



KarebyFinans

FÖRETAGSLÅN MED SÄKERHET

Informationsmemorandum

Inbjudan till teckning av ränteobligation i
Kareby Finans AB (publ)

OBLIGATIONSLÅN 20252026001



10% årlig ränta

med utbetalning kvartalsvis i förskott

Innehållsförteckning

VD Har ordet	Vision m.m.	Övrig information
3	8	18
Inbjudan till teckning	Koncernstruktur	Riskfaktorer
4	9	19
Erbjudandet i sammandrag	Styrelsen	Bolagsordning
5	10	20
Varför spara i ränteobligation	Villkor & anvisningar	Kontaktuppgifter
6	11	22
Framtiden	Finansiell information	
7	13	

Sammanfattning

Denna sammanfattning skall ses som en introduktion till detta memorandum. Varje beslut om att spara i de värdepapper som erbjuds av Kareby Finans AB (publ), "Bolaget" skall grunda sig på en bedömning av memorandumet i sin helhet. Uttalanden i detta memorandum speglar styrelsens bedömning av hur Bolagets verksamhet kan utvecklas under förutsättning att gjorda antaganden uppfylls. Kareby Finans och koncernens verksamhet och mål är att skapa god avkastning på kapital genom aktivt förvaldade investeringar och finansiella tjänster.

VD har ordet

Bäste investerare

Kareby Finans och Karebykoncernen går snart in i koncernens åttonde verksamhetsår. Vi har under dessa år byggt upp flera verksamhetsgrenar där huvudfokus är fastighetsbranschen och från 2020 i kombination med finansiella tjänster.

Fastighetssidan har växt genom organisk tillväxt och vi har under åren uppfört två fastigheter i egen regi samt förvärvat en. Inriktningen är fastigheter för uppställning och underhåll av bussar som utför transporter åt stat och kommun då detta är stabila och svårflyttade verksamheter med långa avtal. Två av fastigheterna är "så kallat" elektrifierade med laddinfrastruktur för elbussar.

Finanssidan startade 2020 och vi har fokuserat på att erbjuda finansiering till bolag som kan ställa

säkerheter. Vi är här i dag årliga ränteintäkter på 1 200 tkr genererade från eget kapital. Tillväxten har bromsats av tillgången på kapital och vi är stolta över att fram till dags datum inte ha några konstaterade kreditförluster.

Med lägre räntenivåer ser vi att efterfrågan på kapital för investeringar kommer öka under kommande år samt att antalet transaktioner inom fastighets och bolagssektorn kommer öka och öppna för goda möjligheter för den som står redo.

Styrelsen i Kareby Finans har därför beslutat att erbjuda allmänheten att vara med och investera genom att emittera en ettårig ränteobligation med fast årsränta om 10% och kvartalsvis utbetalning av ränta i förskott.

Vi välkomnar dig att vara med och investera!



Christer Eriksson

VD och ägare av Karebykoncernen

Inbjudan till teckning av ränteobligation

Styrelsen i Kareby Finans AB (publ) har beslutat att genomföra ett obligationslån om högst 10 000 000 kronor med teckningsperiod 1 november till 30 december. Vid full teckning erhåller bolaget likvida medel om cirka 10 miljoner kronor.

Detta memorandum har upprättats av styrelsen för Kareby Finans AB (publ) som svarar för innehållet. Styrelsen försäkrar härmed att uppgifterna överensstämmer med faktiska förhållandena och att inget av väsentlig betydelse är utelämnat. Inkommen likvid vid utgivande av denna ränteobligation skall användas till fortsatt expansion av bolaget.

Kungälv, Oktober 2025

Kareby Finans AB (publ)
Styrelsen

Erbjudandet i sammandrag

OBLIGATIONSÅN 20252026001

Typ av värdepapper	Ränteobligation
Teckningsposter om	10.000 kr courtage utgår ej
Teckningsperiod	1 Nov – 30 Dec 2025
Lånebelopp	10.000.000 kr
Löptid	1 år
Årlig ränta	10%
Återbetalningsdag	30 december 2026
Ränta löper från och med	Registrerad inbetalning
Utbetalning av ränta	Kvartalsvis med första betalning 1 januari 2025
Garanti	Betalningsgaranti från moderbolaget Karebybolagen Holding AB

Obligationen administreras av bolaget

Obligationsnummer 20252026001



Varför spara i en ränteobligation?

Obligationer är generellt förknippade med en lägre risk än aktier, samtidigt som de kan erbjuda en bättre avkastning än traditionellt sparande på bankkonto. Till skillnad mot aktier, vars värden är förknippade med hur bolagen presterar för att möta sina finansiella mål, så är obligationer enbart exponerade mot bolagens möjlighet att möta utlovade ränteutbetalningar samt återbetalning av lånens nominella belopp vid periodens slut (kreditrisk).

I rådande marknadsklimat har många som handlar på börsen straffats av dalande värderingar, samtidigt med snabbt stigande inflation gör kontanta sparmedel mindre värdefulla. Med andra ord har kostnader för att inte investera stigit avsevärt, samtidigt som det är betydligt svårare att få avkastning på investeringar. Därför kan obligationer som sparform vara attraktivt för den som vill ha högre avkastning på sitt sparande utan att man tar på sig för stor risk.

Skäl att spara i Kareby Finans obligation

- Kareby Finans och Karebybolagen är en familjeägd fastighets- och finans-koncern vars vision är skapa stabil avkastning i fastigheter och därigenom kunna investera och finansiera mindre och medelstora svenska företag och på så vis hjälpa Sverige att få fram nya starka bolag och nya arbetstillfällen.
- Karebykoncernen med Kareby Finans har en justerad soliditet om drygt 33% med hänsyn tagen till fastighetsvärderingar per 2024-12.
- Du får en betydligt högre avkastning än på ett konventionellt sparkonto.
- Obligationerna är efterställda med betalningsgarantier från Karebybolagen Holding AB.

Framtiden

Bolaget ser en ökad efterfrågan inom de två fokusområdena fastigheter och finans de kommande åren. En sjunkande ränta ökar viljan till investeringar vilket öppnar tillfällena för nya fastighetsprojekt samt att efterfrågan på kapital ökar.

Ett aktivt arbete sker löpande med att lokalisera nya fastighetsprojekt med fokus på uppställning av bussar. I de större och medelstora svenska städerna satsas kontinuerligt på att utöka och modernisera kollektivtrafiken både i storlek och miljöpåverkan. Detta ökar behovet av uppställningsplatser och inte minst uppställningsplatser med möjlighet till laddning av elbussar. Styrelsens stora erfarenhet och kontaktnät inom persontransporter gör bolaget till en attraktiv samarbetspartner i denna typ av projekt.

Vidare får bolaget löpande förfrågningar inom finans/investeringar. Dessa utvärderas löpande av kredit- och investeringskommittén. För finansiering utvärderas de säkerheter en låntagare erbjuder och möjligheten till återbetalning. För investeringar utvärderas risken ställd mot förväntad möjlig värdeökning över en femårs period.

Sammantaget ser bolagets styrelse positivt på den framtida utvecklingen och möjligheten att sysselsätta ett ökat kapital med god avkastning på tre till fem års sikt.

Vision

Kareby Finans och Karebybolagen har en klar vision om att öka antalet förvaltade fastigheter inom bolagets nisch och att finansiera / investera i mindre och medelstora svenska företag för att skapa avkastning och stärka den svenska arbetsmarknaden.

Samarbetspartners

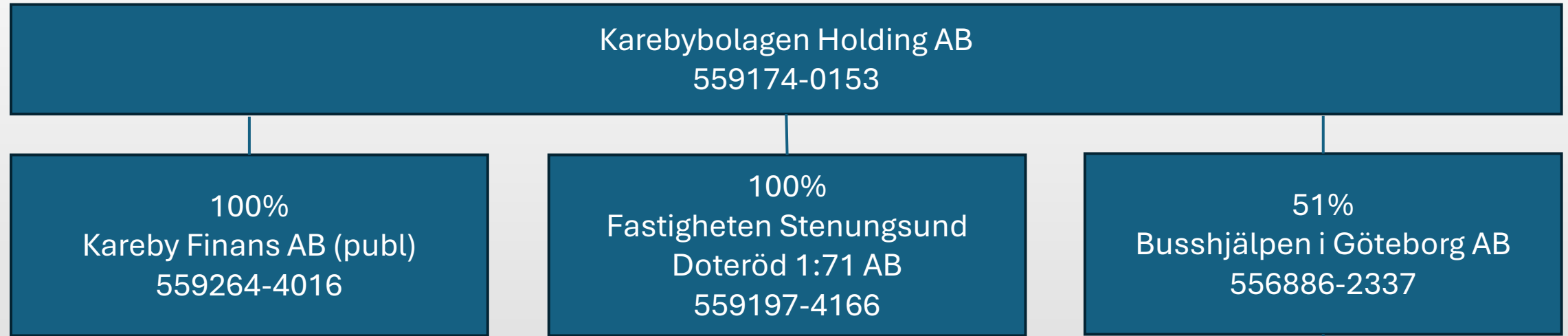
Kareby Finans och Karebybolagen samarbetar med olika banker, investmentbolag och flertalet andra aktörer så som trafikhuvudmän, bussbolag och nätverk för att finna nya projekt.

Finansiering av bolagets fortsatta verksamhet

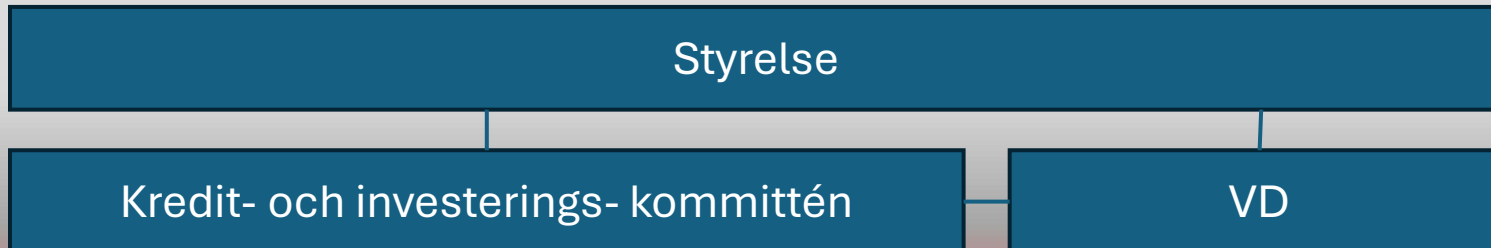
Den framtida finansieringen av bolaget och koncernens verksamheter planeras främst bestå av:

- Obligationer
- Överskottslikviditet
- Korta och långa ägartillskott från ägaren Christer Eriksson samt moderbolaget Karebybolagen Holding AB
- Avkastning på investeringar när kommittén beslutar om att avyttra ett projekt

Koncernstruktur



Bolagsstyrning



Styrelse & ledning

Kareby Finans och Karebykoncernens styrelse består av tre styrelseledamöter. Kredit- och investerings- kommittén skall bestå av tre personer och beslutar om alla krediter och investeringar genom majoritetsomröstning.

VD:n är ansvarig för den dagliga verksamheten med att kontrollera koncernens krediter och investeringsprojekt samt rapportera till styrelsen. Därutöver arbetar VD med förbereda beslutsunderlag till kredit- och investerings-kommittén och ingår även i denna.

Bolagets revisorer Tobias Månsby och Fredrik Lindh på Real Strategi ansvarar för att granska bolagets redovisning och årsredovisning.



Christer Eriksson
VD & Styrelseledamot

Serieentreprenör som startade sitt första bolag inom IT 1997 och har sedan dess drivit och varit engagerad i flertalet bolag inom IT, resor och persontransporter.



Elizabeth Eriksson
Styrelseordförande

Utbildad inom ekonomi och marknadsföring vid Göteborgs Universitet och Örebro Universitetsamt TRAC utbildad inom resor och ackrediterat IATA agent. Tidigare VD för Resekompaniet i Kungälv och numera utöver styrelseuppdrag vVD för Bussbokningskoncernen med en omsättning på drygt 200 miljoner.



Ulrika Johansson
Styrelseledamot

Utbildad inom turism med ett långt CV från Pressresor via olika reseföretag till att i dag utöver flertalet styrelseuppdrag inneha VD rollen för Resekompaniet i Kungälv.

Villkor och anvisningar

Allmänt

I september 2025 beslutade styrelsen i Kareby Finans AB (publ) att utge ett Obligationslån denominerat i svenska kronor om 10 MSEK med 2 januari 2025 som utgivningsdag. Obligationslånets maximala belopp som omfattas av detta Memorandum uppgår till 10 MSEK.

Emissionskurs

Obligationerna emitterade under Erbjudandet ges ut till en kurs om nominellt 10 000 SEK per Obligation. Minsta teckningspost under Obligationslånet är 1 Obligation och därefter i multiplar om 10 000 SEK (motsvarande en (1) Obligation). Lånet förfaller till betalning den 30 december 2026. Lånet löper med årlig fast ränta om 10 % och räntan utbetalas kvartalsvis i förskott. Fullständiga obligationsvillkor finns att rekvirera hos Bolaget samt på karebyfinans.se. Inget courtage utgår.

Teckningsperiod

Teckningsperioden löper mellan den 1 november till och med den 30 december 2025. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden.

Anmälan om teckning

Anmälan om teckning av Obligationer ska ske genom att korrekt ifylld anmälningssedel skickas eller lämnas enligt nedan:

Anmälan om teckning ska ske till bolaget. Sådan anmälan ska vara bolaget tillhanda senast klockan 15:00 den 30 december 2025. Anmälningssedel ifylles på bolagets webbplats <https://karebyfinans.se>. Därefter skickas bekräftelse per epost för signering med BankID

Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den senast inkomna anmälningssedeln att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälan förtrycka texten.

Observera att anmälan är bindande.

Anmälningssedeln finns att tillgå på Bolagets hemsida <https://karebyfinans.se>

Om teckning avser ett belopp som överstiger 15 000 EUR skall en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling samt likvidgranskningsblankett medfölja för att anmälningssedeln ska vara giltig. För juridisk person skall alltid vidimerad kopia på firmatecknares behörighetshandling samt ett aktuellt registreringsbevis som styrker firmateckning medfölja. Likvidgranskningsblankett skickas per epost efter anmälan.

Tilldelning

Beslut om tilldelning fattas av Bolagets styrelse under teckningsperioden. Vid överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal poster än vad anmälningssedeln avsåg, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. I samband med tilldelning skickas avräkningsnota ut till de som erhållit tilldelning. Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida omkring en vecka efter teckningsperiodens utgång.

Betalning

Betalning ska ske enligt instruktion på avräkningsnotan som sänds ut till de som erhållit tilldelning. Betalning ska erläggas senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan.

Leverans av värdepapper

Leverans av obligationer sker i samband med att bolaget erhållit betalning för respektive tecknare.

Obligationsnummer 20252026001

Ägarstruktur

Kareby Finans AB (publ) har en aktieägare, Karebybolagen Holding AB. Karebybolagen Holding AB ägs av Christer Eriksson.

Antalet aktier i bolaget är 500 000 st.

Finansiell information

Flerårsöversikt (tkr)

	2021	2022	2023	2024
Nettoomsättning	6 162 486 kr	31 508 551 kr	21 927 131 kr	19 028 615 kr
Resultat efter finansiella	117 321 kr	2 643 943 kr	372 362 kr	-638 329
Soliditet	14,4%	21,5%	33,5%	33,5%

Koncernens resultaträkning (tkr)

	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter	6 162 486 kr	31 508 551 kr	21 927 131 kr	19 028 615 kr
Handelsvaror / Råvaror	-1 687 817 kr	-20 824 091 kr	-10 660 765 kr	-7 373 997 kr
Övriga ext. kostnader	-1 821 724 kr	-3 091 583 kr	-5 485 458 kr	-5 868 354 kr
Personalkostnader	-539 422 kr	-617 573 kr	-1 094 240 kr	-1 455 938 kr
Avskrivningar	-711 341	-1 576 886 kr	-2 578 461 kr	-3 367 772 kr
Summa kostnader	-4 760 304 kr	-26 110 132 kr	-19 818 925 kr	-18 066 061 kr
Rörelseresultat	+1 402 183 kr	+5 393 419 kr	+2 108 107 kr	+962 554 kr
Räntekostnader	-1 248 862 kr	-800 218 kr	-1 565 218 kr	-1 600 883 kr
Resultat efter finansiella kostnader	+117 321 kr	+4 593 201 kr	+542 988 kr	-638 329 kr
Bokslutsdispositioner	-120 000 kr	-1 519 434 kr	-42 150 kr	328 746 kr
Skatt på årets resultat	-2 949 kr	-429 824 kr	-128 476 kr	-13 549 kr
Årets resultat	-5 628 kr	+2 643 943 kr	+372 362 kr	-323 132 kr

Koncernens balansräkning tillgångar (tkr)

	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	18 194 135 kr	18 284 125 kr	17 961 202 kr	41 372 851 kr
Inventarier	5 869 138 kr	5 339 283 kr	8 636 229 kr	6 786 962 kr
Pågående nyanläggningar	0 kr	3 062 975 kr	4 061 034 kr	5 446 372 kr
*Ej bokförda övervärden	8 576 197 kr	8 672 858 kr	24 269 519 kr	0 kr
Summa anläggningstillg.	32 639 470 kr	35 359 241 kr	54 927 984 kr	53 606 185 kr
Kundfordringar	161 949 kr	971 917 kr	3 116 140 kr	1 328 672 kr
Övriga fordringar	456 242 kr	3 632 480 kr	94 520 kr	9 481 634 kr
Förubet/Upplupna kst.	834 137 kr	991 028 kr	1 194 897 kr	1 432 455 kr
Kassa & Bank	577 386 kr	562 493 kr	717 058 kr	1 136 409 kr
Summa omsättningstillg.	2 029 714 kr	6 157 918 kr	5 122 615 kr	13 379 170 kr
Summa tillgångar	34 669 184 kr	41 517 159 kr	60 050 599 kr	66 985 355 kr

Koncernens balansräkning eget kapital och skulder (tkr)

	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
Aktiekapital	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr
Fritt eget kapital	1 292 601 kr	3 936 162 kr	4 053 529 kr	22 361 746 kr
Summa eget kapital	1 342 601 kr	3 986 162 kr	4 103 529 kr	22 411 746 kr
Obeskattade reserver	270 854 kr	1 790 588 kr	1 832 738 kr	1 503 992 kr
Ej bokförda övervärden	4 314 880 kr	4 413 612 kr	18 365 275 kr	0 kr
Övriga skulder kreditinst.	15 442 541 kr	16 244 401 kr	24 712 732 kr	22 591 281 kr
Övriga skulder	7 832 093 kr	7 857 454 kr	3 050 362 kr	11 718 879 kr
Summa långa skulder	23 274 634 kr	24 101 855 kr	27 763 094 kr	34 310 160 kr

Koncernens balansräkning eget kapital och skulder (tkr)

Övriga skulder kreditinst	1 835 241 kr	1 399 605 kr	3 559 583 kr	2 339 576 kr
Leverantörsskulder	876 755 kr	2 468 489 kr	2 162 243 kr	2 009 319 kr
Skatteskulder	144 451 kr	378 530 kr	368 099 kr	0 kr
Övriga skulder	1 934 548 kr	2 159 704 kr	1 432 589 kr	3 869 921 kr
Förubet/Upplupna kst.	673 220 kr	818 614 kr	463 449 kr	540 641 kr
Summa korta skulder	5 464 215 kr	7 224 942 kr	7 985 963 kr	8 759 458 kr
Summa eget kapital & skulder	34 669 184 kr	41 517 159 kr	60 050 599 kr	66 985 355 kr

Övrig information

Kapitalbehov

Likviden från den i detta memorandum beskrivna obligationen ska primärt användas till expansion av bolaget och Karebykoncernen inom dess två verksamhetsområden fastigheter och finansiella tjänster.

Handel i obligationen

Bolaget har inte för avsikt att notera obligationen i nuläget. Styrelsen kommer dock fortlöpande utvärdera i fall investerarna som tecknat sig för obligationer i bolaget vill att obligationen ska noteras och i så fall starta upp en sådan process.

Förtidsinlösen

Bolaget äger rätt att förtidsinlösa hela obligationslånet under löptiden. Ackumulerad ränta kommer då att utbetalas tillsammans med lånebeloppet.

Riskfaktorer

Obligationslån kan innehålla faktorer som medför särskild risk för innehavare. Obligationer löper med en, relativt sett, hög ränta, vilket anses vara en kompensation för den relativt sett högre risk innehavare bär jämfört med sparande i t.ex. statsobligationer. Nedan beskrivs ett urval av risker som investerare bör känna till innan investeringsbeslutet fattas.

Ränterisk

Bolagets huvudsakliga finansiering sker genom utfärdande av obligationer med en på förhand fastställd ränta. Ränterisken är definierad som risken för förändringar i ränteläget på lånededel och är i kortfattad mening beroende av makroekonomiska faktorer såsom inflationstakt. Initialt har det inte planerats någon listning av obligationerna som omfattas av detta erbjudande, varför ränterisken inte bedöms vara av signifikant betydelse.

Likviditetsrisk

Obligationerna som omfattas av erbjudandet är i första hand inte planerade att listas på en marknadsplats. Detta medför att om man vill avyttra sitt innehav före löptidens utgång måste en köpare identifieras.

Kreditrisk

Obligationer medför en kreditrisk för innehavare av obligationer. Möjlighet att erhålla betalning under Obligationens villkor är därför beroende av Bolagets förmåga att infria betalningsåtagande, vilket i sin tur är beroende av Koncernens finansiella ställning.

Bolagsordning

1 Firma

Bolagets firma är Kareby Finans AB (publ).

2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Kungälv.

3 Verksamhet

Bolaget ska driva verksamhet bestående av kreditgivning till företag/juridiska personer samt handel och förvaltning av värdepapper och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

4 Aktiekapital

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

5 Aktier

A Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

B Antal aktier och aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 500 000 stycken och högst 2 000 000 stycken.

Aktier kan ges ut i två serier, A- och B-aktier. A- och B-aktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. A-aktie medför tio röster och B-aktie medför 1 röst.

C Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis,

Att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag,

Att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare samt

Att om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier som de förut äger.

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

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

6 Styrelse

Styrelsen består av 3 – 10 ledamöter med högst 10 suppleanter. Den väljes årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits.

7 Revisorer

Bolaget ska välja 1-2 revisorer med eller utan revisorssuppleanter.

8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma samt till extra bolagsstämma där frågan om ändring av bolagsordning kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

Kallelse ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Industri. I det fall det krävs enligt lag ska kallelse även ske genom brev med posten till aktieägarna med rätt att delta vid stämman och vars postadress är känd för bolaget.

9 Bolagsstämma

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman ska följande ärenden förekomma.

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

Vid bolagsstämma må envar röstberättigad rösta för hela antalet av honom ägda och företrädda aktier, utan begränsning av röstetalet.

10 Räkenskapsår

Räkenskapsår är 0101-1231.





Emmitent

Kareby Finans AB (publ)
Rattgatan 5
442 40 Kungälv

Tel 010-188 86 00
Epost info@karebyfinans.se
Hemsida <https://karebyfinans.se>