

# Samtrygg

**Inbjudan till teckning av aktier i Samtrygg Group AB (publ)**

**Teckningsperiod 21 juni - 7 juli 2023**



Alla har rätt till en **trygg bostad**

Viktig information	3
Källförteckning	7
Villkor och anvisningar	8
Erbjudandet i sammandrag	15
Inbjudan att teckna aktier i Samtrygg Group	17
Risikfaktorer	18
Bakgrund & Motiv	23
VD har ordet	25
Marknadsöversikt	26
Verksamhetsbeskrivning	32
Styrelse, ledning & revisor	40
Finansiell information i sammandrag	44
Aktie, aktiekapital och ägarförhållanden	51
Legala frågor och kompletterande information	55
Bolagsordning	58
Kontakt	61



*Detta investeringsmemorandum ("Memorandumet") har upprättats i samband med att Samtrygg Group AB (publ), org.nr 556942-0911 ("Samtrygg" eller "Bolaget"), har beslutat att genomföra en nyemission av aktier med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen") på de villkor som framgår av Memorandumet*

## Allmänt

Amudova AB, org. nr. 559277-3146 ("Amudova") är Bolagets Mentor och har bistått vid upprättandet av Memorandumet. Hagberg & Aneborn Fonkommission AB, org.nr 559071-6675 ("Hagberg & Aneborn") är emissionsinstitut i samband med Företrädesemissionen. En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och informationen i Memorandumet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Memorandumet har upprättats av styrelsen i Bolaget.

Innehållet i Memorandumet är baserat på information som tillhandahållits av Bolaget. Styrelsen i Bolaget är ansvarig för den information som lämnas i Memorandumet.

Amudova och Hagberg & Aneborn friskriver sig härmed från allt ansvar för innehållet i memorandumet i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta Memorandum.

## Undantag från prospektskyldighet

Memorandumet har inte upprättats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") eller Kommissionens delegerade Förordning (EU) 2019/980 och utgör således inte ett prospekt. Memorandumet har således inte godkänts av eller registrerats hos Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Skälet till att prospekt inte upprättats är att Erbjudandet är undantaget skyldigheten att upprätta prospekt då det belopp som tillförs Bolaget i Företrädesemissionen understiger 2,5 miljoner euro.

Erbjudandet om teckning av aktier enligt Memorandumet ("Erbjudandet") riktar sig inte, direkt eller indirekt, till personer vars deltagande förutsätter att prospekt, ytterligare investeringsmemorandum eller liknande dokumentation upprättas eller registreras eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt. Memorandumet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas till eller i något land där detta skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lagar eller regleringar i det landet. Inga betalda tecknade aktier ("BTA") utgivna av Bolaget som omfattas av Erbjudandet enligt detta Memorandum har registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse, eller någon motsvarande lag i någon delstat i USA. Erbjudandet omfattar inte heller personer i Kanada, Australien, Japan, Hongkong, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore eller Sydafrika eller i något annat land där Erbjudandet eller distribution av Memorandumet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter att prospekt eller ytterligare

investeringsmemorandum upprättas, registreras eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt. Det åligger envar att iaktta sådana begränsningar enligt lagar och regler utanför Sverige. Anmälan om förvärv av värdepapper i strid med ovanstående kan komma att anses ogiltig.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker och investerare uppmanas att särskilt läsa avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Memorandum samt eventuella tillägg till detta Memorandum. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Memorandum. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget eller av rådgivare och ingen av dem ska hållas ansvarig för sådan information eller sådana uttalanden.

## Marknads- och branschinformation

Detta Memorandum innehåller statistik, data och annan information avseende marknader, marknadsstorlek, marknadspositioner och annan branschdata avseende Bolagets verksamhet och bransch. Såvitt Bolaget känner till och kunnat förvissa sig om genom jämförelse med annan av tredje part offentliggjord information har informationen som härrör från tredje part återgivits på ett korrekt sätt och inga uppgifter, vars utelämnande skulle göra den återgivna informationen vilseledande eller felaktig, har utelämnats. Marknadspublikationer och marknadsrapporter anger regelmässigt att informationen däri härrör från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att informationens korrekthet och fullständighet inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, eller fullständigheten av, den marknadsinformation som finns i detta Memorandum och som har hämtats eller härrör från externa publikationer eller rapporter. Marknadsdata och statistik kan vara framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik kan vara baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Följaktligen bör potentiella investerare vara uppmärksamma på att marknadsinformation samt de prognoser och uppskattningar av marknadsinformation som återfinns i detta Memorandum inte nödvändigtvis utgör tillförlitliga indikatorer på Bolagets framtida resultat.

## Framåtriktad information och marknadsinformation

Memorandumet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundad på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Även om det är Bolagets bedömning att framåtriktad information i Memorandumet är baserad på rimliga överväganden, kan faktisk utveckling, händelser och resultat komma att väsentligen avvika från förväntningarna. Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsad till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i detta Memorandum gäller endast vid tidpunkten för Memorandumets offentliggörande.

## Information från tredje part

Memorandumet innehåller information som har hämtats från tredje part. All sådan information har återgivits korrekt. Även om Bolaget anser att dessa källor är tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

## Presentation av finansiell information

De siffror som redovisas i Memorandumet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Memorandumet. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges. Med "TSEK" avses tusen SEK, med "MSEK" avses miljoner SEK. Vidare har, om inget annat uttryckligen anges, ingen finansiell information i Memorandumet reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

## Finansiell kalender

31 augusti 2023 - Kvartalsrapport Q2 2023  
3 november 2023 - Kvartalsrapport Q3 2023  
2 februari 2024 - Bokslutskommuniké 2023

## Memorandumets tillgänglighet

Memorandumet finns tillgängligt på Samtryggs hemsida, [www.Samtrygg.com](http://www.Samtrygg.com) samt på Hagberg & Aneborns hemsida [www.hagberganeborn.se](http://www.hagberganeborn.se).

## Tillämplig lagstiftning

Tvist med anledning av innehållet i Memorandumet eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras enligt svensk lag och vid svensk domstol.

## Styrelsens ansvarsförsäkran

Styrelsen, som ansvarar för , har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna som lämnas i Memorandumet är, såvitt de vet, överensstämmande med de faktiska förhållandena och av marknadsplatsen uppställda krav samt att ingenting har utelämnats som kan påverka bedömningen av Bolaget.

## Om NGM Nordic SME

Bolagets aktier handlas på NGM Nordic SME under kortnamnet (SAMT B). Handel i Bolagets aktier kan följas i realtid på [www.ngm.se](http://www.ngm.se).

Nordic SME är en tillväxtmarknad för små och medelstora företag för notering och handel i aktier och aktierelaterade värdepapper som drivs av Nordic Growth Market NGM AB. Nordic SME är en tillväxtmarknad för små och medelstora företag i enlighet med MiFID II (Markets in Financial Instruments Directive II). En investerare bör ha i åtanke att aktier och aktierelaterade värdepapper som är noterade på NGM Nordic SME inte är börsnoterade och att Bolaget därför inte omfattas av samma regelverk till skydd för aktieägare som börsnoterade bolag.

På NGM Nordic SME gäller således inte lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, eller Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (IFRS). Det är också möjligt att under vissa förutsättningar notera aktier eller aktierelaterade värdepapper på en SME utan att prospektskyldighet föreligger enligt lag (1991:980) om handeln med finansiella instrument. På Nordic SME gäller inte heller Svensk kod för bolagsstyrning. Däremot gäller Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk samt kollegiet för svensk bolagsstyrnings "Takeover-regler för vissa handelsplattformar".

Handeln på Nordic SME sker i Nordic Growth Markets egenutvecklade handelssystem, Elasticia, vilket innebär att samtliga Nordic Growth Markets medlemmar kan handla i aktierna. Information om handeln, marknadsdata, distribueras i realtid till bland annat Bloomberg, Thomson Reuters, Infront och ledande internetportaler med finansiell inriktning. Realtidsmarknadsdata finns också tillgänglig utan kostnad på [www.ngm.se](http://www.ngm.se).

På Nordic SME ansvarar Nordic Growth Market NGM AB, en av Sveriges två börser med tillstånd från Finansinspektionen, för övervakningen av såväl de noterade bolagens informationsgivning som handeln i bolagens aktier.



Boverket, "Behov av bostadsbyggande 2022–2030",  
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/>, uppdaterad 22 juni 2022, [hämtad 2023-05-25]

Boverket, "Bostadsmarknadsenkäten 2023",  
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>, uppdaterad 15 maj 2023, [hämtad 2023-05-31]

Boverket, "Byggprognos",  
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/juni-2023/>, uppdaterad 8 juni 2023, [hämtad 2023-06-02]

Fastighetsmäklarinspektionens statistikportal, "Antal mäklare",  
<https://fmi.se/statistik/statistik-antal-maklare/>, uppdaterad 2023-05-31, [hämtad 2023-06-02]

Mäklarsamfundet, "Fastighetsmäklarbranschen Fakta och Nyckeltal 2022", december 2022,  
[https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Fakta%20och%20Nyckeltal%202022\\_final.pdf](https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Fakta%20och%20Nyckeltal%202022_final.pdf), [hämtad 2023-05-31]

Regeringens proposition 2012/13:1.,  
<https://www.regeringen.se/contentassets/5d29304417da4cd8ae098aeb0aeef057/forslag-till-statens-budget-for-2013-finansplan-och-skattefragor-kapitel-1-12/>, [hämtad 2023-06-05]

Samtrygg, "200 000 bostäder uthyres - andrahandsmarknadens outnyttjade potential",  
<https://www.samtrygg.se/s/andrahandsmarknad>, uppdaterad 2017-10-23, [hämtad 2021-10-25]

SBAB, "Andrahandsuthyrning av bostäder",  
[https://www.sbab.se/1/om\\_sbab/omvarld\\_analyser](https://www.sbab.se/1/om_sbab/omvarld_analyser), [hämtad 2023-05-15]

SCB "Boende i Sverige",  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>, uppdaterad 2023-05-31, [hämtad 2023-06-02]

SCB, "Folkmängd efter kön och födelseland 1970–2022 samt framskrivning 2023–2070",  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/pong/tabell-och-diagram/folkmangd-efter-kon-och-fodelseland-samt-framskrivning/>, uppdaterad 2023-04-18, [hämtad 2023-06-02]

SCB "Sveriges befolkning",  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/sveriges-befolkning/>, uppdaterad 2022-12-27, [hämtad 2023-06-02]

Skatteverkets statistikportal, "Överskott vid uthyrning av privatbostad", Årsdata,  
<https://skatteverket.se/omoss/varverksamhet/statistikportalen.4.6704c7931254eefbe718000121.htm>, uppdaterad: 2022-12-12, [hämtad 2023-05-28]

Stockholms Handelskammare "Den låsta dörren till hyresmarknaden",  
[https://stockholmshandelskammare.se/sites/default/files/2022-10/SHK\\_Rapport\\_Den\\_lasta\\_dorren\\_till\\_hyresmarknaden\\_lasversion.pdf](https://stockholmshandelskammare.se/sites/default/files/2022-10/SHK_Rapport_Den_lasta_dorren_till_hyresmarknaden_lasversion.pdf), [hämtad 2023-05-25]



## Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 20 juni 2023 är registrerad som aktieägare i Samtrygg äger företrädesrätt att teckna aktier i förhållande till sitt befintliga aktieinnehav, varvid

- en (1) befintlig aktie av serie A berättigar till två (2) teckningsrätter och det krävs femton (15) teckningsrätter för teckning av en (1) ny aktie av serie A samt att
- en (1) befintlig aktie av serie B berättigar till två (2) teckningsrätter och det krävs femton (15) teckningsrätter för teckning av en (1) ny aktie av serie B.

Teckningskursen är 5,00 SEK per aktie. Härutöver erbjuds aktieägare och andra investerare att utan företrädesrätt anmäla intresse för teckning av B-aktier.

## Emissionsvolym

Erbjudandet omfattar högst 175 682 nyemitterade A-aktier och 1 049 039 nyemitterade B-aktier, motsvarande en emissionslikvid om totalt ca 6,1 MSEK.

## Teckningskurs

Teckningskursen uppgår till 5,00 SEK per aktie (A-aktie och B-aktie). Courtage utgår ej.

## Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 20 juni 2023. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 16 juni 2023. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 19 juni 2023.

## Teckningstid

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter ska ske under tiden från och med den 21 juni till och med den 7 juli 2023. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden och tiden för betalning, vilket ska ske senast sista dagen i teckningsperioden och offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande.

## Teckningsrätter

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen den 20 juni 2023, erhålls två (2) teckningsrätter. Det krävs femton (15) teckningsrätter för teckning av en (1) ny aktie.



## Handel med teckningsrätter av serie B

Handel med teckningsrätter serie B äger rum på NGM Nordic SME under perioden från och med den 21 juni till och med den 4 juli 2023. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Teckningsrätter vilka förvärfvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna nya aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen.

Ingen handel i teckningsrätter av serie A kommer att ske.

## Ej utnyttjade teckningsrätter av serie B

Teckningsrätter vilka ej sålts senast den 4 juli eller utnyttjats för teckning av aktier senast den 7 juli 2023 kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokning av teckningsrätter.

## Emissionsredovisning och anmälningssedlar

### Direktregistrerade aktieägare

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 20 juni 2023 var registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi, särskild anmälningssedel med stöd av teckningsrätter samt anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. Fullständigt Memorandum kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida [www.samtrygg.com](http://www.samtrygg.com), samt på Hagberg & Aneborns hemsida [www.hagberganeborn.se](http://www.hagberganeborn.se) för nedladdning. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckning över panthavare med flera, erhåller inte någon information utan underrättas separat. VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto utsändes ej.

### Teckning med stöd av företrädesrätt

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter kan ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med den 21 juni till och med den 7 juli 2023. Observera att det kan ta upp till tre bankdagar för betalningen att nå mottagarkontot. Teckning och betalning ska ske i enlighet med något av nedanstående två alternativ.

1. Emissionsredovisning - förtryckt inbetalningsavi från Euroclear

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning av aktier ska den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear användas som underlag för anmälan om teckning genom betalning. Den särskilda anmälningssedeln ska därmed inte användas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten. **Anmälan är bindande.**

## 2. Särskild anmälningssedel

I det fall ett annat antal teckningsrätter utnyttjas än vad som framgår av den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska den särskilda anmälningssedeln användas. Anmälan om teckning genom betalning ska ske i enlighet med de instruktioner som anges på den särskilda anmälningssedeln. Den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska därmed inte användas. Särskild anmälningssedel kan beställas från Hagberg & Aneborn via telefon eller e-post enligt nedan.

Särskild anmälningssedel ska vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl. 15.00 den 7 juli 2023. Eventuell anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Endast en anmälningssedel per person eller juridisk person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. **Anmälan är bindande.**

Ifylld särskild anmälningssedel skickas eller lämnas till:

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB  
Ärende: Samtrygg  
Jungfrugatan 35  
114 44 Stockholm  
Tfn: 08-408 933 50  
Email: info@hagberganeborn.se (inskannad anmälningssedel)

## Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

## Teckning utan stöd av företrädesrätt

Teckning av aktier utan företrädesrätt ska ske under samma period som teckning av aktier med företrädesrätt, det vill säga från och med den 21 juni till och med den 7 juli 2023.

Anmälan om teckning utan företrädesrätt sker genom att anmälningssedel för teckning utan teckningsrätter ifylls, undertecknas och därefter skickas eller lämnas till Hagberg & Aneborn med kontaktuppgifter enligt ovan. Anmälningssedeln kan beställas från Hagberg & Aneborn via telefon eller e-post enligt ovan. Anmälningssedeln kan även laddas ned från Bolagets hemsida [www.samtrygg.com](http://www.samtrygg.com) samt från Hagberg & Aneborns hemsida [www.hagberganeborn.se](http://www.hagberganeborn.se).

Anmälningssedeln ska vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl. 15.00 den 7 juli 2023. Anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Det är endast tillåtet att sända in en (1) anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. **Anmälan är bindande.**

Observera att de aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat ska anmäla teckning utan företräde till sin förvaltare enligt dennes rutiner.

## Viktig information vid teckning av aktier

### Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier (NIDnummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt MiFID II har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion.

Om sådant nummer inte anges kan Hagberg & Aneborn vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du enbart har svenskt medborgarskap består ditt NIDnummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NIDnummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NIDnummer erhålls, kontakta din bank. Tänk på att ta reda på ditt NIDnummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

### Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Hagberg & Aneborn inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga.

### Teckning från konton som omfattas av specifika regler

Tecknare med konton som omfattas av specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-konto, ISK-konto (investerarsparkonto) eller depå/konto i kapitalförsäkring ska kontrollera med sina respektive förvaltare om och hur teckning av aktier kan göras i denna emission.

### Tilldelningsprinciper vid teckning utan stöd av företrädesrätt

För det fall samtliga B-aktier inte tecknas i Företrädesemissionen med stöd av teckningsrätter (primär teckningsrätt) ska, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp avseende B-aktier, tilldelning av B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter ske enligt nedan:

(i) i första hand till sådana tecknare som även tecknat aktier med teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och för det fall full tilldelning ej kan ske ska tilldelning ske pro rata till det antal teckningsrätter som tecknaren utnyttjat för teckning av aktier och i den mån detta inte kan ske, genom lottning (subsidiär teckningsrätt);

(ii) i andra hand till andra som tecknat aktier utan stöd av teckningsrätter, och för det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske i förhållande till det antal aktier som var och en tecknat, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning; och

(iii) i tredje hand till de som genom avtal ingått avtal om emissionsgarantier i proportion till sådana åtagande.

För A-aktier tillämpas enbart primär teckningsrätt.

Tilldelning av B-aktier inom ramen för Övertilldelningsoptionen ska ske enligt styrelsens närmare beslut utan beaktande av subsidiär teckningsrätt.

### **Besked om tilldelning vid teckning utan företrädesrätt**

Besked om eventuell tilldelning av aktier, tecknade utan företrädesrätt, lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Likvid ska erläggas senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Något meddelande lämnas inte till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs inte likvid i rätt tid kan antal aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

De som tecknar aktier utan företrädesrätt genom sin förvaltare kommer att erhålla besked om teckning enligt sin förvaltares rutiner.

### **Aktieägare bosatta i utlandet**

Aktieägare bosatta utanför Sverige (avser dock ej aktieägare bosatta i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore samt Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra myndighetstillstånd) vilka äger rätt att teckna aktier i Företrädesemissionen, kan vända sig till Hagberg & Aneborn på telefon enligt ovan för information om teckning och betalning. På grund av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore eller Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra myndighetstillstånd kommer inga teckningsrätter att erbjudas innehavare med registrerade adresser i något av dessa länder. I enlighet därmed riktas inget erbjudande att teckna aktier i Bolaget till aktieägare i dessa länder.

### **Betald Tecknad Aktie (BTA)**

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto. De nytecknade aktierna är bokförda som BTA A respektive BTA B på VP-kontot tills Företrädesemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske omkring vecka 30, 2023.

Enligt aktiebolagslagen får under vissa förutsättningar del av Företrädesemissionen registreras vid Bolagsverket. Om denna möjlighet till delregistrering utnyttjas i föreliggande emission, kommer flera serier av BTA att utfärdas varvid den första serien benämns "BTA 1" i Euroclear.

BTA 1 kommer att omvandlas till aktier så snart en första eventuell delregistrering skett. En andra serie av BTA ("BTA 2") kommer att utfärdas för teckning vilken skett vid sådan tidpunkt att tecknade aktier inte kunnat inkluderas i den första delregistreringen och omvandlas till aktier så snart Företrädesemissionen slutgiltigt registrerats på Bolagsverket vilken beräknas ske omkring vecka 30, 2023.

**Handel med BTA B**

Handel med BTA B kommer att äga rum på NGM Nordic SME mellan den 21 juni 2023 och till dess att Bolagsverket registrerat Företrädesemissionen och BTA omvandlats till aktier, vilket beräknas ske omkring vecka 30. Ingen handel i BTA A kommer att ske.

**Leverans av aktier**

Omkring sju dagar efter att Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket, ombokas BTA A till A-aktier och BTA B till B-aktier utan särskild avisering från Euroclear Sweden AB.

**Rätt till utdelning**

De nya aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket och införts i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. De nya aktierna har samma rätt till utdelning som de befintliga aktierna.

**Offentliggörande av utfallet i Företrädesemissionen**

Snarast möjligt efter att teckningstiden avslutats kommer Bolaget att offentliggöra utfallet av Företrädesemissionen genom ett pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 13 juli 2023. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida [www.samtrygg.com](http://www.samtrygg.com).

**Upptagande till handel**

B-aktierna i Samtrygg är upptagna till handel på NGM Nordic SME. Aktierna handlas under kortnamnet SAMT B och har ISIN-kod SE0009267834. De nya aktierna tas upp till handel i samband med omvandling av BTA B till B-aktier vilket beräknas ske omkring vecka 31.

**Utspädning**

Full teckning i Företrädesemissionen innebär att antalet aktier i Bolaget ökar från 9 185 416 aktier till 10 410 137 aktier vilket motsvarar en utspädningseffekt om cirka 11,8 procent av rösterna och kapitalet (beräknat som antalet nya aktier till följd av Företrädesemissionen dividerat med det totala antalet aktier i Bolaget efter fulltecknad Företrädesemission).

**Övertilldelningsoptionen**

För att möjliggöra ytterligare kapitaltillskott för det fall att Företrädesemissionen blir övertecknad kan styrelsen komma att utnyttja Övertilldelningsoptionen (se nedan definition). Vid fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen tillförs Bolaget ytterligare cirka 1,7 MSEK varvid antalet aktier i Bolaget kan öka med ytterligare 346 182 B-aktier. Ifall Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer aktiekapitalet öka med ytterligare 34 618,20 SEK, motsvarande en ytterligare utspädning om cirka 1,3 procent av rösterna och cirka 2,8 procent av kapitalet. Den sammanlagda utspädningen uppgår då till cirka 13,0 procent av rösterna och cirka 14,6 procent av kapitalet.

## Övrigt

Styrelsen för Bolaget äger inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in erbjudandet att teckna aktier i Bolaget i enlighet med Memorandumet. En teckning av aktier är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av aktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Om flera anmälningssedlar av samma kategori inges kommer endast den anmälningssedel som senast kommit Hagberg & Aneborn tillhanda att beaktas. För sent inkommen inbetalning på belopp som understiger 100 SEK återbetalas endast på begäran.



<b>Emissionsvolym</b>	Företrädesemissionen kan tillföra Bolaget högst ca 6,1 MSEK, före emissionskostnader. I det fall Företrädesemissionen övertecknas kan styrelsen fatta beslut om att utöka Erbjudandet med ytterligare 346 182 B-aktier, som vid fullt utnyttjande tillför Bolaget ytterligare ca 1,7 MSEK.
<b>Företrädesrätt till teckning</b>	Den som på avstämningsdagen den 20 juni 2023 är aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att teckna aktier i Företrädesemissionen i relation till tidigare innehav varvid (1) befintlig aktie ger (2) teckningsrätter. (15) teckningsrätter ger rätten att teckna (1) nyemitterad aktie.
<b>Teckningskurs</b>	5,00 SEK
<b>Antal aktier innan företrädesemissionen</b>	9 185 416 aktier
<b>Garanti- och teckningsåtaganden</b>	Bolaget har erhållit garanti- och teckningsåtaganden omfattande ca 69 procent av Företrädesemissionen, motsvarande ca 4,2 MSEK. Teckningsåtagande om ca 2 MSEK, motsvarande ca 32,5 procent av Företrädesemissionen, har lämnats. Utöver teckningsåtagande har garantiåtagande ingåtts om totalt ca 2,2 MSEK, motsvarande ca 36,4 procent av Företrädesemissionen. För närmare beskrivning av teckningsåtaganden och emissionsgaranter, se tabell under avsnittet "Ägarförhållanden och större aktieägare".
<b>Handelsplats</b>	NGM Nordic SME
<b>Viktiga datum</b>	
<b>Avstämningsdag</b>	20 juni 2023
<b>Handel med teckningsrätter</b>	21 juni 2023 - 4 juli 2023
<b>Teckningsperiod</b>	21 juni 2023 - 7 juli 2023
<b>Offentliggörande av utfall</b>	Beräknad dag omkring den 13 juli 2023
<b>Handel med BTA</b>	Handel i BTA B kommer att äga rum på NGM Nordic SME från och med den 21 juni 2023 intill dess att Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket och BTA omvandlats till aktier, vilket beräknas ske omkring vecka 30.

**Koder**

---

<b>Ticker/kortnamn</b>	SAMT B
<b>ISIN-kod för aktien</b>	SE0009267834
<b>ISIN-kod för teckningsrätt A</b>	SE0020539633
<b>ISIN-kod för teckningsrätt B</b>	SE0020539666
<b>ISIN-kod för BTA A</b>	SE0020539641
<b>ISIN-kod för BTA B</b>	SE0020539674





Styrelsen i Samtrygg har med stöd av bemyndigande från årsstämman den 8 mars 2023, beslutat om att genomföra en nyemission av aktier med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare till en teckningskurs om 5,00 SEK per aktie.

Företrädesemissionen omfattar högst 175 682 A-aktier och högst 1 049 038 B-aktier. Rätt att med företrädesrätt teckna aktier i Företrädesemissionen tillfaller Bolagets aktieägare varvid en (1) befintlig aktie berättigar till två (2) teckningsrätter. Femton (15) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) nyemitterad aktie. Avstämningsdag för rätt att delta i Företrädesemissionen är den 20 juni 2023 och teckningsperioden löper från och med den 21 juni 2023 till och med den 7 juli 2023. Vid fulltecknad Företrädesemission tillförs Bolaget cirka 6,1 MSEK före emissionskostnader. Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 0,5 MSEK, varav cirka 0,2 MSEK utgörs av garantiersättning förutsatt att garanterna väljer att erhålla kontant ersättning.

Fulltecknat Erbjudande, exklusive eventuellt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen, medför en ökning av aktiekapitalet med cirka 157 000 SEK, från 918 500 SEK till 1 075 500 SEK och det totala antalet aktier kommer att öka med 1 224 721 aktier, från 9 185 416 aktier till 10 410 137 aktier, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 11,8 procent av rösterna och kapitalet i Bolaget. För att möjliggöra ytterligare kapitaltillskott kan styrelsen komma att besluta om en övertilldelningsoption om upp till 346 182 ytterligare B-aktier, vilket maximalt inbringar ytterligare cirka 1,7 MSEK ("Övertilldelningsoptionen").

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit garanti- och teckningsåtaganden upp till cirka 69 procent av emissionslikviden i Företrädesemissionen, motsvarande cirka 4,2 MSEK.

Härmed inbjuds aktieägarna i Samtrygg samt allmänheten att teckna aktier i Bolaget, med eller utan företrädesrätt, i enlighet med villkoren i Memorandumet. Styrelsen i Samtrygg är ansvarig för innehållet i Memorandumet. Nedan angivna personer försäkras härmed gemensamt som styrelse att de vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Memorandumet, såvitt de vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm, juni 2023

## **Styrelsen i Samtrygg Group AB**

Bernt-Olof Gustafsson, styrelseordförande

Linda Hellqvist, styrelseledamot

Kristoffer Lind, styrelseledamot



*Verksamheten hos Samtrygg, precis som alla företag, är förenad med risker. Det är därför viktigt att vid bedömning av företagets potential att växa också ta hänsyn till eventuella risker. Investeringen kan resultera i total förlust, så det är klokt för investerare att utvärdera all tillgänglig information i Memorandumet tillsammans med en övergripande bedömning av omvärlden. I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer som anses väsentliga för Samtryggs verksamhet och framtida utveckling. Det finns flera faktorer som ligger utanför företagets kontroll och påverkar dess ekonomi och resultat, men det finns också faktorer som företaget kan påverka genom sina handlingar. För att på ett tydligt och konkret sätt förmedla bedömningen av riskens realiserande beskrivs riskfaktorerna med en kvalitativ skala med benämningarna låg, medelhög och hög. Riskerna är begränsade till sådana som utgör risk för Samtryggs verksamhet och aktie. Riskfaktorerna nedan är baserade på tillgänglig information per dagen för detta Memorandum. De riskfaktorer som för närvarande bedöms som mest väsentliga presenteras först i varje kategori. Riskfaktorerna som därefter följer i varje kategori är inte rangordnade i ordning efter betydelsegrad.*

## **Bransch- och marknadsrisker**

### **Leverantörer**

Bolaget har ett nära samarbete med sina tekniska leverantörer. Tillsammans med dessa utvecklar Samtrygg produkterna Bolaget erbjuder idag samt kringtjänsterna. Vidare köper Bolaget tjänster från internationella aktörer. Det kan inte uteslutas att Bolagets leverantörer hamnar i obestånd eller väljer att avsluta sina samarbeten, vilket kan få en negativ inverkan på verksamheten.

För det fall risken realiserar skulle detta kunna ha en medelhög negativ inverkan på Bolagets verksamhet, tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserar är låg.

### **Konjunkturutveckling**

Externa faktorer av mer generell karaktär, såsom utbud och efterfrågan, växelkurser samt ekonomiskt klimat, kan inverka på Bolagets verksamhet och lönsamhet. En sviktande konjunktur kan belasta bolagets förmåga att öka försäljningsvolymerna på grund av en ekonomiskt svagare slutkonsument. Om konjunkturen utvecklas negativt kan Bolaget behöva minska fasta kostnader till bakgrund av avtagande konsumtion och svagare marginaler. Verksamhetens kapacitet kan behöva krympa i form av antalet anställda i ett sådant scenario vilket har en effekt på Bolagets förmåga att växa och anträ nya marknader.

För det fall risken realiserar skulle detta kunna ha en låg negativ inverkan på Bolagets verksamhet, tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserar är hög.

### **Marknadsutveckling**

Marknadens acceptans av nya produkter och tjänster, exempelvis Bolagets trygghetspaket, är svårt att förutsäga och det kan ta längre tid än Bolaget kan förutse idag. Även om den geografiska spridningen i någon mån borde kunna kompensera för tröghet på en viss marknad, kan det ta längre tid än planerat att nå de volymer som krävs för att Bolaget ska uppnå en acceptabel lönsamhet.

För det fall risken realiserar skulle detta kunna ha en medelhög negativ inverkan på Bolagets verksamhet, tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserar är medelhög.

**Politiskt klimat**

Samtryggs verksamhet kan komma att påverkas av framtida politiska beslut rörande Bolagets produkter och marknad. Eventuell ny lagstiftning gällande privatuthyrning skulle tex kunna få negativa konsekvenser för Bolaget.

För det fall risken realiserats skulle detta kunna ha en medelhög negativ inverkan på Bolagets verksamhet, tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserats är låg.

**Konkurrens**

Samtrygg arbetar i ett obearbetat marknadssegment och konkurrerar främst med befintliga lösningar. Det kan inte uteslutas att konceptet växer med marknaden, vilket kan medföra att aktörer med större resurser kan lansera konkurrerande produkter, vilket skulle kunna påverka Bolaget negativt.

För det fall risken realiserats skulle detta kunna ha en låg negativ inverkan på Bolagets verksamhet, tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserats är medelhög.

**Teknikutveckling**

Den tekniska utvecklingen sker generellt sett snabbt och kontinuerligt. Det är avgörande för Bolaget att den tekniska lösning Bolaget använder accepteras av bland annat kunder, användare och regulatoriska myndigheter. I framtiden kan andra tekniker introduceras och det är inte säkert att Bolaget har möjlighet och förmåga att vidareutveckla sin produkt för att möta de nya krav som teknikutvecklingen ställer. För att bibehålla en konkurrenskraftig lösning behöver Bolaget vid behov investera i vidareutveckling av sin tekniska lösning. Det finns en risk för att sådan vidareutveckling blir mer kostsam än planerat. Det finns även en risk att nedlagda kostnader för produktutveckling inte resulterar i kommersiella framgångar.

För det fall risken realiserats skulle detta kunna ha en låg negativ inverkan på Bolagets verksamhet, tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserats är medelhög.

## Bolagsspecifika risker

### Försäljning

Det går inte att med säkerhet fastslå att den tekniska lösning som Bolaget utvecklar stadigvarande kommer att åtnjuta gynnsam acceptans på marknaden. Efterfrågan på Bolagets produkter kan minska eller inte öka i nödvändig omfattning för att uppnå en god resultatutveckling i Bolaget. Det kan inte uteslutas att Bolaget genom missbedömningar, bristande marknadsföring eller konkurrenters agerande inte kommer att uppnå tillräckliga försäljningsvolymerna för att förväntad expansion eller ekonomisk utveckling ska förverkligas. Skulle omfattningen av Bolagets försäljning inte utvecklas som förväntat kan Bolagets ställning och avkastningsförmåga försämrans.

För det fall risken realiserar skulle detta kunna ha en medelhög inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning, tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserar är medelhög.

### Större aktieägare kan utöva inflytande över frågor som inte ligger i linje med övriga aktieägares eller Bolagets intresse

Bolagets grundare och huvudägare Marcus Lindström kommer efter Erbjudandet att äga ca 64 procent av rösterna i Bolaget. Därför kommer Marcus Lindström efter Erbjudandet ha möjlighet att utöva betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Samtryggs aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella ökning av aktiekapitalet, samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Samtryggs tillgångar. Huvudägarens intressen kan avvika från andra aktieägares intressen och kan komma att utöva sitt inflytande över Samtrygg på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.

För det fall risken realiserar skulle detta kunna ha en medelhög negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning, tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserar är låg.

### Beroende av nyckelpersoner och övriga medarbetare

Samtryggs utveckling är avhängig förmågan att rekrytera och behålla kvalificerad personal, med kunskap och erfarenhet av branschen och hanteringen av digitala medier och marknadsföring.

Att kunna behålla dessa medarbetare och locka andra kvalificerade medarbetare är viktigt för Bolagets framtida tillväxt och verksamhet. En förlust av nyckelmedarbetare kan få en negativ effekt på Bolagets förmåga att bedriva och utöka sin verksamhet, förbättra verksamheten eller utveckla nya produkter. Det kan få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

För det fall risken realiserar skulle detta kunna ha en medelhög negativ inverkan på Bolagets verksamhet, tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserar är låg.

**Kreditrisk**

Samtrygg återförsäkrar sig gällande sina kreditrisker hos externa finansbolag. I vissa fall väljer Samtrygg att absorbera risken i transaktionen i egen bok. Även om denna riskexponering är begränsad så kan Samtryggs resultatutveckling påverkas negativt om dessa risker skulle innebära kreditförluster.

För det fall risken realiserar skulle detta kunna ha en låg inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserar är medelhög.

**Regelverk och tillstånd**

Enligt styrelsens bedömning bedriver Bolaget ingen tillståndspliktig verksamhet. Det är vidare styrelsens uppfattning att den verksamhet som Samtrygg bedriver inte omfattas av Fastighetsmäklarlagen eller att Bolaget ska stå under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn. Styrelsen bedömer inte heller att Bolaget bedriver verksamhet som regleras av Finansinspektionen då inga försäkringar förmedlas utan finns som ett tilläggspaket som uthyrare/hyresgäster kan välja att teckna direkt hos det försäkringsbolag som Samtrygg samarbetar med.

För det fall risken realiserar skulle detta kunna ha en hög negativ inverkan på Bolagets verksamhet, tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserar är låg.

**Riskfaktorer relaterade till aktiehandeln****Risk för utspädning vid framtida nyemissioner**

Samtrygg kan komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera sin verksamhet. Bolaget kan behöva anskaffa ytterligare medel genom emission av aktier, aktierelaterade eller konvertibla skuldebrev.

Det finns en risk för att ytterligare finansiering till acceptabla villkor inte kommer att vara tillgänglig för Bolaget när det krävs, eller inte kommer att vara tillgänglig överhuvudtaget.

Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital, till exempel genom nyemission av aktier, finns det en risk för att Bolagets aktieägares ägarandelar kan komma att spädas ut vilket även kan påverka priset på aktierna. Om dessa risker skulle realiserar kan det få väsentlig negativ effekt på investerarens placerade kapital och/eller priset på aktierna.

För det fall risken realiserar skulle detta kunna ha en medelhög negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning, tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserar är medelhög.

**Handel**

Bolagets B-aktie är föremål för handel på NGM Nordic SME. NGM Nordic SME är en tillväxtmarknad för små och medelstora företag i enlighet med MiFID II (Markets in Financial Instruments Directive II). En marknadsplats av detta slag ställer inte lika hårda krav på Bolaget avseende bland annat informationsgivning, genomlysning eller bolagsstyrning, jämfört med de krav som ställs på bolag vars aktier är noterade vid en så kallad reglerad marknadsplats ("börs"). En placering i ett bolag vars aktier handlas på NGM Nordic SME kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.

För det fall risken realiseras skulle detta kunna ha en låg negativ inverkan på Bolagets verksamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiseras är medelhög.

#### **Aktiens likviditet**

Likviditeten i handeln med Bolagets aktie kan vara begränsad trots att aktien handlas på en SME-marknad. Detta kan förstärka fluktuationerna i aktiekursen. Begränsad likviditet i aktien kan även medföra problem för en innehavare att avyttra sina aktier. Det finns ingen garanti för att aktier i Samtrygg kan säljas till en för innehavaren vid varje tidpunkt acceptabel kurs.

För det fall risken realiseras skulle detta kunna ha en låg negativ inverkan på Bolagets verksamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiseras är medelhög.

#### **Kursvariationer på aktiemarknaden**

Aktiemarknaden kan fluktuera av olika externa faktorer såsom räntehöjningar, politiska utspel, valutakursförändringar och sämre konjunkturella förutsättningar. Aktiemarknaden präglas även till stor del av psykologiska faktorer. Aktier i Samtrygg påverkas på samma sätt som alla andra bolags aktier av dessa faktorer, vilka till sin natur många gånger kan vara problematiska att förutse och skydda sig mot.

För det fall risken realiseras skulle detta kunna ha en låg negativ inverkan på Bolagets verksamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiseras är hög.

#### **Framtida utebliven utdelning**

Bolaget har sedan grundandet inte genomfört några utdelningar till aktieägarna. Det är styrelsens avsikt att under de närmaste åren använda genererade vinstmedel till att utveckla Bolagets verksamhet och befästa dess position på marknaden.

Det är Bolagsstämman som beslutar om utdelning till aktieägarna utifrån rådande förutsättningar för verksamheten. Möjligheter till värdeökning i Bolagets aktier ligger således under de närmaste åren främst i en ökande aktiekurs.

För det fall risken realiseras skulle detta kunna ha en låg negativ inverkan på Bolagets verksamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiseras är hög.

### **Risker relaterade till Erbjudandet**

#### **Teckningsåtaganden och garantier ej säkerställda**

Vissa investerare har åtagit sig att teckna aktier i Erbjudandet. Dessa åtaganden är inte säkerställda genom pantsättning, spärrmedel eller liknande arrangemang, vilket skulle kunna innebära en risk att någon eller några av dem som har avgivit teckningsåtaganden eller garantiförbindelser inte kan uppfylla sina respektive åtaganden. Om samtliga eller delar av teckningsåtagandena respektive garantiåtagandena inte infrias kan det medföra att Erbjudandet inte tecknas till den grad som förväntats och således får Bolaget in mindre kapital än beräknat.

För det fall risken realiseras skulle detta kunna ha en medelhög negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning, tillväxt och långsiktiga lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiseras är låg.



## Bakgrund

Syftet med Samtrygg är att säkra allas rätt till en trygg bostad. Denna strävan lade grunden till Bolagets grundande 2013. Samtrygg bidrar aktivt till de globala målen om säkra bostäder till överkomlig kostnad, inkluderande urbanisering och hållbar användning av naturresurser inom ramen för Agenda 2030. Varje gång en uthyrare och en bostadssökande möts på samtrygg.se växer den cirkulära ekonomin i Sverige.

Fenomenet uthyrning av bostäder privatpersoner emellan är inte nytt men begränsas av ett brett spektrum av utmaningar, exempelvis komplex lagstiftning, brottslighet, finansiell oro och informationsasymmetri. Dessa utmaningar medför huvudsakligen två begränsningar; antingen att parterna inte vågar äntra marknaden eller att många av de som tar in sig in på marknaden upplever problem vid privatuthyrning.

Samtrygg arbetar utifrån en modell som motverkar den rådande problematiken genom att erbjuda bedrägeriskydd, garantier och försäkringar. Vidare ökar erbjudandet transparensen mellan parterna.

## Motiv för företrädesemissionen

Samtrygg är en marknadsplats för trygg bostadsuthyrning. Samtrygg erbjuder uthyrare och hyresgäster ett trygghetspaket som är relevant under hela uthyrningsperioden. Det innebär att Bolaget genererar intäkter allteftersom en uthyrning fortgår. Intäktsmodellen skapar incitament för Samtrygg att bidra till en hållbar hyresmarknad som kännetecknas av rimliga hyror, balanserade hyresvillkor och mervärden som gynnar både uthyrare och hyresgäster. Varje gång en uthyrare och en hyresgäst möts på samtrygg.se växer den cirkulära ekonomin i Sverige.

Samtrygg fokuserar på privatuthyrningsmarknaden i Sverige som uppvisar en mycket stor marknadspotential för Bolagets erbjudande. Under de senaste två åren har Bolaget arbetat med att justera affären för att skapa bättre tillväxtmöjligheter. Syftet med investeringarna är att stärka Samtryggs varumärke, innovationskraft och marknadsposition för att Bolaget ska kunna bidra till en trygg bostadsmarknad för alla.

För att dra nytta av marknadspotentialen, anser Samtrygg att det nu är rätt tillfälle att genomföra investeringar inom marknadsföring, produktutveckling och personal. Genom att fortsätta bygga på Samtryggs befintliga styrkor såsom personlig service, digitala processer och mervärdestjänster kommer Bolagets erbjudande bli än mer attraktivt. Styrkorna har visat sig vara en vital del av Bolagets affär, då erlagt fokus på dessa områden har visat sig bidra till en växande och alltmer lönsam affär under de senaste åren. Detta återspeglas i årsredovisningen för verksamhetsåret 2022 då Samtrygg växte med 64 procent och vände det finansiella resultatet till vinst efter tre års återkommande negativa resultat.

Samtrygg har ett validerat koncept för hur Bolaget kan skala upp sin verksamhet genom investeringar i marknadsföring, produktutveckling och personal. Konceptet leder till tillväxt och minskad lönsamhet på kort sikt samt till stärkt position och ökad lönsamhet på medellång sikt. Mot bakgrund av detta genomför Bolaget föreliggande Företrädesemission i syfte att tillföra nödvändigt rörelsekapital. Nettolikviden om cirka 6,1 MSEK före avdrag för emissionskostnader avses fördelas inom nedan, i prioritetsordning, angivna användningsområden:

- (i) Marknadsföring (70 %)
- (ii) Produktutveckling (15 %)
- (iii) Personal (15 %)





**Samtrygg har validerat ett koncept för hur bolaget ska skala upp sin verksamhet genom ihållande stark och lönsam tillväxt. Med ambitionen att stärka bolagets varumärke, innovationskraft och marknadsposition genomför Samtrygg nu en företrädesemission. Kapitaltillskottet ska skapa värde för aktieägare, hyresgäster och uthyrare samt bidra till hållbar bostadsförsörjning i Sverige.**

2023 började med ett flertal kvartalsrekord. Nya ATH-rekord sattes för antal annonser, antal genomförda visningar och antal ingångna avtal på samtrygg.se. Den höga aktiviteten resulterade i nytt rekord när det gäller försäljningsintäkter som landade på 13,3 MSEK, 56% högre än Q1 2022, samtidigt som EBITDA stärktes. Tack teamet för fantastiska resultat!

Den starka utvecklingen i Q1 är i linje med helåret 2022 då Samtrygg växte med 64% och vände det finansiella resultatet till vinst efter tre års återkommande negativa resultat. Utfallet är ingen slump. Under de senaste åren har teamet tagit fram ett koncept för att skala Samtrygg och föregående års turnaround visar att det fungerar.

Nu när konceptet är validerat vill vi bli en större familj med fler kunder och fler aktieägare. Därför genomför vi en mindre företrädesemission. Det är en offensiv emission för att öka investeringarna i marknadsföring, produktutveckling och personal.

Bolagets marknadsföring är framtagen för personer som ännu inte använder Samtrygg. Marknadsavdelningen fångar kundimpulser i allt fler digitala kanaler samtidigt som varumärkesinvesteringarna tilltar. Vi kommer att fortsätta med dessa spännande projekt och ser möjligheter att attrahera några specifika kundsegment framåt.

Bolagets produktutveckling ska hjälpa de aktiva användarna att utforska branschens ledande trygghetslösningar på samtrygg.se. Samtrygg

kommer att fortsätta driva innovation men ser också behov av att bygga en mer kraftfull plattform för att hantera en tilltagande kundtillströmning på ett effektivt sätt.

Det är främst Samtryggs Operationsavdelning som dragit nytta av investeringarna i personal för att bolaget ska kunna hantera en växande kundstock. Vi kommer att fortsätta satsa på personlig service genom personal men ser också behov av att ta in mer affärsdrivande och teknisk kompetens för att genomföra nya investeringar i marknadsföring och produktutveckling.

På kort sikt bidrar Samtryggs tillväxt till att aktörer som redan befinner sig på privatuthyrningsmarknaden får en bättre vardag. På längre sikt kan bolagets tillväxt dessutom bidra till minskad bostadsbrist i Sverige. Samtidigt som dessa värden blir tydligare när Samtrygg skalar upp sin verksamhet kommer bolagets underliggande lönsamhet att förtydligas. Det skapar aktieägarvärde på riktigt.

Emissionen är redan tryggad till 69% av Samtrygg-fans bestående av aktieägare samt medlemmar i Samtryggs styrelse och ledning. Vi vill bli fler och bjuder därför in befintliga och nya aktieägare till att teckna aktier i Samtryggs företrädesemission.

Välkomna hem till Samtrygg!



**Jim Ankare**  
VD Samtrygg Group AB (publ)



## Sammanfattning

Samtrygg har under de senaste åren lyckats skapa en kraftig tillväxt för sina tjänster men branschen som tillhandahåller trygghetserbjudanden kanaliserade enbart 5 procent av de drygt 200 000 privatuthyrningar som ägde rum 2022. Det innebär att branschen kan växa 20 gånger på den befintliga marknaden. Utöver de 200 000 bostäder som hyrs ut privat finns ytterligare cirka 200 000 tillgängliga privatbostäder som inte hyrs ut. Om dessa bostäder skulle hyras ut skulle tillväxtpotentialen öka från 20 till 40 gånger givet dagens bostadsbestånd. Befintliga bostäder behöver varken finansieras eller byggas vilket innebär att privatuthyrning är ett hållbart komplement till nybyggnation för att hantera den växande bostadsbristen i Sverige.



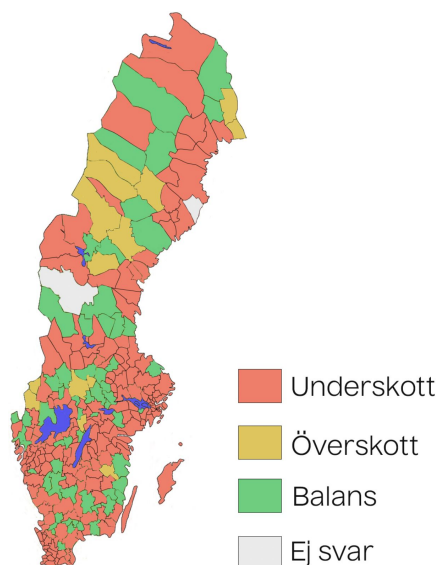
## Marknaden är framtidssäker

Alla behöver någonstans att bo. Hemmet uppfyller ett grundläggande behov för att människor ska känna sig trygga. Bostaden ger människor tak över huvudet och en bas för vila, måltider och umgänge. En trygg bostad skapar förutsättningar för utveckling, från tidiga barnår och skoltid till arbets- och familjeliv. För en del ger bostaden även förutsättningar att uppfylla mer komplexa behov som självkänsla och självförverkligande. Givet bostadens avgörande funktion för att människor ska kunna leva, vara produktiva och utvecklas tror vi på Samtrygg att bostadsmarknaden är framtidssäker. Bostäder behövs i stad och landsbygd, under låg- och högkonjunktur, i krig och fred.

2022 uppgick Sveriges folkmängd till 10,5 miljoner.<sup>1</sup> Befolkningen samlas i 4,9 miljoner hushåll som bor i lika många bostäder. Ett hushåll kan vara en person eller flera personer som bor i samma bostad och är folkbokförda i den. Bostäderna upplåts med äganderätt (42 %), hyresrätt (33 %) eller bostadsrätt (25 %).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> SCB, "Sveriges befolkning", uppdateringsdatum: 2022-12-27, <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/sveriges-befolkning/>.

<sup>2</sup> SCB, "Boende i Sverige", uppdateringsdatum: 2023-05-31, <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>



Svenska kommuners bedömning av av bostadsmarknaden 2022

Sedan tidigt 2000-tal har Sveriges befolkning vuxit snabbt. I framtiden beräknas Sveriges befolkning fortsätta att öka i ungefär samma takt och år 2032 antas folkmängden nå 11 miljoner för att sedan nå 12 miljoner 2054.<sup>3</sup> Befolkningstillväxten sker samtidigt som det pågår en urbanisering vilket resulterar i en ökad efterfrågan på boende i storstäder och närliggande orter. Efterfrågan på bostäder möts inte av utbudet vilket resulterar i en bostadsbrist som sträcker sig nationellt men som är tydligast i storstäderna. Störst problematik kopplad till bostadsbristen råder i Stockholm, Göteborg och Malmö samt i städer där större universitet är belägna.<sup>4</sup>

Situationen kan beskrivas som ansträngd då priserna för bostäder har ökat och tröskeln för personer att ta sig in på bostadsmarknaden har höjts. Det står till exempel fler än 700 000 personer i bostadskö i Stockholms län, och den genomsnittliga kötiden för att få en hyresrätt i Stockholmsregionen uppgick till 9 år under 2021. I Stockholms stad uppgick kötiden till 12 år och i Stockholms innerstad till närmare 18 år.<sup>5</sup>

Mellan 2006 och 2021 följde bostadsbeståndet inte med befolkningsökningen och Boverket uppskattar att det saknades 182 000 bostäder 2022. Myndigheten skattar behovet av nya bostäder till 63 400 per år fram till 2030.<sup>6</sup> Minskad köpkraft, tredubblade bostadsräntor och kraftigt ökade byggkostnader leder till att bostadsbyggandet minskar mycket snabbt. Boverkets prognos är att antalet påbörjade bostäder minskar från 71 000 under toppåret 2021 till cirka 27 000 år 2023 och 21 500 år 2024.<sup>7</sup>

<sup>3</sup> SCB, "Folkmängd efter kön och födelseland 1970–2022 samt framskrivning 2023–2070", <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/pong/tabell-och-diagram/folkmangd-efter-kon-och-fodelseland-samt-framskrivning/>

<sup>4</sup> Boverket, "Bostadsmarknadsenkäten 2023", maj 2023, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

<sup>5</sup> Stockholms Handelskammare, "Den låsta dörren till hyresmarknaden", september 2022, [https://stockholmshandelskammare.se/sites/default/files/2022-10/SHK\\_Rapport\\_Den\\_lasta\\_dorren\\_till\\_hyresmarknaden\\_lasversion.pdf](https://stockholmshandelskammare.se/sites/default/files/2022-10/SHK_Rapport_Den_lasta_dorren_till_hyresmarknaden_lasversion.pdf)

<sup>6</sup> Boverket, "Behov av bostadsbyggande 2022–2030", juni 2022 <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/>

<sup>7</sup> Boverket, "Byggprognos", juni 2023, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/juni-2023/>

Samtidigt som befolkningen ökar är det uppenbart att nybyggnation inte kommer att lösa bostadsbristen i Sverige under 2020-talet. När bostadsbristen istället fortsätter att öka behövs ett komplement till nybyggnation. Finns det?

## Privatuthyrning är hållbart

Befintliga bostäder som inte används av sina ägare är ett svar på frågan om ett komplement till nybyggnation. Denna kategori av bostäder kräver ingen finansiering, ytterligare klimatpåverkan eller ledtid för att tillgängliggöras genom privatuthyrning. Det är denna hållbara marknadskategori som Samtrygg adresserar.

Samtrygg fokuserar på privatuthyrning, det vill säga uthyrning av äganderätter och bostadsrätter privatpersoner emellan. Sedan 2013 finns en särskild reglering av detta fenomen. Med en friare hyressättning, slopat besittningsskydd och kort uppsägningstid ville lagstiftaren öka incitamenten för privatuthyrning när lagen stiftades.<sup>8</sup>

År 2022 deklarerade 76 577 personer överskott av kapital från uthyrning av privatbostad under 2021.<sup>9</sup> Detta bör ses som ett minimum av antalet uthyrningar som ägde rum eftersom en person kan göra mer än en uthyrning under ett år och beskattning enbart är aktuellt för hyresintäkter över vissa schablonvärden. Sifo gjorde en undersökning 2017 på uppdrag av SBAB som indikerar att betydligt fler bostäder hyrs ut. I den anger sju procent av bostadsägarna att de hyrt ut sin bostad någon gång under 2016.<sup>10</sup> Det innebär att cirka 200 000 bostäder hyrdes ut 2016. Det är inte troligt att antalet uthyrda bostäder har sjunkit sedan dess.

Beräkningar byggda på en undersökning som Novus har genomfört på uppdrag av Samtrygg visar att drygt 200 000 outnyttjade bostadstillfällen skulle kunna tillgängliggöras i storstadsregionerna.<sup>11</sup> Sammantaget tyder dessa undersökningar på att det finns 400 000 bostäder som skulle kunna hyras ut privatpersoner emellan.

## Problem utmanar kategorins utveckling

Uthyrningen av befintliga bostäder begränsas av komplex lagstiftning, brottslighet, finansiell oro och informationsasymmetri. Svensk hyreslagstiftning skiljer sig markant från andra jurisdiktioner. Den svenska modellen värnar om hyresgästen som skyddas från marknadsprissättning och hastiga förändringar i boendesituationen. Modellen skapar förutsättningar för en trygg hyresmarknad. Privatuthyrningslagen innebär ett antal undantag från hyreslagen när en privatperson hyr ut sin privatägda bostad, exempelvis när det gäller besittningsrätt och hyressättning. Det är alltså olika lagar som gäller om det är en privatperson eller ett företag som hyr ut en befintlig bostad. Privatuthyrningslagen gäller enbart den första bostaden en privatperson hyr ut. Om ytterligare bostäder hyrs ut ska privatpersonen likt ett företag förhålla sig till hyreslagens regler.

<sup>8</sup> Regeringens proposition 2012/13:1.

<sup>9</sup> Skatteverkets statistikportal, "Överskott vid uthyrning av privatbostad", Årsdata, uppdateringsdatum: 2022-12-12.

<sup>10</sup> SBAB, "Andrahandsuthyrning av bostäder", maj 2017, [https://www.sbab.se/1/om\\_sbab/omvarld\\_analyser](https://www.sbab.se/1/om_sbab/omvarld_analyser) [hämtad 2021-10-25].

<sup>11</sup> Samtrygg, "200 000 bostäder uthyres - andrahandsmarknadens outnyttjade potential", oktober 2017, <https://www.samtrygg.se/s/andrahandsmarknad> [hämtad 2021-10-25].

Tillämplig lag avgör hur uthyraren kan beräkna hyran. Hyressättning enligt hyreslagen utgår enligt bruksvärdesprincipen. Den innebär att lägenheter med liknande standard ska ha samma hyresnivå oavsett efterfrågan och läge. Privatuthyrningslagen sätter däremot ett tak för hyran utifrån uthyrarens driftskostnader och en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Avkastningsräntan är skälig om den ligger ett par procent över Riksbankens referensränta. Privatuthyrningslagen gäller enbart äganderätter och bostadsrätter. Om en privatperson ska hyra ut sin hyresrätt i andrahand gäller helt andra regler om skälig hyra och överträdelse mot de reglerna kan resultera i förlorat hyreskontrakt, böter eller till och med fängelse.

Privatuthyrning ska beskattas som inkomst av kapital utöver vissa schablonvärden. Schablonen skiljer sig åt beroende på om det är fråga om äganderätt eller bostadsrätt. Skulle det visa sig att uthyrningen är att betrakta som hotellverksamhet ska även moms betalas till Skatteverket.

Bostadsbristen utmanar marknadsdynamiken och många uthyrare vill ta ut olagliga hyror samtidigt som kriminella aktörer ser möjlighet att tjäna pengar på bostadsbedrägerier av olika slag. I samband med terminsstart brukar media rapportera om studenter som både betalat deposition och förskottshyra för lägenheter som inte finns. Det är även vanligt med motsvarande bedrägerier för lägenheter som finns men som inte innehas av uthyraren, exempelvis i kombination med identitetsbedrägeri. Under 2023 har ett fall uppdagats där den bostadslösa och bedragna hyresgästen riskerar att åtalas för medhjälp till bedrägeri då han hjälpt sin uthyrare att ingå hyresavtal med ytterligare brottsoffer.

Det är inte bara hyresgäster som utsätts för lagöverträdelser. Många uthyrare vittnar om uteblivna hyresbetalningar, hyresgäster som lämnar bostaden utan att säga upp avtalet och skadegörelse. Denna typ av problem skapar finansiell oro bland uthyrare som ibland hanterar oron genom att ta ut höga depositioner eller oskäligt hög hyra. Andra uthyrare upplever att riskerna överväger intäktspotentialen och avstår från att hyra ut den tomma bostaden. Det finns en undersökning som indikerar att ytterligare 200 000 bostäder skulle hyras ut om det vore mer lönsamt.<sup>12</sup>

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen anordna bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på den lokala bostadsmarknaden. Det ger kommunen en överblick över hur efterfrågan på bostäder ser ut och utvecklas över tid. Uppdraget begränsas till hyresrätter som hyrs ut av fastighetsägare. Det finns alltså inget ansvar för offentlig bostadsförmedling avseende äganderätter och bostadsrätter. Det är svårt för bostadssökande att veta vilka bostäder som finns tillgängliga för privatuthyrning. På motsvarande sätt är det svårt för privata uthyrare att identifiera och välja hyresgäst. Denna informationsasymmetri är ett påtagligt problem för att kategorin av befintliga bostäder ska kunna hyras ut effektivt.

## Det finns flera lösningar

De flesta privatpersoner som ska hyra ut sin bostad gör det på grund av ovanliga livshändelser, exempelvis arbete på annan ort eller för att prova på ett samboskap. Okunskap om kategorins problem och bristande erfarenhet av privatuthyrning gör att det fortsatt är mycket vanligt att uthyrare och hyresgäster möts via personliga kontakter.

<sup>12</sup> SBAB, "Andrahandsuthyrning av bostäder", maj 2017, [https://www.sbab.se/1/om\\_sbab/omvarld\\_\\_analyser](https://www.sbab.se/1/om_sbab/omvarld__analyser) [hämtad 2021-10-25].

Den personliga relationen ger en falsk känsla av trygghet och det är inte ovanligt att privatuthyrning fortgår utan ändamålsenliga avtal. Uthyrningen verkar inte tas på så stort allvar som när bostaden köptes.

Vid försäljning av bostadsrätter och äganderätter anlitas fastighetsmäklare vid mer än 90 procent av transaktionerna.<sup>13</sup> Fastighetsmäklaren är dock inte vanlig vid privatuthyrning av bostäder trots att kompetensen är högst relevant för att adressera problemen med Informationsasymmetri och komplex lagstiftning. Det sker ungefär lika många försäljningar som uthyrningar av privatbostäder men andelen fastighetsmäklare som fokuserar på hyresförmedling är enbart 5 procent. Majoriteten av dessa hyresmäklare har licens för särskild hyresförmedling som krävs för att förmedla kommersiella lokaler med hyror över 10 000 EUR per månad.<sup>14</sup> Hyresförmedlare som vill ägna sig åt bostadsuthyrning får inte ta ut högre avgift än 3 000 kronor från hyresgästen. Detta är sannolikt den största anledningen till att hyresmäklare är ett sällsynt fenomen vid privatuthyrning. Det finns hyresmäklare som fokuserar på privatuthyrning och de arbetar huvudsakligen på uppdrag av uthyraren. Residensportalen och Quality Living Stockholm är exempel på företag som erbjuder ledande hyresförmedlingstjänster i Stockholmsregionen.

Många aktörer adresserar problemet med informationsasymmetri. Framgångsrika annonsplattformar som Blocket och sociala medier som Facebook har kompletterat sina befintliga verksamheter med marknadsplatser för bostadsuthyrning. Affärsmodellen ser olika ut beroende på företagets ursprung. För en annonsplattform innebär kategorin nya annonsintäkter från uthyrare medan sociala medier kan se innehållet som ett sätt att behålla bostadssökande i plattformen och därigenom öka intäkterna från befintliga annonsörer. Även utländska aktörer har etablerat sig i Sverige för att kapitalisera på befintlig kunskap och teknik. North Media driver en av Danmarks ledande marknadsplatser för bostadsuthyrning och har lanserat tjänsten Bostadsportal i Sverige. Det finns ett flertal företag som aggregerar utbudet av bostäder från olika marknadsplatser och de tillhandahåller denna information som prenumerationstjänster till bostadssökande som på detta sätt får en bättre överblick över tillgången på privatbostäder som är tillgängliga för uthyrning.

Några av aktörerna som adresserar problemet med informationsasymmetri erbjuder trygghetstjänster för att även adressera problemen med finansiell oro, brottslighet och/eller komplex lagstiftning. Företagen kan tillhandahålla mallar för hyresavtal utifrån olika scenarier. Uthyrare kan överlåta sin hyresfordran till denna typ av företag som garanterar hyresgästens betalning. Några av företagen hanterar betalningarna och kan på det sättet skydda hyresgästen från bostadsbedrägerier. Affärsmodellen bygger normalt på serviceavgifter som betalas av uthyraren och/eller hyresgästen. Samtrygg, Qasa, Be Resident och Renthia är exempel på företag med denna typ av trygghetserbudanden.

Ett substitut till marknadsplatserna ovan är mellanhänder som fokuserar på att erbjuda så kallade företagsbostäder. Uthyrarens finansiella oro hanteras genom att bostaden hyrs ut direkt till mellanhanden som i sin tur hyr ut bostaden i andra hand till företag som använder bostaden till sin personal. Risken för bostadsbedrägeri minimeras men lagstiftningen är fortsatt komplex då andrahandshyresgästen har rätt till bruksvärdeshyra. Under 2022 har praxis ifrågasatt upplägget med mellanhänder när uthyraren är företag men rättsläget är oklart när privatuthyrningslagen är tillämplig.

<sup>13</sup> Mäklarsamfundet, "Fastighetsmäklarbranschen Fakta och Nyckeltal 2022", december 2022, [https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Fakta%20och%20Nyckeltal%202022\\_final.pdf](https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Fakta%20och%20Nyckeltal%202022_final.pdf).

<sup>14</sup> Fastighetsmäklarinspektionens statistikportal, "Antal mäklare". Uppdateringsdatum: 2023-05-31.

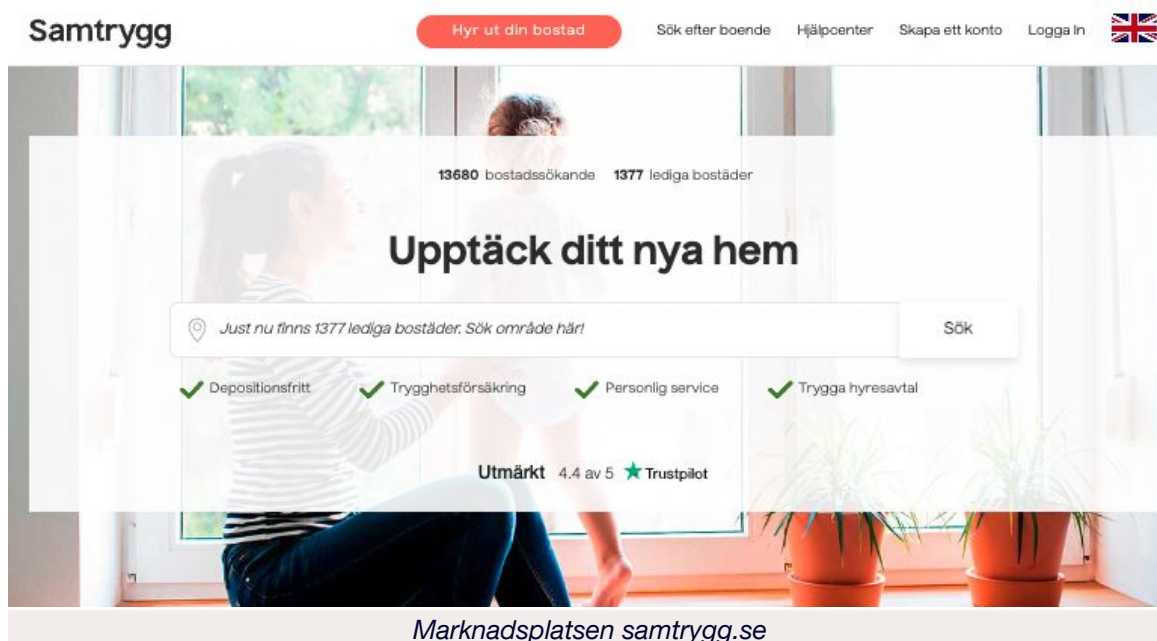
## Marknadspotential

Samtrygg uppskattar att branschen som tillhandahåller trygghetserbudanden kanaliserade cirka 5 procent av de drygt 200 000 privatuthyrningarna som ägde rum 2022. Det innebär att branschen kan växa 20 gånger på den befintliga marknaden. Den potentiella marknaden är dock större än så, då det finns ytterligare 200 000 tillgängliga privatbostäder som inte hyrs ut. Branschen har i uppgift att utbilda uthyrare och bostadssökande om trygghetstjänster för att marknadspotentialen ska kunna realiseras. Erbjudandet är tryggt och enkelt men okänt.



## Sammanfattning

Samtryggs marknadsplats och trygghetspaket angriper problemen som uthyrare och hyresgäster ofta stöter på när det gäller privatuthyrning. Kunderna som hittat till samtrygg.se uppskattar tjänsten och är benägna att rekommendera sina kontakter att använda Samtrygg. Affärsmodellen uppmuntrar till långvariga avtal mellan uthyrare och hyresgäst, samtidigt som ersättningen till Samtrygg är tillräckligt hög för att nya affärer ska bidra med lönsamhet. Efter genombrottet 2022 då Samtrygg växte med 64 procent är affären bevisad och kan skalas. Varje gång en uthyrare och en bostadssökande möts på samtrygg.se växer den cirkulära ekonomin i Sverige.



## Fokus på en hållbar marknadskategori

Syftet med Samtrygg är att säkra allas rätt till en trygg bostad. Denna strävan lade grunden för Bolagets grundande 2013. Samtrygg fokuserar på privatuthyrning av befintliga bostäder och bidrar därmed till de globala målen om säkra bostäder till överkomlig kostnad, inkluderande urbanisering och hållbar användning av naturresurser inom ramen för Agenda 2030. Varje gång en uthyrare och en bostadssökande möts på samtrygg.se växer den cirkulära ekonomin i Sverige.

Då branschen enbart kanaliserar 5 procent av de privatuthyrningar som äger rum är tillväxtmöjligheterna mycket goda för Samtrygg. Kategorin utmanas dock av ett flertal problem som gör den otrygg. Uthyrning av befintliga bostäder begränsas av komplex lagstiftning, brottslighet, finansiell oro och informationsasymmetri. Det är problem vi på Samtrygg bestämt oss för att bekämpa med ledstjärnan att det ska vara tryggt och enkelt.

Det är uppenbart att nybyggnation inte löser bostadsbristen i Sverige. Befintliga bostäder som står tomma är ett uppenbart komplement till nybyggnation och antalet bostäder som skulle kunna hyras ut privat skulle kunna fördubblas. Privatuthyrning av befintliga bostäder kräver ingen finansiering, ytterligare klimatpåverkan eller ledtid för att tillgängliggöras. Det är en hållbar marknadskategori.





## Produkten adresserar kategorins utmaningar

Samtrygg är marknadsplatsen för trygg bostadsuthyrning i Sverige. På samtrygg.se löser vi problemet med informationssymmetri för uthyrare och bostadssökande som söker seriösa avtalspartners. Hos oss kan parterna på egen hand finna varandra och ingå hyresavtal.

De kunder som vill kan fortsätta att använda Samtrygg efter att de hittat varandra på marknadsplatsen. Produkten erbjuder hjälp med att hantera problemen med komplex lagstiftning, brottslighet och finansiell oro genom sitt trygghetspaket. Kunderna får tillgång till relevanta avtal utifrån både tillämplig lag och bostadens upplåtelseform. Även om merparten av avtalen som ingås avser privatuthyrning kan Samtrygg även tillhandahålla relevanta avtal för juridiska personer som hyr ut i första hand och privatpersoner som ska hyra ut sin hyresrätt i andrahand. Både uthyrare och hyresgäster måste identifiera sig innan de kan ingå avtal med varandra på samtrygg.se.

För uthyraren innefattar trygghetspaketet bland annat att hyran erläggs i tid även om hyresgästen skulle vara försenad med betalning, 12 månaders hyresgaranti och en kompletterande trygghetsförsäkring. För hyresgästen innebär Samtryggs trygghetspaket bland annat depositionsfritt åtagande (vid godkänd kreditbedömning), en månads hemförsäkring och skydd mot depositions- och hyresbedrägerier som tyvärr är vanligt vid uthyrning mellan privatpersoner. Båda parter får tillgång till personlig service och juridisk hjälp om det skulle behövas.

Samtryggs trygghetspaket gör nytta under hela uthyrningsperioden. Bolaget har effektiva rutiner och systemstöd för att hantera de frågor och problem som kan dyka upp före, under och efter uthyrningsperioden. Bolaget erbjuder dessutom mervärdetjänster för kunder som önskar det, exempelvis flyttstädning, magasinering och utbetalning av förskottshyra.

 <b>Trygghetspaketets fördelar uthyrare</b>	 <b>Trygghetspaketets fördelar hyresgäster</b>
<b>Ingår alltid:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ <u>Hyresgaranti</u> – upp till 12 månaders garanterad hyra, oavsett om hyresgästen betalar eller inte</li><li>✓ <u>Specialanpassad Trygghetsförsäkring</u></li><li>✓ <u>Personlig service och hjälp</u></li><li>✓ <u>Verifierade hyresgäster</u></li><li>✓ <u>Juridisk rådgivning</u></li><li>✓ <u>Trygga hyresavtal</u></li><li>✓ <u>Kostnadsfri marknadsföring av objekt, ex på Blocket och Facebook utöver vår egna plattform</u></li></ul> <p>Räkna ut hyran på din bostad</p>	<b>Ingår alltid:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ <u>Depositionsfritt (om du är kreditvärdig)</u></li><li>✓ <u>Inga förskottsbedrägerier</u></li><li>✓ <u>Hemförsäkring</u></li><li>✓ <u>Trygga hyresavtal</u></li><li>✓ <u>Personlig service och hjälp</u></li><li>✓ <u>Kontroll av annonser</u></li><li>✓ <u>Juridisk rådgivning</u></li></ul> <p>Registrera Sökprofil</p>

### Trygghetspaketet

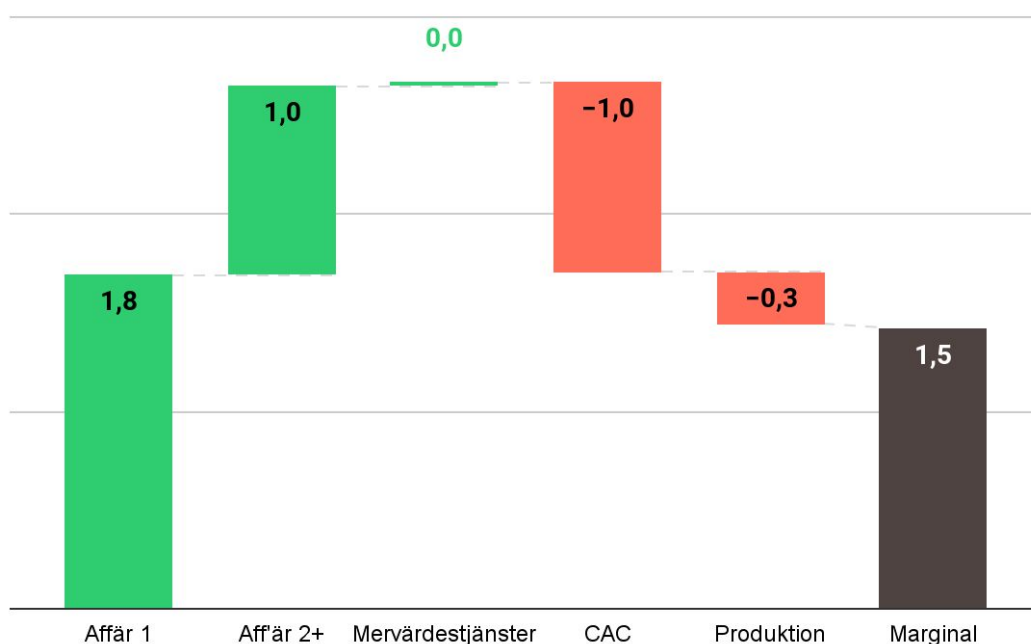
Med hjälp av digitala processer och personlig service tillgängliggörs erbjudandet för kunder med olika behov. Samtrygg har utrustat sin marknadsplats med flera digitala funktioner, exempelvis mötesbokning, digital visning, live videovisning, chat och avtalshantering. Kunder som dessutom vill ha personlig service kan exempelvis kontakta Samtrygg via chat, telefon och e-mail. Ambitionen är alltid att det ska vara tryggt och enkelt att vara kund hos Samtrygg.

Både uthyrare och hyresgäster som använder Samtryggs tjänster uppskattar produkten. Fler än 1 800 kunder har lämnat omdömen på Trustpilot som konkluderar att Samtryggs kundnöjdhet är "Utmärkt". Kundnöjdhet är ett centralt nyckeltal och vi är stolta över att kunder ofta tipsar sina nära och kära om samtrygg.se. Av de kunder som ingick hyresavtal på samtrygg.se under 2022 hade 27 procent av uthyrarna och 16 procent av hyresgästerna blivit rekommenderade att använda Samtrygg av en personlig kontakt.

## Affärsmodellen är hållbar

Samtryggs försäljningsintäkter utgörs huvudsakligen av en serviceavgift för Bolagets trygghetspaket som faktureras i samband med den månatliga hyresavin. Det innebär att Bolaget genererar intäkter allteftersom en uthyrning fortgår. Intäktsmodellen skapar incitament för Samtrygg att bidra till en hållbar hyresmarknad som kännetecknas av rimliga hyror, balanserade hyresvillkor och mervärden som gynnar både uthyrare och hyresgäster. Affärsmodellen uppmuntrar till långvariga avtal mellan uthyrare och hyresgäst vilket även gynnar Samtrygg.

Bolagets serviceavgift om 15 procent är tillräckligt hög för att varje nytt hyresförhållande ska bidra med lönsam försäljning till Samtrygg. De flesta uthyrarna hyr ut på grund av ovanliga livshändelser men Samtrygg har även en del återkommande kunder. Genomsnittskunden köper 1,6 trygghetspaket under sin livstid. Även tillval av mervärdestjänster har en slumrande potential att bidra till ökat kundlivsvärde.



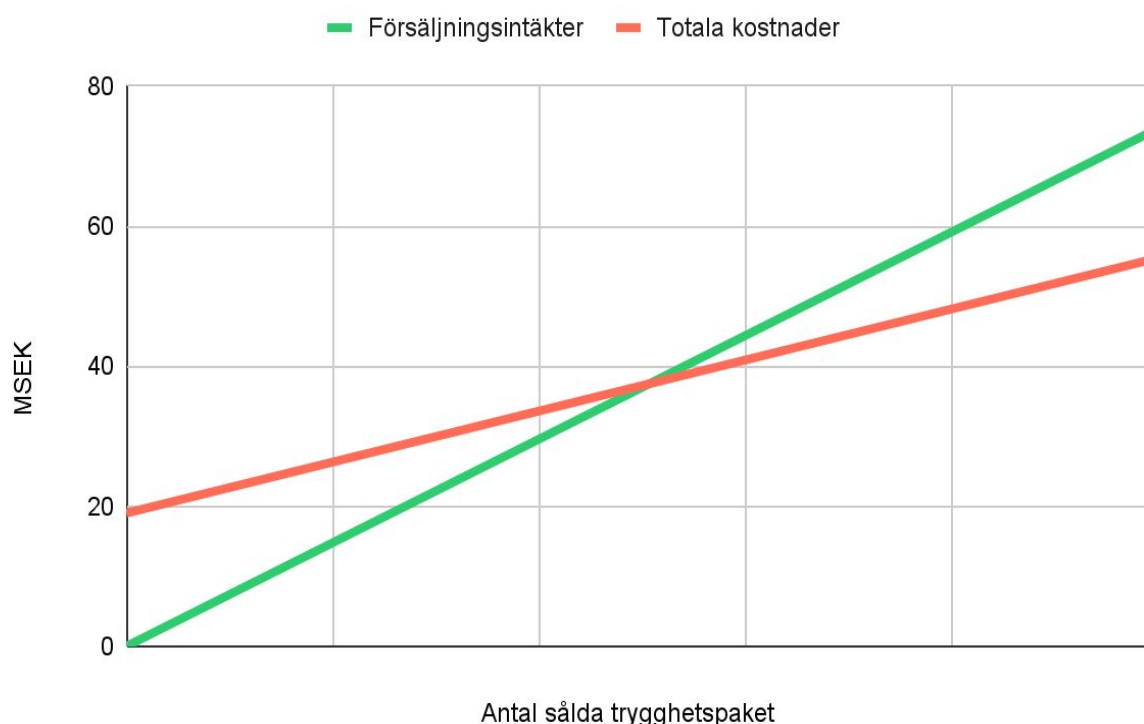
Affärens underliggande lönsamhet 2022

Under 2022 var kundlivsvärdet 2,5 gånger högre än kundanskaffningskostnaden som inkluderar all marknadsföring för att attrahera uthyrare och bostadssökande. Under 2022 sjönk förhållandet från 2,8 till 2,5 på grund av ökade kostnader för TV- och radioreklam. Lönsamheten per ny affär är god eftersom produktionskostnaden för trygghetspaketet är betydligt lägre än differensen mellan kundlivsvärde och kundanskaffningskostnad.

Utöver en växande kundbas finns det möjligheter att öka lönsamheten per ny affär:

- Ytterligare affärer kan ökas genom rekrytering av kunder med återkommande behov, exempelvis ägare till flera bostäder eller företag i behov av personalbostäder.
- Mervärdestjänster kan adderas om de tillför kundvärde, exempelvis abonnemang för el, telefon och TV eller listning hos vårdcentral, tandläkare och förskola.
- Kundanskaffningskostnaden kan sänkas när effektiva marknadskanaler identifieras eller om beslut fattas att tillväxttakten ska avta i framtiden.
- Produktionskostnaden för trygghetspaketet kan sänkas genom ökat risktagande, exempelvis för hyresgarantin som delvis hanteras av tredje part idag.

Trots att förhållandet mellan kundlivsvärde och kundanskaffningskostnad sjönk något under 2022 nådde Samtrygg lönsamhet under det senaste verksamhetsåret. Det beror på att antalet ingångna kontrakt ökade markant till följd av ökad kundtillströmning. Samtrygg behöver fortsätta att växa för att den underliggande lönsamheten ska bli tydlig för marknaden. Samtrygg och dess branschkollegor har en viktig uppgift i att etablera trygghetstjänster som en standard vid privatuthyrning.

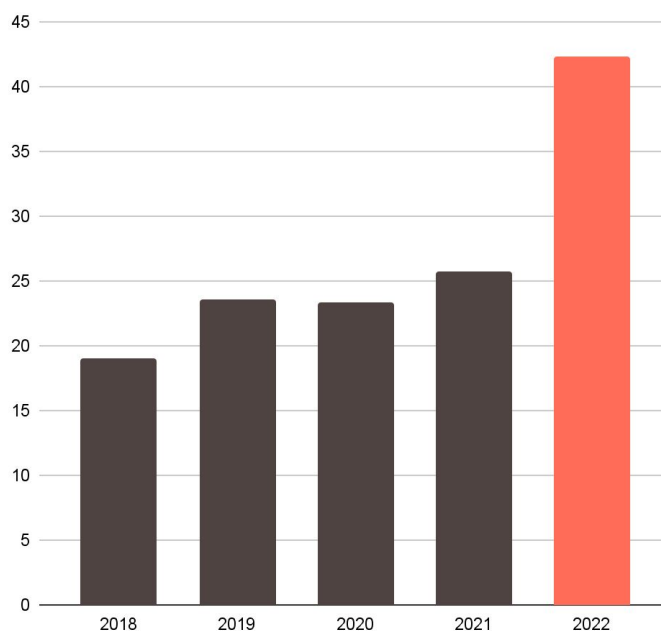


Affärens lönsamhetspotential 2022

Den goda lönsamheten per ny affär är svår att identifiera i en ögonblicksbild. Kundanskaffningskostnaden uppstår långt innan ett trygghetspaket säljs och intäkterna betalas in allteftersom hyresperioden löper. Snabb tillväxt utmanar Samtryggs kassa och lönsamheten på kort sikt. Det innebär att satsningar på tillväxt behöver betraktas som investeringar.

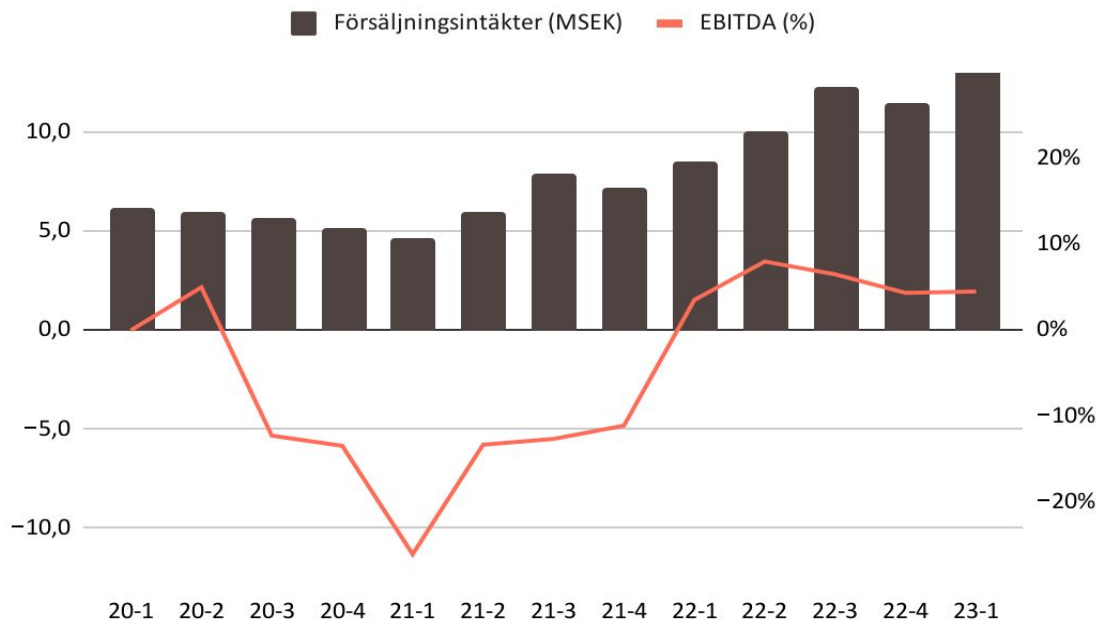
## Konceptet för tillväxt är validerat

2022 innebar ett genombrott för Samtrygg. Försäljningsintäkterna ökade med 64 procent och Bolaget vände det finansiella resultatet till vinst efter tre års återkommande negativa resultat. Till viss del har omvärldsfaktorer haft en gynnsam effekt för Samtrygg och Bolagets branschkollegor. Riksbankens referensränta höjdes den 1 juli 2022 efter att ha varit oförändrad i tre år. Referensräntan har stor betydelse vid beräkning av skälig hyra i enlighet med privatuthyrningslagen. Samtryggs starka tillväxt påbörjades dock ett år innan denna händelse.



Försäljningsintäkter 2018-2022 (MSEK)

Försäljningsintäkterna började öka mitt under Covid-19 som innebar utmaningar för Samtrygg eftersom mobiliteten minskade. Samtryggs starka tillväxt under Q3 och Q4 2021 syns inte i årssammanställningen eftersom försäljningsintäkterna minskade under Q1 och Q2 men den positiva trenden blir tydlig när försäljningsintäkterna bryts per kvartal. Utvecklingen fortsatte under hela 2022 vilket förklarar genombrottet sett till försäljningsintäkter. Lönsamheten minskade starkt under 2021 och break even nåddes först under Q1 2022, dvs tre kvartal efter ökade investeringar i marknadsföring, produktutveckling och personal.



Försäljning och lönsamhet per kvartal

Bolaget fortsatte att leverera stark tillväxt i Q1 2023. Med ett nytt kvartalsrekord om 13,3 MSEK i försäljningsintäkter växte Bolaget med 56 procent vs. Q1 2022 och 189 procent vs Q1 2021. Trots ökade investeringar under IM 2023 levererade Samtrygg fortsatt ett positivt resultat. Samtrygg har därmed validerat konceptet för hur Bolaget kan skala upp sin verksamhet. Konceptet leder till tillväxt och minskad lönsamhet på kort sikt samt till stärkt position och ökad lönsamhet på medellång sikt.

## Fortsatt investering i tillväxt

Under rekordåret 2022 fortsatte Samtrygg att investera i marknadsföring, produktutveckling och personal. Aldrig tidigare har marknadsplatsen haft högre varumärkeskänedom, fler tillgängliga bostäder eller fler genomförda visningar. Medarbetarna har blivit fler, mer kompetenta och ännu mer kundorienterade än tidigare.

Begreppet investering fyller sin funktion eftersom de satsningar som Samtrygg har gjort handlar om långsiktiga projekt som kostat engagemang, tid, och pengar att genomföra. Även om det läggs ner mycket analys vid uppstart av projekt och energi vid genomförandet är utfallet osäkert. Vissa projekt lyckas medan andra misslyckas. Medan viss produktutveckling har kunnat aktiveras har majoriteten av kostnaderna redan belastat resultatet. Investeringar i marknadsföring och personal kan inte aktiveras.

Samtryggs största investering de senaste åren är en varumärkeskampanj. Varumärkesbyggande kommunikation antas vara särskilt relevant för Samtrygg som erbjuder en förhållandevis okänd digital tjänst i en kategori utan tydlig marknadsledare. För ett litet bolag är det dock utmanande att arbeta med varumärkeskommunikation. Det krävs kompetens inom konceptutveckling, marknadsanalys, reklamproduktion och medieköp för att lyckas. Och det krävs medel för att aktivera och utvärdera kommunikationen. Just nu kan Samtryggs varumärkeskampanj konsumeras i Sveriges största reklamfinansierade TV- och radiokanaler samt i Stockholms kollektivtrafik. Samtrygg kommer att fortsätta varumärkesarbetet och ser möjligheter att attrahera några specifika kundsegment framåt, exempelvis ägare till flera bostäder eller företag i behov av personalbostäder.

Samtrygg har alltid investerat i produktutveckling med ambition om att erbjuda det ledande trygghetspaketet i branschen. Under de senaste åren har bolaget utvecklat lösningar för att dialogen mellan uthyrare och bostadssökande ska bli både tryggare och enklare, exempelvis kan de ses live för videovisning på distans på samtrygg.se. I januari 2023 berikades trygghetspaketet med 30 dagars hemförsäkring för hyresgäster. Samtrygg kommer att fortsätta driva innovation i branschen men ser också behov av att bygga en mer kraftfull plattform för att hantera en tilltagande kundtillströmning på ett effektivt sätt.

Under de senaste åren har investeringarna i personal tilltagit på Samtrygg. Det är främst Samtryggs operationsavdelning som har utvecklats. Befintliga medarbetare har kompetensbreddats så att en person ska kunna hantera fler delar av kundresan samtidigt som förväntningarna på en växande grupp nyanställda har höjts. Sedan ett år tillbaka har ledningsgruppen fått tillskott av en operationsansvarig. Samtrygg kommer att fortsätta satsa på god personlig service genom personal och ser behov av att ta in mer affärsdrivande och teknisk kompetens för att genomföra nya investeringar i marknadsföring och produktutveckling.

 Trustpilot  Utmärkt (4.4 av 5)

1 mars 2023

“Ni sköter det smidigt och Amanda som är kontaktperson håller kontinuerlig kontakt så man behöver inte undra över något utan allt sköts utomordentligt väl.”



av Gunnar

 Trustpilot

27 januari 2023

“Great experience Great people, great apartment, perfect service.”



av Barbara

 Trustpilot

*Exempel på omdömen som lämnats på Trustpilot under Q1 2023. TrustScore per 20 juni 2023.*

## Planerade investeringar är ett steg i rätt riktning

Genom ökade investeringar i marknadsföring, produktutveckling och personal förbättrar Samtrygg sin förmåga att driva lönsam tillväxt genom att bekämpa problemen som utmanar kategorins utveckling. Det är många som redan hyr eller hyr ut men som inte uppfattat att trygghetspaketet löser problemen man ofta stöter på när det gäller privatuthyrning. Aldrig tidigare har Samtrygg haft bättre förutsättningar att säkra allas rätt till en trygg bostad än nu.

Det är dock många som saknar en trygg bostad i Sverige. 200 000 personer mellan 20 och 27 år bor kvar hemma trots att de vill flytta hemifrån.<sup>15</sup> Trångboddheten ökar och det är tydligt att utrikes födda bor mer trångt än de som är födda i Sverige.<sup>16</sup> Samtrygg kan inte lösa bostadsbristen men tillsammans med branschkollegor kan vi ta ett steg i en riktning som innebär att befintliga bostäder används bättre. Fler steg i denna riktning kan tas av ett samhälle som betraktar tomma bostäder som en lösning på bostadsbristen och ett bra komplement till nybyggnation. Politiker, styrelserepresentanter i bostadsrättsföreningar och grannar i villaområden behöver vidga sina perspektiv. Privatuthyrning måste betraktas som en del av lösningen på den ökande bostadsbristen i Sverige.

Det finns bostadssökande som har mycket svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Samtryggs kommersiella verksamhet hjälper inte dessa människor att hitta bostad men sedan 2022 bidrar vi till en mycket viktig organisation som gör skillnad. Vi är stolta över att stötta Stockholms Stadsmissions arbete för människor som lever i hemlöshet. Som vänföretag bidrar vi till att utsatta människor får råd och stöd, måltider, kläder, en säker och trygg plats att vila på, delta i aktiviteter och känna gemenskap.

## Koncernstruktur

Koncernen består av moderbolaget Samtrygg Group AB (publ) och det helägda dotterbolaget Samtrygg AB.



<sup>15</sup> Hyresgästföreningen, "Unga vuxnas boende 2021", [https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/unga-vuxna/unga-vuxna-2021/unga\\_vuxna\\_hela\\_sverige\\_2021.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/unga-vuxna/unga-vuxna-2021/unga_vuxna_hela_sverige_2021.pdf).

<sup>16</sup> CB, "Sverige har flest trångbodda i Norden", september 2021, <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2021/sverige-har-flest-trangbodda-i-norden/>.

*Enligt rådande bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. Valet av styrelse gäller perioden fram till och med nästkommande årsstämma.*

## Styrelse

### **Bernt-Olof Gustafsson, styrelseordförande (f. 1960)**

Bernt-Olof valdes in i maj 2016. Verksam inom fastighetssektorn. Civilingenjör från KTH med fokus på fastighetsekonomi och byggnadsingenjör med inriktning på anläggning. Tidigare verkställande direktör KF Fastigheter AB. Bernt Olof har tidigare varit anställd för olika typer av fastighetsuppdrag hos Sundbybergs kommunala bostadsbolag Fastighets AB Förvaltaren, Electrolux (publ) och Fastighets AB Viggen.

Pågående uppdrag:

- VD: Sundbyholm Platsutveckling Holding AB, Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 3 AB, Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 2 AB, Stadsbyggnadsbolaget i Sverige AB
- Ordförande: BOB Fastighetsutveckling AB, Stadsbyggnadsbolaget trädgårdsfastighet i Huddinge AB, SF Struktur 1 AB, Nygård Platsutveckling AB, LIGNERO AB, Samtrygg AB (koncernbolag), Projektbolaget Viksjö 3:559 AB, NCM Development AB, S.O.F.O. Förvaltning AB och Fastighets AB Lagerman
- Ledamot: NSCSBB Holding AB, NSCSBB Björknäs 1:871 AB och Rexad AB
- Suppleant: Sundbyholm Platsutveckling AB, Marola redovisning AB och Constellator Fastighetsanalys Aktiebolag

Utbildning: Civilingenjör från KTH.

Oberoende: Bernt Olof är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare, Bolaget och dess ledning.

Aktieinnehav: Bernt-Olof äger inga aktier i bolaget.

### **Linda Hellqvist, styrelseledamot (f. 1980)**

Linda valdes in i maj 2016. Linda Hellqvist är verksam inom e-handel och har gedigen erfarenhet av digitalt transformationsarbete samt digital kommunikation och e-handel, idag som VD på LH Cosmetics. Tidigare bl.a. försäljningsansvarig på Google samt sälj- och marknadsdirektör på Travelstart Afrika och Mellanöstern.

Pågående uppdrag:

- VD: LH Cosmetics AB och LKM Förvaltning AB
- Ledamot: Samtrygg AB (Koncernbolag)

Utbildning: Civilekonomexamen med inriktning på internationell marknadsföring

Oberoende: Linda är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare, Bolaget och dess ledning.

Aktieinnehav: Linda äger 10 000 B-aktier i Bolaget



**Kristoffer Lind, styrelseledamot (f. 1967)**

Kristoffer valdes in i juni 2020. Erfarenhet av kapitalförvaltning från bank och finans i Sverige och internationellt bland annat som Nordenchef för Credit Suisse Asset Management. Före detta VD i listade solenergi bolaget PV Enterprise Sweden (Nasdaq First North). Medgrundare till Partner Fondkommission AB och Vetel AB. Har senaste åren investerat i och drivit en rad verksamheter inom IT, telekom och fastigheter. I dag huvudsakligen verksam i egna investmentbolaget Moiën Invest AB.

Pågående uppdrag:

- VD: Moiën Invest AB
- Ordförande: VETEL AB och Induo AB
- Innehavare: JURISTFIRMAN K. LIND
- Bolagsman: LUNDBERG & LIND JURIDISKA HANDELSBOLAG
- Ledamot: Partner Fondkommission AB, Norhult Sweden AB, Samtrygg AB (Koncernbolag) och Porslinet Fastigheter AB

Utbildning: Jur.kand, L.L.M.

Oberoende: Kristoffer är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare och oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning.

Aktieinnehav: Kristoffer äger 871 598 B-aktier i Bolaget privat och genom helägda bolag.

**Ledning****Jim Ankare, VD (f. 1978)**

Jim är VD på Samtrygg sedan februari 2021. Jim har haft ledande befattningar på Advisa, SF Studios och Scandic innan han började på Samtrygg. Tidigare i karriären verkade Jim som managementkonsult inom strategi- och affärsutveckling i olika branscher.

Pågående uppdrag:

- VD: Samtrygg AB (koncernbolag)
- Ledamot: Rest Drinks Sweden AB och Leadershiping AB

Utbildning: Civilekonom och Jur.kand, L.L.M vid Lunds universitet

Aktieinnehav: Jim äger privat 221 586 B-aktier i Bolaget samt 700 000 kvalificerade personaloptioner.

**Joel Isaksson, Marknadsansvarig (f. 1986)**

Joel är marknadsansvarig på Samtrygg. Han började arbeta som digital strateg på Samtrygg 2018. 2023 tog han över ansvaret för marknadsavdelningen som har till uppgift att starta kundresan för utlyrare och bostadssökande på samtrygg.se.

Pågående uppdrag: Ledamot: Tigers blixtar och dunder AB

Utbildning: Ekonomie magisterexamen med inriktning mot marknadsföring från Handelshögskolan vid Åbo Akademi

Aktieinnehav: Joel äger privat 45 B-aktier.

**Leo Waldton Björk, Operationsansvarig (f.1995)**

Leo har arbetat med flertalet arbetsuppgifter inom Operations på Samtrygg sedan 2018. 2022 tog han över ansvaret för för avdelningen som har till uppgift att stödja kundresan för uthyrare respektive hyresgäst genom kundtjänst, försäljning och administration. Innan Leo började på Samtrygg arbetade han med försäljning.

Pågående uppdrag: Inga

Utbildning: Inga

Aktieinnehav: Leo äger inga aktier.

**Jesper Magnusson, Ekonomiansvarig (f. 1993)**

Jesper är ekonomiansvarig på Samtrygg. Han har tidigare i sin karriär jobbat inom ekonomisk fastighetsförvaltning på Novi Real Estate samt som redovisningskonsult på PwC.

Pågående uppdrag: Inga

Utbildning: Examen i ekonomi från Örebro universitet och Shanghai University of Finance and Economics.

Aktieinnehav: Jesper äger privat 11 077 B-aktier.

**Revisor**

ABC Revision AB är Bolagets revisionsbolag, med Jenny Gentele som huvudansvarig revisor.

Revisorsarvoden för ABC Revision AB utgår enligt löpande räkning.

**Angivna innehav och engagemang i andra bolag**

Styrelse- och ledningspersoners angivna innehav av värdepapper i Samtrygg avser både privat ägande och ägande genom närstående eller bolag som kontrolleras av personen. I förteckning över engagemang i andra bolag ingår pågående uppdrag i enlighet med Näringslivsregistret.

**Bolagsstyrning**

Styrelsen väljs av bolagsstämman. Samtliga ledamöter är valda till nästa årsstämma. En styrelseledamot äger rätt att när som helst frånträda sitt uppdrag. Vid årsstämma kan även revisionsbolag eller revisor väljas. Val av revisor sker normalt med längre förordnande än ett år.

Instruktion för VD har antagits av styrelsen, som även fastställt sin egen arbetsordning.

Samtrygg är inte skyldigt att tillämpa Svensk Kod för Bolagsstyrning och har ej åtagit sig att frivilligt följa den. Samtrygg utser inga särskilda kommittéer eller utskott för revisions- eller ersättningsfrågor.

## Intressekonflikter

Styrelsen är inte medveten om några privata intressen hos någon inom förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, styrelseledamot eller ledande befattningshavare som kan stå i strid med Samtryggs intressen.

## Övrig information om styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Det föreligger inga familjerelationer eller andra närstående relationer mellan styrelseledamöter och/eller ledande befattningshavare.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har, utöver vad som anges under varje person, varit inblandad i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit inblandad i bedrägerirelaterad rättslig process de senaste fem åren. Ej heller har någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare varit inblandad i någon rättsprocess av väsentlig karaktär med anledning av konkurs.

Det har under de fem senaste åren inte funnits några anklagelser och/eller sanktioner från myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad mot någon av dessa personer och ingen av dem har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett företags förvaltnings-, lednings-, eller kontrollorgan eller att ha ledande eller övergripande funktioner hos emittent. Ingen av ovan nämnda ledande befattningshavare eller styrelseledamöter har av myndighet eller domstol förhindrats att handla som medlem av någon emittents styrelse eller ledningsgrupp under de senaste fem åren.

## Ersättningar till styrelse

Styrelseledamöternas arvode bestäms av bolagsstämman. Beslutat arvode till styrelsen för 2023 ska utgå med 105 000 kr per år till styrelseordföranden och 52 500 kr per år till ordinarie styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

## Ersättningar till VD

Bolagets VD Jim Ankare är anställd i Bolaget sedan februari 2021 med en fast månadslön om 100 000 kronor per månad. Bolaget gör enligt gällande VD-avtal pensionsavsättningar enligt ITP1.



## Redovisningsprinciper

De finansiella siffrorna nedan är upprättade i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, K3. Bolagets tillgångar och skulder upptas till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

## Revisorsgranskning

I följande avsnitt presenteras en sammanfattning av Samtryggs finansiella utveckling under räkenskapsår 2022 samt Q1 2023. Den finansiella översikten för 2022 är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning. Den finansiella översikten för Q1 2023 är hämtad från Bolagets publicerade kvartalsrapport. Kvartalsrapporten är ej reviderad. Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Memorandum reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

## Handlingar införlivade genom hänvisning

Nedanstående sammanfattning av Bolagets räkenskaper bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella historiken" samt Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2022 inklusive tillhörande noter och revisionsberättelser.

## Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Q1 2023	Q1 2022	Q1-Q4 2022
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	0	0	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	-483	-301	-818
Personalkostnader	-63	-47	-232
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-547</b>	<b>-348</b>	<b>-1 050</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-547</b>	<b>-348</b>	<b>-1 050</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-547</b>	<b>-348</b>	<b>-1 050</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0
Årets skattekostnad	0	0	0
<b>Årets/periodens resultat</b>	<b>-547</b>	<b>-348</b>	<b>-1 050</b>

## Moderbolagets balansräkning

TSEK	230331	220331	221231
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretaget	9 259	9 259	9 259
Fordringar hos koncernföretaget	0	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 259</b>	<b>9 259</b>	<b>9 259</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretaget	0	0	0
Aktuella skattefordringar	0	0	0
Övriga fordringar	559	559	559
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	67	58	92
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>626</b>	<b>617</b>	<b>651</b>
Kassa och bank	26	6	2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>651</b>	<b>624</b>	<b>653</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 911</b>	<b>9 883</b>	<b>9 912</b>
<b>Eget kapital &amp; skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	919	919	919
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>919</b>	<b>919</b>	<b>919</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	13 564	13 564	13 564
Balanserad vinst	-6 176	-5 127	-5 127
Årets/periodens resultat	-547	-348	-1 050
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 841</b>	<b>8 090</b>	<b>7 387</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 760</b>	<b>9 008</b>	<b>8 306</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	205	159	87
Skulder till koncernföretag	1 930	700	1 504
Skatteskulder	0	0	0
Övriga skulder	16	16	16
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 151</b>	<b>874</b>	<b>1 606</b>
<b>Summa eget kapital &amp; skulder</b>	<b>9 911</b>	<b>9 883</b>	<b>9 912</b>

## Koncernens resultaträkning

TSEK	Q1 2023	Q1 2022	Q1-Q4 2022
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	89 918	62 162	280 198
Aktiverat arbete för egen räkning	1 067	730	3 154
Övriga rörelseintäkter	101	5	367
<b>Bruttoresultat</b>	<b>91 086</b>	<b>62 898</b>	<b>283 720</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Hyreskostnader	-78 023	-54 394	-242 321
Övriga externa kostnader	-8 744	-5 671	-26 933
Personalkostnader	-3 712	-2 484	-12 054
Avskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-458	-304	-1 478
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-90 937</b>	<b>-62 854</b>	<b>-282 786</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>149</b>	<b>43</b>	<b>934</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27	-31	-118
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-27</b>	<b>-31</b>	<b>-118</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>122</b>	<b>13</b>	<b>815</b>
Årets skattekostnad	0	0	0
<b>Årets/periodens resultat</b>	<b>122</b>	<b>13</b>	<b>815</b>

## Koncernens balansräkning

TSEK	230331	220331	221231
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	7 793	5 911	7 178
Materiella anläggningstillgångar	97	64	77
<b>Summa immateriella &amp; materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 890</b>	<b>5 975</b>	<b>7 255</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 890</b>	<b>5 975</b>	<b>7 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	2 971	2 586	3 408
Aktuella skattefordringar	166	161	128
Övriga fordringar	1 358	941	1 166
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	23 756	16 844	22 273
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>28 252</b>	<b>20 532</b>	<b>26 975</b>
Kassa och bank	11 977	8 861	12 064
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>40 229</b>	<b>29 393</b>	<b>39 039</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>48 120</b>	<b>35 368</b>	<b>46 295</b>
<b>Eget kapital &amp; skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	919	919	919
Övrigt tillskjutet kapital	13 564	13 564	13 564
Annat eget kapital inkl. periodens resultat	-7 150	-8 074	-7 272
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 333</b>	<b>6 408</b>	<b>7 211</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	7	7	7
<b>Summa avsättningar</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	429	1 196	500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>429</b>	<b>1 196</b>	<b>500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	767	929	929
Leverantörsskulder	1 685	1 917	2 343
Skatteskulder	0	0	0
Övriga skulder	32 038	21 025	30 255
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	5 860	3 886	5 050
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>40 350</b>	<b>27 757</b>	<b>38 577</b>
<b>Summa eget kapital &amp; skulder</b>	<b>48 120</b>	<b>35 368</b>	<b>46 295</b>



## Koncernens kassaflödesanalys

TSEK	Q1 2023	Q1 2022	Q1-Q4 2022
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat efter avskrivning	149	43	934
Återläggning avskrivning	458	304	1 478
Övriga ej likviditetspåverkande poster	0	0	0
Finansiella inbetalningar	0	0	0
Finansiella utbetalningar	-27	-31	-118
Skatt	-38	-40	-7
<b>Summa</b>	<b>542</b>	<b>276</b>	<b>2 286</b>
<b>Förändring rörelsekapital</b>			
Ökning (-) /minskning (+) kundfordringar	437	182	-640
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-1 676	-492	-6 146
Ökning (+) /minskning (-) leverantörsskulder	-658	-36	390
Ökning (+) /minskning (-) övriga kortfristiga skulder	2 593	2 442	12 836
<b>Kassaflöde löpande verksamhet</b>	<b>1 238</b>	<b>2 371</b>	<b>8 726</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Nyemission	0	0	0
Utdelningar	0	0	0
Upptagna lån	0	0	0
Amortering lån	-232	-232	-930
<b>Kassaflöde finansieringsverksamhet</b>	<b>-232</b>	<b>-232</b>	<b>-930</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	-1 067	-730	-3 154
Materiella anläggningstillgångar	-26	-30	-60
Finansiella anläggningstillgångar	0	0	0
<b>Kassaflöde investeringsverksamhet</b>	<b>-1 093</b>	<b>-760</b>	<b>-3 214</b>
<b>Kassaflöde</b>	<b>-88</b>	<b>1 379</b>	<b>4 582</b>
<b>Ingående kassa</b>	<b>12 064</b>	<b>7 482</b>	<b>7 482</b>
<b>Utgående kassa</b>	<b>11 977</b>	<b>8 861</b>	<b>12 064</b>

## Kommentar till koncernens finansiella utvecklingen för perioden Q1 2023

### Nettoomsättning

Totala intäkter (Bruttoresultat enligt resultaträkningen) uppgick till 91 086 TSEK (62 898), en ökning med 44,8 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen kan härledas till andelen aktiva kontrakt som vuxit med 43 procent vilket resulterat i ökade månadsvisa hyresintäkter. Utöver det har antalet nya signerade kontrakt under perioden ökat med 63 procent jämfört med 2022 vilket bidrar till ökade försäljningsintäkter som är en del av den totala nettoomsättningen.

### Hyreskostnader

Hyreskostnader uppgick till -78 023 TSEK (-54 394), en ökning med 43,4 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen är i direkt korrelation till aktiva kontrakt och hyresintäkter som vuxit med 43 procent.

### Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader uppgick till -8 744 TSEK (-5 671), en ökning med 54,2 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror till största delen på ökade marknadsföringskostnader, vilket har ökat med 61 procent.

### Personalkostnader

Personalkostnaderna uppgick till -3 712 TSEK (-2 484), en ökning med 49,4 procent jämfört med samma period föregående år. Kostnadsökningen beror främst på att antalet anställda har vuxit från 16 till 26 stycken. Vidare är ökningen hänförlig till personal inom operationsavdelningen för att möta det ökade inflödet av kunder. Antalet anställda i Samtrygg vid periodens slut uppgick till 26 (16).

### Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningarna är till största del kopplade till färdigställda projekt inom IT-systemet. Projekten skrivs av löpande i 5 år.

### Rörelseresultat (EBIT)

Rörelseresultatet uppgick till 149 TSEK (43). En ökning med 246,5 procent jämfört med samma period föregående år. Den största anledningen till det positiva rörelseresultatet är kopplat till ökade försäljningsintäkter.

### Kassaflöde

Det ökade kassaflödet beror till stor del av förskottshyror (depositioner) där inbetalningen sker innan kontraktstart. Således ökar kassan i direkt anslutning vid tillfället då nya kontrakt skrivs, vilket har ökat med 35 procent jämfört med samma period föregående år.

### Likviditet och finansiell ställning

Per den 31 mars 2023 uppgick eget kapital till 7 333 TSEK (6408), en ökning med 14,4 procent jämfört med samma period föregående år.

Revisorns anmärkningar

### ABC REVISION AB

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.



## Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Bolaget ska enligt bolagsordningen vara lägst 500 000 och högst 2 000 000 kronor, fördelat på lägst 5 000 000 och högst 20 000 000 aktier.

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår per dagen för Bolagsbeskrivningen till 918 541,60 SEK, fördelat på 9 185 416 aktier varav 1 317 618 aktier är av serie A och 7 867 798 aktier är av serie B. Bolaget har aktier av serie A som berättigar till 10 röster per aktie samt aktier av serie B som berättigar till 1 röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,10 SEK. Aktierna har utfärdats i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK. Samtliga aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Bolaget innehar inte några egna aktier. Aktierna i Bolaget är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår. Enligt svensk rätt omfattas inte bolag vars aktier är upptagna till handel på en handelsplattform (såsom NGM Nordic SME) av lagreglering vad gäller till exempel uppköpserbjudanden och flaggning. Kollegiet för svensk bolagsstyrning har dock utfärdat takeoverregler för vissa handelsplattformar (inklusive NGM Nordic SME) vilka i huvudsak motsvarar reglerna för offentliga uppköpserbjudanden för bolag vars aktier handlas på en reglerad marknad.

## Ägarförhållanden och större aktieägare

Av tabellen framgår ägarförhållanden i Bolaget enligt uppgift från Bolagets aktiebok per den 15 mars 2023.

Namn	Aktier	Innehav %	Röster	Röster %
Nordnet Pensionsförsäkring	2 640 696	28,75%	2 640 696	12,55%
Marcus Lindström	2 234 456	24,33%	13 484 456	64,08%
Avanza Pension	1 490 071	16,24%	1 490 071	7,08%
Anders Cioran	477 421	5,20%	477 421	2,27%
Nordea Liv & Pension	299 607	3,26%	299 607	1,42%
Demz Invest AB	287 312	3,13%	895 874	4,26%
Ulrika Ståhl	246 133	2,68%	246 133	1,17%
Fredrik Almquist	243 580	2,65%	243 580	1,16%
Jim Ankare	221 856	2,42%	221 856	1,05%
Anton Present Hasselgren	160 000	1,74%	160 000	0,76%
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>8 301 132</b>	<b>90,40%</b>	<b>20 159 694</b>	<b>95,80%</b>
Övriga	884 284	9,60%	884 284	4,20%
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>9 185 416</b>	<b>100,00%</b>	<b>21 043 978</b>	<b>100,00%</b>

## Tecknings- och garantiåtaganden

Namn	Teckningsåtagande A-aktier		Teckningsåtagande B-aktier		Garantiåtagande B-aktier
	Aktier	Kapitaltillskott	Aktier	Kapitaltillskott	Kapitaltillskott
Marcus Lindström	166 666	833 330	131 260	656 300	0
Ulrika Ståhl			32 817	164 085	186 000
Jim Ankare			29 544	147 720	100 000
Anton Present Hasselgren			22 316	111 580	1 340 000
Emil Lenngren			7 618	38 090	240 000
Hans Olsson			3 525	17 625	150 000
Jesper Magnusson			1 476	7 380	14 000
Linda Hellqvist			1 333	6 665	0
Ken Wang			866	4 330	100 000
Bernt-Olof Gustafsson			0	0	100 000
<b>Totalt</b>	<b>166 666</b>	<b>833 330</b>	<b>230 755</b>	<b>1 153 775</b>	<b>2 230 000</b>

För garantiåtagandena utgår en kontant garantiersättning om åtta (8) procent av det garanterade beloppet. VD, styrelse samt ledningsgrupp avstår ersättning.

## Aktiekapitalets utveckling

I nedanstående tabell anges förändringar av aktiekapital, antal aktier och aktiernas kvotvärde sedan Bolaget bildades år 2013.

Händelse	År	Förändring av aktiekapital (SEK)	Aktiekapital (SEK)	Antal aktier	Kvotvärde
Nybildning	2013	50 000,00	50 000,00	500	100,00
Nyemission	2014	4 600,00	54 600,00	546	100,00
Split 1000:1	2015	0,00	54 600,00	546 000	0,10
Nyemission	2015	9 635,30	64 235,30	642 353	0,10
Fondemission	2015	578 177,70	642 353,00	6 423 530	0,10
Nyemission	2016	40 000,00	682 353,00	6 823 530	0,10
Nyemission	2017	86 166,60	768 541,60	7 685 416	0,10
Nyemission	2020	150 000,00	918 541,60	9 185 416	0,10

## Vissa rättigheter kopplade till aktierna

De rättigheter som är förenade med aktier som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i lag. Bolaget är ansluten till Euroclears kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdats. Samtliga, till aktien knutna rättigheter, tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken.

## Bolagsstämma och rösträtt

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på Bolagets hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet. Aktieägare som är upptagen i aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman och som har anmält sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman har rätt att delta i bolagsstämman. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av honom ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.

## Bemyndigande

Vid årsstämman den 8 mars 2023 beslutade stämman att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till slutet av nästkommande årsstämma, besluta om att öka Bolagets aktiekapital genom nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i sådan utsträckning som från tid till annan är tillåten enligt bolagsordningen.

Nyemission av aktier, liksom emission av teckningsoptioner och konvertibler, ska kunna ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt samt med eller utan bestämmelse om apport, kvittning eller andra villkor. Enligt 16 kap. aktiebolagslagen äger styrelsen inte med stöd av detta bemyndigande rätt att besluta om emissioner till styrelseledamöter i koncernen, anställda m.fl.

## Företrädesrätt till nya aktier

Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nå genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. För aktieägare bosatta utanför Sverige föreligger inga särskilda förfaranden eller restriktioner. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar.

## Central värdepappersförvaring

Bolaget är ett avstämningsbolag och Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Bolaget och dess aktier är anslutna till VP-systemet med Euroclear som central värdepappersförvarare och clearingorganisation. Aktieägarna erhåller inte några fysiska aktiebrev, utan transaktioner med aktierna sker på elektronisk väg genom registrering i VP-systemet av behöriga banker och andra värdepappersförvaltare.

## Aktiebaserade incitamentsprogram

Bolaget har ett pågående aktiebaserat incitamentsprogram riktat till Bolagets VD, beslutat av extra bolagsstämma den 15 december 2021 ("Programmet"). Programmet består av 700 000 s.k. kvalificerade personaloptioner enligt 11 a kap inkomstskattelagen (1999:1229) och omfattar vid full intjänning och tilldelning högst 700 000 nya B-aktier. Varje personaloption berättigar att förvärva en (1) ny B-aktie i Bolaget till ett lösenpris som motsvarar B-aktiens kvotvärde (f.n. 0,10 kr). Programmet har en total intjänandeperiod (s.k. "vesting") om ca 39,5 månader räknat från 15 december 2021 t.o.m. 31 mars 2025 samt är vidare villkorat av finansiella uppfyllelse mål för perioden fr.o.m. Q2 2021 t.o.m. Q1 2025. För säkerställande av aktieleverans under Programmet har Bolaget på ovan nämnd extra bolagsstämma beslutat om emission av 700 000 teckningsoptioner. Teckningsoptionerna innehas av Bolaget intill eventuell tilldelning av B-aktier under Programmet sker. För vidare offentliggjorda villkor avseende Programmet hänvisas till Bolagets pressmeddelande kl 16:30 den 15 december 2021.

## Övrigt

Aktierna i Bolaget är inte per dagen för Memorandumets avgivande föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden i fråga om Bolagets aktie under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. Bolaget innehar inga egna aktier.

Det finns inga hembudsklausuler, förköpsförbehåll eller andra begränsningar i rätten att överlåta aktier i Bolaget i lag, Bolagets bolagsordning eller något avtal eller annan handling där Bolaget är part.



## Allmänt

Samtrygg Group AB (publ) med org nr 556942- 0911 registrerades den 10 september 2013. Bolagets associationsform är aktiebolag och dess verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets säte är i Stockholms kommun och ska enligt bolagsordningen äga och förvalta noterade och onoterade aktier, obligationer och andra värdepapper.

Bestämmelserna i bolagsordningen är ej mer långtgående än Aktiebolagslagen vad gäller förändring av aktieägares rättigheter. Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara.

## Väsentliga avtal

Samtrygg har flera väsentliga avtal, däribland ett samarbetsavtal avseende fakturaköp, factoring, fakturaadministration och inkasso med Riverty Sweden AB, avtalet gäller till och med 2024-05-18 (men förlängs med tolv (12) månader om det inte sägs upp av endera part två (2) månader innan sista avtalsdag).

Vidare har Samtrygg ett gruppavtal med W. R. Berkley Insurance AG, Svensk Filial och Söderberg och Partners Insurance Consulting AB avseende trygghetsförsäkring under uthyrningsperioden för uthyrare som ingår avtal med hyresgäst(er) på samtrygg.se. avtalet gäller till och med 2023-12-31 (men förlängs med tolv (12) månader om det inte sägs upp av endera part tre (3) månader innan sista avtalsdag).

Gruppavtal med Hedvig AB och Hedvig Försäkring AB avseende trettio (30) dagars hemförsäkring från inflyttningsdagen för hyresgäster som ingår avtal med uthyrare på samtrygg.se, avtalet gäller tillsvidare med en ömsesidig uppsägningstid om åtta (8) månader.

## Tillstånd

Vare sig Samtrygg Group AB eller dess dotterbolag Samtrygg AB bedriver idag någon form av tillståndspliktig verksamhet. Samtrygg är inte beroende av licenser eller särskilda tillstånd i sin verksamhet.

## Immateriella tillgångar

Utvecklingsarbete av egen IT tas upp som en immateriell tillgång till de delar den är långsiktig och aktiveras.

## Twister och rättsliga processer

Bolaget har inte varit part i något väsentligt rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som vid något tillfälle har eller har haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant väsentligt rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle vara under uppsegling.

## **Konkurs, likvidation och liknande förfaranden**

Det pågår inga konkurs-, likvidations- eller liknande förfaranden gentemot Bolaget, inte heller är Bolaget medvetet om några sådana förestående eller hotande förfaranden. Bolaget har inte varit inblandat i några frivilliga konkurs-, likvidations eller liknande förfaranden från dess bildande fram till detta Memorandums avgivande.

## **Bolagsstyrning**

Svensk kod för bolagsstyrning gäller för svenska aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige, för närvarande NASDAQ OMX Stockholm och NGM Main Regulated Equity. Samtrygg omfattas därmed inte av koden för bolagsstyrning. Bolaget följer dock kontinuerligt utvecklingen på området och avser att följa de delar av koden som kan anses relevanta.

## **Avtal och transaktioner med närstående**

Samtrygg har inte beviljat lån till eller ställt garantier eller borgensförbindelser till förmån för styrelsens ledamöter, ledande befattningshavare eller koncernens revisorer. Bolaget har, under den period som täcks av den historiska finansiella informationen samt fram till dagen för memorandumets offentliggörande inte varit part några närståendetransaktioner som enskilt eller tillsammans är väsentliga för bolaget.

## **Aktieägaravtal**

Såvitt styrelsen, ledningen eller Bolagets större aktieägare känner till finns inga former av aktieägaravtal i Samtrygg Group AB (publ).

## **Lockup-avtal**

Idag finns det inga Lockup-avtal.

## **Försäkringar**

Bolaget har idag en styrelse- och ledningsgruppsförsäkring.

## **Utdelningspolicy**

Samtrygg har inte fastställt någon utdelningspolicy.

## **Intressekonflikter**

Bolaget bedömer att det inte finns några intressekonflikter mellan Bolaget och någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare eller Bolagets revisor.



## Vissa skattefrågor

Investorerare bör uppmärksamma att skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och Bolagets registreringsland som är Sverige kan inverka på eventuella inkomster vid realisation av investeringen. Investorerare uppmanas att konsultera dennes oberoende skatterådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppstå vid denna typ av investering.



*Denna bolagsordning avser Samtrygg Group AB (publ) och antogs på årsstämman den 8 mars 2023.*

## **§ 1. Firma**

Bolagets firma är Samtrygg Group AB (publ).

## **§ 2. Säte**

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

## **§ 3. Verksamhet**

Bolaget skall äga och förvalta noterade och onoterade aktier, obligationer, och andra värdepapper.

## **§ 4. Aktiekapital**

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

## **§ 5. Antalet aktier och aktieslag**

Antalet aktier ska vara lägst 5 000 000 stycken och högst 20 000 000 stycken.

Aktierna skall kunna ges ut i två serier, serie A och serie B. Aktier av serie A och serie B får vardera emitteras till ett antal motsvarande maximala aktiekapitalet. Aktie av serie A medför tio röster och aktie av serie B en röst.

Beslutar bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A eller serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte de sålunda erbjudna aktierna 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 lottnings.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier av endast serie A eller serie B ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

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

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

Aktie av serie A ska kunna omvandlas till aktie av serie B. Framställning om omvandling ska göras skriftligen hos bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlas och, om omvandlingen inte omfattar ägarens hela innehav av serie A, vilka av dessa aktier omvandlingen avser. Omvandlingen ska anmälas för registrering utan dröjsmål och är verkställd när registrering har skett samt antecknats i aktieboken.

### § 6. Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter med högst 3 styrelsesuppleanter.

Styrelsen väljs årligen på ordinarie årsstämma för tiden intill slutet av nästa ordinarie årsstämma.

### § 7. Revisorer

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en eller två revisorer eller ett registrerat revisionsbolag.

### § 8. Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

För att få delta i bolagsstämma skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman, varvid antalet biträden skall uppges. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

### § 9. Ärenden på årsstämman

På årsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller flera justeringsmän.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen.
7. Beslut om följande.
  - a.) Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
  - b.) Dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
  - c.) Ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Fastställande av arvoden till styrelsen och till revisorerna.
9. Val till styrelsen och av revisor.
10. Annat ärende, som skall tas upp på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

### § 10. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari – 31 december.

## § 11. Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

## § 12. Fullmaktsinsamling och poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § 2 st. aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna skall kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.



## Företagsinformation

### Samtrygg Group AB (pub)

Olof Palmes Gata 20B

SE-111 37 Stockholm

[www.samtrygg.com](http://www.samtrygg.com)

Telefon: +46 (0) 10 884 80 00

[ir@samtrygg.se](mailto:ir@samtrygg.se)

## Regulatorisk rådgivare & Mentor

### Amudova AB

Nybrogatan 6

Box 5855

SE-102 40 Stockholm

[www.amudova.se](http://www.amudova.se)

Telefon: +46 (0) 8 545 017 58

[info@amudova.se](mailto:info@amudova.se)

## Emissionsinstitut

### Hagberg & Aneborn Fondkommission AB

Jungfrugatan 35

SE-114 44 Stockholm

[www.hagberganeborn.se](http://www.hagberganeborn.se)

Telefon: +46 (0) 8-408 933 50





Uppliv trygg bostadsuthyrning på [samtrygg.se](https://samtrygg.se)