

**1§ Val av ordförande vid stämman**

Styrelsens ordförande Ole Salsten utsågs, i enlighet med valberedningens förslag, till ordförande vid stämman. Det noterades att han hade fått i uppdrag att föra protokollet vid stämman.

Noterades att årsstämman hållits enligt 20 och 22 §§ lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor, innebärande att deltagande vid årsstämman endast kunnat ske genom poströstning.

**2§ Upprättande och godkännande av röstlängd**

Bifogad förteckning, Bilaga 1, över deltagande aktieägare godkändes att gälla som röstlängd vid stämman.

En sammanställning av det samlade resultatet av poströster, på varje punkt som omfattas av poströster, bifogas som Bilaga 2, vari det framgår de uppgifter som anges i 26 § ovan angivna lag.

**3§ Godkännande av dagordningen**

Godkändes det förslag till dagordning som intagits i kallelsen till stämman.

**4§ Val av en eller två justeringspersoner**

Anders G. Högmark utsågs att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

**5§ Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad**

Konstaterades att årsstämman var i behörig ordning sammankallad.

**6§ Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse**

Konstaterades att årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2019/2020 hållits tillgängliga för aktieägarna och framlagts på stämman i behörig ordning.

**7a§ Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning**

Beslutades, i enlighet med styrelsens förslag och revisorns tillstyrkan, att fastställa de i årsredovisningen för 2019/2020 intagna resultaträkningarna för bolaget och koncernen samt balansräkningarna per den 31 augusti 2020 för bolaget och koncernen.

**7b§ Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen**

Beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att de till årsstämman förfogande stående medlen om 912 904 960 kronor skulle disponeras så att 0,27 kronor per aktie, totalt

13 860 487,80 kronor, delas ut till aktieägarna samt att bolagets återstående fria egna kapital om 899 044 472,2 kronor, överförs i ny räkning.

Noterades att styrelsen hade lagt fram handlingar enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551).

Noterades vidare att avstämningsdag för rätt att erhålla utdelning ska vara den 29 januari 2021 och att utbetalning, genom Euroclear Sweden ABs försorg, ska ske den 3 februari 2021.

**7c§ Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör**

Beslutades, i enlighet med revisorns tillstyrkan, att bevilja de personer som varit styrelseledamöter respektive verkställande direktör ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2019/2020.

Noterades att berörda personer, i den mån de var upptagna i röstlängden, inte deltog i beslutet såvitt avsåg dem själva.

**8§ Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter**

Beslutades, i enlighet med valberedningens förslag, att bolagets styrelse ska bestå av fem ledamöter utan suppleanter.

Beslutades, i enlighet med valberedningens förslag, att antalet revisorer ska vara ett registrerat revisionsbolag, utan revisorssuppleanter.

**9§ Fastställande av arvoden till styrelsen och revisor**

Beslutades, i enlighet med valberedningens förslag, att arvode till icke av Fortinova anställda styrelseledamöter ska utgå med 200 000 kronor till styrelsens ordförande och 100 000 kronor vardera till övriga styrelseledamöter. Vidare ska ordförande i risk, regel och revisionsutskottet arvoderas med 25 000 kronor. Inget arvode ska utgå för arbete i ersättningsutskottet.

Beslutades vidare, i enlighet med valberedningens förslag, att arvodet till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.

**10§ Val av styrelseledamöter och revisor**

Beslutades, i enlighet med valberedningens förslag, om omval av styrelseledamöterna Ole Salsten, Anders Valdemarsson, Carl-Johan Carlsson, Fredrik Bergmann och Helena Örnstedt. Beslutades vidare att omvälja Ole Salsten till styrelsens ordförande. Samtliga val för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Beslutades, i enlighet med valberedningens förslag, om omval av KPMG AB till bolagets revisor med Henrik Blom som huvudansvarig revisor, för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

**11§ Beslut om principer för utseende av valberedningens ledamöter**

Beslutades, i enlighet med valberedningens förslag, om att principerna för utseende av valberedningens ledamöter så som beskrivits i kallelsen skulle antas.

**12§ Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare**

Beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, om att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med förslaget i kallelsen.

**13§ Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier**

Beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier av serie B i enlighet med Bilaga 3.

**14§ Beslut om förvärv av Kasematten Fastighets AB**

Beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna att Fortinova Fastigheters helägda dotterbolag Fortinova Bostäder 2 AB förvärvar samtliga 1020 aktier i Kasematten Fastighets AB, i enlighet med Bilaga 4.

Noterades att beslutet fattats med erforderlig majoritet enligt 16 a kap. aktiebolagslagen (2005:551) innebärandes att aktier som innehas av de närstående, A2F Fastigheter AB (kontrollerat av styrelseledamot och vice verkställande direktör Anders Valdemarsson och verkställande direktör Anders Johansson) inte beaktades. Inte heller beaktades aktier som innehas av ett annat bolag i samma koncern som de närstående.

---

*Signatursida följer*

Vid protokollet

Justeras

OLE SALSTEN

ANDERS G. HÖGMARK

---

Ole Salsten

---

Anders G. Högmark

## **Bilaga 1**

*[Denna sida har avsiktligen lämnats blank]*

## Bilaga 2

Fortinova Fastigheter AB (publ)							2021-01-27		
Poströster - slutredovisning (26§ 2020:198)							A - 10 röster	B - 1 röst	Totalt
						Företrädda aktier	2 750 000	2 840 843	5 590 843
						Företrädda röster	27 500 000,0	2 840 843,0	30 340 843,0
						Aktier i bolaget	2 750 000	48 585 140	51 335 140
Röster			Aktier			% aktiekapitalet			
För	Emot	Ej avgivna	För	Emot	Ej avgivna	För	Emot		
<b>Val av ordförande vid årsstämman</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Upprättande och godkännande av röstlängd</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Godkännande av dagordningen</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Val av en eller två justeringspersoner - Anders G. Högmark eller, vid förhinder, den som styrelsen</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Prövning av om bolagsstämman blivit behörigen sammankallad</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernredovisning och koncer</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkni</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör - Ole Salsten (styrelseordf</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör - Fredrik Bergmann (styrels</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör - Anders Valdemarsson (styr</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör - Helena Örnstedt (styrelse</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör - Carl-Johan Carlsson (styr</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör - Anders Johansson (verkstä</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Fastställande av antalet revisorer och, i förekommande fall, revisorssuppleanter</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Fastställande av arvoden till styrelsen</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Fastställande av arvoden till revisor</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Val av styrelseledamöter - Ole Salsten (valberedningens förslag)</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Val av styrelseledamöter - Fredrik Bergmann (valberedningens förslag)</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Val av styrelseledamöter - Anders Valdemarsson (valberedningens förslag)</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Val av styrelseledamöter - Helena Örnstedt (valberedningens förslag)</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Val av styrelseledamöter - Carl-Johan Carlsson (valberedningens förslag)</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Val av styrelseordförande</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Val av revisor</b>									
30 274 169,0	0,0	66 674,0	5 524 169	0	66 674	10,761%	0,000%		
<b>Förslag till beslut om principer för utseende av valberedningens ledamöter</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare</b>									
30 274 169,0	0,0	66 674,0	5 524 169	0	66 674	10,761%	0,000%		
<b>Förslag till beslut om att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemissioner av aktier</b>									
30 340 843,0	0,0	0,0	5 590 843	0	0	10,891%	0,000%		
<b>Förslag till beslut om förvärv av Kasematten Fastighets AB</b>									
1 054 193,0	0,0	29 286 650,0	1 054 193	0	4 536 650	2,054%	0,000%		

**Styrelsens för Fortinova Fastigheter AB (publ) förslag till beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier**

---

Styrelsen föreslår att årsstämman fattar beslut om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier av serie B.

Bemyndigandet får utnyttjas för emissioner av aktier av serie B vilka ska kunna genomföras som kontant-, apport- eller kvittningsemission motsvarande högst 20 procent av det vid tidpunkten för emissionsbeslutet registrerade aktiekapitalet i bolaget. Emissionskursen ska fastställas på marknadsmässiga villkor.

Avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska kunna ske i samband med framtida investeringar i form av förvärv av fastighetsbolag, fastighetsrörelse eller fastigheter eller i övrigt för bolagets fortsatta expansion. Om styrelsen beslutar om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska skälet vara att styrelsen ska kunna emittera aktier i bolaget att användas som betalningsmedel genom apport eller kvittning eller på ett snabbt och kostnadseffektivt sätt anskaffa kapital att använda som betalningsmedel eller fortlöpande anpassa bolagets kapitalstruktur.

---

Varberg i december 2020  
**Fortinova Fastigheter AB (publ)**  
*Styrelsen*

### **Styrelsens för Fortinova Fastigheter AB (publ) förslag till beslut om förvärv av Kasematten Fastighets AB och redogörelse enligt 16 a kap. aktiebolagslagen (2005:551) (punkt 14)**

---

Styrelsen för Fortinova Fastigheter AB (publ) ("Bolaget" eller "Fortinova") föreslår att stämman fattar beslut om att godkänna att Fortinovas helägda dotterbolag Fortinova Bostäder 2 AB, org.nr 556648-2344 ("Fortinova Bostäder"), förvärvar samtliga 1020 aktier i Kasematten Fastighets AB, org.nr 556434-7424 ("Kasematten") till en preliminär köpeskilling för aktierna i det fastighetsägande bolaget, Kasematten, om 42 500 000 kronor. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 61 833 333 kronor.

#### **Bakgrund och motiv**

Fortinova är ett växande fastighetsbolag vars affärsidé sedan starten 2010 har bestått av att förvärva, utveckla och förvalta främst bostadsfastigheter vilka, enligt Fortinovas bedömning, har dokumenterade starka kassaflöden. Bolaget har en målsättning att generera positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige som Bolaget bedömer har en god tillväxtprofil och är attraktiva orter att bo, arbeta och leva i.

Kasematten äger fastigheterna Kommerserådet 8 och, genom sitt helägda dotterbolag Kurtinen Fastighets AB, org.nr 556974-7701, Kopparslagaren 2 ("Fastigheterna"), båda belägna i centrala Varberg. Bolaget har gjort bedömningen att förvärvet av Fastigheterna ligger i linje med Fortinovas strategi enligt ovan och säljarna av Kasematten anser att en affär med Bolaget skulle kunna genomföras snabbt och effektivt med ett för alla parter givande resultat.

Fortinova har sitt huvudkontor i fastigheten Kommerserådet 8 och kan, utöver sedvanlig avkastning, genom förvärvet av Kasematten råda över sitt eget hyresförhållande och därmed kontrollera investeringar/anpassningar och övriga åtaganden i lokalerna. Fortinovas totala årshyra (inklusive uppvärmning, vatten samt F-skatt) för kalenderåret 2021 är avtalad till 403 790 kronor och kontraktet löper till 2024-08-31 med en uppsägningstid om nio månader.

#### **Styrelsens redogörelse enligt 16 a kap. aktiebolagslagen**

Kasematten ägs till 50 procent av Fortinovas styrelseledamot och vice verkställande direktör, Anders Valdemarsson, och verkställande direktör, Anders Johansson. Anders Valdemarsson och Anders Johansson är, utöver sina positioner i Bolaget, även största aktieägare i Fortinova sett till antalet röster genom A2F Fastigheter AB. Förvärvet av Kasematten och Fastigheterna kommer att uppgå till över en miljon kronor och motsvarar minst en procent av Fortinovas värde, varför Bolaget har gjort bedömningen att förvärvet av Kasematten är en väsentlig transaktion som utförs med närstående. I enlighet med 16 a kap. aktiebolagslagen och god sed på aktiemarknaden ska förslag till sådan transaktion av styrelsen underställas bolagsstämman för godkännande.

#### **Beskrivning av aktieöverlåtelsen**

Fortinova Bostäder avser ingå avtal om att förvärva samtliga 1020 aktier i Kasematten efter stämmans eventuella godkännande. Köpeskillingen för aktierna i Kasematten är baserad på en

preliminär proformabalansräkning per sista november 2020 och uppgår till 42 500 000 kronor och aktieöverlåtelseavtalet kommer att innehålla sedvanliga regleringar avseende justering av köpeskillning per tillträdesdagen.

Köpeskillningen kommer att erläggas av Fortinova Bostäder genom kontant betalning ur egen kassa. Inga nya lån eller därmed likställda skuldförpliktelser kommer att upptas i samband med förvärvet av Kasematten.

Styrelsen bedömer att villkoren för transaktionen, inklusive köpeskillningen, är marknadsmässiga och att transaktionen i övrigt kommer att innehålla sedvanliga villkor. För det fall att bolagsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag förväntas tillträde till aktierna kunna ske under februari 2021.

### **Värderingsutlåtande**

Parterna har engagerat tre oberoende värderingsinstitut för att fastställa det underliggande marknadsvärdet av Fastigheterna, varefter snittet av samtliga värderingar uppgår till 61 833 333 kronor. Värderingsutlåtanden som avlämnats av de tre oberoende värderingsinstituten finns tillgängliga hos Bolaget på Norrgatan 10, 432 41 Varberg och skickas till aktieägare som så begär och uppger sin adress eller e-post.

Köpeskillningen för aktierna i det fastighetsägande bolaget Kasematten har efter överenskommelse mellan parterna preliminärt fastställts till 42 500 000 kronor med beaktande av ovan fastighetsvärderingar.

### **Beredning av förslaget**

Anders Valdemarsson har inte deltagit i beredning av detta förslag, utöver sin roll tillsammans med Anders Johansson och övriga aktieägare i Kasematten som parter i förhandlingen av transaktionen.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslår att årsstämman godkänner förvärvet av samtliga 1020 aktier i Kasematten.

### **Majoritetskrav**

För giltigt beslut enligt denna punkt 14 krävs, enligt kap. 16 a aktiebolagslagen, bifall av hälften av de avgivna rösterna vid stämman. Aktier som innehas av de närstående, A2F Fastigheter AB (kontrollerat av styrelseledamot och vice verkställande direktör Anders Valdemarsson och verkställande direktör Anders Johansson) kommer inte beaktas. Inte heller kommer aktier som innehas av ett annat bolag i samma koncern som de närstående beaktas.

---

Varberg i december 2020  
**Fortinova Fastigheter AB (publ)**  
*Styrelsen*