Kareby Finans
FÖRETAGSLÅN MED SÄKERHET

INFORMATIONSMEMORANDUM

9 % fast ränta i 24 månader

Obligationslån 20262028002

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

Ränta utbetalas kvartalsvis i förskott · Teckningspost 10 000 kr · Teckning 6 nov – 30 dec 2026

Betalningsgaranti från moderbolaget Karebybolagen Holding AB

Innehållsförteckning

VD Har ordet
3

Inbjudan till teckning
4

Erbjudandet i sammandrag
5

Varför spara i ränteobligation
6

Framtiden
7

Vision m.m.
8

Koncernstruktur
9

Styrelsen
10

Villkor & anvisningar
11

Finansiell information
13

Övrig information
18

Riskfaktorer
19

Bolagsordning
20

Kontaktuppgifter
22

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 förvaltade investeringar och finansiella tjänster.

VD har ordet

Christer Eriksson
VD och ägare av Karebykoncernen



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 har 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, samtidigt som antalet transaktioner inom fastighets- och bolagssektorn ökar och öppnar 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 tvåårig ränteobligation med fast årsränta om 9 % och kvartalsvis utbetalning av ränta i förskott.

Vi välkomnar dig att vara med och investera!

Teckningsperiod 6 november – 30 december 2026

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 6 november till 30 december 2026. 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 bolagen i koncernen.

Kungälv, november 2026

Kareby Finans AB (publ)
Styrelsen

Det här får du

9 %
årlig ränta

24 mån
löptid

10 000 kr
per teckningspost

Typ av värdepapper: Ränteobligation

Teckningspost: 10 000 kr, inget courtage

Teckningsperiod: 6 nov – 30 dec 2026

Lånebelopp: 10 000 000 kr

Ränta: 9 % per år, kvartalsvis i förskott

Första ränteutbetalning: 4 januari 2027

Återbetalningsdag: 4 januari 2029

Garanti: Betalningsgaranti från Karebybolagen Holding AB

Obligationsnummer: 20262028002



Förutsägbar avkastning – oavsett börsen

Du får en fast, förutbestämd ränta – oberoende av hur börsen utvecklas.

Till skillnad från aktier är du inte exponerad mot bolagets värdering, utan enbart mot dess förmåga att betala ränta och återbetala lånebeloppet (kreditrisk).

När inflationen äter upp värdet av pengar på konto kostar det att låta sparandet stå still. Obligationen ger tydlig avkastning utan att du behöver ta aktierisk.

Fem skäl att välja Kareby Finans

- 9 % fast ränta – klart över dagens sparkonton
- Ränta betalas i förskott varje kvartal
- Familjeägd fastighets- och finanskoncern med egna säkerheter
- Justerad soliditet 31,2 % per 2025-12-31
- Betalningsgaranti från Karebybolagen Holding AB (obligationerna är efterställda)

Så växer vi kapitalet vidare

Bolaget ser en ökad efterfrågan inom de två fokusområdena fastigheter och finans de kommande åren. En sjunkande ränta ökar viljan till investeringar vilket öppnar tillfällen 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 investerings-kommittén. 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 syselssätta 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

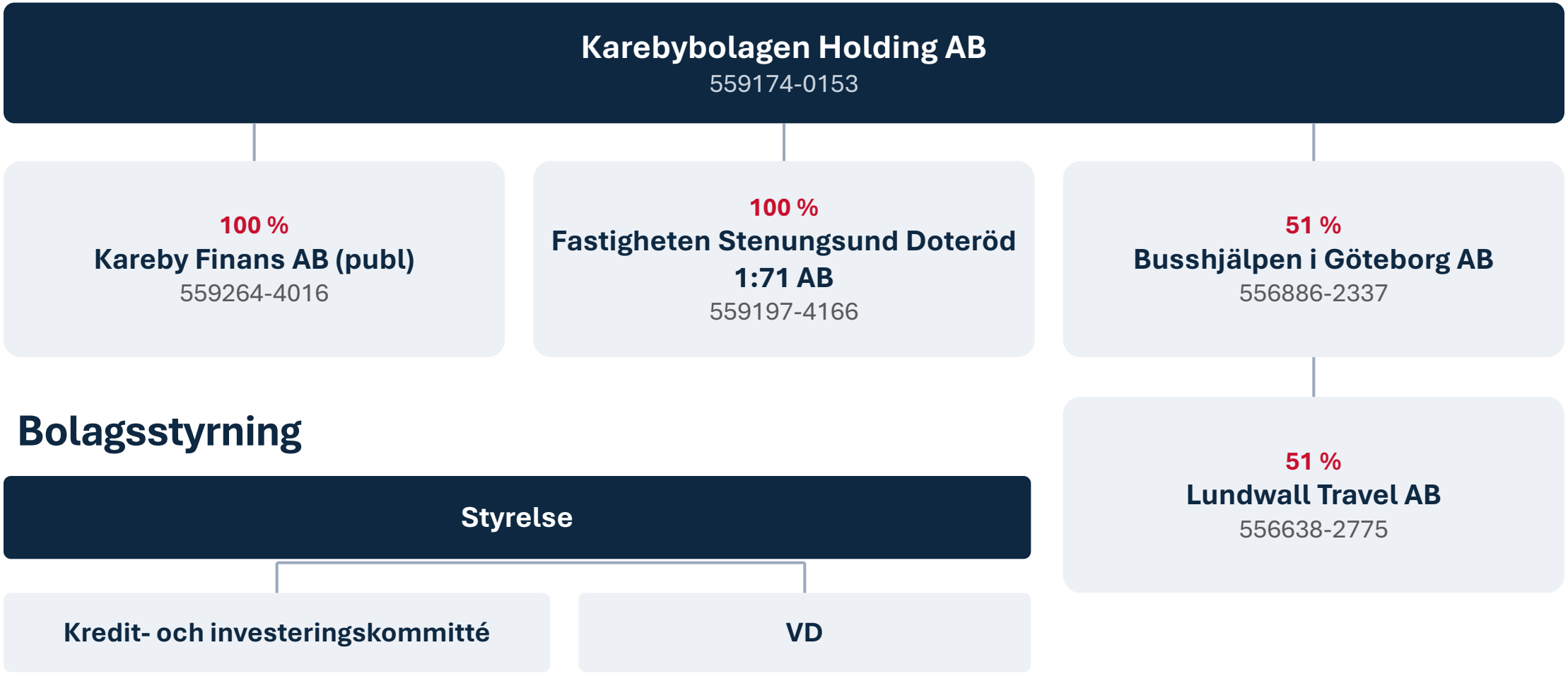
Kareby Finans och Karebybolagen samarbetar med olika banker, investmentbolag och flertalet andra aktörer så som trafikhuvudmän, bussbolag och nätverk för att finna nya projekt.

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 revisor Anna Hedin Göran på Kungälvs Revisionsbyrå 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 Universitet samt TRAC utbildad inom resor och akrediterad IATA agent. Tidigare VD för Resekompaniet i Kungälv och numera utöver styrelseuppdrag vVD för Bussbokningskoncernen.



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 november 2026 beslutade styrelsen i Kareby Finans AB (publ) att utge ett Obligationslån denominerat i svenska kronor om 10 MSEK med 4 januari 2027 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 4 januari 2029. Lånet löper med årlig fast ränta om 9 % 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 6 november till och med den 30 december 2026. 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 2026. 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 20262028002

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)

	2022	2023	2024	2025	Budget 2026
Nettoomsättning	31 508 tkr	21 927 tkr	19 028 tkr	19 378 tkr	22 500 tkr
Resultat efter finansiella	2 643 tkr	372 tkr	-638 tkr	-1 726 tkr	2 500 tkr
Soliditet	21,5%	33,5%	33,5%	31,2%	36,6%

19,4 mkr
nettoomsättning 2025

31,2 %
justerad soliditet 2025

22,5 mkr
budgeterad omsättning 2026

Koncernsiffror för Karebybolagen Holding AB. Koncernbokslutet är ej reviderat och baseras på respektive bolags reviderade årsredovisning, justerat för koncerneliminering och övervärden i fastigheter. Källa: karebyfinans.se

Koncernens resultaträkning (tkr)

	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Rörelseintäkter	**21 927 tkr**	**19 028 tkr**	**19 378 tkr**
Handelsvaror / Råvaror	-10 660 tkr	-7 373 tkr	-10 232 tkr
Övriga ext. kostnader	-5 485 tkr	-5 868 tkr	-5 578 tkr
Personalkostnader	-1 094 tkr	-1 455 tkr	-2 232 tkr
Avskrivningar	-2 578 tkr	-3 367 tkr	-2 943 tkr
Summa kostnader	-19 818 tkr	-18 066 tkr	-20 985 tkr
Rörelseresultat	**+2 108 tkr**	**+962 tkr**	**-1 606 tkr**
Räntekostnader	-1 565 tkr	-1 600 tkr	-1 622 tkr
Resultat efter finansiella kostnader	**+542 tkr**	**-638 tkr**	**-3 228 tkr**
Bokslutsdisposioner	-42 tkr	+328 tkr	+1 503 tkr
Skatt på årets resultat	-128 tkr	-13 tkr	- tkr
Årets resultat	**+372 tkr**	**-323 tkr**	**-1 725 tkr**

Koncernens balansräkning tillgångar (tkr)

	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Byggnader och mark	17 961 tkr	41 372 tkr	40 972 tkr
Inventarier	8 636 tkr	6 786 tkr	8 046 tkr
Pågående nyanläggningar	4 061 tkr	5 446 tkr	6 813 tkr
*Ej bokförda övervärden	24 269 tkr	- tkr	- tkr
Summa anläggninstillg.	**54 927 tkr**	**53 606 tkr**	**55 831 tkr**
Kundfordringar	3 116 tkr	1 328 tkr	1 285 tkr
Övriga fordringar	94 tkr	9 481 tkr	10 025 tkr
Förubet/Upplupna kst.	1 194 tkr	1 432 tkr	1 573 tkr
Kassa & Bank	717 tkr	1 136 tkr	304 tkr
Summa omsättningstillg.	**5 122 tkr**	**13 379 tkr**	**13 187 tkr**
Summa tillgångar	**60 050 tkr**	**66 985 tkr**	**69 018 tkr**

Koncernens balansräkning eget kapital och skulder (tkr)

	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Aktiekapital	50 tkr	50 tkr	50 tkr
Fritt eget kapital	4 053 tkr	22 361 tkr	21 900 tkr
Summa eget kapital	**4 103 tkr**	**22 411 tkr**	**21 950 tkr**
Obeskattade reserver	1 832 tkr	1 503 tkr	- tkr
Ej bokförda övervärden	18 365 tkr	- tkr	- tkr
Övriga skulder kreditinst.	24 712 tkr	22 591 tkr	40 244 tkr
Övriga skulder	3 050 tkr	11 718 tkr	1 166 tkr
Summa långa skulder	**27 763 tkr**	**34 310 tkr**	**41 410 tkr**

Koncernens balansräkning eget kapital och skulder (tkr)

	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
Övriga skulder kreditinst	3 559 tkr	2 339 tkr	- tkr
Leverantörsskulder	2 162 tkr	2 009 tkr	4 203 tkr
Skatteskulder	368 tkr	- tkr	- tkr
Övriga skulder	1 432 tkr	3 869 tkr	409 tkr
Förubet/Upplupna kst.	463 tkr	540 tkr	1 046 tkr
Summa korta skulder	**7 985 tkr**	**8 759 tkr**	**5 658 tkr**
Summa eget kapital & skulder	**60 050 tkr**	**66 985 tkr**	**69 018 tkr**

69,0 mkr
balansomslutning 2025

22,0 mkr
eget kapital 2025

31,2 %
justerad soliditet

Fortsättning från föregående sida. Källa: karebyfinans.se, finansiell information.

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 lånemedel 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 bolagstämma 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

Teckna senast 30 december 2026

9 % fast ränta · 2 års löptid · teckningspost 10 000 kr

Anmälningssedel och villkor: karebyfinans.se · 010-188 86 00

Teckna på karebyfinans.se