapital på sida 40, kassaflöde på sida 41, noter på sidorna 45–69 samt revisionsberättelse på sidorna 71–74.
- xii. KlaraBos reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2023 där hänvisning görs till förvaltningsberättelse på sidorna 31–32, totalresultat på sida 38, finansiell ställning på sida 39,

förändring av eget kapital på sida 40, kassaflöde på sida 41, noter på sidorna 45–70 samt revisionsberättelse på sidorna 72–75.

De delar av ovan handlingar som inte införlivas genom hänvisning är antingen inte relevanta eller återfinns i andra delar av Fusionsdokumentet.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av följande handlingar finns tillgängliga på Sveafastigheters webbplats, www.sveafastigheter.se, under tolv månader efter publiceringen av detta Fusionsdokument.

- Detta Fusionsdokument,
- Fusionsplanen,
- Värderingsrapporter,
- Sveafastigheters bolagsordning och registreringsbevis,
- KlaraBos bolagsordning och registreringsbevis, och
- Annan historisk finansiell information som hänvisas till i detta Fusionsdokument (inklusive revisionsberättelser).

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Aktierättsprogrammet 2026	Ett långsiktigt incitamentsprogram i form av prestationsbaserade aktierätter för Sveafastigheters ledande befattningshavare och nyckelpersoner antaget av årsstämman den 5 maj 2026.
Aktierättsprogrammet 2025	Ett långsiktigt incitamentsprogram i form av prestationsbaserade aktierätter för Sveafastigheters ledande befattningshavare och nyckelpersoner antaget av årsstämman den 20 maj 2025.
Backstop-faciliteten	En för Transaktionen anskaffad backstop-facilitet, vilken även delvis kan komma att finansiera Transaktionen.
Bolagen	Sveafastigheter och KlaraBo.
Det Sammanslagna Bolaget	Sveafastigheter efter Genomförandet.
Deloitte	Deloitte AB, org.nr 556271-5309.
EES	Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074.
Extrautdelningen	Den föreslagna villkorade extraordinära utdelningen om 1,40 kr per aktie som föreslås beslutas om på den extra bolagsstämma i KlaraBo som även ska besluta om att godkänna Fusionsplanen.
Fusionen	Den föreslagna fusionen mellan Bolagen.
Fusionsdokumentet	Detta fusionsdokument.
Fusionsplanen	Den fusionsplan som fastställer villkoren och ordningen för Fusionen under förutsättning av godkännande av aktieägarna i Bolagen och uppfyllandet av övriga villkor, vilken antogs den 18 maj 2026.
Fusionsvederlaget	De A- och B-aktier som kommer att emitteras av Sveafastigheter och sedermera erläggas aktieägarna i KlaraBo som vederlag i Fusionen.
Förvärvsemissionen	Emissionen av Vederlagsaktierna.
Genomförandet	Det datum som Fusionen registreras av Bolagsverket i Sverige.
KlaraBo	KlaraBo Sverige AB, org.nr 559029-2727, eller den koncern vari KlaraBo Sverige AB är moderbolag, beroende på sammanhanget.
KPMG	KPMG AB, org. nr 556043-4465.
Kr	Svensk krona.
MAR	Marknadsmissbruksförordningen (596/2014).
Mdkr	Miljarder kr.
Mkr	Miljoner kr.
Nasdaq Stockholm	Avser den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, där Bolagens aktier är upptagna till handel, som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag, org. nr 556420-8394.
Newsec	Newsec Advisory Sweden AB, org.nr 556695-7592.
Portföljförvärvet	KlaraBos förvärv av SBB-Portföljen.
Prospektförordningen	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129.
Savills	Savills Sweden AB, org.nr 556634-5962.
SBB	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, org.nr 556981-7660, inklusive dess dotterbolag.

SBB-Portföljen	Den fastighetsportfölj omfattande cirka 4 100 lägenheter som KlaraBo ska förvärva från SBB inom ramen för Portföljförvärvet.
Securities Act	Den amerikanska Securities Act från 1933.
Styrelserna	Styrelserna i Bolagen tillsammans.
Sveafastigheter	Sveafastigheter AB (publ), org.nr 559449-4329, eller den koncern vari Sveafastigheter AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget.
Takeover-reglerna	Aktiemarknadens självregleringskommittés (ASK) Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM.
Teckningsoptionerna	2024/2027-teckningsoptioner och 2025/2029-teckningsoptioner tillsammans.
Transaktionen	Portföljförvärvet, Extrautdelningen och Fusionen gemensamt.
Vederlagsaktierna	Köpeskillingen i Portföljförvärvet i form av 32 600 001 A-aktier och 74 997 402 B-aktier i KlaraBo.
2024/2027-teckningsoptioner	Sammanlagt 2 000 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 emitterade av KlaraBo som ett led i ett incitamentsprogram till ledande befattningshavare och andra anställda.
2025/2029-teckningsoptioner	Sammanlagt 3 000 000 teckningsoptioner av serie 2025/2029 emitterade av KlaraBo som ett led i ett incitamentsprogram till ledande befattningshavare och andra anställda.

ADRESSER

BOLAGEN

Sveafastigheter AB (publ)

Olof Palmes gata 13A,
111 37 Stockholm, Sverige
Telefonnummer: 010-333 10 70
www.sveafastigheter.se

KlaraBo Sverige AB

Hyllie Vattenparksgata 11A
215 32 Malmö, Sverige
Telefonnummer: 010-184 90 00
www.klarabo.se

FINANSIELLA RÅDGIVARE TILL SVEAFASTIGHETER

DNB Carnegie Investment Bank AB

Regeringsgatan 56
111 56 Stockholm, Sverige

Citigroup Global Markets Europe AG

Börsenplatz 9
60313 Frankfurt am Main, Tyskland

LEGAL RÅDGIVARE TILL SVEAFASTIGHETER

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm, Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL KLARABO

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Hamngatan 2
111 47 Stockholm, Sverige

REVISOR FÖR SVEAFASTIGHETER

Ernst & Young AB

Hamngatan 26
111 47 Stockholm, Sverige

REVISOR FÖR KLARABO

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anna Lindhs plats 4
203 11 Malmö, Sverige

TILLHANDAHÅLLARE AV FAIRNESS OPINION FÖR SVEAFASTIGHETER

KPMG AB

Vasagatan 16
111 20 Stockholm, Sverige

TILLHANDAHÅLLARE AV FAIRNESS OPINION FÖR KLARABO

Deloitte AB

Kungstensgatan 18
113 57 Stockholm, Sverige

FUSIONSPLANEN

FUSIONSPLAN

Styrelsen för Sveafastigheter AB (publ), ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 559449-4329, ("Sveafastigheter"), med säte i Stockholm, och styrelsen för KlaraBo Sverige AB, ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 559029-2727, ("KlaraBo"), med säte i Malmö, har träffat överenskommelse om fusion genom absorption mellan Sveafastigheter och KlaraBo i enlighet med 23 kap. 1 § i aktiebolagslagen (2005:551) ("Aktiebolagslagen"), med Sveafastigheter som övertagande bolag och KlaraBo som överlåtande bolag ("Fusionen"). Det sammanslagna bolaget som blir resultatet av Fusionen (inklusive Portföljförvärvet, så som definierat nedan) refereras härmed till som det "Sammanslagna Bolaget". KlaraBo kommer automatiskt att upplösas utan likvidation till följd av Fusionen.

I samband med detta har styrelsen för Sveafastigheter och styrelsen för KlaraBo (tillsammans "Styrelserna") upprättat följande fusionsplan ("Fusionsplanen").

1 SKÄL FÖR FUSIONEN

Sveafastigheter är ett svenskt börsnoterat bostadsbolag med fokus på att äga, aktivt förvalta och utveckla attraktiva hyresrätter i Sveriges tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet består av hyresrätter i tillväxtregioner över hela landet. Förvaltningsportföljen är koncentrerad till storstadsregioner samt universitets- och högskolestäder, medan utvecklingsportföljen i huvudsak är lokaliserad i Stockholmsregionen. Stamaktien (SVEAF) är sedan 2025 noterad på Nasdaq Stockholm (Mid Cap), och var tidigare noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sveafastigheter har även emitterat obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm.

KlaraBo är ett svenskt börsnoterat fastighetsbolag med verksamhet inriktad på förvaltning, förädling och renovering av fastighetsbestånd. Därtill förvärvas äldre bestånd och nya hyresbostäder utvecklas när marknadsförutsättningarna är de rätta. Fastighetsportföljen är koncentrerad till svenska tillväxtregioner med stabil efterfrågan och begränsad nybyggnation. KlaraBo äger och förvaltar cirka 7 000 lägenheter med tydliga kluster i bland annat Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund. KlaraBos B-aktie har varit noterad på Nasdaq Stockholm (Mid Cap) sedan 2021.

Styrelserna har utrett resultatet av en fusion mellan bolagen och är övertygade om den strategiska fördelen av ett samgående mellan Sveafastigheter och KlaraBo.

Sveafastigheter och KlaraBo är av uppfattningen att faktorer såsom skala, finansiell styrka och tillgång till diversifierade kapitalkällor för en effektiv finansiering är förutsättningar för att skapa aktieägarvärde. Mot denna bakgrund har Styrelserna bedömt att Transaktionen (så som definierat nedan), i detta skede, är värdeskapande och skäligen för båda bolagens aktieägare genom att Transaktionen (så som definierat nedan) både adresserar dessa faktorer och kan generera betydande samordningsvinster och kostnadssynergier.

Sveafastigheters fastighetsbestånd uppgick den 31 mars 2026 till cirka 29,4 mdkr, varav 25,8 mdkr avser fastigheter i förvaltning, varav 93 procent är belägna i marknaderna Stockholm-Mälardalen, Stor-Göteborg, Malmö-Öresund och Universitetsstäder, med Stockholms län som den enskilt största regionen.¹ Tillgångar som ännu inte genererar driftnetto uppgår till 3,6 mdkr och utgörs av projektutveckling om 2,2 mdkr samt pågående byggnation om 1,4 mdkr som omfattar 787 lägenheter under byggnation i marknaden Stockholm-Mälardalen. En viktig del av Sveafastigheters strategi är lägenhetsuppraderingar – med ett operativt mål att upgradera 2 000 lägenheter till och med juni 2029 – varav 521 lägenheter har

¹ Stockholm-Mälardalen, Universitetsstäder, Malmö-Öresund, Stor-Göteborg och Övrigt avser Sveafastigheters marknader såsom de anges i Sveafastigheters finansiella rapportering.

uppgraderats fram till den 31 mars 2026. Den totala kvarvarande uppgraderingspotentialen uppgår för närvarande till cirka 4 000 lägenheter.

Sveafastigheter förvaltar också, på uppdrag av SBB (så som definierat nedan), redan alla driftnettogenererande tillgångar i SBB-Portföljen (så som definierat nedan). SBB-Portföljen (så som definierat nedan) uppgår till cirka 6,8 mdkr, varav cirka 6,5 mdkr avser fastigheter i förvaltning. Av dessa fastigheter överlappar 70 procent geografiskt med Sveafastigheters fastighetsbestånd och är belägna i samma marknader. I jämförelse med Sveafastigheters fastighetsbestånd har SBB-Portföljen (så som definierat nedan) en större andel i Stockholm-Mälardalen, ungefär motsvarande andel i Universitetsstäder och en lägre andel i Malmö-Öresund.

KlaraBos fastighetsbestånd uppgår till cirka 10,8 mdkr, varav 72 procent av fastighetsvärdet är beläget i Universitetsstäder och i Malmö-Öresund samt cirka 2 procent i Stockholm-Mälardalen. Likt Sveafastigheter är en central del i KlaraBos strategi att genomföra gradvisa lägenhetsuppgraderingar, vilken historiskt har genererat 8 procent direktavkastning på investerat kapital. Under 2025 genomförde KlaraBo 188 lägenhetsuppgraderingar och har i sitt fastighetsbestånd cirka 3 600 lägenheter med återstående uppgraderingspotential.

Sveafastigheter och KlaraBo har kompletterande fastighetsbestånd och geografiska marknader samt en gemensam strategisk ambition och affärsmodell: att äga, förvalta och utveckla högkvalitativa hyresbostäder med ett långsiktigt perspektiv. Inklusiva SBB-Portföljen (så som definierat nedan) uppnås en mer balanserad regional exponering, ett fastighetsbestånd om cirka 47 mdkr, vilket gör det Sammanslagna Bolaget mer än dubbelt så stort mätt i fastighetsvärde jämfört med det näst största noterade bostadsfastighetsbolaget på Nasdaq Stockholm. Cirka 85 procent av värdet av fastigheter i förvaltning är belägna i marknaderna Stockholm-Mälardalen, Universitetsstäder, Malmö-Öresund och Stor-Göteborg. Marknaden Övrigt, som utgör resterande 15 procent av fastighetsvärdet, har 88 procent av fastighetsvärdet belägna i A- och B-lägen.

Det Sammanslagna Bolaget får en större andel driftnettogenererande tillgångar än vad Sveafastigheter för närvarande har, samt en större mängd lägenheter med uppgraderingspotential än vad KlaraBo har i dagsläget. Detta möjliggör ökad effektivitet och högre grad av stabilitet i uppgraderingsaffären. Avsikten är att det Sammanslagna Bolaget ska öka andelen driftnettogenererande tillgångar ytterligare och därutöver, i större utsträckning, avyttra nybyggnationsprojekt efter färdigställande, i syfte att optimera kapitalallokering och kassaflödesgenerering.

Transaktionen (så som definierat nedan) skapar ökad skala och en bredare geografisk närvaro, vilket förväntas minska den operativa risken, resultera i en mer motståndskraftig och diversifierad tillgångsbas samt öka den riskjusterade avkastningen. Styrelserna förväntar sig att Transaktionen (så som definierat nedan) kommer att generera betydande årliga samordningsvinster och kostnadssynergier om minst 120 mkr genom ökad operativ effektivitet inom områdena fastighetsförvaltning, administration och finansiering.

Det Sammanslagna Bolaget beräknas stärka centrala kredit- och finansiella nyckeltal och cementera Sveafastigheters nuvarande position som det största noterade bostadsfastighetsbolaget på Nasdaq Stockholm. Skalan i det större Sammanslagna Bolaget – med stöd i en mer attraktiv finansiell profil och ett ökat förvaltningsresultat per aktie – förväntas attrahera ett större intresse från både svenska och internationella investerare, vilket tillsammans med den diversifiering av ägarbasen som följer av Fusionen bedöms bredda ägarbasen ytterligare och öka aktiens likviditet. Detta sammantaget tillsammans med en beräknad ökad utdelningskapacitet per aktie bedöms öka förutsättningarna för långsiktigt värdeskapande samt ett ökat aktieägarvärde i det Sammanslagna Bolaget. Den förbättrade strukturen, kreditnyckeltalen och kassaflödesgenereringen skapar även förutsättningar för ett stärkt kreditbetyg (från Sveafastigheters nuvarande BBB- som kreditbetyg) och förväntas öka det Sammanslagna Bolagets attraktivitet på såväl

bank- som obligationsmarknaden och möjliggöra upplåning på mer fördelaktiga villkor, vilket ytterligare stärker det Sammanslagna Bolagets finansieringsalternativ och reducerar finansieringskostnaden över tid.

Genomförandet av Fusionen är villkorat av att KlaraBo före det att Fusionen genomförs förvärvar en fastighetsportfölj från SBB i Norden AB (ett dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (inklusive dotterbolag), "SBB") omfattande totalt cirka 4 100 lägenheter, varav samtliga fastigheter i förvaltning redan förvaltas av Sveafastigheter ("Portföljförvärvet" respektive "SBB-Portföljen"). Portföljförvärvet, Extrautdelningen (så som definierat nedan) och Fusionen benämns gemensamt "Transaktionen". Köpeskillingen i Portföljförvärvet ska erläggas genom att KlaraBo till SBB emitterar vederlagsaktier i form av 32 600 001 A-aktier och 74 997 402 B-aktier i KlaraBo ("Vederlagsaktierna" respektive "Förvärvsemissionen"). Köpeskillingen för SBB-Portföljen och emissionskursen i Förvärvsemissionen har fastställts i enlighet med vad som anges i avsnitt 2 (*Fastställande av Fusionsvederlaget och omständigheter av betydelse för bedömningen av Fusionens lämplighet*). Genomförandet av Portföljförvärvet är villkorat av (1) att bolagsstämman i KlaraBo godkänner Förvärvsemissionen, (2) att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter godkänner Fusionen (och de tillhörande villkorade besluten), (3) att Konkursverket godkänner Fusionen (inklusive Portföljförvärvet), samt (4) att Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger KlaraBo och Sveafastigheter tillstånd att verkställa Fusionen. I samband med genomförandet av Portföljförvärvet kommer SBB att lösa in utestående preferensaktier i ett av de bolag som äger SBB-Portföljen. KlaraBo kommer att betala inlösenbeloppet för ett av de bolag som äger en del av SBB-Portföljen, och för detta ändamål kommer KlaraBo att erhålla ett lån på motsvarande belopp från Sveafastigheter.

Styrelserna är övertygade om att Transaktionen är attraktiv, värdeskapande och skälig för båda bolagens aktieägare. Genom att sammanföra tre kompletterande verksamheter i en enda och större verksamhet skapar Transaktionen förutsättningar för det Sammanslagna Bolaget att ytterligare agera på och tillvarata möjligheter på marknaden. Den ökade storleken, kassaflödesgenereringen och de stärkta kreditnyckeltalen beräknas möjliggöra ett ökat långsiktigt värdeskapande för samtliga aktieägare. Transaktionen kan också möjliggöra en tidigare uppdatering av det Sammanslagna Bolagets utdelningspolicy innebärande löpande kontantutdelningar, kompletterad med återköp av aktier i syfte att styra och optimera kapitalallokeringen för ett ökat aktieägarvärde. Efter Transaktionens genomförande kommer styrelsen i det Sammanslagna Bolaget att besluta om uppdaterade operativa- och finansiella mål för det Sammanslagna Bolaget samt utdelningspolicy, med beaktande av operativa-, finansiella- och kreditbetygsförutsättningar.

Mot denna bakgrund anser Styrelserna att Fusionen kommer att skapa betydande mervärde för såväl aktieägarna som andra intressenter och har därför antagit denna Fusionsplan.

2 FASTSTÄLLANDE AV FUSIONSVEDERLAGET OCH OMSTÄNDIGHETER AV BETYDELSE FÖR BEDÖMNINGEN AV FUSIONENS LÄMPLIGHET

Fastställande av Fusionsvederlaget (utbytesförhållandet) och värdering

Fusionsvederlaget (så som definierat i avsnitt 3 (*Fusionsvederlag m.m.*) nedan) har bestämts med avsikt att ge en skälig fördelning av värdet av det Sammanslagna Bolaget mellan aktieägarna i Sveafastigheter och KlaraBo med beaktande av Förvärvsemissionen. Vid bestämmandet av ett skäligt Fusionsvederlag för både Sveafastigheters och KlaraBos aktieägare har Styrelserna överenskommit om en relativvärdering baserad på det bedömda långsiktiga substansvärdet för respektive bolag, och med beaktande av vissa specifikt identifierade justeringsposter.

KlaraBos styrelse kommer att, som en del av Fusionen och för att uppnå ett lämpligt utbytesförhållande, förslå att den extra bolagsstämman beslutar att godkänna en villkorad extraordinär utdelning om 1,40 kronor per aktie ("Extrautdelningen") och att styrelsen bemyndigas att fastställa avstämningsdagen för

Extrautdelningen. Extrautdelningen är villkorad av samma villkor som Portföljförvärvet, dvs. (1) att bolagsstämman i KlaraBo godkänner Förvärvsemissionen, (2) att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter godkänner Fusionen (och de tillhörande villkorade besluten), (3) att Konkurrensverket godkänner Fusionen (inklusive Portföljförvärvet), samt (4) att Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger KlaraBo och Sveafastigheter tillstånd att verkställa Fusionen. Genomförandet av Förvärvsemissionen kommer att ske efter avstämningsdagen för Extrautdelningen och följaktligen ger Vederlagsaktierna inte rätt till Extrautdelningen. Avstämningsdagen för Extrautdelningen kommer att fastställas av KlaraBos styrelse i enlighet med ovan. Eftersom Extrautdelningen är en integrerad del av Fusionen är den också villkorad av att villkoren för Extrautdelningen är uppfyllda före den 1 december 2026. KlaraBo kommer att erhålla ett kontantlån från SBB, till ett belopp motsvarande den totala Extrautdelningen, som kan användas för att genomföra utbetalningen av Extrautdelningen.

Sveafastigheter har emitterat stamaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm. Varje stamaktie ger rätt till en (1) röst på bolagsstämma. Sveafastigheter har även möjlighet att ge ut C-aktier (med rätt till en tiondels (1/10) röst på bolagsstämma). Några C-aktier finns emellertid för närvarande inte utgivna och med anledning av Aktieomstruktureringen (så som definierat i avsnitt 3 (*Fusionsvederlag m.m.*) nedan) avses inte några C-aktier att emitteras före Genomförandet (så som definierat i avsnitt 3 (*Fusionsvederlag m.m.*) nedan) av Fusionen. Värdet för Sveafastigheter har bestämts utifrån Sveafastigheters bedömda långsiktiga substansvärde med värderingstidpunkt den 31 mars 2026, vilket uppgår till 16 065 mkr (motsvarande 81,40 kronor per aktie, exklusive egna aktier) och stöds av värderingsrapporter framtagna av Savills Sweden AB ("**Savills**") och Newsec Advisory Sweden AB ("**Newsec**"). I förhållande till relativvärderingen har det långsiktiga substansvärdet för Sveafastigheter justerats ned med ett totalt belopp om 3,1 mkr hänförligt till värdet av Sveafastigheters aktierätsprogram. Bolagsstämman i Sveafastigheter som bland annat ska besluta om Fusionen, kommer även föreslås att besluta om att införa en ny aktiestruktur i Sveafastigheter (se vidare avsnitt 3 (*Fusionsvederlag m.m.*)). KlaraBo har emitterat B-aktier som är noterade på Nasdaq Stockholm och A-aktier som inte är noterade på någon marknadsplats. Varje B-aktie ger rätt till en (1) röst och varje A-aktie ger rätt till tio (10) röster på bolagsstämma. Värdet för KlaraBo samt teckningskursen för Vederlagsaktierna har likaledes bestämts utifrån KlaraBos bedömda långsiktiga substansvärde med värderingstidpunkt den 31 mars 2026, vilket uppgår till 5 264 mkr (motsvarande 35,03 kronor per aktie, exklusive egna aktier) och stöds av värderingsrapporter framtagna av Savills. I förhållande till relativvärderingen har det långsiktiga substansvärdet för KlaraBo justerats ned med den aktieutdelning om 0,25 kronor per utdelningsberättigad aktie i KlaraBo som beslutades om på årsstämman i KlaraBo den 29 april 2026 (den "**Ordinarie Utdelningen**"), Extrautdelningen om 1,40 kronor per aktie (som ska utbetalas under förutsättning att de tillstånd som krävs för att verkställa Fusionsplanen erhålls) och 11,3 mkr hänförligt till kostnader kopplade till återköp och makulering av KlaraBos utestående teckningsoptioner. Såväl A-aktierna som B-aktierna har värderats efter sina respektive kapitalandelar i KlaraBo och A-aktiernas röststyrka i förhållande till B-aktierna har därför inte påverkat värderingen.

Köpeskillingen för SBB-Portföljen baseras på ett underliggande fastighetsvärde som motsvarar verkligt värde enligt externa värderingsrapporter från Savills, med värdetidpunkt den 31 mars 2026, vilka värderar det långsiktiga substansvärdet i SBB-Portföljen till 3 583 mkr.

Fusionsvederlaget (så som definierat nedan) har, med beaktande av de ovan nämnda faktorerna och baserat på antalet aktier i Sveafastigheter och KlaraBo per dagen för Fusionsplanen (exklusive egna aktier² samt, såvitt gäller KlaraBo, med tillägg av antalet aktier som kommer att utges inom ramen för Förvärvsemissionen), avseende A- och B-aktierna i KlaraBo bestämts så att för tjugotvå (22) B-aktier i KlaraBo kommer innehavaren att erhålla nio (9) nya B-aktier i Sveafastigheter och tjugotvå (22) A-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla nio (9) nya A-aktier i Sveafastigheter. Något kontant vederlag utgår inte. Se vidare avsnitt 3 (*Fusionsvederlag m.m.*) för information avseende hantering av fraktioner.

² Vid datumet för denna Fusionsplan innehar Sveafastigheter 2 650 230 egna stamaktier och KlaraBo 7 592 900 egna B-aktier i eget förvar.

Bedömning av Fusionens lämplighet

Styrelserna anser att Fusionen är till fördel för bolagen och deras aktieägare. Styrelserna anser även att utbytesrelationen är skälig.

Styrelsen för KlaraBo rekommenderar aktieägarna i KlaraBo att rösta för godkännande av Fusionsplanen vid den extra bolagsstämman i KlaraBo, som planeras hållas omkring den 26 juni 2026.

Styrelsen för Sveafastigheter rekommenderar aktieägarna i Sveafastigheter att rösta för godkännande av Fusionsplanen vid den extra bolagsstämman i Sveafastigheter, som planeras hållas omkring den 26 juni 2026.

KlaraBo har inhämtat en fairness opinion från Deloitte AB ("**Deloitte**"). Deloitte anger i sitt utlåtande till KlaraBos styrelse, daterat den 18 maj 2026, som uttrycker Deloitte's uppfattning per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skälig för KlaraBos aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

Sveafastigheter har inhämtat en fairness opinion från KPMG AB ("**KPMG**"). KPMG anger i sitt utlåtande till Sveafastigheters styrelse, daterat den 18 maj 2026, som uttrycker KPMG:s uppfattning per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skälig för Sveafastigheters aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

3 FUSIONSVEDERLAG M.M.

Omstrukturering av aktiestrukturen i Sveafastigheter för att möjliggöra betalning av Fusionsvederlag

På den extra bolagsstämman i Sveafastigheter som avses godkänna bland annat Fusionen och som planeras att hållas omkring den 26 juni 2026 kommer det föreslås en omstrukturering av Sveafastigheters aktiestruktur genom en ändring av bolagsordningen ("**Aktieomstruktureringen**"). Aktieomstruktureringen, som kommer att vara villkorad av Fusionens godkännande, kommer innebära att Sveafastigheter kommer att ta bort det befintliga aktieslaget C-aktier (för närvarande finns det inga utgivna C-aktier i Sveafastigheter). Sveafastigheter föreslås också införa ett nytt aktieslag i sin bolagsordning – A-aktier – vilket innebär att de nu befintliga stamaktierna i Sveafastigheter kommer att benämnas B-aktier efter att en sådan ändring av bolagsordningen har genomförts. Stamaktierna är, och B-aktierna kommer således i den nya aktiestrukturen fortsätta att vara, noterade på Nasdaq Stockholm. A-aktierna i den nya aktiestrukturen avses inte noteras. De nya A-aktierna kommer att ha 1,01 röster per aktie och B-aktierna kommer att ha 1,00 röst per aktie, och i övrigt ha samma rättigheter. Sveafastigheter kommer även att införa ett omvandlingsförbehåll, enligt vilket A-aktier kan konverteras till B-aktier när som helst.

Fusionsvederlag

Tjugotvå (22) B-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla nio (9) nya B-aktier i Sveafastigheter och tjugotvå (22) A-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla nio (9) nya A-aktier i Sveafastigheter ("**Fusionsvederlaget**"). Fusionsvederlaget innehåller inget kontant vederlag.

Emission av Fusionsvederlag

Styrelsen i Sveafastigheter kommer att föreslå att den extra bolagsstämman som beslutar om Fusionsplanen, som planeras att hållas omkring den 26 juni 2026, även beslutar att emittera de aktier som utgör Fusionsvederlaget samt om de ändringar i Sveafastigheters bolagsordning som är nödvändiga för att genomföra Aktieomstruktureringen.

De aktier i Sveafastigheter som emitteras till KlaraBos aktieägare som Fusionsvederlag kommer att medföra rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag som infaller efter det att Fusionen har registrerats hos Bolagsverket ("**Genomförandet**").

Antalet aktier som ska emitteras som Fusionsvederlag till aktieägarna i KlaraBo kommer att baseras på antalet aktier i KlaraBo per dagen för Genomförandet, exklusive egna aktier samt med tillägg av antalet aktier som kommer att utges inom ramen för Förvärvsemissionen.³ Beräknat på antalet utestående aktier i KlaraBo per dagen för denna Fusionsplan (med tillägg av Vederlagsaktierna) kommer det totala antalet nyemitterade aktier i Sveafastigheter att uppgå till 105 500 557, varav 20 004 545 A-aktier och 85 496 012 B-aktier. Därmed skulle det totala antalet utestående aktier i Sveafastigheter efter Genomförandet uppgå till 302 850 327, varav 20 004 545 A-aktier och 282 845 782 B-aktier, och aktieägarna i KlaraBo (efter genomförandet av Förvärvsemissionen) skulle således totalt inneha cirka 35 procent av aktierna och rösterna i det Sammanslagna Bolaget. Därigenom ökar aktiekapitalet i Sveafastigheter med 263 751,393 kronor.

De nya A-aktierna ska vara föremål för omvandlingsförbehåll enligt 4 kap 6 § Aktiebolagslagen, enligt vilket A-aktier kan konverteras till B-aktier när som helst.

Eventuella aktier i KlaraBo som innehas av eller för KlaraBos räkning kommer att dras in i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen.

SBB kontrollerar per dagen för Fusionsplanen 124 300 038 stamaktier i Sveafastigheter (motsvarande cirka 62,15 procent av aktierna och rösterna i Sveafastigheter), vilket innebär att Sveafastigheter är ett koncernbolag till SBB. SBB kontrollerar per dagen för denna Fusionsplan 21 647 035 B-aktier i KlaraBo (motsvarande cirka 14,4 procent av aktierna och 7,3 procent av rösterna i KlaraBo) och kommer genom Förvärvsemissionen att kontrollera 32 600 001 A-aktier och 96 644 437 B-aktier i KlaraBo (motsvarande cirka 50,1 procent av aktierna och 60,6 procent av rösterna i KlaraBo).

Fraktioner

Endast hela aktier i Sveafastigheter kommer att erläggas till aktieägare i KlaraBo som Fusionsvederlag. Sveafastigheter och KlaraBo kommer därför att uppdra åt ett finansiellt institut eller annan liknande aktör ("**Institutet**") att lägga samman alla fraktioner av aktier i KlaraBo ("**Fraktioner**") som inte berättigar innehavaren till hela nya aktier i Sveafastigheter och det sammanlagda antalet aktier i Sveafastigheter som motsvarar sådana Fraktioner kommer därefter att säljas av Institutet (på Nasdaq Stockholm såvitt avser B-aktier). Försäljningen ska ske snarast efter Genomförandet. Redovisningen av försäljningslikviden för försäljningen av Fraktioner ska ske genom Institutets försorg och därefter utbetalas till de som är berättigade till det i proportion till värdet av de Fraktioner som innehas omedelbart innan försäljningen. Denna betalning ska ske senast tio (10) bankdagar efter sådan försäljning av Fraktionerna.

Vissa aktieägare bosatta i utländska jurisdiktioner

För aktieägare i KlaraBo i vissa utländska jurisdiktioner till vilka Sveafastigheter inte kan erlægga aktier i Sveafastigheter som Fusionsvederlag enligt villkoren för Fusionen, till exempel på grund av att aktieägaren inte kan visa erforderlig kvalificerad investerarstatus enligt lokala värdepappersregler, gäller att Institutet ska lägga samman alla sådana aktier i KlaraBo, sälja dem på Nasdaq Stockholm och betala ut försäljningslikviden till dem som är berättigade till det, enligt motsvarande principer som anges i avsnittet "*Fraktioner*". Detta gäller inte i förhållande till, inklusive men inte begränsat till, Schweiz, USA, eller någon annan jurisdiktion där totalt mer än 3 procent av aktierna i KlaraBo är lokaliserade.

³ Vid datumet för denna Fusionsplan finns det 157 885 751 aktier i KlaraBo, varav 7 592 900 B-aktier innehas i eget förvar.

4 REDOVISNING AV FUSIONSVEDERLAG

Berättigade att erhålla Fusionsvederlag kommer att vara de aktieägare som är upptagna i KlaraBos aktiebok per dagen för Genomförandet.

I den mån inte annat följer nedan kommer Fusionsvederlaget redovisas efter Genomförandet genom att Euroclear Sweden AB på varje vederlagsberättigads VP-konto registrerar det antal aktier i Sveafastigheter som tillkommer denne. Samtidigt kommer dennes aktieinnehav i KlaraBo att avregistreras från samma konto. Fusionsvederlaget kommer således att fördelas automatiskt och inga åtgärder kommer att erfordras av aktieägarna i KlaraBo avseende detta. De nya aktierna i Sveafastigheter som utges som Fusionsvederlag berättigar till de rättigheter som tillkommer aktieägare från och med dagen för registrering av aktierna hos Bolagsverket.

Om aktier i KlaraBo är pantsatta vid tidpunkten för redovisningen av Fusionsvederlaget ska redovisning till följd därav ske till panthavaren. Om aktier i KlaraBo är förvaltarregistrerade ska redovisning till följd därav ske till förvaltaren.

Registrering av Fusionen beräknas ske i september 2026 (se avsnitt 7 (*Fusionens genomförande*) nedan).

5 ÅTAGANDEN FÖRE FUSIONEN

Sveafastigheter respektive KlaraBo har åtagit sig att vidta samtliga nödvändiga åtgärder som krävs för att genomföra Fusionen på de villkor som anges häri.

Under perioden från och med antagandet av denna Fusionsplan till Genomförandet, ska Sveafastigheter och KlaraBo fortsätta att bedriva sina respektive verksamheter på sedvanligt sätt och ska inte vidta någon av följande åtgärder utan föregående skriftligt medgivande från det andra bolaget:

- (a) besluta om eller betala utdelning eller göra någon annan värdeöverföring till aktieägare, med undantag för Extrautdelningen;
- (b) emittera aktier eller andra värdepapper, utöver (i) emission av aktier i Sveafastigheter för redovisning av Fusionsvederlaget och (ii) Förvärvsemissionen i KlaraBo riktad till SBB som betalning för Portföljförvärvet;
- (c) besluta om uppdelning av aktier eller liknande bolagsåtgärd;
- (d) förvärva, avyttra eller ingå avtal om att förvärva eller avyttra betydande aktieinnehav, verksamheter eller tillgångar (utöver förvärvet av SBB-Portföljen, som avses betalas genom Förvärvsemissionen, samt slutförande av KlaraBos transaktion med Episurf Medical AB (publ) som offentliggjordes den 26 januari 2026);
- (e) ingå, ändra eller säga upp några väsentliga avtal eller överenskommelser, eller dra på sig ytterligare skulder utöver vad som faller inom bolagets normala affärsverksamhet (för tydlighets skull ska de ändringar och medgivanden som avses göras inom ramen för Fusionen och i samband med upptagandet av de lån som är nödvändiga för Portföljförvärvet anses utgöra normal affärsverksamhet) (utöver de lån till KlaraBo från SBB för Extrautdelningen och från Sveafastigheter för betalningen av inlösenpriset för preferensaktier i det relevanta bolaget som äger del av SBB-Portföljen); eller
- (f) ändra bolagsordningen eller andra konstitutionella dokument, utöver ändring av KlaraBos bolagsordning såvitt gäller aktiekapitals- och antalet aktier-gränser för att möjliggöra Förvärvsemissionen samt ändring av Sveafastigheters bolagsordning såvitt gäller de ändringar som är nödvändiga för att möjliggöra Fusionen.

6 VILLKOR FÖR FUSIONEN

Genomförandet av Fusionen är villkorat av:

- (a) att bolagsstämman i KlaraBo beslutar att (i) godkänna Fusionsplanen, (ii) godkänna Extrautdelningen, (iii) godkänna Förvärvsmissionen och (iv) göra de ändringar i bolagsordningen som är nödvändiga för att möjliggöra Fusionen;
- (b) att bolagsstämman i Sveafastigheter beslutar att (i) godkänna Fusionsplanen, (ii) emittera aktier som Fusionsvederlag, och (iii) göra de ändringar i bolagsordningen som är nödvändiga för att möjliggöra Fusionen;
- (c) att Extrautdelningen har betalats ut av KlaraBo;
- (d) att Portföljförvärvet slutförs⁴ och Vederlagsaktierna har registrerats hos Bolagsverket;
- (e) att Fusionen och Portföljförvärvet har erhållit samtliga nödvändiga regulatoriska, statliga eller liknande godkännanden och tillstånd, inklusive beslut från Konkurrensverket, i varje fall på villkor som är acceptabla enligt Styrelserna vid en bedömning i god tro;
- (f) att Nasdaq Stockholm har beslutat att uppta de B-aktier som ska emitteras som Fusionsvederlag till handel;
- (g) att Fusionen inte omöjliggörs eller väsentligt försvåras, helt eller delvis, på grund av lagar, domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller liknande;
- (h) att varken Sveafastigheter eller KlaraBo, innan Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger bolagen tillstånd att verkställa Fusionen, brutit mot de åtaganden som anges i avsnitt 5 ovan (*Åtaganden före Fusionen*) på ett sådant sätt som skulle leda till en väsentlig negativ effekt för Fusionen eller det Sammanslagna Bolaget; och
- (i) att det inte, innan Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger bolagen tillstånd att verkställa Fusionen, inträffar någon förändring, omständighet eller händelse till följd av förändringar, omständigheter eller händelser som har haft eller rimligen skulle kunna förväntas ha en väsentlig negativ effekt på den finansiella ställningen, verksamheten eller tillgångarna i Sveafastigheter, KlaraBo (inklusive SBB-Portföljen) eller det Sammanslagna Bolaget, och till följd varav det andra bolaget inte rimligen kan förväntas genomföra Fusionen.

Har de villkor som framgår av detta avsnitt inte uppfyllts och Genomförandet inte har skett senast den 31 december 2026 kommer Fusionen inte att genomföras och denna Fusionsplan upphör att gälla, dock att Fusionen ska avbrytas och Fusionsplanen upphöra att gälla endast, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Fusionen eller det Sammanslagna Bolaget. Envar av Styrelserna förbehåller sig rätten att genom ett gemensamt beslut helt eller delvis frånfalla ett, flera eller samtliga av ovanstående villkor i (a)–(g) samt (i). Vidare förbehåller sig envar av Styrelserna rätten att helt eller delvis frånfalla villkoret i (h) ovan för det fall det andra bolaget har brutit mot de åtaganden som hänvisas till däri.

⁴ Genomförandet av Portföljförvärvet är villkorat av (1) att bolagsstämman i KlaraBo godkänner Förvärvsmissionen, (2) att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter godkänner Fusionen (och de tillhörande villkorade besluten), (3) att Konkurrensverket godkänner Fusionen (inklusive Portföljförvärvet), samt (4) att Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger KlaraBo och Sveafastigheter tillstånd att verkställa Fusionen.

Styrelserna har, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, rätt att genom ett gemensamt beslut bestämma att skjuta upp det senaste datumet för uppfyllande av villkoren från den 31 december 2026 till ett senare datum.

7 FUSIONENS GENOMFÖRANDE

Fusionens planerade registrering

Under förutsättning att villkoren för Fusionen som framgår av avsnitt 6 (*Villkor för Fusionen*) ovan har uppfyllts kommer Fusionen att få rättsverkan vid Genomförandet, dvs. från den dag som Bolagsverket registrerar Fusionen. Datumet för sådan registrering förväntas ske i september 2026. Sveafastigheter och KlaraBo kommer senare att offentliggöra vilken dag som Bolagsverket förväntas registrera Fusionen.

KlaraBos upplösning

KlaraBo kommer att upplösas utan likvidation och dess tillgångar och skulder, inklusive SBB-Portföljen, övergå till Sveafastigheter vid Genomförandet.

Sista dag för handel med KlaraBos B-aktier förväntas vara den handelsdag som infaller två (2) handelsdagar före datumet för Genomförandet.

Sveafastigheter kommer att ansöka om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av de nya B-aktier som emitteras av Sveafastigheter som Fusionsvederlag till innehavare av B-aktier i KlaraBo och den första handelsdagen för sådana B-aktier beräknas äga rum två (2) handelsdagar efter Genomförandet.

8 DUE DILIGENCE

I samband med förberedelserna inför Fusionen har bolagen genomfört sedvanliga begränsade due diligence-undersökningar av bekräftande natur av viss verksamhetsrelaterad, finansiell, kommersiell och legal information avseende Sveafastigheter respektive KlaraBo (inklusive såvitt avser SBB-Portföljen, de bolag som äger SBB-Portföljen). Under due diligence-undersökningarna har ingen information som inte tidigare varit offentliggjord och som skulle kunna utgöra insiderinformation i förhållande till Sveafastigheter respektive KlaraBo lämnats (förutom såvitt avser del av bolagens resultaträkning, balansräkning samt intjänning för det första kvartalet 2026, vilken information sedermera har offentliggjorts av Sveafastigheter respektive KlaraBo i respektive bolags kvartalsrapport för det första kvartalet 2026).

9 RÖSTNINGSÅTAGANDEN

Sveafastigheters största aktieägare, SBB och APG Invest AS (ett indirekt helägt dotterbolag till Aker ASA), som tillsammans innehar 70,6 procent av de utestående aktierna och rösterna i Sveafastigheter, har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen, att besluta om emission av Fusionsvederlaget samt att besluta om bolagsordningsändring vid extra bolagsstämma i Sveafastigheter.

KlaraBos aktieägare Investment Aktiebolaget Spiltan, Ralph Mühlrad, Anders Pettersson, Lennart Sten, Andreas Morfiadakis och Richard Mühlrad som tillsammans innehar cirka 39,1 procent av de på den extra bolagsstämman röstberättigade aktierna, vilket motsvarar cirka 58,4 procent av rösterna, varav 75,3 procent av A-aktierna, motsvarande cirka 44,6 procent av rösterna, samt cirka 33,9 procent av de på den extra bolagsstämman röstberättigade B-aktierna, motsvarande cirka 13,8 procent av rösterna, i KlaraBo har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionen, att besluta om emission av Förvärvsemissionen, att

godkänna Extrautdelningen och att besluta om bolagsordningsändring vid extra bolagsstämma i KlaraBo.⁵

Röstningsåtagandena omfattar samtliga aktier som innehas av varje aktieägare samt eventuella aktier som förvärfvas efter datumet för respektive röstningsåtagande, och varje aktieägare åtar sig att rösta för Fusionen (och, vad gäller KlaraBos aktieägare, Portföljförvärvet och Extrautdelningen) samt nödvändiga ändringar av bolagsordningen. I den mån någon person innehar aktier genom en kapitalförsäkring och kapitalförsäkringsbolaget inte tillåter bolaget att rösta för aktierna, ska sådan person säkerställa att kapitalförsäkringsbolaget varken närvarar vid eller röstar för aktierna vid den relevanta extra bolagsstämman. Röstningsåtagandena gäller till den 31 augusti 2026 och upphör att gälla om ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i KlaraBo offentliggörs före den relevanta extra bolagsstämman.

10 INNEHAVARE AV VÄRDEPAPPER MED SÄRSKILDA RÄTTIGHETER I KLARABO

KlaraBo har, som ett led i ett incitamentsprogram till ledande befattningshavare och andra anställda, emitterat sammanlagt 2 000 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 ("2024/2027-teckningsoptioner") samt 3 000 000 teckningsoptioner av serie 2025/2029 ("2025/2029-teckningsoptioner") (2024/2027-teckningsoptioner och 2025/2029-teckningsoptioner tillsammans, "Teckningsoptionerna"). Samtliga 2024/2027-teckningsoptioner och 670 519 av 2025/2029-teckningsoptionerna innehas av KlaraBo. Övriga Teckningsoptioner har erbjudits till innehavarna på marknadsmässiga villkor.

Styrelsen i KlaraBo har beslutat att de utestående Teckningsoptionerna ska förvärfvas från innehavarna och återköpas av KlaraBo till marknadsvärde innan Genomförandet. För detta syfte har KlaraBo inhämtat en marknadsvärdering för 2025/2029-teckningsoptionerna från Deloitte. Enligt denna värdering, har varje utestående 2025/2029-teckningsoption ett värde om 2,71 kronor. Dessutom kommer relevanta ledande befattningshavare och andra anställda att erhålla en kontantbonus i syfte att hålla dem finansiellt opåverkade av återköpet som inträffar till följd av Fusionen. Kostnaderna uppgår till 11,3 mkr och har beaktats i relativvärderingen som ligger till grund för fastställandet av Fusionsvederlaget. Detta medför att samtliga Teckningsoptioner kommer att förvärfvas av KlaraBo och makuleras innan Genomförandet.

Bortsett från vad som nämns ovan finns inte några teckningsoptioner, konvertibler eller andra värdepapper som berättigar innehavaren till särskilda rättigheter i KlaraBo.

11 ARVODEN M.M. MED ANLEDNING AV FUSIONEN

Bortsett från vad som anges nedan kommer inte några särskilda arvoden eller förmåner, i den mening som avses i Aktiebolagslagen, utbetalas till någon av Sveafastigheters eller KlaraBos styrelseledamöter, verkställande direktörer eller revisorer i samband med Fusionen.

Arvoden till revisorerna i Sveafastigheter och KlaraBo ska utgå enligt godkänd räkning för bland annat deras arbete med deras respektive yttrande avseende Fusionsplanen, sin granskning av Fusionsplanen och annat arbete som utförts i samband med Fusionen.

12 ÖVRIGT

Lennart Sten, Anders Pettersson och Per Håkan Börjesson har en intressekonflikt i förhållande till KlaraBos handläggning av Fusionen enligt avsnitt II.18 i Aktiemarknadens självregleringskommittés

⁵ Enligt Aktiebolagslagen och Takeover-reglerna ska, vid beslut om godkännande av Fusionsplanen i KlaraBo, aktier som innehas av SBB eller dess dotterbolag inte beaktas. Aktier som innehas av SBB och dess dotterbolag har därför inte beaktats vid beräkningen av andelen aktier och röster i KlaraBo som omfattas av röstningsåtaganden.

Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM ("Takeover-reglerna") och har inte deltagit i KlaraBos styrelses handläggning av Fusionen. Lennart Sten är styrelseordförande i SBB, som i egenskap av Sveafastigheters moderbolag, likställs med Sveafastigheter i egenskap av budgivare enligt Takeover-reglerna, har en intressekonflikt enligt avsnitt II.18 i Takeover-reglerna, och följaktligen är avsnitt III i Takeover-reglerna tillämpligt på Fusionen och KlaraBo är enligt avsnitt III.3 i Takeover-reglerna skyldigt att inhämta, samt senast två veckor före dagen för KlaraBos extra bolagsstämma offentliggöra, ett värderingsutlåtande (s.k. *fairness opinion*) avseende Fusionen från oberoende experter. Styrelsen i KlaraBo har inhämtat en *fairness opinion* från Deloitte, enligt vilken Fusionsvederlaget är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för KlaraBos aktieägare, till stöd för styrelsens rekommendation till aktieägarna att rösta för Fusionsplanen vid KlaraBos extra bolagsstämma.

Leiv Synnes har en intressekonflikt i förhållande till Sveafastigheters handläggning av Fusionen och har inte deltagit i Sveafastigheters styrelses handläggning av Fusionen. Inte heller Jens-Fredrik Jalland har deltagit i Sveafastigheters styrelses handläggning av Fusionen.

Sveafastigheters verkställande direktör och KlaraBos verkställande direktör ska ha rätt att gemensamt vidta de mindre förändringar i denna Fusionsplan som kan visa sig erforderliga i samband med registreringen av Fusionsplanen eller Fusionen hos Bolagsverket, eller Euroclear Sweden AB i samband med redovisningen av Fusionsvederlaget.

Till denna Fusionsplan biläggs:

- (a) Sveafastigheters årsredovisningar för det förkortade räkenskapsåret 2023 och för räkenskapsåren 2024 samt 2025;
- (b) KlaraBos årsredovisningar för räkenskapsåren 2023, 2024 och 2025; och
- (c) Revisorernas yttranden enligt 23 kap. 11 § Aktiebolagslagen.

(Signatursida följer)

Datum: 18 maj 2026

KLARABO SVERIGE AB

Styrelsen

Karin Gunnarsson

Sophia Mattsson-Linnala

Ralph Mühlrad

Joacim Sjöberg

Signatursidor till Fusionsplanen

Datum: 18 maj 2026

SVEAFASTIGHETER AB (PUBL)

Styrelsen

Peter Wågström

Peder Johnson

Christer Nerlich

Jenny Wärmé

Signatursidor till Fusionsplanen

FAIRNESS OPINION FRÅN KPMG INHÄMTAD AV STYRELSEN I SVEAFASTIGHETER



KPMG
P.O. Box
SE-101 27 Stockholm
Sverige

Besöksadress
Hemsida

Vasagatan 16
www.kpmg.se

Till:

Den oberoende styrelsen i Sveafastigheter AB (publ)

Stockholm den 18 maj 2026

Fairness opinion avseende fusion mellan Sveafastigheter AB (publ) och KlaraBo Sverige AB (publ)

KPMG Corporate Finance, en verksamhetsgren inom KPMG AB ("KPMG"), har av den oberoende styrelsen i Sveafastigheter AB (publ) ("Sveafastigheter" eller "Bolaget") anlåtats för att avge ett utlåtande om huruvida den nedan beskrivna transaktionen är skäligen från finansiell synpunkt för aktieägarna i Sveafastigheter ("Fairness Opinion").

Vi har erfarit att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB"), KlaraBo Sverige AB (publ) ("KlaraBo") och Sveafastigheter överväger två ömsesidigt villkorade transaktioner (gemensamt benämnda "Transaktionen") bestående av:

(i) ett portföljförvärv genom vilket KlaraBo kommer att förvärva en bostadsfastighetsportfölj från SBB ("SBB-portföljen"), där vederlaget utgörs av nyemitterade aktier i KlaraBo som emitteras till SBB ("Portföljtransaktionen"); och

(ii) en därpå följande fusion genom absorption enligt aktiebolagslagen varigenom Sveafastigheter förvärvar KlaraBo, med Sveafastigheter som övertagande bolag och med KlaraBos aktieägare erhållande nyemitterade aktier i Sveafastigheter som fusionsvederlag ("Fusionen").

Portföljtransaktionen, Fusionen samt en extraordinär utdelning ("Extrautdelningen") som avses lämnas av KlaraBo i samband med Transaktionen är ömsesidigt villkorade, vilket innebär att ingen av dem kommer att fullföljas utan att samtliga fullföljs.

Inom ramen för denna Fairness Opinion har vi genomfört sådana granskningar, analyser och undersökningar som vi bedömt nödvändiga och ändamålsenliga under rådande omständigheter. Detta har bland annat innefattat:

- genomgång av information avseende bland annat verksamhetsbeskrivningar, historisk finansiell information, prognoser, fastighetsinformation, fastighetsvärderingar och ägarstrukturer;
- diskussioner med representanter för ledningen;
- genomgång av offentligt tillgänglig information, inklusive historiska aktiekurser och handelsvolym för SBB, KlaraBo och Sveafastigheter, finansiella prognoser, marknadsdata samt information om jämförbara bolag;
- genomförande av övriga analyser och undersökningar som vi ansett lämpliga; samt
- en oberoende bedömning av rimligheten i värderingen av SBB-portföljen på portföljnivå, baserat på information som tillhandahållits av de i Transaktionen inblandade parterna.

Vi har förlitat oss på, och utan oberoende verifiering utgått från, att den information som har tillhandahållits oss och som ligger till grund för detta utlåtande är korrekt och fullständig, inklusive information från offentliga källor. Vi fransäger oss allt ansvar för eventuella fel eller utelämnanden i sådan information och de konsekvenser detta kan få för våra slutsatser.

Vårt utlåtande baseras på ekonomiska, marknadsmässiga och övriga förhållanden såsom de föreligger och kan bedömas per dagen för detta utlåtande.

Detta utlåtande är avsett att användas enbart i det syfte som anges ovan och får inte återopas eller användas för något annat ändamål utan KPMG:s skriftliga medgivande.

KPMG har inte agerat finansiell rådgivare till Bolaget eller någon annan part i samband med Transaktionen. Ersättningen till KPMG för detta utlåtande utgörs av ett fast arvode och är inte beroende av om Transaktionen genomförs eller ej.



Enligt villkoren för Fusionen kommer KlaraBos aktieägare att erhålla nio (9) nyemitterade aktier i Sveafastigheter för varje tjugotvå (22) aktier som innehas i KlaraBo, varvid A-aktier i KlaraBo byts mot nyemitterade A-aktier i Sveafastigheter och B-aktier i KlaraBo byts mot nyemitterade B-aktier i Sveafastigheter ("**Utbytesförhållandet**").

Därutöver kommer KlaraBos aktieägare att erhålla Extrautdelningen i samband med Transaktionen.

Vår bedömning har gjorts med utgångspunkt i det totala vederlaget till KlaraBos aktieägare, inklusive Utbytesförhållandet och Extrautdelningen.

Utbytesförhållandet återspeglar den relativa finansiella ställningen och värderingen av Sveafastigheter och KlaraBo (efter genomförandet av Portföljtransaktionen), såsom dessa har bedömts av respektive bolags styrelser i samband med Transaktionen.

Vid avgivandet av vårt utlåtande har vi bedömt huruvida Utbytesförhållandet utgör en rimlig och skälig grund för värdefördelningen mellan Sveafastigheters och KlaraBos aktieägare i Transaktionen.

Vår bedömning har baserats på en kombination av värderingsanalyser och finansiella jämförelser, inklusive:

- jämförelser av relativa eget kapital-värden baserade på justerad balansräkningsinformation och externa fastighetsvärderingar;
- oberoende kassaflödesanalyser (DCF) genomförda på portföljnivå;
- observerade värderingsmultiplar för jämförbara börsnoterade bostadsfastighetsbolag; samt
- värderingsmultiplar från relevanta genomförda transaktioner avseende svenska bostadsfastigheter.

Dessa analyser har genomförts i syfte att bedöma huruvida Utbytesförhållandet faller inom ett intervall som kan anses skäligt från finansiell synpunkt, med beaktande av värderingsosäkerhet, marknadsförhållanden och transaktionsspecifika omständigheter.

Mot bakgrund av ovanstående, och med förbehåll för de antaganden, begränsningar och reservationer som anges häri, är det vår uppfattning att Utbytesförhållandet, per dagen för detta utlåtande, är skäligt från finansiell synpunkt för aktieägarna i Sveafastigheter.

Stockholm den 18 maj 2026

KPMG Corporate Finance

UTTALANDE FRÅN STYRELSEN I KLARABO MED ANLEDNING AV FUSIONEN



Pressmeddelande

18 maj 2026 08:30:00 CEST

Uttalande från styrelsen i KlaraBo med anledning av fusionen med Sveafastigheter

Styrelsen för KlaraBo Sverige AB, org.nr 559029-2727, ("KlaraBo") ("Styrelsen") rekommenderar aktieägarna i KlaraBo att rösta för genomförandet av den fusion mellan KlaraBo och Sveafastigheter AB (publ), org.nr 559449-4329, ("Sveafastigheter") som offentliggjordes genom pressmeddelande i dag den 18 maj 2026 ("Fusionen"). Styrelsen anser att Fusionen kommer att skapa betydande mervärde för såväl aktieägarna som andra intressenter. Genom Transaktionen (så som definierat nedan) skapas ett större bostadsfastighetsbolag med cirka 26 500 lägenheter, en starkare kassaflödesprofil, bredare geografisk diversifiering och en förbättrad kreditprofil. Förutsättningarna för ett eventuellt högre kreditbetyg stärks och förbättrar tillgången till både bank- och obligationsmarknaden till fördelaktigare villkor. Transaktionen (så som definierat nedan) beräknas ge upphov till årliga samordningsvinster och kostnadssynergier om minst 120 mkr. Tillsammans med en breddning av ägarbasen, ökad likviditet i aktien och ett beräknat ökat förvaltningsresultat och utdelningskapacitet per aktie bedöms dessa faktorer sammantaget öka aktieägarvärdet i det Sammanslagna Bolaget (så som definierat nedan).

Bakgrund

Styrelsen och styrelsen för Sveafastigheter har i dag, den 18 maj 2026, antagit en gemensam fusionsplan ("**Fusionsplanen**"), enligt vilken KlaraBo och Sveafastigheter enats om ett samgående mellan bolagen genom Fusionen. Fusionen kommer att genomföras genom att KlaraBo absorberas av Sveafastigheter, varigenom KlaraBos aktieägare kommer att erhålla nya aktier i Sveafastigheter. Det sammanslagna bolaget som blir resultatet av Fusionen (inklusive Portföljförvärvet, så som definierat nedan) refereras härnäst till som det "**Sammanslagna Bolaget**". Fusionsplanen finns tillgänglig på bolagens respektive webbplatser, www.klarabo.se och www.sveafastigheter.se.

Sveafastigheter och KlaraBo är av uppfattningen att faktorer såsom skala, finansiell styrka och tillgång till diversifierade kapitalkällor för en effektiv finansiering är förutsättningar för att skapa aktieägarvärde. Mot denna bakgrund har Styrelsen och styrelsen i Sveafastigheter bedömt att Transaktionen (så som definierat nedan), i detta skede, är värdeskapande och skäligen för båda bolagens aktieägare genom att Transaktionen (så som definierat nedan) både adresserar dessa faktorer och kan generera betydande samordningsvinster och kostnadssynergier.

Sveafastigheters fastighetsbestånd uppgick den 31 mars 2026 till cirka 29,4 mdkr, varav 25,8 mdkr avser fastigheter i förvaltning, varav 93 procent är belägna i marknaderna Stockholm#Mälardalen, Stor-Göteborg, Malmö#Öresund och Universitetsstäder, med Stockholms län som den enskilt största regionen.[1] Tillgångar som ännu inte genererar driftnetto uppgår till 3,6 mdkr och utgörs av projektutveckling om 2,2 mdkr samt pågående byggnation om 1,4 mdkr som omfattar 787 lägenheter under byggnation i marknaden Stockholm#Mälardalen. En viktig del av Sveafastigheters strategi är lägenhetsuppgraderingar – med ett operativt mål att uppgradera 2 000 lägenheter till och med juni 2029 – varav 521 lägenheter har uppgraderats fram till den 31 mars 2026. Den totala kvarvarande uppgraderingspotentialen uppgår för närvarande till cirka 4 000 lägenheter.

Sveafastigheter förvaltar också, på uppdrag av SBB (så som definierat nedan), redan alla driftnettogenererande tillgångar i SBB#Portföljen (så som definierat nedan). SBB#Portföljen (så som definierat nedan) uppgår till cirka 6,8 mdkr, varav cirka 6,5 mdkr avser fastigheter i förvaltning. Av dessa fastigheter överlappar 70 procent geografiskt med Sveafastigheters fastighetsbestånd och är belägna i samma marknader. I jämförelse med Sveafastigheters fastighetsbestånd har SBB#Portföljen (så som definierat nedan) en större andel i Stockholm#Mälardalen, ungefär motsvarande andel i Universitetsstäder och en lägre andel i Malmö#Öresund.

KlaraBos fastighetsbestånd uppgår till cirka 10,8 mdkr, varav 72 procent av fastighetsvärdet är beläget i Universitetsstäder och i Malmö#Öresund samt cirka 2 procent i Stockholm#Mälardalen. Likt Sveafastigheter är en central del i KlaraBos strategi att genomföra gradvisa lägenhetsuppgraderingar, vilken historiskt har genererat 8 procent direktavkastning på investerat kapital. Under 2025 genomförde KlaraBo 188 lägenhetsuppgraderingar och har i sitt fastighetsbestånd cirka 3 600 lägenheter med återstående uppgraderingspotential.

Genomförandet av Fusionen är villkorat av att KlaraBo före det att Fusionen genomförs förvärvar en fastighetsportfölj från SBB i Norden AB (ett dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (inklusive dotterbolag), "SBB") omfattande totalt cirka sammanlagt 4 100 lägenheter, varav samtliga fastigheter i förvaltning redan förvaltas av Sveafastigheter ("Portföljförvärvet" respektive "SBB-Portföljen"). Portföljförvärvet, Extrautdelningen (så som definierat nedan) och Fusionen benämns gemensamt "Transaktionen". Köpeskillingen i Portföljförvärvet ska erläggas genom att KlaraBo till SBB emitterar vederlagsaktier i form av 32 600 001 A-aktier och 74 997 402 B-aktier i KlaraBo ("Vederlagsaktierna" respektive "Förvärvsemissionen"). Genomförandet av Portföljförvärvet är villkorat av (1) att bolagsstämman i KlaraBo godkänner Förvärvsemissionen, (2) att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter godkänner Fusionen (och de tillhörande villkorade besluten), (3) att Konkurrensverket godkänner Fusionen (inklusive Portföljförvärvet), samt (4) att Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger KlaraBo och Sveafastigheter tillstånd att verkställa Fusionen.

Fusionsvederlaget (så som definierat nedan) har bestämts med avsikt att ge en skälig fördelning av värdet av det Sammanslagna Bolaget mellan aktieägarna i Sveafastigheter och KlaraBo med beaktande av Förvärvsemissionen. Vid bestämmandet av ett skäligt Fusionsvederlag (så som definierat nedan) för både Sveafastigheters och KlaraBos aktieägare har Styrelsen och styrelsen i Sveafastigheter överenskommit om en relativvärdering baserad på det bedömda långsiktiga substansvärdet för respektive bolag, och med beaktande av vissa specifikt identifierade justeringsposter.

Styrelsen kommer att, som en del av Fusionen och för att uppnå ett lämpligt utbytesförhållande, föreslå att den extra bolagsstämman beslutar att godkänna en villkorad extraordinär utdelning om 1,40 kronor per aktie ("**Extrautdelningen**") och att Styrelsen bemyndigas att fastställa avstämningsdagen för Extrautdelningen. Extrautdelningen är villkorad av samma villkor som Portföljförvärvet, dvs. (1) att bolagsstämman i KlaraBo godkänner Förvärvsemissionen, (2) att bolagsstämmorna i KlaraBo och Sveafastigheter godkänner Fusionen (och de tillhörande villkorade besluten), (3) att Konkursverket godkänner Fusionen (inklusive Portföljförvärvet), samt (4) att Bolagsverket (eller, om tillämpligt, domstol) ger KlaraBo och Sveafastigheter tillstånd att verkställa Fusionen. Genomförandet av Förvärvsemissionen kommer att ske efter avstämningsdagen för Extrautdelningen och följaktligen ger Vederlagsaktierna inte rätt till Extrautdelningen. Avstämningsdagen för Extrautdelningen kommer att fastställas av Styrelsen i enlighet med ovan. Eftersom Extrautdelningen är en integrerad del av Fusionen är den också villkorad av att villkoren för Extrautdelningen är uppfyllda före den 1 december 2026. KlaraBo kommer att erhålla ett kontantlån från SBB, till ett belopp motsvarande den totala Extrautdelningen, som kan användas för att genomföra utbetalningen av Extrautdelningen.

Sveafastigheter har emitterat stamaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm. Varje stamaktie ger rätt till en (1) röst på bolagsstämma. Sveafastigheter har även möjlighet att ge ut C-aktier (med rätt till en tiondels (1/10) röst på bolagsstämma). Några C-aktier finns emellertid för närvarande inte utgivna och med anledning av Aktieomstruktureringen (så som definierat nedan) avses inte några C-aktier att emitteras före det att Fusionen har registrerats hos Bolagsverket. Värdet för Sveafastigheter har bestämts utifrån Sveafastigheters bedömda långsiktiga substansvärde med värderingstidpunkt den 31 mars 2026, vilket uppgår till 16 065 mkr (motsvarande 81,40 kronor per aktie, exklusive egna aktier) och stöds av värderingsrapporter framtagna av Savills Sweden AB ("**Savills**") och Newsec Advisory Sweden AB. I förhållande till relativvärderingen har det långsiktiga substansvärdet för Sveafastigheter justerats ned med ett totalt belopp om 3,1 mkr hänförligt till värdet av Sveafastigheters aktierättsprogram. På den extra bolagsstämma i Sveafastigheter som avses godkänna bland annat Fusionen och som planeras att hållas omkring den 26 juni 2026 kommer det föreslås en omstrukturering av Sveafastigheters aktiestruktur genom en ändring av bolagsordningen ("**Aktieomstruktureringen**"). Aktieomstruktureringen, som kommer att vara villkorad av Fusionens godkännande, kommer innebära att Sveafastigheter kommer att ta bort det befintliga aktieslaget C-aktier (för närvarande finns det inga utgivna C-aktier i Sveafastigheter). Sveafastigheter föreslås också införa ett nytt aktieslag i sin bolagsordning – A-aktier – vilket innebär att de nu befintliga stamaktierna i Sveafastigheter kommer att benämnas B-aktier efter att en sådan ändring av bolagsordningen



Pressmeddelande

18 maj 2026 08:30:00 CEST

har genomförts. Stamaktierna är, och B-aktierna kommer således i den nya aktiestrukturen fortsätta att vara, noterade på Nasdaq Stockholm. A-aktierna i den nya aktiestrukturen avses inte noteras. De nya A-aktierna kommer att ha 1,01 röster per aktie och B-aktierna kommer att ha 1,00 röst per aktie, och i övrigt ha samma rättigheter. Sveafastigheter kommer även att införa ett omvandlingsförbehåll, enligt vilket A-aktier kan konverteras till B-aktier när som helst.

KlaraBo har emitterat B-aktier som är noterade på Nasdaq Stockholm och A-aktier som inte är noterade på någon marknadsplats. Varje B-aktie ger rätt till en (1) röst och varje A-aktie ger rätt till tio (10) röster på bolagsstämma. Värdet för KlaraBo samt teckningskursen för Vederlagsaktierna har likaledes bestämts utifrån KlaraBos bedömda långsiktiga substansvärde med värderingstidpunkt den 31 mars 2026, vilket uppgår till 5 264 mkr (motsvarande 35,03 kronor per aktie, exklusive egna aktier) och stöds av värderingsrapporter framtagna av Savills. I förhållande till relativvärderingen har det långsiktiga substansvärdet för KlaraBo justerats ned med den aktieutdelning om 0,25 kronor per utdelningsberättigad aktie i KlaraBo som beslutades om på årsstämman i KlaraBo den 29 april 2026 (den "**Ordinarie Utdelningen**"), Extrautdelningen om 1,40 kronor per aktie (som ska utbetalas under förutsättning att de tillstånd som krävs för att verkställa Fusionsplanen erhålls) och 11,3 mkr hänförligt till kostnader kopplade till återköp och makulering av KlaraBos utestående teckningsoptioner. Såväl A-aktierna som B-aktierna har värderats efter sina respektive kapitalandelar i KlaraBo och A-aktiernas röststyrka i förhållande till B-aktierna har därför inte påverkat värderingen.

Köpeskillingen för SBB-Portföljen baseras på ett underliggande fastighetsvärde som motsvarar verkligt värde enligt externa värderingsrapporter från Savills, med värdetidpunkt den 31 mars 2026, vilka värderar det långsiktiga substansvärdet i SBB-Portföljen till 3,583 mkr.

Fusionsvederlaget (så som definierat nedan) har, med beaktande av de faktorer som nämns i Fusionsplanen och baserat på antalet aktier i Sveafastigheter och KlaraBo per dagen för Fusionsplanen (exklusive egna aktier^[2] samt, såvitt gäller KlaraBo, med tillägg av antalet aktier som kommer att utges inom ramen för Förvärvsemissionen), avseende A- och B-aktierna i KlaraBo bestämts så att för tjugotvå (22) B-aktier i KlaraBo kommer innehavaren att erhålla nio (9) nya B-aktier i Sveafastigheter och tjugotvå (22) A-aktier i KlaraBo berättigar innehavaren att erhålla nio (9) nya A-aktier i Sveafastigheter ("**Fusionsvederlaget**"). Något kontant vederlag utgår inte. Beräknat på antalet utestående aktier i KlaraBo per dagen för Fusionsplanen (med tillägg av Vederlagsaktierna) kommer det totala antalet nyemitterade aktier i Sveafastigheter att uppgå till 105 500 557, varav 20 004 545 A-aktier och 85 496 012 B-aktier. Därmed skulle det totala antalet utestående aktier i Sveafastigheter efter det att Fusionen har registrerats hos Bolagsverket uppgå till 302 850 327, varav 20 004 545 A-aktier och 282 845 782 B-aktier, och aktieägarna i KlaraBo (efter genomförandet av Förvärvsemissionen) skulle således totalt inneha cirka 35 procent av aktierna och rösterna i det Sammanslagna Bolaget.



Pressmeddelande

18 maj 2026 08:30:00 CEST

Fusionens genomförande är villkorat av, bland annat, godkännande av aktieägarna i Sveafastigheter respektive KlaraBo vid deras respektive bolagsstämmor.

Detta uttalande lämnas av Styrelsen[3] i enlighet med avsnitt II.19 i Aktiemarknadens självregleringskommittés Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM ("Takeover-reglerna").

Styrelsen har anlitat Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB som legal rådgivare i samband med Transaktionen. Styrelsen har uppdragit åt Deloitte AB ("Deloitte") att avge ett värderingsutlåtande (fairness opinion) avseende Fusionen. Värderingsutlåtandet är bilagt detta uttalande.

Styrelsens rekommendation

Styrelsens uppfattning om Transaktionen är baserad på en bedömning av ett antal faktorer som Styrelsen har ansett vara relevanta vid utvärderingen av Transaktionen. Dessa faktorer omfattar bland annat den rådande marknadssituationen, Transaktionens strategiska fördelar, framtida möjligheter och risker, KlaraBos finansiella ställning samt potentialen för det Sammanslagna Bolaget.

Sveafastigheter och KlaraBo har kompletterande fastighetsbestånd och geografiska marknader samt en gemensam strategisk ambition och affärsmodell: att äga, förvalta och utveckla högkvalitativa hyresbostäder med ett långsiktigt perspektiv. Inklusive SBB#Portföljen uppnås en mer balanserad regional exponering, ett fastighetsbestånd om cirka 47 mdkr, vilket gör det Sammanslagna Bolaget mer än dubbelt så stort mätt i fastighetsvärde jämfört med det näst största noterade bostadsfastighetsbolaget på Nasdaq Stockholm. Cirka 85 procent av värdet av fastigheter i förvaltning är belägna i marknaderna Stockholm#Mälardalen, Universitetsstäder, Malmö#Öresund och Stor-Göteborg. Marknaden Övrigt, som utgör resterande 15 procent av fastighetsvärdet, har 88 procent av fastighetsvärdet belägna i A- och B-lägen.

Det Sammanslagna Bolaget får en större andel driftnettogenererande tillgångar än vad Sveafastigheter för närvarande har, samt en större mängd lägenheter med uppgraderingspotential än vad KlaraBo har i dagsläget. Detta möjliggör ökad effektivitet och högre grad av stabilitet i uppgraderingsaffären. Avsikten är att det Sammanslagna Bolaget ska öka andelen driftnettogenererande tillgångar ytterligare och därutöver, i större utsträckning, avyttra nybyggnationsprojekt efter färdigställande, i syfte att optimera kapitalallokering och kassaflödesgenerering.

Transaktionen skapar ökad skala och en bredare geografisk närvaro, vilket förväntas minska den operativa risken, resultera i en mer motståndskraftig och diversifierad tillgångsbas samt öka den riskjusterade avkastningen. Styrelsen förväntar sig att Transaktionen (så som definierat nedan) kommer att generera betydande årliga samordningsvinster och kostnadssynergier om minst 120 mkr genom ökad operativ effektivitet inom områdena fastighetsförvaltning, administration och finansiering.



Pressmeddelande

18 maj 2026 08:30:00 CEST

Det Sammanslagna Bolaget beräknas stärka centrala kredit- och finansiella nyckeltal och cementera Sveafastigheters nuvarande position som det största noterade bostadsfastighetsbolaget på Nasdaq Stockholm. Skalan i det större Sammanslagna Bolaget – med stöd i en mer attraktiv finansiell profil och ett ökat förvaltningsresultat per aktie – förväntas attrahera ett större intresse från både svenska och internationella investerare, vilket tillsammans med den diversifiering av ägarbasen som följer av Fusionen bedöms bredda ägarbasen ytterligare och öka aktiens likviditet. Detta sammantaget tillsammans med en beräknad ökad utdelningskapacitet per aktie bedöms öka förutsättningarna för långsiktigt värdeskapande samt ett ökat aktieägarvärde i det Sammanslagna Bolaget. Den förbättrade strukturen, kreditnyckeltalen och kassaflödesgenereringen skapar även förutsättningar för ett stärkt kreditbetyg (från Sveafastigheters nuvarande BBB- som kreditbetyg) och förväntas öka det Sammanslagna Bolagets attraktivitet på såväl bank# som obligationsmarknaden och möjliggöra upplåning på mer fördelaktiga villkor, vilket ytterligare stärker det Sammanslagna Bolagets finansieringsalternativ och reducerar finansieringskostnaden över tid.

Styrelsen är övertygad om att Transaktionen är attraktiv, värdeskapande och skälig för båda bolagens aktieägare. Genom att sammanföra tre kompletterande verksamheter i en enda och större verksamhet skapar Transaktionen förutsättningar för det Sammanslagna Bolaget att ytterligare agera på och tillvarata möjligheter på marknaden. Den ökade storleken, kassaflödesgenereringen och de stärkta kreditnyckeltalen beräknas möjliggöra ett ökat långsiktigt värdeskapande för samtliga aktieägare. Transaktionen kan också möjliggöra en tidigare uppdatering av det Sammanslagna Bolagets utdelningspolicy innebärande löpande kontantutdelningar, kompletterad med återköp av aktier i syfte att styra och optimera kapitalallokeringen för ett ökat aktieägarvärde. Efter Transaktionens genomförande kommer styrelsen i det Sammanslagna Bolaget att besluta om uppdaterade operativa- och finansiella mål för det Sammanslagna Bolaget samt utdelningspolicy, med beaktande av operativa-, finansiella- och kreditbetygsförutsättningar.

Styrelsen har även tagit hänsyn till det värderingsutlåtande som Deloitte lämnat. Deloitte anger i sitt utlåtande till Styrelsen, daterat den 18 maj 2026, som uttrycker Deloitte's uppfattning per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skälig för KlaraBos aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

Styrelsen noterar att i förhållande till aktiekurser och baserat på stängningskursen om 33,10 kronor per stamaktie i Sveafastigheter på Nasdaq Stockholm den 15 maj 2026 representerar Fusionsvederlaget en premie om (i) cirka 0,6 procent jämfört med den justerade stängningskursen om 13,46 kronor per B#aktie i KlaraBo på Nasdaq Stockholm den 15 maj 2026, vilket är den sista handelsdagen före offentliggörandet av Fusionen, samt (ii) cirka 4,9 procent jämfört med den justerade volymviktade genomsnittskursen om 13,43 kronor per B#aktie i KlaraBo under de 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Fusionen. Ovanstående aktiekurser för KlaraBo har justerats med hänsyn till Extrautdelningen. Fusionsvederlaget motsvarar därmed en värdering av KlaraBo om cirka 2 035 mkr.



Pressmeddelande

18 maj 2026 08:30:00 CEST

Sammanfattningsvis anser Styrelsen att Fusionen är till fördel för KlaraBo och dess aktieägare. Styrelsen anser vidare att Fusionsvederlaget är skäligt för KlaraBos aktieägare från ett finansiellt perspektiv. Mot denna bakgrund rekommenderar Styrelsen aktieägarna i KlaraBo att rösta för Fusionen vid den kommande extra bolagsstämman.

Effekter på KlaraBo och dess anställda

Integrationen mellan bolagen är avgörande för att ta fram de synergier som har identifierats. En ny styrelse för Sveafastigheter kommer att väljas på en extra bolagsstämma omkring den 26 juni 2026 (och sådant val kommer att vara villkorat av genomförandet av Fusionen). Dess viktigaste uppgift på kort sikt blir att säkerställa kontinuitet, stödja en framgångsrik integration av det Sammanslagna Bolaget och att synergierna realiseras. Sveafastigheters verkställande direktör, Erik Hävermark, och KlaraBos verkställande direktör, Andreas Morfiadakis, kommer att fortsätta i sina nuvarande roller till dess en ny styrelse för det Sammanslagna Bolaget har fattat beslut om den framtida koncernledningen.

Det Sammanslagna Bolaget kommer efter Fusionen att genomföra en grundlig översyn i syfte att tillvarata de synergier och skalfördelar som Transaktionen beräknas generera.

Förändringar till följd av Transaktionen vad gäller anställningar och verksamhet på de platser där KlaraBo och Sveafastigheter för närvarande bedriver verksamhet kommer att granskas närmare. De åtgärder som ska genomföras i samband med Transaktionen kommer att fastställas efter en grundlig översyn av båda verksamheterna under perioden efter Transaktionens genomförande. Det finns för närvarande inga beslut om några väsentliga förändringar för Sveafastigheters eller KlaraBos anställda eller för den befintliga organisationen och verksamheten, inklusive anställningsvillkor och platser för verksamheten.

Tillämplig lag och tvister

Detta uttalande ska i alla avseenden regleras av och tolkas i enlighet med svensk lag. Tvister som gäller eller uppkommer i samband med uttalandet ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

Information om KlaraBo och Sveafastigheter

KlaraBo i korthet

Vi skapar värde genom att förvärva, utveckla, förädla och förvalta bostäder med långsiktighet i fokus. Sedan starten 2017 har vi vuxit över hela Sverige och fortsätter att växa där människor vill bo och arbeta. Genom att ta hand om och rusta upp befintliga hus, bygga nytt när förutsättningarna är rätt och förvalta fastigheterna i egen regi skapar vi värde för våra hyresgäster, våra investerare och de orter där vi verkar. KlaraBo är noterat på Nasdaq Stockholm och handlas under KLARA B.



Pressmeddelande

18 maj 2026 08:30:00 CEST

För mer information om KlaraBo, besök: <https://www.klarabo.se>.

Sveafastigheter i korthet

Sveafastigheter äger, förvaltar och utvecklar människors hem. Fastighetsbeståndet består av en bredd av hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige. Husen förvaltas och utvecklas med ett närvarande och lokalt engagemang. Sveafastigheter utvecklar och bygger nya hållbara bostäder där efterfrågan på bostäder är som störst.

För mer information om Sveafastigheter, besök: <https://www.sveafastigheter.se>.

Malmö i maj 2026

KlaraBo Sverige AB

Styrelsen

Denna information lämnades för offentliggörande i enlighet med Takeover-reglerna för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM klockan 08:30 CEST den 18 maj 2026.

Viktig information

I informationen nedan avser "detta pressmeddelande" detta dokument, dess innehåll eller del därav, muntliga presentationer, frågestunder och skriftligt eller muntligt material som diskuteras eller distribueras i anslutning därtill.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Kanada, Hongkongs särskilda administrativa region i Folkrepubliken Kina, Japan, Schweiz och Sydafrika, eller någon annan jurisdiktion där sådan åtgärd, helt eller delvis, skulle vara föremål för rättsliga restriktioner eller skulle kräva ytterligare informationsdokument, registrering eller andra åtgärder utöver vad som krävs enligt svensk lag. Informationen i detta pressmeddelande får inte vidarebefordras eller reproduceras på ett sätt som strider mot sådana restriktioner eller som skulle medföra sådana krav. Överträdelse av dessa instruktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersrättslig lagstiftning.

Detta pressmeddelande utgör inte ett fusionsdokument i den mening som avses i artikel 1.4 g och artikel 1.5 f i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"), ett prospekt enligt Prospektförordningen eller ett prospekt enligt någon annan prospektreglering



Pressmeddelande

18 maj 2026 08:30:00 CEST

(inklusive, utan begränsning, den schweiziska lagen om finansiella tjänster) eller ett erbjudandedokument i den mening som avses i Takeover-reglerna för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM utfärdade av Aktiemarknadens Självregleringskommitté. Detta pressmeddelande utgör inte heller en kallelse till bolagsstämma.

Detta pressmeddelande ska inte utgöra ett erbjudande att sälja, eller en anfordran eller inbjudan om att lämna ett erbjudande att köpa, förvärva eller teckna sig för, värdepapper eller en uppmuntran att fatta ett investeringsbeslut, och det kommer inte att ske någon försäljning av värdepapper i jurisdiktioner där ett sådant erbjudande, anfordran eller försäljning skulle vara otillåten utan registrering eller kvalifikation enligt sådan jurisdiktions värdepappersrättsliga lagar. Beslut avseende den föreslagna aktiebolagsrättsliga fusionen mellan Sveafastigheter och KlaraBo i enlighet med aktiebolagslagen ska uteslutande fattas på grundval av information som anges i de faktiska kallelserna till Sveafastigheters och KlaraBos bolagsstämmor, såsom tillämpligt, och fusionsdokumentet avseende Fusionen samt på självständiga analyser av informationen däri. Ni bör läsa fusionsdokumentet, vilket kommer att vara tillgängligt innan den bolagsstämman vid vilken de frågor som anges här ska prövas, för att få mer fullständig information om Fusionen, och göra en självständig analys av informationen däri inför ett investeringsbeslut.

Inga aktier i Sveafastigheter, KlaraBo eller det Sammanslagna Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt den amerikanska Securities Act från 1933 ("**Securities Act**") eller tillämplig värdepappersrättslig lagstiftning i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA. Varken U.S. Securities and Exchange Commission eller någon motsvarande statlig myndighet har godkänt aktier i Sveafastigheter, KlaraBo eller det Sammanslagna Bolaget eller bedömt huruvida detta dokument är korrekt eller fullständigt. Varje påstående om motsatsen utgör brott i USA. Aktier i det Sammanslagna Bolaget får inte erbjudas, säljas eller levereras i USA annat än i enlighet med ett undantag från registreringskraven i Securities Act eller genom en transaktion som inte omfattas av registreringskraven enligt Securities Act. Aktier i det Sammanslagna Bolaget är inte och får inte erbjudas offentligt, direkt eller indirekt, i Schweiz i den mening som avses i den schweiziska lagen om finansiella tjänster, och ingen ansökan har gjorts eller kommer att göras om att ta upp aktierna i det Sammanslagna Bolaget till handel på någon handelsplats (börs eller multilateral handelsplattform) i Schweiz. Detta pressmeddelande innehåller framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur associerad med kända och okända risker, osäkerhetsmoment, antaganden och andra faktorer, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden, oavsett om de är inom eller utom respektive bolags eller det Sammanslagna Bolagets kontroll. Sådana faktorer kan medföra att de faktiska resultaten, prestationen och den faktiska utvecklingen kan komma att väsentligt avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framåtriktade informationen. Trots att respektive bolagsledning anser att deras förväntningar som anges i den framåtriktade informationen är rimliga baserat på sådan information som är tillgänglig för dem, ges inte någon garanti för att sådan framåtriktad information kommer att visa sig vara korrekt. Otillbörlig vikt ska inte fästas vid framåtriktad information. Den framåtriktade informationen gäller endast per dagen för detta pressmeddelande och varken Sveafastigheter eller KlaraBo åtar sig någon skyldighet att uppdatera den framåtriktade informationen. Sveafastigheters och KlaraBos tidigare resultat



Pressmeddelande

18 maj 2026 08:30:00 CEST

lämnar inte någon garanti för, och utgör inte någon förutsägelse om, det Sammanslagna Bolagets framtida resultat. Sveafastigheter, KlaraBo och deras respektive dotterbolag, ledande befattningshavare, anställda och ombud åtar sig vidare inte någon skyldighet att granska, uppdatera eller bekräfta förväntningar eller uppskattningar, eller revidera framåtriktad information för att reflektera händelser som inträffar, eller omständigheter som uppkommer, i förhållande till innehållet i pressmeddelandet. Det är vidare inte säkert att Fusionen kommer att genomföras på det sätt och inom den tidsram som beskrivs i detta pressmeddelande eller överhuvudtaget.

[1] Stockholm-Mälardalen, Universitetsstäder, Malmö-Öresund, Stor-Göteborg och Övrigt avser Sveafastigheters marknader såsom de anges i Sveafastigheters finansiella rapportering.

[2] Vid datumet för Fusionsplanen innehar Sveafastigheter 2 650 230 egna stamaktier och KlaraBo 7 592 900 egna B-aktier i eget förvar.

[3] Lennart Sten, Anders Pettersson och Per Håkan Börjesson har en intressekonflikt i förhållande till KlaraBos handläggning av Fusionen enligt avsnitt II.18 i Takeover-reglerna och har inte deltagit i KlaraBos styrelses handläggning av Fusionen. Lennart Sten är styrelseordförande i SBB, som i egenskap av Sveafastigheters moderbolag, likställs med Sveafastigheter i egenskap av budgivare enligt Takeover-reglerna, har en intressekonflikt enligt avsnitt II.18 i Takeover-reglerna, och följaktligen är avsnitt III i Takeover-reglerna tillämpligt på Fusionen och KlaraBo är enligt avsnitt III.3 i Takeover-reglerna skyldigt att inhämta, samt senast två veckor före dagen för KlaraBos extra bolagsstämma offentliggöra, ett värderingsutlåtande (s.k. *fairness opinion*) avseende Fusionen från oberoende experter. Styrelsen i KlaraBo har inhämtat en *fairness opinion* från Deloitte, enligt vilken Fusionsvederlaget är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för KlaraBos aktieägare, till stöd för styrelsens rekommendation till aktieägarna att rösta för Fusionsplanen vid KlaraBos extra bolagsstämma.

Om KlaraBo

Vi skapar värde genom att förvärva, utveckla, förädla och förvalta bostäder med långsiktighet i fokus. Sedan starten 2017 har vi vuxit över hela Sverige och fortsätter att växa där människor vill bo och arbeta. Genom att ta hand om och rusta upp befintliga hus, bygga nytt när förutsättningarna är rätt och förvalta fastigheterna i egen regi skapar vi värde för våra hyresgäster, våra investerare och de orter där vi verkar. KlaraBo är noterat på Nasdaq Stockholm och handlas under KLARA B.

För mer information:

Andreas Morfiadakis, vd KlaraBo
andreas.morfiadakis@klarabo.se
+46 76 133 16 61

För mer information:

Magnus Nordholm, vice vd/CFO KlaraBo
magnus.nordholm@klarabo.se
+46 705 29 31 44

FAIRNESS OPINION FRÅN DELOITTE INHÄMTAD AV STYRELSEN I KLARABO

Deloitte.

Deloitte AB
113 79 Stockholm
Tfn: 075-246 20 00
Fax: 075-246 24 01
www.deloitte.se

Styrelsen (de oberoende ledamöterna)
KlaraBo Sverige AB
Hyllie Vattenparksgata 11 A
215 32 Malmö
Sweden

18 maj 2026

Utlåtande

KlaraBo Sverige AB ("KlaraBo") och Sveafastigheter AB (publ) ("Sveafastigheter") har den 18 maj 2026 annonserat en överenskommelse om fusion genom absorption med Sveafastigheter som övertagande bolag ("Fusionen"). Utbytesrelationen i Fusionen baseras på substansvärdet per 31 mars 2026, vilket i sin tur är baserat på marknadsvärdet av fastigheterna enligt externa värderingsutlåtanden från Savills Sweden AB ("Savills") eller Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec"). Substansvärdet för Sveafastigheter har justerats ned för att beakta den uppskattade kostnaden för Sveafastigheters utestående prestationsaktier. Likaså har substansvärdet för KlaraBo justerats med den aktieutdelning om 0,25 kronor per utdelningsberättigad aktie i KlaraBo som beslutades om på årsstämman i KlaraBo den 29 april 2026, extrautdelningen på 1,40 kronor per aktie (som är villkorad av Fusionen och ska utbetalas under förutsättning att de tillstånd som krävs för att genomföra Fusionsplanen erhålls) samt den uppskattade kostnaden kopplad till återköp och makulering av KlaraBos utestående teckningsoptioner.

Genomförandet av Fusionen är villkorat av att KlaraBo, innan Fusionen slutförs, förvärvar två bolag med tillhörande fastighetsportfölj från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") ("Portföljförvärvet"). Köpeskillingen i Portföljförvärvet ska erläggas genom nyemitterade B-aktier i KlaraBo. Köpeskillingen baseras på substansvärdet per 31 mars 2026, vilket i sin tur är baserat på marknadsvärdet av fastigheterna enligt externt värderingsutlåtande från Savills. Emissionskursen motsvarar den emissionskurs som tillmäts KlaraBo-aktierna i utbytesrelationen för Fusionen, dvs. motsvarande KlaraBos substansvärde per den 31 mars 2026 per aktie (exklusive aktier som ägs av KlaraBo) nedjusterat med den aktieutdelning om 0,25 kronor per utdelningsberättigad aktie i KlaraBo som beslutades om på årsstämman i KlaraBo den 29 april 2026 samt den uppskattade kostnaden kopplad till återköp och makulering av KlaraBos utestående teckningsoptioner.

Vid slutförande av Fusionen tilldelas nya aktier i Sveafastigheter så att för 22 aktier av serie B i KlaraBo kommer innehavaren att erhålla 9 nya B-aktier¹ i Sveafastigheter och för 22 aktier av serie A i KlaraBo kommer innehavaren att erhålla 9 nya A-aktier² i Sveafastigheter ("Fusionsvederlaget").

¹ De befintliga stamaktierna i Sveafastigheter kommer att benämnas B-aktier. B-aktierna är, och kommer fortsätta, att vara noterade på Nasdaq Stockholm.

² A-aktier i Sveafastigheter kommer införas med 1,01 röster per aktie och avses inte noteras. I övrigt har A- och B-aktien samma rättigheter.

Avsnitten II & III i Takeover-reglerna är tillämpliga på Fusionen. Lennart Sten, styrelseordförande i KlaraBo är även styrelseordförande i SBB och har enligt sektion II.18 av Takeover-reglerna inte varit delaktig i beslutsfattandet och hanteringen av Fusionen. Den oberoende styrelsen har mot bakgrund av ovanstående uppdragit åt Deloitte AB ("Deloitte" eller "vi") att i egenskap av oberoende värderingsexpert avge ett utlåtande, en så kallad fairness opinion, avseende skäligheten i Fusionen från finansiell utgångspunkt för aktieägarna i KlaraBo.

Vår oberoende bedömning av Fusionen inkluderar relativvärdering av KlaraBo, Sveafastigheter och Portföljförvärvet utifrån bl.a. historisk och aktuell värderelation samt substansvärdering.

Vi har för denna analys:

- a) Tagit del av villkoren för Fusionen;
- b) Tagit del av publik historisk och intern finansiell information, avseende KlaraBo, Sveafastigheter och Portföljförvärvet;
- c) Tagit del av externa värderingsutlåtanden;
- d) Utvärderat historisk utveckling av KlaraBo och Sveafastigheters aktiekurs, fastighetsvärde och substansvärde;
- e) Haft diskussioner med företrädare för KlaraBos företagsledning; samt
- f) Genomfört andra analyser och undersökningar som vi bedömt vara lämpliga.

Erhållna uppgifter har förutsatts vara korrekta och fullständiga och någon oberoende kontroll eller verifiering har inte genomförts. Vi har utgått ifrån att de huvudsakliga villkor för Fusionen som i utkastform presenterats för oss kommer att vara oförändrade i slutlig version.

Deloitte tar inte något ansvar för eventuella felaktigheter eller brister i den information som vi erhållit. Om det till oss tillhandahållna informationsmaterialet visar sig vara felaktigt eller ofullständigt kan detta innebära att vår slutsats är felaktig. Vår bedömning är baserad på makroekonomiska, finansiella, marknadsrelaterade och andra förutsättningar som råder, samt den information i övrigt som gjorts tillgänglig för oss per dagens datum. Vi tar inget ansvar för händelser efter denna tidpunkt som skulle kunna påverka detta utlåtande och de antaganden som ligger till grund för det.

Deloitte har inte agerat som finansiella rådgivare till KlaraBo i samband med Fusionen. Vårt arvode för detta uppdrag är fast och inte beroende av Fusionsvederlagets storlek, i vilken utsträckning Fusionen accepteras eller huruvida Fusionen fullföljs eller ej. Svensk lag skall tillämpas på detta utlåtande.

Baserat på ovanstående analyser, antaganden och förbehåll, och övriga omständigheter som vi bedömer relevanta, anser vi per idag att Fusionen (inklusive Fusionsvederlaget) är skälig från finansiell synvinkel för aktieägarna i KlaraBo.

Deloitte



Robert Viberg
Partner

VÄRDERINGSRAPPORTER

Värderingsrapporter avseende fastighetsbestånden tillhörande Sveafastigheter, KlaraBo respektive SBB, vilka infogats i Fusionsdokumentet, har upprättats av Newsec och Savills.

Newsec och Savills har inte något väsentligt intresse i Bolagen eller SBB och har godkänt att deras respektive värderingsrapport infogas i Fusionsdokumentet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Fusionsdokumentet och såvitt Bolagen känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

För materiella förändringar i Bolagens fastighetsbestånd efter den 31 mars 2026 hänvisas till avsnitten ”*Information om Sveafastigheter – Betydande förändringar sedan den 31 mars 2026*” och ”*Information om KlaraBo – Betydande förändringar sedan den 31 mars 2026*”. Utöver dessa har inga materiella förändringar i Bolagens fastighetsbestånd ägt rum efter att värderingsrapporterna utfärdades per 31 mars 2026.

Den information som inkluderats i Fusionsdokumentet och som baserats på värderingsrapporterna kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlas under avsnittet ”*Risikfaktorer*”. Värderingen av investeringar i fastigheter och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolagen och/eller Newsec och Savills kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Bolagens kontroll. Det faktiska framtida värdet av det Sammanslagna Bolagets fastighetsbestånd kan komma att väsentligen avvika från de värden som värderingsrapporterna anger och som legat till grund för fastställandet av Fusionsvederlaget.

För mer information om värderingsrapporterna, se avsnittet ”*Fusionen – Fastställande av Fusionsvederlaget (utbytesförhållandet) och värdering*”.



Sammanfattande Värdeutlåtande

Bakgrund

På uppdrag av Sveafastigheter AB ("Sveafastigheter"), genom Lovisa Sörensson, har Savills Sweden AB ("Savills") utfört en marknadsvärdering av 240 fastigheter, inklusive 44 projektfastigheter, per värdetidpunkt 31 mars 2026 för bokslutsändamål. En detaljerad förteckning över värderingsobjekten återfinns i **Bilaga I**. Värderingsuppdraget omfattas av de villkor som överenskommit i uppdragsbrevet mellan Savills och Sveafastigheter daterat 22 september 2024, samt av Allmänna villkor för värderingsutlåtanden enligt **Bilaga II**.

Savills har ombetts att upprätta ett sammanfattande värdeutlåtande ("Rapporten") avseende marknadsvärdena för de 240 värderingsobjekten, som ägs av Sveafastigheter. Syftet med rapporten är att den ska ingå i ett fusionsdokument ("Fusionsdokumentet") avseende en fusion mellan KlaraBo Sverige AB, Sveafastigheter AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Fusionsdokumentet utgör ett undantag från prospektförordningen (Prospectus Regulation), i enlighet med ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer enligt artikel 1.7, och har upprättats i enlighet med Commission Delegated Regulation (EU) 2021/528.

Vidare har denna sammanfattning huvudsakligen upprättats i enlighet med punkterna 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard "Red Book" (RICS Valuation - Global Standards January 2025) och uppfyller kraven enligt IVS.

Savills agerar som oberoende extern värderare i enlighet med definitionerna i "Red Book". I enlighet med "Red Book" har de ansvariga värderarna tillräcklig kompetens och erfarenhet för att utföra värderingarna.

Definition av marknadsvärde enligt RICS:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Värderingsobjekt och värdetidpunkt

Den värderade portföljen består av 240 värderingsobjekt belägna i olika kommuner i Sverige. Fastigheterna används huvudsakligen för bostadsändamål, men det förekommer även ytor för kontor, handel och andra ändamål. Vissa objekt omfattar även byggrätter inom dessa segment. Samtliga värderingar har värdetidpunkt 31 mars 2026.

En allmän besiktning har genomförts av Savills värderare för 184 av de 240 värderingsobjekten:



- 56 värderingsobjekt har inte besiktigats (per värdetidpunkten)
- 168 värderingsobjekt besiktigades under åren 2022, 2023 och 2024
- 16 värderingsobjekt besiktigades under åren 2025 och 2026

Värderingsmetodik

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om i huvudsak är tio år (undantag kan förekomma). Hyreskontrakt som löper utöver kalkylperioden beaktas i bedömningen. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Det ska beaktas att prognoser för kassaflöden och långsiktiga förändringar i värdebedömningen av värderingsobjekten endast utgör en del av värdebedömningen och inte på något sätt ska betraktas som ett åtagande om framtida resultat.

Marknadsvärdesbedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Projektvärden, avseende de värderingsobjekt som benämns Projekt i **Bilaga I**, har värderats utifrån bedömda nettoutvecklingsvärden. Nettoutvecklingsvärdet utgörs av det bedömda förhandsvärdet bedömt utifrån det särskilda antagandet att utvecklingen är färdigställd vid värdetidpunkten och under de marknadsförutsättningar som råder vid denna tidpunkt. Från detta bedömda förhandsvärde, baserat på ovan nämnda särskilda antagande, avräknas kvarvarande projektkostnader per värderingstidpunkten. Slutligen görs ett avdrag från mellanskillnaden mellan dessa belopp, vilket motsvarar kvarvarande projektrisker hänförliga till projektets status, den återstående tiden fram till projektstart/slutförande samt vilken typ av utveckling som är kopplad till projektet.



Värdeförändring

I enlighet med "Red Book" (VPS 3 paragraph 2 f) 2) och ESMA 130 (vi) åtar sig Savills att upplysa om det har skett väsentliga förändringar i marknadsförhållanden (s.k. material changes of market conditions), eller väsentliga förändringar för ett individuellt värderingsobjekt, mellan värdetidpunkten och rapporten.

Savills bedömer att marknaden för aktuella lokalslag och delmarknader har varit stabil sedan värdetidpunkten, och inga generella marknadsförhållanden bör ha en större påverkan på marknadsvärdena.

För individuella fastigheter/värderingsobjekt har det inte kommit till vår kännedom att det har skett några väsentliga förändringar sedan respektive värdetidpunkt.

Värdebedömning

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills uppgår det sammanlagda värdet av marknadsvärden och projektvärden för de värderade 240 värderingsobjekten till avrundat 27,785,968,000 (tjugosju miljarder sjuhundra åttiofem miljoner niohundra sextioåtta tusen) svenska kronor. Av dessa utgörs 210 värderingsobjekt av äganderätter till ett bedömt värde om 23,928,578,000 kronor och 30 värderingsobjekt utgörs av tomträtter till ett bedömt värde om 3,857,390,000 kronor.

Stockholm och Jönköping, 2026-05-27

Savills Sweden AB

Lena Sylvén, MRICS

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Lena Sylvén
Director, Joint Head of Valuation
+46 70 358 33 07
Lena.sylvén@savills.se
Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm

Marcus Kindbom, MRICS

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Marcus Kindbom
Director, Joint Head of Valuation
+46 0 70 873 76 83
Marcus.kindbom@savills.se
Kaserntorget 5, 411 18 Göteborg



Bilaga I - Värderingsobjekt

#	Värderingsobjekt	Kommun	Uthyrbar Area (kvm)	Antal fastigheter	Besiktningdatum	Upplåtelseform	Status	#	Värderingsobjekt	Kommun	Uthyrbar Area (kvm)	Antal fastigheter	Besiktningdatum	Upplåtelseform	Status
1	Gröna Lund 20	Landskrona	723	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	51	Kvarnhöjden 1	Karlskrona	6 179	1	2025-04-14	Ä	Förvaltning
2	Pallas 44	Landskrona	452	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	52	Verkö 3:118	Karlskrona	6 536	1	2025-04-14	Ä	Förvaltning
3	Pallas 71	Landskrona	415	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	53	Fregatten 16	Karlskrona	5 504	1	2025-04-14	Ä	Förvaltning
4	Cykeln 3	Landskrona	1 797	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	54	Gullbernahult 31	Karlskrona	4 152	1	2025-04-14	Ä	Förvaltning
5	Topasen 8	Landskrona	404	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	55	Monsunen 1	Karlskrona	6 698	1	2025-04-14	Ä	Förvaltning
6	Sjömannen 2	Landskrona	1 588	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	56	Mörum 84:2	Karlskrona	9 115	1	2023-06-26	Ä	Förvaltning
7	Asylen 20	Landskrona	1 173	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	57	Holje 106:1	Olofström	13 759	1	2023-06-26	Ä	Förvaltning
8	Lycan 11	Landskrona	507	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	58	Hov Dalbogård 3-4	Växjö	16 394	2	2023-06-26	Ä	Förvaltning
9	Tycho Brahe 31	Landskrona	492	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	59	Arvid 1	Kävlinge	2 424	1	2023-06-26	Ä	Förvaltning
10	Landora 6	Landskrona	593	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	60	Kristallen 1, 2, 3	Kävlinge	12 582	3	2023-06-26	Ä	Förvaltning
11	Landora 4	Landskrona	651	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	61	Sandhammaren 4	Kävlinge	8 312	1	2023-06-26	Ä	Förvaltning
12	Fingal 8	Landskrona	738	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	62	Servitutet 2	Kävlinge	3 362	1	2023-06-26	Ä	Förvaltning
13	Berzelius 6	Landskrona	455	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	63	Bergsjön 15:3	Göteborg	6 456	1	2023-07-04	T	Förvaltning
14	Munskänken 1	Landskrona	291	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	64	Prörm 6	Borås	11 168	1	2023-07-05	Ä	Förvaltning
15	Filaren 5	Landskrona	362	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	65	Väpnaren 6, Stallknekten 1, Hårolden 1	Borås	27 771	3	2023-07-05	Ä	Förvaltning
16	Sankt Olov 5	Landskrona	485	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	66	Älvehult 1:215	Oskarshamn	1 063	1	2024-10-09	Ä	Förvaltning
17	Gjutaren 15	Landskrona	370	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	67	Älvehult 1:172	Oskarshamn	3 459	1	2024-10-09	Ä	Förvaltning
18	Lavinen 5	Linköping	9 785	1	2023-09-27	Ä	Förvaltning	68	Emmekälv 4:152	Oskarshamn	4 251	1	2024-10-09	Ä	Förvaltning
19	Tegelbruket 9	Falun	4 558	1	2023-10-11	Ä	Förvaltning	69	Marknadshagen 15	Norrköping	7 491	1	2023-01-26	Ä	Förvaltning
20	Neptun 30	Landskrona	1 662	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	70	Marknadshagen 16	Norrköping	5 844	1	2023-01-26	Ä	Förvaltning
21	Ekörren 2	Höganäs	639	1	2022-05-05	Ä	Förvaltning	71	Marknadshagen 17	Norrköping	5 878	1	2023-01-26	Ä	Förvaltning
22	Flora 5	Höganäs	1 806	1	2022-05-05	Ä	Förvaltning	72	Höga 2:154	Stenungsund	3 252	1	2023-01-26	Ä	Förvaltning
23	Jupiter 11	Höganäs	1 625	1	2022-05-05	Ä	Förvaltning	73	Silvaäpplet 6, Ananasäpplet 8	Trollhättan	4 213	2	2023-07-31	T	Förvaltning
24	Möllan 31	Höganäs	1 344	1	2022-05-05	Ä	Förvaltning	74	Pilen 4	Trollhättan	856	1	2023-07-31	Ä	Förvaltning
25	Stataren 2	Höganäs	11 437	1	2023-06-28	Ä	Förvaltning	75	Pilen 5	Trollhättan	1 022	1	2023-07-31	Ä	Förvaltning
26	Stataren 1	Höganäs	2 547	1	2023-06-28	Ä	Förvaltning	76	Merkurius 4	Oskarshamn	610	1	2024-10-09	Ä	Förvaltning
27	Gröna Lund 9	Landskrona	1 370	1	2024-05-07	Ä	Förvaltning	77	Måsen 1	Oskarshamn	733	1	2024-10-09	Ä	Förvaltning
28	Herkules 27	Landskrona	1 194	1	2024-05-07	Ä	Förvaltning	78	Kräkan 1	Åvesta	6 594	1	2023-04-26	Ä	Förvaltning
29	Herkules 29	Landskrona	1 889	1	2024-05-07	Ä	Förvaltning	79	Mojsen 3	Åvesta	13 801	1	2023-04-26	Ä	Förvaltning
30	Herkules 30	Landskrona	973	1	2024-05-07	Ä	Förvaltning	80	Vintergrönan 13	Trollhättan	1 622	1	2023-07-31	Ä	Förvaltning
31	Oscar II 25	Landskrona	1 900	1	2024-05-07	Ä	Förvaltning	81	Lodjuret 6	Trollhättan	913	1	2023-07-31	Ä	Förvaltning
32	Plåtslagaren 1, 2	Landskrona	2 004	2	2023-06-27	Ä	Förvaltning	82	Fågeln 2	Trollhättan	2 558	1	2023-07-31	Ä	Förvaltning
33	Smaragden 1	Landskrona	952	1	2024-05-07	Ä	Förvaltning	83	Hörnet 9	Trollhättan	332	1	2023-07-31	Ä	Förvaltning
34	Snickaren 21	Landskrona	524	1	2024-05-07	Ä	Förvaltning	84	Hörnet 8	Trollhättan	352	1	2023-07-31	Ä	Förvaltning
35	Sten Sture II	Landskrona	969	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	85	Släggan 1	Höganäs	6 843	1	2023-06-28	Ä	Förvaltning
36	Höganäs 38:47	Höganäs	5 433	1	2023-06-28	Ä	Förvaltning	86	Leran 1 & 4	Helsingborg	3 954	2	2022-11-16	Ä	Förvaltning
37	Mars 7	Höganäs	1 290	1	2023-06-28	Ä	Förvaltning	87	Edvard 1	Helsingborg	9 657	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning
38	Lejonet 1	Höganäs	1 529	1	2023-06-28	Ä	Förvaltning	88	Edvin 2	Helsingborg	10 563	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning
39	Storken 5	Landskrona	2 135	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	89	Elias 1	Helsingborg	11 756	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning
40	Muraren 19	Landskrona	465	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	90	Elof 1	Helsingborg	10 381	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning
41	Gjörloff 6	Landskrona	516	1	2023-06-27	Ä	Förvaltning	91	Trumslagarpojken 2 & Cymbalen 1	Helsingborg	6 791	2	2023-06-27	Ä	Förvaltning
42	Fältnäs 4:4 och 4:8	Söderhamn	2 142	2	2023-06-28	Ä	Förvaltning	92	Linden 2	Halmstad	4 699	1	2023-07-07	Ä	Förvaltning
43	Brunnsbacken 1	Söderhamn	6 125	1	2023-06-28	Ä	Förvaltning	93	Linden 9	Halmstad	2 758	1	2023-07-07	Ä	Förvaltning
44	Sliskan 3 och 4	Söderhamn	8 826	2	2023-06-28	Ä	Förvaltning	94	Spårvagnen 1	Helsingborg	11 767	1	2022-05-06	Ä	Förvaltning
45	Jörsön 1:315-317	Tierp	2 593	3	2022-10-21	Ä	Förvaltning	95	Bromsen 3	Södertälje	3 406	1	2022-05-12	Ä	Förvaltning
46	Jörsön 1:36	Tierp	2 954	1	2022-10-21	Ä	Förvaltning	96	Fjärilen 13	Södertälje	2 106	1	2022-05-12	Ä	Förvaltning
47	Söderfors Bruk 1:151	Tierp	1 641	1	2022-10-21	Ä	Förvaltning	97	Fjärilen 17	Södertälje	1 076	1	2022-05-12	Ä	Förvaltning
48	Söderfors Bruk 1:66, 1:68, 1:69	Tierp	5 667	3	2022-10-21	Ä	Förvaltning	98	Fjärilen 18	Södertälje	1 241	1	2022-05-12	Ä	Förvaltning
49	Ströpska 3:616, 3:617 och 3:618	Nykvarn	-	3	2024-06-04	Ä	Byggrätt	99	Isbjörnen 5	Södertälje	1 170	1	2022-05-12	Ä	Förvaltning
50	Jörsön 7:6	Tierp	7 673	1	2022-10-21	Ä	Förvaltning	100	Jasminen 5	Södertälje	2 224	1	2022-05-12	Ä	Förvaltning

#	Värderingsobjekt	Kommun	Uthyrbar Area (kvm)	Antal fastigheter	Besiktningdatum	Upplåtelseform	Status	#	Värderingsobjekt	Kommun	Uthyrbar Area (kvm)	Antal fastigheter	Besiktningdatum	Upplåtelseform	Status
101	Jupiter 4	Södertälje	870	1	2022-05-12	Ä	Förvaltning	151	Långmyran 8	Umeå	449	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning
102	Kastanjen 6	Södertälje	1 624	1	2022-05-12	Ä	Förvaltning	152	Rovdjuret 13	Umeå	423	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning
103	Oxelbåret 2	Södertälje	957	1	2022-05-12	Ä	Förvaltning	153	Hedensbyn 25:50	Skellefteå	55 841	1	2024-11-26	Ä	Förvaltning
104	Rönnbåret 1-2	Södertälje	1 962	2	2022-05-12	Ä	Förvaltning	154	Sländan 8	Södertälje	6 273	1	2023-03-10	Ä	Förvaltning
105	Slånbåret 4	Södertälje	895	1	2022-05-12	Ä	Förvaltning	155	Kvarnluckan 1 & 2	Stockholm	16 241	2	2023-06-26	T	Förvaltning
106	Troilsländan 1	Södertälje	929	1	2022-05-12	Ä	Förvaltning	156	Vallentuna-Rickeby 1:40, 1:483	Vallentuna	6 133	2	2023-07-10	Ä	Förvaltning
107	Klövervallen 1	Borlänge	10 144	1	2023-07-03	Ä	Förvaltning	157	Autopiloten 1	Stockholm	2 899	1	2024-05-02	T	Förvaltning
108	Fakiren 3	Eskestuna	2 155	1	2023-07-05	Ä	Förvaltning	158	Autopiloten 6	Stockholm	1 033	1	2024-05-02	T	Förvaltning
109	Årtskidan 1	Borlänge	3 374	1	2023-07-03	Ä	Förvaltning	159	Autopiloten 8	Stockholm	1 355	1	2024-05-02	T	Förvaltning
110	Veteaxet 1	Borlänge	672	1	2023-07-03	Ä	Förvaltning	160	Fjällinåset 14	Sundbyberg	3 299	1	2023-06-26	Ä	Förvaltning
111	Lisselhagen 4	Borlänge	5 951	1	2023-07-03	Ä	Förvaltning	161	Lärkan 14	Sundbyberg	16 200	1	2023-06-26	Ä	Förvaltning
112	Fjärilen 8	Eskestuna	3 818	1	2023-07-05	Ä	Förvaltning	162	Barlasten 4	Stockholm	931	1	2023-06-26	Ä	Förvaltning
113	Bytesgårdet 5	Umeå	942	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	163	Galjonsbilden 28	Stockholm	571	1	2023-06-26	Ä	Förvaltning
114	Gården 14	Umeå	4 993	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	164	Telegrafan 21	Nynäshamn	8 419	1	2023-03-10	Ä	Förvaltning
115	Gården 5	Umeå	616	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	165	Steninge 1:182 och 1:183	Sigtuna	3 429	2	2023-06-14	Ä	Förvaltning
116	Ripan 6	Umeå	1 284	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	166	Ströpså 3:619-3:622, 3:624	Nykvarn	8 187	5	2023-07-05	Ä	Förvaltning
117	Trumman 7	Umeå	1 169	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	167	Nystavaren 5-7	Eskestuna	8 516	3	2023-11-01	Ä	Förvaltning
118	Åkerbåret 1	Umeå	940	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	168	Regementet 19	Karlstad	4 420	1	2026-02-16	Ä	Förvaltning
119	Åkerbåret 15	Umeå	631	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	169	Bågaren 7	Skellefteå	2 390	1	2026-02-16	Ä	Förvaltning
120	Åkerbåret 5	Umeå	647	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	170	Regementet 21	Karlstad	3 401	1	2026-02-16	Ä	Förvaltning
121	Ödlan 2	Umeå	11 284	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	171	Kalvsvik 16:30	Haninge	11 964	1	2023-11-17	Ä	Förvaltning
122	Backen 8:15	Umeå	919	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	172	Sågklingan 15	Västerås	8 949	1	-	Ä	Förvaltning
123	Mariehamn 1	Stockholm	2 632	1	-	T	Förvaltning	173	Tuppen 9	Boden	2 851	1	-	Ä	Förvaltning
124	Backen 8:7-8:12	Umeå	373	6	2023-08-22	Ä	Förvaltning	174	Krämarens 8	Ulricehamn	4 669	1	2025-10-31	Ä	Förvaltning
125	Varberg 1	Jönköping	3 145	1	2023-06-21	Ä	Förvaltning	175	Najaden 2	Västerås	4 780	1	-	T	Förvaltning
126	Idrottsjärnan 3	Linköping	7 851	1	2025-02-18	Ä	Förvaltning	176	Sveaorden 2	Stockholm	5 631	1	-	T	Förvaltning
127	Lägerhyddan 2, Luftpumpen 1	Linköping	27 665	2	2025-02-18	Ä	Förvaltning	177	Hällsåtra 8	Stockholm	5 469	1	-	T	Förvaltning
128	Nyponbusken 3, 4	Linköping	7 720	2	2025-02-18	Ä	Förvaltning	178	Hälсан 44	Oskarshamn	-	1	-	Ä	Byggrätt
129	Riket 3, 4, 8, 9 & 15	Linköping	27 925	5	2025-02-18	Ä	Förvaltning	179	Kalvsvik 16:31	Haninge	10 109	1	-	Ä	Förvaltning
130	Risgrynet 1, 2 & Riskornet 1	Linköping	19 849	3	2025-02-18	Ä	Förvaltning	180	Regementet 20	Karlstad	5 232	1	2026-02-16	Ä	Förvaltning
131	Räknestickan 1	Linköping	7 868	1	2025-02-18	Ä	Förvaltning	181	Ekorren 1	Jönköping	10 425	1	2024-03-19	Ä	Förvaltning
132	Elektrikern 1	Nyköping	1 660	1	2022-11-25	Ä	Förvaltning	182	Orion 2	Oskarshamn	1 807	1	2023-05-22	Ä	Förvaltning
133	Mekanikern 1	Nyköping	5 715	1	2022-11-25	Ä	Förvaltning	183	Duvan 4 och 5	Oskarshamn	2 097	2	2023-05-22	Ä	Förvaltning
134	Svarvaren 4	Nyköping	840	1	2022-11-25	Ä	Förvaltning	184	Kjukan 16	Umeå	4 121	1	2023-08-31	Ä	Förvaltning
135	Önskemålet 7	Jönköping	4 205	1	-	Ä	Förvaltning	185	Kjukan 18	Umeå	2 329	1	2023-08-31	Ä	Förvaltning
136	Vårholmen 6	Stockholm	5 119	1	2023-06-29	T	Förvaltning	186	Lyftkrokan 1	Umeå	575	1	2023-08-31	Ä	Förvaltning
137	Järinge 2	Stockholm	3 342	1	2023-06-29	T	Förvaltning	187	Lyftkrokan 2	Umeå	550	1	2023-08-31	Ä	Förvaltning
138	Focken 1 och 2	Västerås	12 756	2	2022-05-19	T	Förvaltning	188	Mosippan 1	Umeå	1 152	1	2023-08-31	Ä	Förvaltning
139	Hydran 2	Västerås	4 322	1	2022-05-19	T	Förvaltning	189	Sjocrona 6 & 7	Höganäs	3 185	1	2023-05-22	Ä	Förvaltning
140	Kaffebruggaren 1	Nykvarn	7 838	1	2023-02-10	Ä	Förvaltning	190	Kvarnsveden 3:196-3:197	Borlänge	9 077	2	2023-10-10	Ä	Förvaltning
141	Neptun 1	Västerås	7 109	1	2022-05-19	T	Förvaltning	191	Oskarshamn 3:9	Oskarshamn	-	1	2023-05-22	Ä	Byggrätt
142	Dagsmejan 1	Skellefteå	3 638	1	2024-11-26	Ä	Förvaltning	192	Källan 6	Borlänge	2 575	1	2023-10-10	Ä	Förvaltning
143	Motvikten 1	Skellefteå	16 560	1	2024-11-26	Ä	Förvaltning	193	Källan 8	Borlänge	1 086	1	2023-10-10	Ä	Förvaltning
144	Orkestern 6	Skellefteå	13 058	1	2024-11-26	Ä	Förvaltning	194	Källan 7	Borlänge	-	1	2023-10-10	Ä	Byggrätt
145	Storkåge 21:19	Skellefteå	7 270	1	2024-11-26	Ä	Förvaltning	195	Hälsinggården 12:1	Falun	4 758	1	-	Ä	Förvaltning
146	Bajonnetten 9	Umeå	733	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	196	Hälsinggården 1:341	Falun	1 081	1	-	Ä	Förvaltning
147	Eklunda 9	Umeå	363	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	197	Part of Tullinge 19:276	Botkyrka	-	1	-	Ä	Projekt
148	Eklunda 12	Umeå	419	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	198	Part of Tumba 8:347	Botkyrka	-	1	-	Ä	Projekt
149	Puman 3	Umeå	429	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	199	Notarien 26	Eskestuna	-	1	-	Ä	Projekt
150	Puman 7	Umeå	402	1	2023-08-22	Ä	Förvaltning	200	Part of Kalvsvik 1:4 & 16:1 C	Haninge	-	1	-	Ä	Projekt

#	Värderingsobjekt	Kommun	Uthyrbar Area (kvm)	Antal fastigheter	Besiktningsdatum	Upplåtelseform	Status
201	Part of Sicklaön 134:1, 40:14 & 134:2 A	Nacka	-	3	-	T	Projekt
202	Orminge 53:9	Nacka	-	1	-	Ä	Projekt
203	Orminge 60:6	Nacka	-	1	-	T	Projekt
204	Sicklaön 73:126	Nacka	-	1	-	T	Projekt
205	Älta 69:1	Nacka	-	1	-	Ä	Projekt
206	Part of Salem 5:77 & 32:1 A	Salem	-	2	-	Ä	Projekt
207	Rävsta 5:329	Sigtuna	-	1	-	Ä	Projekt
208	Part of Hedensbyn 25:50	Skellefteå	-	1	-	Ä	Projekt
209	Julien 1	Skellefteå	-	1	-	Ä	Projekt
210	Exporten 1	Sollentuna	-	1	-	Ä	Projekt
211	Träkolet 20	Sollentuna	-	1	-	Ä	Projekt
212	Part of Huvudsta 3:7, 3:8 och 3:1	Solna	-	3	-	T	Projekt
213	Part of Akalla 4:1 A	Stockholm	-	1	-	T	Projekt
214	Part of Bromsten 9:2	Stockholm	-	1	-	Ä	Projekt
215	Part of Enske Gård 1:1 A	Stockholm	-	1	-	T	Projekt
216	Part of Fäboden 1	Stockholm	-	1	-	T	Projekt
217	Part of Hammarbyhöjden 1:1 A	Stockholm	-	1	-	T	Projekt
218	Part of Hammarbyhöjden 1:1 B	Stockholm	-	1	-	T	Projekt
219	Part of Mariehamn 1	Stockholm	-	1	-	T	Projekt
220	Part of Skärholmen 2:1	Stockholm	-	1	-	Ä	Projekt
221	Part of Stureby 1:7 & Part of Örby 4:1	Stockholm	-	2	-	T	Projekt
222	Part of Sättra 2:1	Stockholm	-	1	-	T	Projekt
223	Part of Ulvsunda 1:1 A	Stockholm	-	1	-	T	Projekt
224	Part of Årsta 1:1	Stockholm	-	1	-	Ä	Projekt
225	Part of Älvsjö 1:1 A	Stockholm	-	1	-	T	Projekt
226	Part of Älvsjö 1:1 B	Stockholm	-	1	-	Ä	Projekt
227	Hedvig 7	Stockholm	-	1	-	Ä	Projekt
228	Kvamluckan 2, project	Stockholm	-	1	-	T	Projekt
229	Leirvik 1	Stockholm	-	1	-	Ä	Projekt
230	Örjan 23	Stockholm	-	1	-	Ä	Projekt
231	Part of Näsby 4:1469 A	Tyresö	-	1	-	Ä	Projekt
232	Sågtorp 2	Täby	-	1	-	Ä	Projekt
233	Bammorskan 2	Umeå	-	1	-	Ä	Projekt
234	Part of Backen 8:15	Umeå	-	1	-	Ä	Projekt
235	Part of Vilunda 6:64 & 1:548	Upplands Väsby	-	2	-	Ä	Projekt
236	Part of Kronåsen 1:25	Uppsala	-	1	-	Ä	Projekt
237	Sala Backe 55:1	Uppsala	-	1	-	Ä	Projekt
238	Vallentuna Ricceby 1:486 och Vallentuna Ricceby 1:490 phase 1	Vallentuna	-	2	-	Ä	Projekt
239	Vallentuna Ricceby 1:486 och Vallentuna Ricceby 1:490 phase 2	Vallentuna	-	2	-	Ä	Projekt
240	Sandstenen 16	Västerås	-	1	-	Ä	Projekt
Sammantaget värde av projektvärden och marknadsvärden för portföljen (kr)			27 785 968				

Bilaga 2 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, ~~Cushman~~ & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, ~~Newsac~~ Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och ~~Syafa~~ AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2026-03-30 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart besiktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådgivning över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedöms vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Inga kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeeftersamt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadedfriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Bristar i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Värderaren ansvarar inte för indirekta förluster eller förluster som uppstår till följd av force majeure. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Värderingsrapport avseende Sveafastigheters upprättad av Newsec

Newsec Advisory Sweden AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
VAT SE 556695-7592

www.newsec.se



Värderingsrapport per 31 mars, 2026

Newsec har fått i uppdrag av Sveafastigheter AB att bedöma marknadsvärdet av totalt 27 fastigheter (24 värderingsobjekt) belägna i 8 olika kommuner i Sverige (se Bilaga 1). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2026-03-31. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Av fastigheterna innehas 21 med äganderätt och 3 med tomträtt. Besiktning av samtliga fastigheter har skett av Newsec. Total uthyrningsbar yta uppgår till 81,060 kvm, varav 72,055 kvm utgörs av bostäder och 9,005 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna är belägna i 8 kommuner i huvudsak i den södra halvan av landet. Fastigheterna innehåller bostäder med inslag av lokaler såsom vård, kontor, butiker och lager. Därutöver finns byggrätter och annan obebyggd mark för framtida bebyggelse.

Värderingsrapporten har utförts i enlighet med riktlinjerna från European Securities and Markets Authority ("ESMA") och följer punkterna 128 till 130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Värderingarna har utförts i enlighet med definitionerna av marknadsvärde enligt RICS Red Book och överensstämmer med definitionerna och värdebegreppen som anges i International Valuation Standards (senaste upplagan) fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS) enligt följande:

Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång eller skuld skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring. Utöver detta har värderingarna upprättats i enlighet med och omfattas av allmänt vedertagna principer för värderingar, framtagna av Samhällsbyggarnas Fastighetsvärderingssektion, Allmänna villkor för värdeutlåtande, bilaga 2 till denna värderingsrapport.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har i huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Marknadsvärdet för de 27 fastigheterna (24 värderingsobjekt) har per 2026-03-31 totalt bedömts till:

1 568 560 000 SEK

(En Miljard Fem Hundra Sextio Åtta Miljoner Fem Hundra Sextio Tusen SEK)

Stockholm 2026-05-05
Newsec Advisory Sweden AB



Fredrik Karlsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Ulrika Lindmark, MRICS
Head of Valuation & Advisory, Av Samhälls-
byggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fastighetsförteckning
Bilaga 2 Allmänna villkor för värdeutlåtande

Fastighetsförteckning

Aspen 4	Boden
Britsarvsskolan 6	Falun
Korsnäs 2:13	Falun
Korsnäs 2:26	Falun
Korsnäs 7:1	Falun
Korsnäs 8:1	Falun
Lilla Näs 3:41, 3:42, 3:43	Falun
Ceres 20	Höganäs
Hotellet 1	Höganäs
Höganäs 34:69	Höganäs
Lyran 18	Höganäs
Lyran 20	Höganäs
Olympia 14-15	Höganäs
Thor 8	Höganäs
Triangeln 6	Höganäs
Vattumannen 13	Höganäs
Mo 1:95	Karlskrona
Orminge 60:2 (tomträtt)	Nacka
Orminge 62:1	Nacka
Sicklaön 126:10	Nacka
Sicklaön 126:12 (tomträtt)	Nacka
Skrubbhyveln 4 (tomträtt)	Stockholm
Krämarens 4	Ulricehamn
Almen 2	Västerås

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsod, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2026-03-30 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrende-förhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Värderaren ansvarar inte för indirekta förluster eller förluster som uppstår till följd av force majeure. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.



Sammanfattande Värdeutlåtande

Bakgrund

På uppdrag av KlaraBo Sverige AB ("KlaraBo"), genom Andreas Morfiadakis, har Savills Sweden AB ("Savills") utfört en marknadsvärdering av 149 fastigheter per värdetidpunkt 31 mars 2026 för bokslutsändamål. En detaljerad förteckning över värderingsobjekten återfinns i **Bilaga I**. Värderingsuppdraget omfattas av de villkor som överenskommits i uppdragsbrevet mellan Savills och KlaraBo daterat 28 mars 2023, samt av Allmänna villkor för värderingsutlåtanden enligt **Bilaga II**.

Savills har ombetts att upprätta ett sammanfattande värdeutlåtande ("Rapporten") avseende marknadsvärdena för de 149 värderingsobjekten, som ägs av KlaraBo. Syftet med rapporten är att den ska ingå i ett fusionsdokument ("Fusionsdokumentet") avseende en fusion mellan KlaraBo Sverige AB, Sveafastigheter AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Fusionsdokumentet utgör ett undantag från prospektförordningen (Prospectus Regulation), i enlighet med ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer enligt artikel 1.7, och har upprättats i enlighet med Commission Delegated Regulation (EU) 2021/528.

Vidare har denna sammanfattning huvudsakligen upprättats i enlighet med punkterna 128–130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard "Red Book" (RICS Valuation – Global Standards January 2025) och uppfyller kraven enligt IVS.

Savills agerar som oberoende extern värderare i enlighet med definitionerna i "Red Book". I enlighet med "Red Book" har de ansvariga värderarna tillräcklig kompetens och erfarenhet för att utföra värderingarna.

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilken en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Definition av marknadsvärde enligt RICS:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Värderingsobjekt och värdetidpunkt

Den värderade portföljen består av 149 värderingsobjekt belägna i olika kommuner i Sverige. Fastigheterna används huvudsakligen för bostadsändamål, men det förekommer även ytor för



kontor, handel och andra ändamål. Vissa objekt omfattar även byggrätter inom dessa segment. Samtliga värderingar har värdetidpunkt 31 mars 2026.

En allmän besiktning har genomförts av Savills värderare för 148 av de 149 värderingsobjekten:

- 1 värderingsobjekt har inte besiktigats (per värdetidpunkten)
- 10 värderingsobjekt besiktigades under 2020, 2021 och 2022
- 138 värderingsobjekt besiktigades under 2023, 2024, 2025 och 2026

Värderingsmetodik

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om i huvudsak är tio år (undantag kan förekomma). Hyreskontrakt som löper utöver kalkylperioden beaktas i bedömningen. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Det ska beaktas att prognoser för kassaflöden och långsiktiga förändringar i värdebedömningen av värderingsobjekten endast utgör en del av värdebedömningen och inte på något sätt ska betraktas som ett åtagande om framtida resultat.

Marknadsvärdesbedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Värdeförändring

I enlighet med "Red Book" (*VPS 3 paragraph 2 f) 2*) och *ESMA 130 (vi)* åtar sig Savills att upplysa om det har skett väsentliga förändringar i marknadsförhållanden (s.k. material changes of market conditions), eller väsentliga förändringar för ett individuellt värderingsobjekt, mellan värdetidpunkten och rapporten.



Savills bedömer att marknaden för aktuella lokalslag och delmarknader har varit stabil sedan värdetidpunkten, och inga generella marknadsförhållanden bör ha en större påverkan på marknadsvärdena.

För individuella fastigheter/värderingsobjekt har det inte kommit till vår kännedom att det har skett några väsentliga förändringar sedan respektive värdetidpunkt.

Värdebedömning

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills uppgår marknadsvärdet av de värderade 149 värderingsobjekten till avrundat SEK 10,785,481,000 (tio miljarder sjuhundra åttiofem miljoner fyrahundra åttioen tusen) svenska kronor. Samtliga värderingsobjekt utgörs av äganderätter.

Stockholm och Jönköping, 2026-05-27

Savills Sweden AB

Lena Sylvén, MRICS

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Lena Sylvén
Director, Joint Head of Valuation
+46 70 358 33 07
Lena.sylvén@savills.se
Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm

Marcus Kindbom, MRICS

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Marcus Kindbom
Director, Joint Head of Valuation
+46 0 70 873 76 83
Marcus.kindbom@savills.se
Kaserntorget 5, 411 18 Göteborg

Bilaga I - Värderingsobjekt

#	Värderingsobjekt	Kommun	Uthyrbar Area (kvm)	Antal fastigheter	Besiktningsdatum	Upplåtelseform	#	Värderingsobjekt	Kommun	Uthyrbar Area (kvm)	Antal fastigheter	Besiktningsdatum	Upplåtelseform
1	Häggesta 4:21	Bollnäs	392	1	2024-10-25	Ä	51	Snickaren 9	Tranås	701	1	2026-02-13	Ä
2	Säversta 7:75	Bollnäs	1 613	1	2024-10-25	Ä	52	Snickaren 13	Tranås	530	1	2026-02-13	Ä
3	Häggesta 7:101	Bollnäs	19 346	1	2024-10-25	Ä	53	Spinnaren 9	Tranås	371	1	2026-02-13	Ä
4	Ren 30:204-351	Bollnäs	14 178	147	2024-10-25	Ä	54	Strömsholmen 1	Tranås	2 657	1	2026-02-13	Ä
5	Ren 30:353	Bollnäs	5 099	1	2024-10-25	Ä	55	Södra Gyllenfors 21	Tranås	497	1	2026-02-13	Ä
6	Ren 30:17, 49, 67	Bollnäs	1 730	3	2024-10-25	Ä	56	Tigern 7	Tranås	756	1	2026-02-13	Ä
7	Annexet 2	Bollnäs	1 383	1	2024-10-25	Ä	57	Tjädern 20	Tranås	2 962	1	2026-02-13	Ä
8	Balder 2, 3 och 4	Bollnäs	912	3	2024-10-25	Ä	58	Vega 2	Tranås	1 039	1	2026-02-13	Ä
9	Gnistan 2	Bollnäs	1 628	1	2024-10-25	Ä	59	Våduren 1	Tranås	344	1	2026-02-13	Ä
10	Härsta 9:3	Sundsvall	19 404	1	2024-10-25	Ä	60	Fabrikanten 10-11	Västervik	896	2	2023-05-22	Ä
11	Gångsta 1:2	Sundsvall	10 229	1	2024-10-25	Ä	61	Fabrikanten 21	Västervik	1 413	1	2023-05-22	Ä
12	Orren 22	Trelleborg	2 414	1	2023-11-29	Ä	62	Hovslagaren 19	Västervik	880	1	2023-05-22	Ä
13	Gamen 15	Trelleborg	460	1	2023-11-29	Ä	63	Jättegryan 2	Västervik	4 147	1	2023-05-22	Ä
14	Illern 1 & Hermelinen 1, 2 och 4	Trelleborg	4 430	4	2023-11-29	Ä	64	Krämarens 7	Västervik	912	1	2023-05-22	Ä
15	Hermolinon 3	Trollborg	808	1	2023-11-29	Ä	65	Masten 3	Västervik	420	1	2023-05-22	Ä
16	Lodjuret 1	Trelleborg	707	1	2023-11-29	Ä	66	Svanen 7	Västervik	658	1	2023-05-22	Ä
17	Linden 12	Trelleborg	1 044	1	2023-11-29	Ä	67	Tuppen 9	Västervik	660	1	2023-05-22	Ä
18	Lavendeln 1	Trelleborg	579	1	2023-11-29	Ä	68	Långholmen 1	Västervik	1 422	1	2023-05-22	Ä
19	Spoven 3	Trelleborg	761	1	2023-11-29	Ä	69	Skeppet 5	Västervik	1 436	1	2023-05-22	Ä
20	Våduren 8	Trelleborg	4 850	1	2023-11-29	Ä	70	Residenset 12	Västervik	628	1	2023-05-22	Ä
21	Våduren 13	Trelleborg	1 685	1	2023-11-29	Ä	71	Prosten 22	Västervik	561	1	2023-05-22	Ä
22	Fagerängen 1-6	Trelleborg	29 855	6	2023-11-29	Ä	72	Lingonet 18	Västervik	560	1	2023-05-22	Ä
23	Katten 40	Trollborg	966	1	2023-11-29	Ä	73	Fogden 1	Västervik	4 434	1	2023-05-22	Ä
24	Delfinen 51 & 52	Trelleborg	6 832	2	2023-11-29	Ä	74	Björnen 4	Ronneby	1 830	1	2026-03-31	Ä
25	Sjöjungfrun 11	Trelleborg	2 808	1	2023-11-29	Ä	75	Björnen 5	Ronneby	2 498	1	2026-03-31	Ä
26	Husaren 16	Trelleborg	973	1	2023-11-29	Ä	76	Brottaren 3	Ronneby	4 827	1	2026-03-31	Ä
27	Husaren 17	Trelleborg	990	1	2023-11-29	Ä	77	Elsa 12	Ronneby	901	1	2026-03-31	Ä
28	Stigbygel 6	Trelleborg	5 404	1	2023-11-29	Ä	78	Ernst 1	Ronneby	326	1	2026-03-31	Ä
29	Triangeln 45	Trelleborg	1 216	1	2023-11-29	Ä	79	Ernst 7	Ronneby	4 446	1	2026-03-31	Ä
30	Triangeln 40	Trelleborg	719	1	2023-11-29	Ä	80	Frans 1	Ronneby	1 106	1	2026-03-31	Ä
31	Boktryckaren 1	Trollborg	6 834	1	2023-11-29	Ä	81	Faktaren 9	Ronneby	1 959	1	2026-03-31	Ä
32	Delfinen 1	Nybro	2 300	1	2023-05-22	Ä	82	Gertrud 12	Ronneby	3 489	1	2026-03-31	Ä
33	Lärkan 13 & Bofinken 6	Nybro	3 442	2	2023-05-22	Ä	83	Illern 1 & 2	Ronneby	4 781	1	2026-03-31	Ä
34	Räven 1	Nybro	4 842	1	2023-05-22	Ä	84	Knut 19 och Ronneby 25:27	Ronneby	3 265	2	2026-03-31	Ä
35	Valen 1	Nybro	5 091	1	2023-05-22	Ä	85	Löparen 3	Ronneby	3 771	1	2026-03-31	Ä
36	Älen 1, 2 & 4	Vaggeryd	7 842	3	2024-03-19	Ä	86	Per 6	Ronneby	1 112	1	2026-03-31	Ä
37	Staren 5	Vaggeryd	1 107	1	2024-03-19	Ä	87	Skytten 3 & 4	Ronneby	1 201	2	2026-03-31	Ä
38	Trasten 3	Vaggeryd	304	1	2024-03-19	Ä	88	Johannishus 1:19	Ronneby	104	1	2026-03-31	Ä
39	Biljarden 15	Tranås	1 297	1	2026-02-13	Ä	89	Ronneby 24:12	Ronneby	-	1	2026-03-31	Ä
40	Bågaren 4	Tranås	555	1	2026-02-13	Ä	90	Valbacken 10:6	Gävle	4 961	1	2024-10-28	Ä
41	Duvan 18	Tranås	467	1	2026-02-13	Ä	91	Väster 29:5	Gävle	4 824	1	2024-10-28	Ä
42	Eldaren 23	Tranås	1 027	1	2026-02-13	Ä	92	Skokloster 15:1	Häbo	1 344	1	2021-10-26	Ä
43	Hästen 1	Tranås	1 449	1	2026-02-13	Ä	93	Skokloster 15:2	Häbo	1 780	1	2021-10-26	Ä
44	Höken 14	Tranås	544	1	2026-02-13	Ä	94	Skokloster 15:3	Häbo	1 776	1	2021-10-26	Ä
45	Knekten 1	Tranås	2 033	1	2026-02-13	Ä	95	Skokloster 15:4	Häbo	445	1	2021-10-26	Ä
46	Lokatten 14	Tranås	1 892	1	2026-02-13	Ä	96	Skokloster 15:5	Häbo	445	1	2021-10-26	Ä
47	Lyrän 5	Tranås	582	1	2026-02-13	Ä	97	Skokloster 17:1	Häbo	5 460	1	2021-10-26	Ä
48	Muraren 1	Tranås	432	1	2026-02-13	Ä	98	Visby Ståven 1	Gotland	34 969	1	2022-09-16	Ä
49	Mården 13	Tranås	899	1	2026-02-13	Ä	99	Visby Bogen 1	Gotland	27 976	1	2022-09-16	Ä
50	Norrmalm 13	Tranås	2 167	1	2026-02-13	Ä	100	Handlanden 3	Östersund	1 197	1	2026-03-04	Ä

#	Värderingsobjekt	Kommun	Uthyrbar Area (kvm)	Antal fastigheter	Besiktningdatum	Upplåtelseform
101	Åkaren 1	Östersund	1 357	1	2026-03-05	Å
102	Räntmästaren 2	Östersund	1 072	1	2026-03-04	Å
103	Bönboken 4	Östersund	1 476	1	2026-03-04	Å
104	Färgaren 2	Östersund	1 311	1	2026-03-04	Å
105	Vällmon 1	Östersund	487	1	2026-03-04	Å
106	Degskräpan 2	Östersund	1 605	1	2026-03-04	Å
107	Mångården 1	Östersund	5 283	1	2026-03-04	Å
108	Medeltiden 1	Östersund	2 667	1	2026-03-04	Å
109	Yllemtan 1	Östersund	10 410	1	2026-03-04	Å
110	Bakplåten 1	Östersund	18 279	1	2026-03-04	Å
111	Flossamattan 1	Östersund	10 010	1	2026-03-04	Å
112	Symaskinen 1	Östersund	7 508	1	2026-03-05	Å
113	Residenset 11	Västervik	525	1	2023-05-22	Å
114	Grönkålen 1	Västervik	895	1	2023-05-22	Å
115	Vimpein 3	Västervik	764	1	2023-05-22	Å
116	Hällefundran 8	Malmö	3 661	1	2023-05-22	Å
117	Skrattnåsen 4	Malmö	2 443	1	2023-05-22	Å
118	Navaren 8 & 10	Helsingborg	5 687	2	2023-05-22	Å
119	Tibbarp 1:91	Bjuv	3 224	1	2023-05-22	Å
120	Felestad 27:146	Svalöv	3 204	1	2023-05-22	Å
121	Räven 17	Höör	2 769	1	2023-05-22	Å
122	Lisselmågtorpet 10:14	Ludvika	80	1	2024-07-02	Å
123	Skälkenstorp 17:1-17:16	Ludvika	4 346	16	2024-07-02	Å
124	Öraberget 11:80-11:82	Ludvika	2 796	3	2024-07-02	Å
125	Örntorp 3:5	Ludvika	36	1	2024-07-02	Å
126	Öraberget 10:39-59:2	Ludvika	7 458	10	2024-07-02	Å
127	Örntorp 1:29-5:35	Ludvika	4 197	20	2024-07-02	Å
128	Hagbacken 4	Smedjebacken	402	1	2024-07-02	Å
129	Kugghjulet 5	Smedjebacken	1 090	1	2024-07-02	Å
130	Måtaren 1	Smedjebacken	201	1	2024-07-02	Å
131	Skakbordet 1 & 2	Smedjebacken	602	2	2024-07-02	Å
132	Borgen 9	Smedjebacken	1 547	1	2024-07-02	Å
133	Posten 10	Smedjebacken	1 180	1	2024-07-02	Å
134	Posten 11	Smedjebacken	1 107	1	2024-07-02	Å
135	Munken 4	Motala	3 282	1	-	Å
136	Bildsnidaren 2	Trelleborg	1 361	1	2023-03-17	Å
137	Bardisanen 14	Malmö	1 614	1	2024-03-12	Å
138	Batteriet 1	Helsingborg	10 182	1	2024-10-15	Å
139	Batteriet 3, Värnet 2 och Värnet 3	Helsingborg	11 250	3	2024-10-15	Å
140	Batteriet 8	Helsingborg	6 733	1	2024-10-15	Å
141	Batteriet 9	Helsingborg	6 697	1	2024-10-15	Å
142	Brigaden 1	Helsingborg	21 873	1	2024-10-15	Å
143	Västland 26:39	Sundsvall	13 833	1	2022-08-31	Å
144	Pelaren 2	Malmö	3 527	1	2022-07-01	Å
145	Hällefundran 2	Trelleborg	5 187	1	2023-07-05	Å
146	Innerstaden 4:34	Trelleborg	9 243	1	2023-07-05	Å
147	Hösthandlaren 6	Östersund	3 892	1	2026-03-04	Å
148	Traktören 8	Östersund	5 526	1	2026-03-04	Å
149	Tellus 5	Motala	3 322	1	2026-01-21	Å
Totalt marknadsvärde för portföljen		10 785 481				

Bilaga 2 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, **Cushman** & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, **Newsac** Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och **Svefa** AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2026-03-30 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart besiktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rättighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedöms vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättskavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppenbara i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okular besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulara besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Bristar i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Värderaren ansvarar inte för indirekta förluster eller förluster som uppstår till följd av force majeure. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsforetaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.



Sammanfattande Värdeutlåtande

Bakgrund

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB"), genom Carl Lundh Mortimer, har Savills Sweden AB ("Savills") utfört en marknadsvärdering av 166 fastigheter, inklusive 4 projektfastigheter, per värdetidpunkt 31 mars 2026 för bokslutsändamål. En detaljerad förteckning över värderingsobjekten återfinns i **Bilaga I**. Värderingsuppdraget omfattas av de villkor som överenskommit i uppdragsbrevet mellan Savills och SBB daterat 27 mars 2023, samt av Allmänna villkor för värderingsutlåtanden enligt **Bilaga II**.

Savills har ombetts att upprätta ett sammanfattande värdeutlåtande ("Rapporten") avseende marknadsvärdena för de 166 värderingsobjekten, som ägs av SBB. Syftet med rapporten är att den ska ingå i ett fusionsdokument ("Fusionsdokumentet") avseende en fusion mellan KlaraBo Sverige AB, Sveafastigheter AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Fusionsdokumentet utgör ett undantag från prospektförordningen (Prospectus Regulation), i enlighet med ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer enligt artikel 1.7, och har upprättats i enlighet med Commission Delegated Regulation (EU) 2021/528.

Vidare har denna sammanfattning huvudsakligen upprättats i enlighet med punkterna 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard "Red Book" (RICS Valuation – Global Standards January 2025) och uppfyller kraven enligt IVS.

Savills agerar som oberoende extern värderare i enlighet med definitionerna i "Red Book". I enlighet med "Red Book" har de ansvariga värderarna tillräcklig kompetens och erfarenhet för att utföra värderingarna.

Definition av marknadsvärde enligt RICS:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Värderingsobjekt och värdetidpunkt

Den värderade portföljen består av 166 värderingsobjekt belägna i olika kommuner i Sverige. Fastigheterna används huvudsakligen för bostadsändamål, men det förekommer även ytor för kontor, handel och andra ändamål. Vissa objekt omfattar även byggrätter inom dessa segment. Samtliga värderingar har värdetidpunkt 31 mars 2026.

En allmän besiktning har genomförts av Savills värderare för 141 av de 166 värderingsobjekten:



- 25 värderingsobjekt har inte besiktigats (per värdetidpunkten)
- 136 värderingsobjekt besiktigades under åren 2020, 2021 och 2022
- 5 värderingsobjekt besiktigades under åren 2023, 2024, 2025 och 2026

Värderingsmetodik

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om i huvudsak är tio år (undantag kan förekomma). Hyreskontrakt som löper utöver kalkylperioden beaktas i bedömningen. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Det ska beaktas att prognoser för kassaflöden och långsiktiga förändringar i värdebedömningen av värderingsobjekten endast utgör en del av värdebedömningen och inte på något sätt ska betraktas som ett åtagande om framtida resultat.

Marknadsvärdesbedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Projektvärden, avseende de värderingsobjekt som benämns Projekt i **Bilaga I**, har värderats utifrån bedömda nettoutvecklingsvärden. Nettoutvecklingsvärdet utgörs av det bedömda förhandsvärdet bedömt utifrån det särskilda antagandet att utvecklingen är färdigställd vid värdetidpunkten och under de marknadsförutsättningar som råder vid denna tidpunkt. Från detta bedömda förhandsvärde, baserat på ovan nämnda särskilda antagande, avräknas kvarvarande projektkostnader per värderingstidpunkten. Slutligen görs ett avdrag från mellanskillnaden mellan dessa belopp, vilket motsvarar kvarvarande projektrisker hänförliga till projektets status, den återstående tiden fram till projektstart/slutförande samt vilken typ av utveckling som är kopplad till projektet.



Värdeförändring

I enlighet med "Red Book" (VPS 3 paragraph 2 f) 2) och ESMA 130 (vi) åtar sig Savills att upplysa om det har skett väsentliga förändringar i marknadsförhållanden (s.k. material changes of market conditions), eller väsentliga förändringar för ett individuellt värderingsobjekt, mellan värdetidpunkten och rapporten.

Savills bedömer att marknaden för aktuella lokalslag och delmarknader har varit stabil sedan värdetidpunkten, och inga generella marknadsförhållanden bör ha en större påverkan på marknadsvärdena.

För individuella fastigheter/värderingsobjekt har det inte kommit till vår kännedom att det har skett några väsentliga förändringar sedan respektive värdetidpunkt.

Värdebedömning

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills uppgår det sammanlagda värdet av marknadsvärden och projektvärden för de värderade 166 värderingsobjekten till avrundat **6,833,101,000** (sex miljarder åttahundra trettiotre miljoner etthundra en tusen) svenska kronor. Av dessa utgörs 163 värderingsobjekt av äganderätter till ett bedömt värde om **6,663,301,000** kronor och 3 värderingsobjekt utgörs av tomträtter till ett bedömt värde om **169,800,000** kronor.

Stockholm och Jönköping, 2026-05-27

Savills Sweden AB

Lena Sylvén, MRICS

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Lena Sylvén
Director, Joint Head of Valuation
+46 70 358 33 07
Lena.sylvén@savills.se
Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm

Marcus Kindbom, MRICS

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Marcus Kindbom
Director, Joint Head of Valuation
+46 0 70 873 76 83
Marcus.kindbom@savills.se
Kaserntorget 5, 411 18 Göteborg

Bilaga I - Värderingsobjekt

#	Värderingsobjekt	Kommun	Uthyrbar Area (kvm)	Antal fastigheter	Besiktnings-datum	Upplåtelse-form	Status	#	Värderingsobjekt	Kommun	Uthyrbar Area (kvm)	Antal fastigheter	Besiktnings-datum	Upplåtelse-form	Status
1	Såtra 60:3	Gävle	6 542	1	2023-10-11	Å	Förvaltning	51	Halla-Stenbacken 1:72	Uddevalla	6 542	1	2023-07-13	Å	Förvaltning
2	Kvidinge 17:94 etc.	Åstorp	380	4	2023-06-28	Å	Förvaltning	52	Halla-Stenbacken 1:70	Uddevalla	380	1	2023-07-13	Å	Förvaltning
3	Brage 2	Uddevalla	657	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	53	Halla-Stenbacken 1:69	Uddevalla	657	1	2023-07-13	Å	Förvaltning
4	Ludvika 5:53	Ludvika	2 358	1	2023-07-03	Å	Förvaltning	54	Halla-Stenbacken 1:76	Uddevalla	2 358	1	2023-07-13	Å	Förvaltning
5	Holmsund 4:1	Gävle	22 424	1	2022-10-21	Å	Förvaltning	55	Halla-Stenbacken 1:65	Uddevalla	22 424	1	2023-07-13	Å	Förvaltning
6	Norr tull 19:2	Gävle	644	1	2022-10-21	Å	Förvaltning	56	Västra Kråkhagen 5	Uddevalla	644	1	2023-07-13	Å	Förvaltning
7	Flickskolan 2	Uddevalla	805	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	57	Bagge 3	Uddevalla	805	1	2023-07-13	Å	Förvaltning
8	Norr tull 19:4	Gävle	484	1	2022-10-21	Å	Förvaltning	58	Jakten 7	Uddevalla	484	1	2023-07-13	Å	Förvaltning
9	Såtra 60:2	Gävle	30 294	1	2022-10-21	Å	Förvaltning	59	Tränsen 13	Oskarshamn	30 294	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
10	Väster 11:16	Gävle	1 614	1	2022-10-21	Å	Förvaltning	60	Filen 5	Oskarshamn	1 614	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
11	Väster 20:6	Gävle	1 780	1	2022-10-21	Å	Förvaltning	61	Nejlikan 4	Oskarshamn	1 780	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
12	Norr tull 41:9 & Södertull 26:10	Gävle	4 662	2	2022-10-21	Å	Förvaltning	62	Pälmén 2	Oskarshamn	4 662	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
13	Halla-Stenbacken 1:46	Uddevalla	565	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	63	Gasellen 28	Oskarshamn	565	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
14	Kuttern 11	Uddevalla	462	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	64	Kusken 1 & 2	Oskarshamn	462	2	2024-10-09	Å	Förvaltning
15	Kuttern 6	Uddevalla	412	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	65	Mönstringen 1	Oskarshamn	412	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
16	Kuttern 7	Uddevalla	378	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	66	Lojonet 7	Skövde	378	1	2026-02-09	Å	Förvaltning
17	Kuttern 8	Uddevalla	386	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	67	Mönstringen 2	Oskarshamn	386	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
18	Rakan 1	Uddevalla	1 126	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	68	Döderhult 1:191	Oskarshamn	1 126	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
19	Tegen 6	Uddevalla	589	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	69	Solrosen 3	Oskarshamn	589	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
20	Tordonskjöld 14	Uddevalla	2 309	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	70	Draglädret 1	Oskarshamn	2 309	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
21	Wikner 4	Uddevalla	521	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	71	Gripen 3	Oskarshamn	521	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
22	Örnen 6	Uddevalla	1 210	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	72	Midgård 11	Oskarshamn	1 210	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
23	Bjälken 4	Uddevalla	307	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	73	Gasellen 12	Oskarshamn	307	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
24	Skölden 6	Uddevalla	484	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	74	Hären 3	Oskarshamn	484	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
25	Linné 17	Uddevalla	435	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	75	Mars 13	Oskarshamn	435	1	2024-10-09	Å	Förvaltning
26	Gullbrandsdalen 10	Uddevalla	530	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	76	Hässlö 5:6	Västerås	530	1	2024-10-17	Å	Förvaltning
27	Sunneröd 4	Uddevalla	380	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	77	Hydran 16 & 17	Borås	380	2	2023-07-05	Å	Förvaltning
28	Västra Kråkhagen 3	Uddevalla	624	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	78	Poppeln 14	Holmstad	624	1	2023-07-07	Å	Förvaltning
29	Bikupan 19 & Stads kärnan 1:68	Uddevalla	283	2	2023-07-13	Å	Förvaltning	79	Advokaten 1	Halmstad	283	1	2023-07-07	Å	Förvaltning
30	Valkyrian 2	Oskarshamn	638	1	2024-10-09	Å	Förvaltning	80	Brynjan 15	Holmstad	638	1	2023-07-07	Å	Förvaltning
31	Lejonet 19	Oskarshamn	766	1	2024-10-09	Å	Förvaltning	81	Jämtbo 23	Avesta	1 205	1	2023-04-26	Å	Förvaltning
32	Lejonet 12	Oskarshamn	1 205	1	2024-10-09	Å	Förvaltning	82	Fanan 6	Eskilstuna	422	1	2023-07-05	Å	Förvaltning
33	Saturnus 6	Oskarshamn	422	1	2024-10-09	Å	Förvaltning	83	Nejonogat 7	Eskilstuna	633	1	2023-07-05	Å	Förvaltning
34	Uranus 1	Uddevalla	633	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	84	Novellen 14	Eskilstuna	1 161	1	2023-07-05	Å	Förvaltning
35	Kajan 3	Oskarshamn	1 161	1	2024-10-09	Å	Förvaltning	85	Smårglaren 2	Eskilstuna	374	1	2023-07-05	Å	Förvaltning
36	Sunneröd 5	Uddevalla	374	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	86	Smårglaren 3	Eskilstuna	380	1	2023-07-05	Å	Förvaltning
37	Murgrönan 7	Uddevalla	380	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	87	Smårglaren 4	Eskilstuna	768	1	2023-07-05	Å	Förvaltning
38	Källgården 8	Uddevalla	768	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	88	Ollarsbo 14	Avesta	660	1	2023-04-26	Å	Förvaltning
39	Skopparen 1	Oskarshamn	660	1	2024-10-09	Å	Förvaltning	89	Orren 10	Avesta	2 103	1	2023-04-26	Å	Förvaltning
40	Falken 1	Uddevalla	2 103	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	90	Skogsbo 32:2	Avesta	261	1	2023-04-26	Å	Förvaltning
41	Västa 1	Oskarshamn	261	1	2024-10-09	Å	Förvaltning	91	Skogsbo 32:3	Avesta	612	1	2023-04-26	Å	Förvaltning
42	Västa 5, 7, 11	Oskarshamn	612	2	2024-10-09	Å	Förvaltning	92	Skogsbo 32:97, 98	Avesta	1 143	2	2023-04-26	Å	Förvaltning
43	Odin 5, 7, 11	Oskarshamn	1 143	3	2024-10-09	Å	Förvaltning	93	Skogsbo 43:1	Avesta	694	1	2023-04-26	Å	Förvaltning
44	Odin 8	Oskarshamn	694	1	2024-10-09	Å	Förvaltning	94	Västanfors 6:26	Avesta	1 604	1	2023-04-26	Å	Förvaltning
45	Krummedike 18	Uddevalla	1 604	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	95	Västanfors 6:41	Avesta	669	1	2023-04-26	Å	Förvaltning
46	Odin 1	Oskarshamn	669	1	2024-10-09	Å	Förvaltning	96	Västanfors 6:42	Avesta	1 240	1	2023-04-26	Å	Förvaltning
47	Rosen 2	Oskarshamn	1 240	1	2024-10-09	Å	Förvaltning	97	Västanfors 6:8	Avesta	3 025	1	2023-04-26	Å	Förvaltning
48	Nestor 6	Oskarshamn	3 025	1	2024-10-09	Å	Förvaltning	98	Sågaren 11	Sundsvall	2 124	1	2022-05-17	Å	Förvaltning
49	Diana 4	Oskarshamn	2 124	1	2024-10-09	Å	Förvaltning	99	Bangården 4	Sundsvall	711	1	2022-05-17	Å	Förvaltning
50	Aminoff 4	Uddevalla	711	1	2023-07-13	Å	Förvaltning	100	Sporen 3	Sundsvall	335	1	2022-05-16	Å	Förvaltning



#	Värderingsobjekt	Kommun	Uthyrbar Area (kvm)	Antal fastigheter	Besiktningdatum	Upplåtelseform	Status
101	Grunden 1	Sundsvall	674	1	2022-05-17	Å	Förvaltning
102	Kaparen 2	Sundsvall	352	1	2022-05-17	Å	Förvaltning
103	Gladan 11	Sundsvall	486	1	2022-05-17	Å	Förvaltning
104	Gladan 9	Sundsvall	427	1	2022-05-17	Å	Förvaltning
105	Fiskalen 4	Sundsvall	639	1	2022-05-16	Å	Förvaltning
106	Uggulan 4	Sundsvall	572	1	2022-05-17	Å	Förvaltning
107	Skulptorp 1:205	Skövde	1 813	1	2026-02-09	Å	Förvaltning
108	Skymningen 1 & Solnedgången 1	Växjö	8 050	2	2023-12-07	Å	Förvaltning
109	Kåbo 7:1	Uppsala	6 360	1	-	Å	Förvaltning
110	Herresätet 2	Stockholm	4 627	1	2023-07-10	T	Förvaltning
111	Hammraby 8:4	Upplands Väsby	15 141	1	2022-02-25	Å	Förvaltning
112	Runö 7:432 etc.	Österåker	2 318	26	2023-01-24	Å	Förvaltning
113	Hacksta 2:69	Österåker	215	1	2023-01-24	Å	Förvaltning
114	Kartnälen 19	Stockholm	158	1	2023-01-24	T	Förvaltning
115	Hammaren 19	Solentuna	111	1	2023-01-24	Å	Förvaltning
116	Åkerviolén 47	Stockholm	129	1	2023-01-24	Å	Förvaltning
117	Björken 6	Huddinge	80	1	2023-01-24	Å	Förvaltning
118	Protokolliet 5	Huddinge	230	1	2023-01-24	Å	Förvaltning
119	Viksjo 8:269	Järfälla	117	1	2023-01-24	Å	Förvaltning
120	Löverket 2	Stockholm	103	1	2023-01-24	T	Förvaltning
121	Akerstorp 31:174	Österåker	150	1	2023-01-24	Å	Förvaltning
122	Dragonen 70	Täby	128	1	2023-01-24	Å	Förvaltning
123	Brunna 4:367	Upplands-Bro	115	1	2023-01-24	Å	Förvaltning
124	Komisten 11	Falköping	3 428	1	2026-02-09	Å	Förvaltning
125	Bokbindaren 6	Falköping	5 174	1	2026-02-09	Å	Förvaltning
126	Kalvhäll 1:29	Järfälla	4 722	1	-	Å	Förvaltning
127	Kalvhäll 1:24	Järfälla	3 650	1	-	Å	Förvaltning
128	Cuprum 2	Falun	2 300	1	-	Å	Förvaltning
129	Björnen 16, 17, 18	Ludvika	1 710	3	-	Å	Förvaltning
130	Brage 1	Ludvika	1 745	1	-	Å	Förvaltning
131	Brunnsvik 2:15	Ludvika	363	1	-	Å	Förvaltning
132	Frigga 10	Ludvika	1 164	1	-	Å	Förvaltning
133	Hästen 3 & 5	Ludvika	1 711	2	-	Å	Förvaltning
134	Bolatorn 2 & 5	Ludvika	2 334	2	-	Å	Förvaltning
135	Loke 7	Ludvika	865	1	-	Å	Förvaltning
136	Ludvika 4:27	Ludvika	1 823	1	-	Å	Förvaltning
137	Oden 1, 2, 4, 5	Ludvika	2 651	4	-	Å	Förvaltning
138	Tor 2 & 3	Ludvika	2 674	2	-	Å	Förvaltning
139	Boken 1	Orsa	495	1	2022-09-28	Å	Förvaltning
140	Greven 4	Orsa	416	1	2022-09-28	Å	Förvaltning
141	Hjorten 3	Orsa	260	1	2022-09-28	Å	Förvaltning
142	Hästen 8	Orsa	1 180	1	2022-09-28	Å	Förvaltning
143	Köpmannen 8 & 10	Orsa	2 484	2	2022-09-28	Å	Förvaltning
144	Sundbäck 13:30	Orsa	107	1	2022-09-28	Å	Förvaltning
145	Eken 5	Säter	449	1	2022-09-29	Å	Förvaltning
146	Enen 2	Säter	285	1	2022-09-29	Å	Förvaltning
147	Fasaden 9	Säter	1 621	1	2022-09-29	Å	Förvaltning
148	Grenen 13	Säter	688	1	2022-09-29	Å	Förvaltning
149	Haken 1, 2, 4	Säter	1 280	3	2022-09-29	Å	Förvaltning
150	Handsken 4	Säter	441	1	2022-09-29	Å	Förvaltning

#	Värderingsobjekt	Kommun	Uthyrbar Area (kvm)	Antal fastigheter	Besiktningdatum	Upplåtelseform	Status
151	Harpan 2	Säter	730	1	2022-09-29	Å	Förvaltning
152	Humlan 2	Säter	670	1	2022-09-29	Å	Förvaltning
153	Idealet 2 & 3	Säter	1 405	2	2022-09-29	Å	Förvaltning
154	Indianen 1	Säter	631	1	2022-09-29	Å	Förvaltning
155	Ovanåkers Prästbord 1:64	Ovanåker	90	1	-	Å	Förvaltning
156	Sjöcrona 5	Höganäs	3 502	1	-	Å	Förvaltning
157	Trollet 14	Falköping	5 302	1	2026-02-09	Å	Förvaltning
158	Sättra 80:4	Gävle	-	1	-	Å	Byggrätt
159	Holmsund 4:1, project	Gävle	-	1	-	Å	Byggrätt
1	Sicklaön 138:4	Nacka	-	1	-	Å	Byggrätt
2	Marielund 1:4	Strängnäs	-	1	-	Å	Byggrätt
3	Loket 1	Strängnäs	-	1	-	Å	Projekt
4	Loket 2	Strängnäs	-	1	-	Å	Projekt
5	Romberga 22:1, 22:4 & 24:1	Enköping	-	3	-	Å	Projekt
6	Skrattmäsen 14	Malmö	-	1	-	Å	Byggrätt
7	Ämtas 3:4	Nyköping	-	1	-	Å	Projekt

Sammantaget värda av projektvärden och marknadsvärden för portföljen 6 833 101

Bilaga 2 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, Nexsus Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och SvaB AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2026-03-30 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på öfri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

- 1 **Värdeutlåtandets omfattning**
 - 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
 - 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
 - 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens riktighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.
- 2 **Förutsättningar för värdeutlåtande**
 - 2.1 Den information som insamlats i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
 - 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
 - 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
 - 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.
- 3 **Miljöfrågor**
 - 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
 - 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
 - 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.
- 4 **Besiktning, tekniskt skick**
 - 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
 - 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats
- 5 **Ansvar**
 - 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
 - 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.
- 6 **Värdeutlåtandets aktualitet**
 - 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
 - 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.
- 7 **Värdeutlåtandets användande**
 - 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
 - 7.2 Värderaren ansvarar inte för indirekta förluster eller förluster som uppstår till följd av force majeure. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
 - 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsforetaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
 - 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.