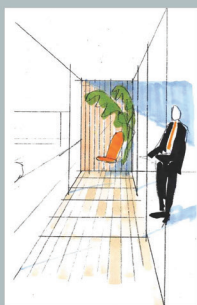
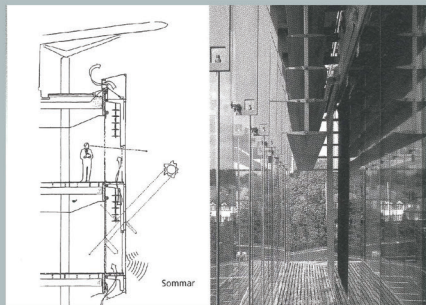


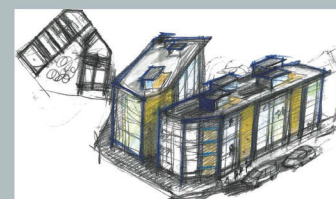
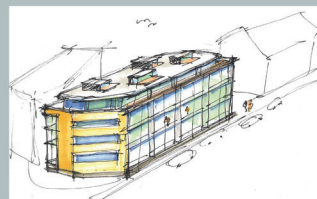
ERBJUDANDE OM TECKNING AV AKTIER REALX IQ AB (publ) VINTERN 2017



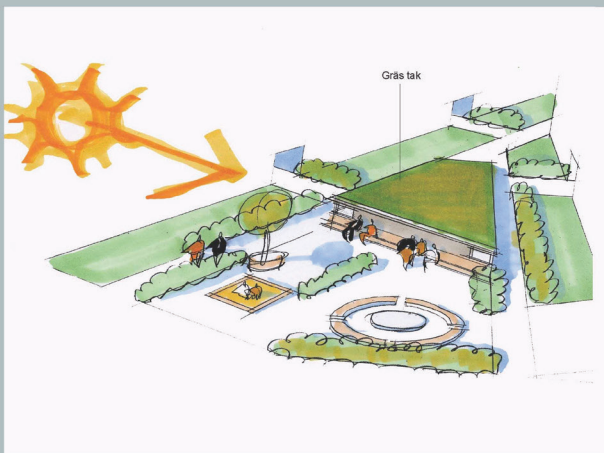
Dubbel glasfasad, balkong mot Birger Svenssons väg



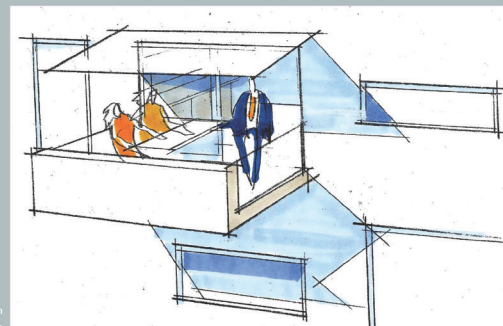
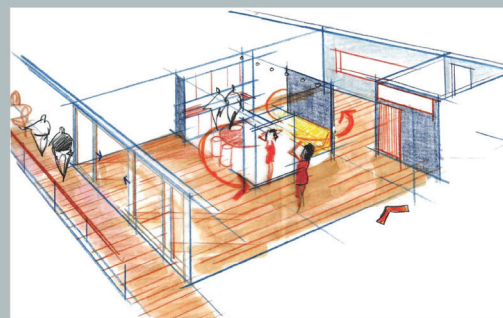
Ft. boken Dubbel glas fasader



Gårdsbyggnad (cyklar, barnvagnar & hushållsavfall) med långbänk mot söder



Lägenheterna har en fri planlösning där endast de "våta" rummen är placerade från start. Köket ligger centralt. Alla lägenheter har rundgång. Det gör lägenheten känslomässigt större och mer spännande. Samtliga lägenheter är tvåsidiga. Några lägenheter har ett penthouse på taket. Man kommer dit via en brant lejdare. Till penthouse hör en altan ca 6 kvm. Altanen ligger över takfall och fätekitt.



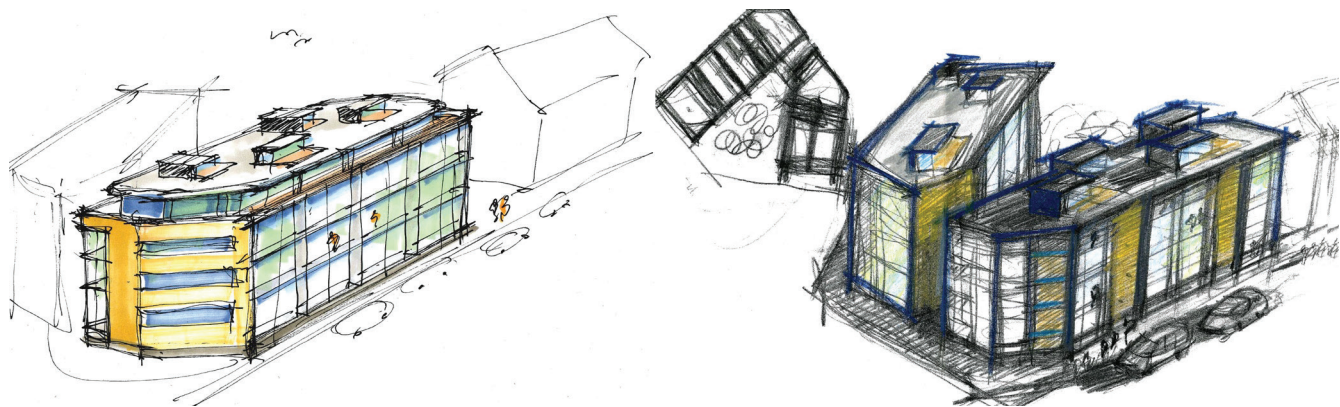
Balkonger mot gård och Göteborgs vägen



VD HAR ORDET	4
PRIORITERINGAR FÖR 2017.....	4
SYFTE OCH MOTIV TILL MISSIONEN.....	4
AFFÄRSIDÉ.....	5
NYCKLAR TILL FRAMGÅNG.....	5
UTVECKLING AV AFFÄRSMODELLEN.....	5
AFFÄRSMODELLEN I PRAKTIKEN.....	7
MARKNADEN.....	8
FINANSIELL INFORMATION.....	9
FINANSIELL PLAN.....	9
EKONOMISKA ANTAGANDEN.....	10
KASSAFLÖDESANALYS.....	10
PROGNOS 2017-2019.....	11
TRE ÅRS HISTORIK.....	11
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER.....	12
STYRELSE.....	12
LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE.....	13
REVISOR.....	13
BOLAGSSTYRNING.....	14
INTRESSEKONFLIKTER	14
ÄGARBILD.....	14
BOLAGSSTRUKTUR.....	14
BOLAGSORDNING.....	14
EXITSTRATEGI.....	16
KÄLLFÖRTECKNING.....	16
BILAGOR.....	16

Villkor i korthet för deltagande i nyemissionRealX IQ AB (publ)

Emissionskurs	0,94 SEK per aktie
Värdering Pre-money	101 520 000 SEK
Totalt antal aktier före emission	108 000 000St
Antal aktier i emissionen	12 820 100 St
Minsta teckningspost	5 000 aktier
Summa emissionen	12 050 894 SEK
Nominellt värde per aktie	0,01 SEK
Teckningsperiod	1 februari - 28 februari, 2017
Sista likviddag	10 mars, 2017
Utdelning	Beslut om aktieutdelning tas på ordinarie eller extra bolagsstämma. Utdelningsrätt följer med aktierna. Rösträtt Varje aktie berättigar till en (1) röst.
Teckningsnivå	Ett villkor för emissionens genomförande är att en teckningsnivå om minst 25 % uppnås.
Registerföring	Bolagets aktier är registrerade hos Euroclear



VD HAR ORDET

Redan 2009 noterade bolagets grundare att många byggprojekt tog lång tid att genomföra. Detta kostar de inblandade parterna markägare och byggentreprenörer stora pengar. Det finns många olika orsaker till detta som kommuners byråkrati och bristande kunskap. Detta har skapat stora avstånd mellan markägare och byggentreprenörer. Detta kom att bli bolagets affärsidé. Det finns idag en stor efterfrågan från byggentreprenörer att förvärva färdiga projekt som är byggklara.



Bolaget har sedan starten arbetat med att bygga upp ett nätverk av goda kontakter med både markägare och slutkunder. Samtidigt har Sverige haft en näst intill explosionsartad befolkningsökning, inte minst de senaste åren med en ökad flyktingtillströmning. Detta skapar fina möjligheter för bolaget.

Det behövs mycket bostäder de närmaste två decennierna. Bolaget är nu i en fas där vi kommer att börja avyttra byggprojekt som vi arbetat med under flera år. Det är därför tillfredsställande att kunna rapportera att våra kunder och samarbetspartners upplever oss leverera med hög kvalitet. För mig är kvalitet en viktig aspekt i alla led, byggprojektering, affärsprocesser eller hur våra kunder upplever våra leveranser. Att hålla hög kvalitet genom hela värdekedjan är centralt för mig. Vi skall fortsätta att leverera 100 % samtidigt som vi skall effektivisera och korta våra projektider.

PRIORITERINGAR FÖR 2017

Bolagets fokus under 2017 är att öka vår redan starka tillväxttakt, vidareutveckla och fördjupa våra samarbeten samtidigt som vi skall fortsätta att effektivisera verksamheten för ökad skalbarhet och kvalitet. Bolaget har pågående förhandlingar utöver de redan pågående projekten om totalt 900-1 700 lägenheter som är för tidiga att publicera med hänsyn till pågående förhandlingar, bolagets hemsida uppdateras löpande när en förhandling övergår till projektform.

SYFTE OCH MOTIV TILL EMISSIONEN

Bolaget står inför en kraftig expansion. Efterfrågan från marknaden är i dag större än vad bolaget kan hantera. Bolagets affärsmodell har mottagits mycket väl av marknaden och bolaget har kunnat avyttra flera objekt fortare än planerat. Bolaget erbjuder därför ett begränsat antal aktieägare möjligheten att investera i det vi anser är ett banbrytande företag i branschen. Bolaget skulle kunna växa organiskt så som gjorts fram till nu, men bedömningen är att man då går miste om ett stort antal affärsmöjligheter och därtill hörande expansion. En kapitalanskaffning är nödvändig för att expandera och industrialisera affärsmodellen genom att förstärka organisationen så att Bolaget kan hålla flera projekt igång parallellt. RealX IQ ser det som ett utmärkt tillfälle att dessutom genomföra en aktiespridning för att skapa likviditet i bolagets aktie. Bolaget är idag noterat på OTC listan och anslutna till Euroclear. Genom nyemission får bolaget en bredare aktiespridning samtidigt som det ökar likviditeten.

AFFÄRSIDÉ

RealX IQs affärsidé är att aktivt förvärva utvecklingsbar projektmark i stor skala. Därefter projektera marken främst för bostadsproduktion i olika former, företrädesvis bostadsrätter och hyresrätter. Grunden till affärsidén är att bolaget inte ska delta aktivt under hela utvecklingstiden utan i stället fokusera på den initiala fasen av värdekedjan i varje projekt. Bolaget ska industrialisera just den delen av processen genom att tillföra en högkvalitativ och automatiserad process.

NYCKLAR TILL FRAMGÅNG

RealX IQs industriella och strömlinjeformade förädlingsprocess

Rätt urval av partners i alla delar av varje projekt

Säkerställande av finansiell styrka för att kunna fullgöra varje projekt

En väl utvecklad och innovativ IT infrastruktur



UTVECKLING AV AFFÄRSMODELLEN – DEN INDUSTRIALISERADE FÖRÄDLINGSPROCESSEN

1. Förvärva - RealX IQ prospekterar i potentiella ytor att nyttja för fastighetsutveckling. Säljare kan vara staten, kommuner likväl som privata eller juridiska personer. Prospekteringen är systematisk. Kontrakt skrivs med säljaren, kontraktet är betingat med att förvärva marken vid erhållet bygglov. Förvärvsrätten och projektet läggs i ett så kallat SPV, Special Purpose Vehicle, ett svenskt aktiebolag som ägs till 100 % av RealX IQ. Kontrakt och processer i detta steg är standardiserad så att minimala förändringar ska krävas.

2. Förädla – RealX IQ förädlar projektet genom att producera ritningar, byggplaner, budget och alla andra aktiviteter som relaterar till att utveckla projektet till ett nyckelfärdigt och säljbart projekt. Förhandlingar med potentiella köpare, som normalt är ett stort eller medelstort byggbolag, av projektet inleds i den här fasen. Slutligen ansöker bolaget om bygglov för projektet.

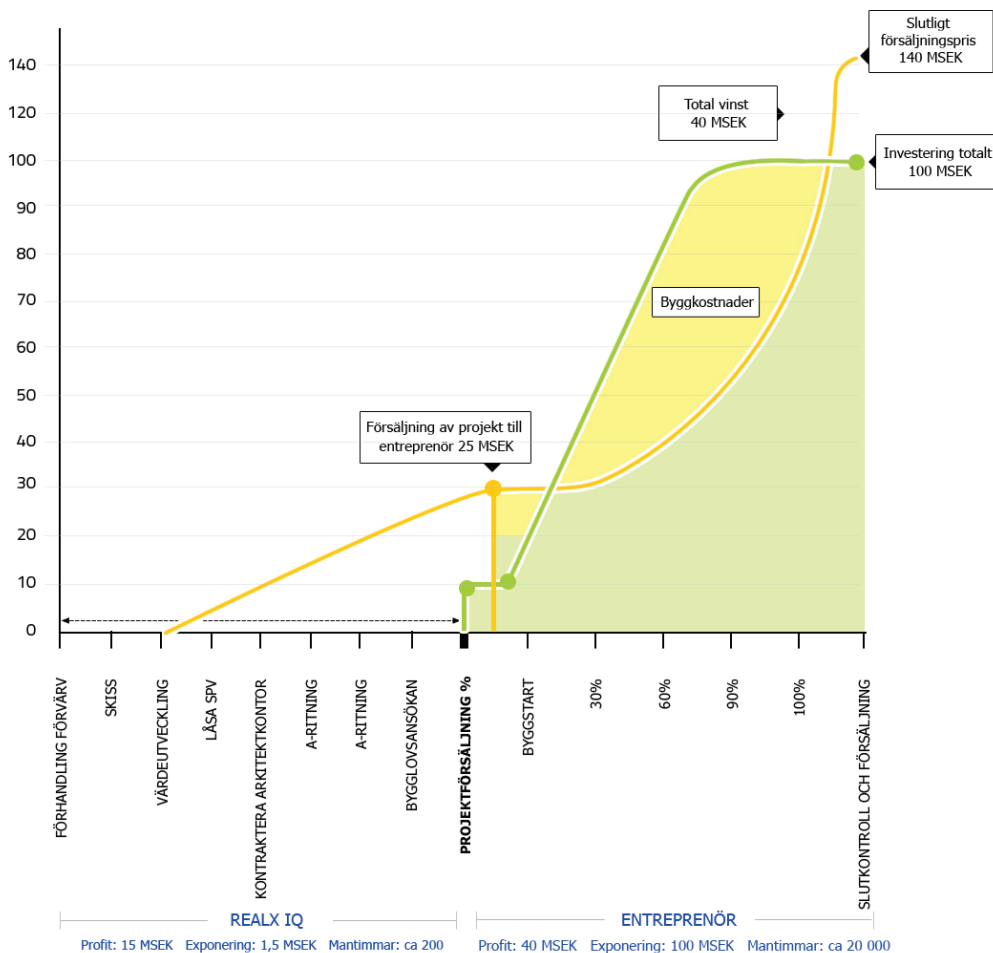
Då bygglov erhålls ska förhandlingar med köpare av projektet vara avslutade. Köparen övertar ansvaret för det nyckelfärdiga projektet, inklusive finansiering för att utveckla projektet.

3. Sälj – Köpekontrakt med den initiala markägaren effektueras samtidigt som försäljningen av projektet effektueras. Ekonomiska transaktioner slutförs mellan alla involverade parter.



Förädlingsprocessen innebär att RealX IQ tar minimal finansiell exponering samtidigt som det finns god potential för bra avkastning i denna del av ett utvecklingsprojekt. Det är naturligtvis så att köparen av projektet får en betydligt högre avkastning men köparen tar också en betydligt större risk och exponering, RealX IQ kan därför med jämförelsevis små medel och låg risk få god avkastning. Ju mer strömlinjeformad förädlingsprocessen är desto mer kan antalet projekt öka och skapa exponentiell avkastning, samtidigt som förädlingsprocessen kan förfinas över tid då man gör samma moment på samma sätt flera gånger är det lätt att identifiera brister i processen.

**VÄRDEKEDJAN, EXEMPEL, KOSTNAD FÖRVÄRV
AV MARK 10 MSEK, SLUTLIGT FÖRSÄLJNINGSPRIS 140 MSEK**



AFFÄRSMODELLEN I PRAKTIKEN

Prospektering sker systematiskt. I full drift och med "proofofconcept" i ryggen bedömer bolaget att man inte behöver använda sig av enbart uppsökande försäljning utan att förfrågningar kommer att inkomma från markägare med behov av att avyttra sin mark. Initialt måste dock bolaget nyttja sitt väl utvecklade nätverk och allmänt uppsökande som internet för att hitta lämpliga objekt att förädla.

Förhandling inleds med markägare, avtalsdokumentationen som används är standardiserad. Även den dokumentation som markägaren behöver lämna ifrån sig som beslutsunderlag till bolaget är specificerat i en checklista. Då en överenskommelse har mötts med markägaren sluts avtalet, detta kan göras med fysisk eller elektronisk signering.

Därefter upprättas ett SPV att lägga projektet i, bolaget har färdiga aktiebolag "på hyllan" för att kunna agera snabbt, så fort ett SPV blir upptaget upprättas ett nytt för att kunna agera snabbt, väl utvecklade processer finns för upprättande av nya bolag.

Nästa steg är att anlita arkitekter för att påbörja själva förädlingsprocessen, arkitekten skapar hela underlaget

för inlämning av bygglov och är med i processen hela vägen fram till att bygglovsansökan inlämnas och finns även därefter i beredskap för att kunna besvara frågor från byggnadsnämnden. Bolaget har ett nära samarbete med ett flertal arkitekter specialiserade på den här typen av fastighetsutveckling. Expertis anlitas för budgetering av projektet, i vissa fall tar arkitekten även budgeteringsarbetet av projektet. I samma stund som avtal har tecknats med markägare startar projektet. När arkitekten har tagit fram en översiktlig skiss, byggplan och budget påbörjas förhandling med potentiella köpare av projektet. Lämpliga köpare är mycket avhängigt storleken på projekt. Bolaget har ett mycket väl utvecklat nätverk av byggbolag med olika kapacitet och nischer. Även i försäljningsprocessen är avtalen standardiserade för att skapa automatik i processen. Försäljningen av projektet kan bli föremål för budgivning, bolaget har i sådant fall en tydlig process för hur budgivningen ska genomföras. Efter försäljning och betalning av marken redovisas försäljningen av aktierna i SPV och projektet anses vara avslutat.

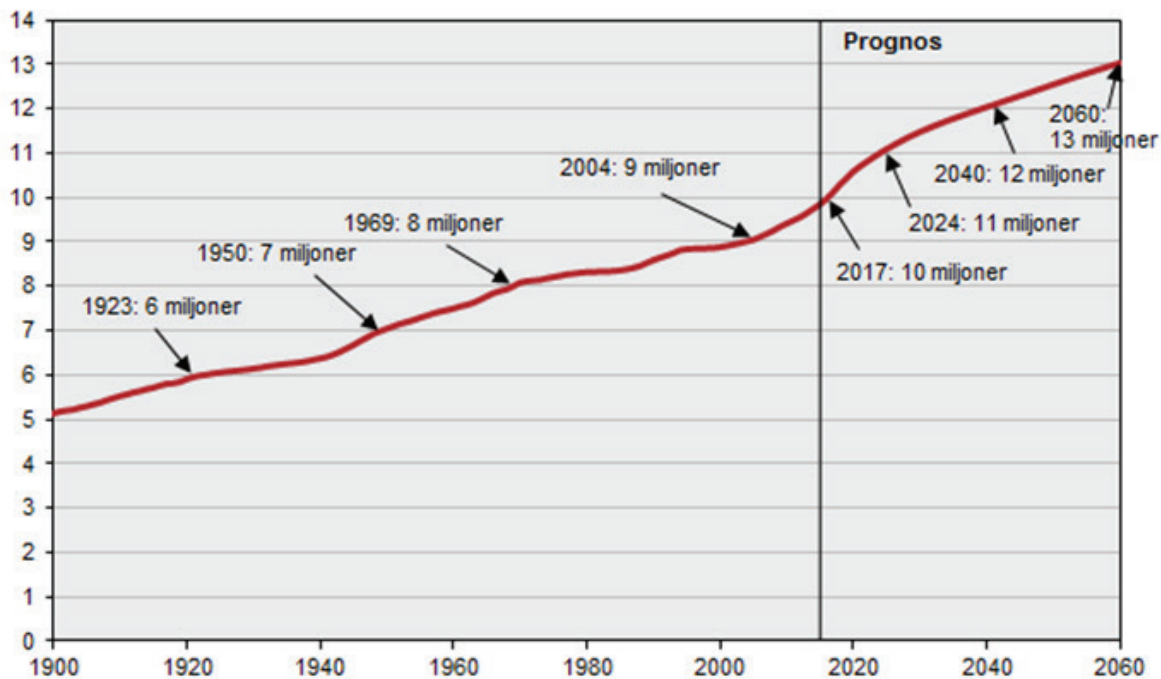
En beskrivning av processen finns i en informationsfilm på engelska på denna länk <https://realxiq.com/video/>

MARKNADEN

Sverige har i stora delar av landet ett stort behov av nya fastigheter för boende. Behov som sticker ut är i storstadsregioner och studentstäder och bolaget ska därför lägga fokus på prospektering i de regionerna. Kommuner har krav på sig att skapa boenden för främst äldreboenden, studentboenden och invandrare, i den sektorn kan bolaget vara en bra samarbetspartner. RealX IQ kan då ta hela projektet tillsammans med ett byggbolag och lämna en offert på att utveckla en kommunalt ägd mark till det användningsområde som efterfrågas från kommunen.

Fokus för varje projekt ska ligga i paritet med och anpassas efter behovet men alltid hålla hög kvalitet och alltid vara säljbart till någon som slutför fastighetsutvecklingen.

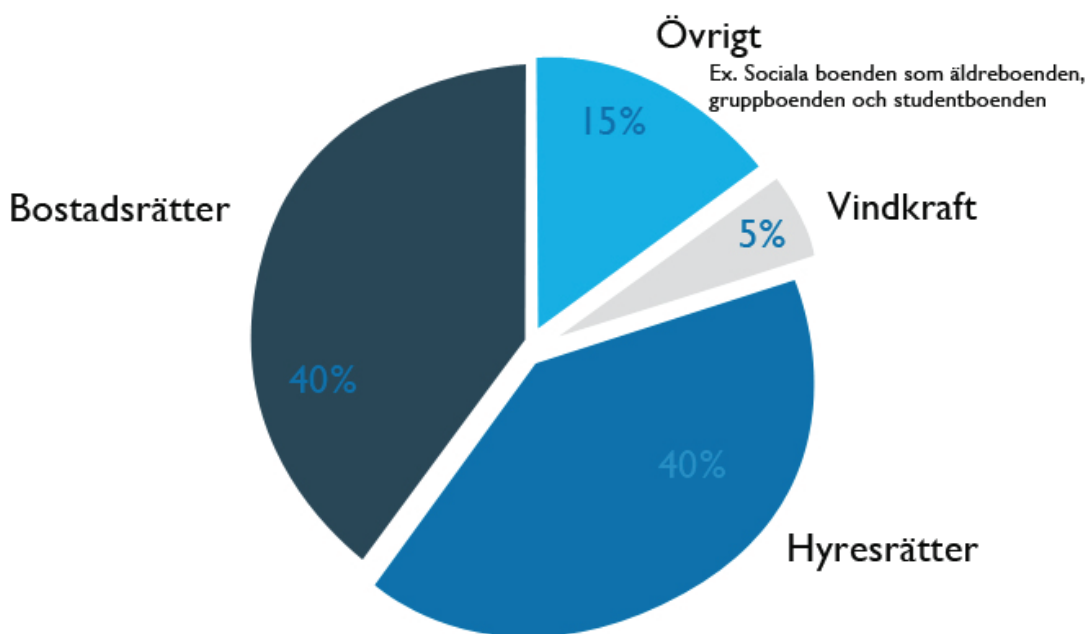
En prognos från SCB för befolkningsutveckling i Sverige menar att under 2017 kommer folkmängden att vara ca 10 miljoner och 2024 passerar man 11 miljoner innevånare, det är en stark tillväxt av befolkningens mängden som kommer att ställa mycket höga krav på stat och kommuner men som också kommer att öppna för byggsektorn och då i segmentet nybyggnad på tidigare outnyttjad mark.



Boendesituationen är redan idag extremt ansträngd framför allt i de områden som bolaget fokuserar på. Marknadsanalysen pekar på att marknaden i dag saknar företag som verkar på ett effektivt sätt inom det segment som RealX IQ satsar på. Bolaget anser sig också ha en mycket god uppfattning tillsammans med samarbetspartners, om hur man kan bygga nya fastigheter med en attraktiv prisbild, anpassade efter dagens olika behov.

Fördelningen av nybyggnation förväntas vara hyresrätter 40 %, bostadsrätter och ägarlägenheter 40 %, sociala boenden som äldreboenden, grupphem, korttidsboenden och studentboenden 15 % och vindkraft 5 %. RealX IQ kan med fördel involveras i samtliga av dessa typer av nybyggnationer.

Bolaget bedömer sammantaget marknadspotentialen som mycket stor och att marknaden snarast kommer att explodera under de närmaste tio åren med hänsyn till att det finns ett uppdämt behov. Se bilaga 2



FINANSIELL INFORMATION

FINANSIELL PLAN

Bolagets finansiella ställning är för nuvarande drift tillfredsställande. Resultatet har legat nära aktieägares och bolagsledningens förväntningar de senaste tre åren. Då bolaget nu ändrar lite i sin affärsmodell och fokuserar mycket mer på förädlingsprocessen i det initiala skedet av ett byggprojekt behöver man också växla upp kassan och bli mer likvid.

Meningen är förvisso att minimera ekonomisk exponering men också att kunna växla upp antalet projekt. En ökad likviditet och kassa krävs för att kunna ta sig an en ökande mängd uppdrag. Ett vanligt tillvägagångssätt vid förvärv eller option om förvärv är att handpenning krävs för att låsa affären, i vissa fall vid rätt tillfälle tvingas bolaget att ta hela risken som då kräver likvida medel.

Nyemissionen ska säkra bolagets drift i enlighet med tre års prognos bifogat detta investeringsmemorandum och samtidigt bygga upp en mycket god likviditet.

Prognosen skall följas upp månatligen och utgöra budget för nästkommande år, utfallet presenteras i kvartalsrapporter. I december varje år ska prognoser uppdateras och budget för nästkommande år utarbetas. Ansvarig för detta arbete är ekonomiansvarig. Bolaget utesluter inte vidare finansiering om behov uppstår exempelvis med anledning av en kraftigare expansion än prognostiserat, finansiering kan ske genom ytterligare nyemission eller lånefinansiering men sådana kostnader av kapital är inte inkluderade i prognosen.

EKONOMISKA ANTAGANDEN

Bolaget har ett antal befintliga projekt som kommer att ge avkastning med start i mars 2017, utöver de namngivna projekten räknar bolaget med en tillväxt om totalt fem nya projekt under 2017.

Ett genomsnittligt projekt beräknas vara förvärv av mark 2 MSEK plus förädlingskostnaden som beräknas vara 15 % av inköpspriset på marken och inkluderar då hela förädlingsprocessen för projektet inklusive försäljningsaktiviteter. Dessa två variabler utgör direkta kostnader.

Genomsnittligt försäljningspris beräknas till 5 MSEK per projekt. Genomsnittlig bruttomarginal per projekt är 2,7 MSEK eller 54 %.

Under 2018 finns ett redan befintligt större projekt och utöver det prognostiserar bolaget med förvärv av mark att förädla till inköpspriset 30 MSEK med bibehållen bruttomarginal. Resultattillväxt för 2018 prognostiseras till 30 %.

Prognosen för 2019 påvisar förvärv av mark för 48 MSEK med bibehållen bruttomarginal. Resultattillväxt för 2019 prognostiseras till 30 %.

Personalkostnader är beräknade inklusive arbetsgivaravgifter och andra kostnader förenade med personal. Personalkostnaden följer tillväxttakten. Bedömningen är att om bolaget ska klara tillväxttakten så kommer mer framför allt administrativ personal att krävas, personalkostnaden planar ut på 800 KSEK per månad.

Övriga kostnader inkluderar samtliga kända driftskostnader för verksamheten varav en större del avser konsultarvoden i olika former för exempelvis webbutveckling, sökmotoroptimering, rådgivning mm.

Övriga kostnader är för det första årets drift likvärdiga med personalkostnader medan de efterföljande år stagnerar och blir betydligt lägre än personalkostnaderna.

Bolaget bedömer antaganden för intäkter och kostnader som realistiska och något modesta.

KASSAFLÖDESANALYS

Vid en fulltecknad emission tillförs bolaget efter emissionskostnader ca 9,5 MSEK. Bolaget har under första halvåret 2017 ett negativt kassaflöde som vänder till positivt kassaflöde under tredje kvartalet 2017, den största anledningen till det vändande kassaflödet är att redan befintliga projekt avyttras i större omfattning. Kassen skall användas för att skala upp antalet samtidiga projekt samt att ta bolagets drift fram till positivt kassaflöde.

En stabil kassa är en förutsättning för bolaget att kunna stänga de bästa affärerna. Med bolagets strategi för utdelning till aktieägare krävs även budgetering för detta vilket ingår i kassaflödesanalysen.

PROGNOS 2017-2019

Resultaträkning (tkr)	2017	2018	2019
Nettoomsättning	60 000	92 000	114 000
Direkta kostnader	-27 025	-43 700	-55 200
Bruttomarginal	32 975	48 300	58 800
Bruttomarginal %	54,9 %	52,5 %	51,6 %
Personalkostnader	-3 600	-9 600	-9 600
Övriga kostnader	-4 102	-5 832	-6 132
Rörelseresultat	10 273	32 868	43 068
Rörelseresultat %	42,1 %	35,7 %	37,8 %

TRE ÅRS HISTORIK

Resultaträkning (tkr)	2016 - 04	2015-04	2014-04
Nettoomsättning	1 400	920	1 055
Övrig omsättning	-	-	-
Rörelseresultat (EBIT)	90	517	279
Resultat efter finansnetto	5 990	7 837	277
Årets resultat	6 012	7 724	166
Balansräkningar (tkr)	2016-04	2015-04	2014-04
TILLGÅNGAR			
Tecknat ej inbetalt kapital	0	0	0
Resultaträkning (tkr)	2016-04	2015-04	2014-04
Anläggningstillgångar	38 478	29 324	49
Omsättningstillgångar	447	965	385
Tillgångar	38 925	30 290	434
SKULDER, EGET KAPITAL OCH AVSÄTTNINGAR			
Eget kapital	15 728	9 717	313
Obeskattade reserver	0	55	55
Avsättningar (tkr)	0	0	0
Långfristiga skulder	22 599	20 387	0
Kortfristiga skulder	598	130	66
Skulder och eget kapital	38 925	30 290	434

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER



STYRELSE

Peter Wittsten, f.1946, Styrelseledamot, Styrelseordförande



Wittsten är civilingenjör och har en master i ekonomi från Lunds universitet. Wittsten har en bred erfarenhet och kompetens från byggbranschen. 1980 tjänstgjorde Wittsten som verksamhetschef för NCC Danska dotterbolag. Efter uppdraget för NCC i Danmark antogs Wittsten till styrelsen i Danica Ejendomme, som vid tillfället var Danmarks största fastighetsinvestorare med stöd från en pensionsfond. Efter uppdraget i Danica Ejendomme rekryterades Wittsten in till CB Richard Ellis i Danmark som verksamhetschef. CB Richard Ellis var vid tillfället den största rådgivningsbyrå för fastighetstransaktioner i världen. Wittsten avslutade sin karriär som verksamhetschef i en stor investerar och utvecklare av publika parkeringsplatser i Köpenhamn. Wittsten har under sin långa karriär i fastighetsrelaterade branscher även skaffat en gedigen erfarenhet av projektutveckling och affärer generellt i Europa, USA och delar av Afrika. Wittsten har den kompetens och erfarenhet inom fastighetsbranschen som passar in i bolagets styrelse.

Wittsten privat och genom bolag äger 4 010 000 aktier i bolaget.

Peter Hagerman, f.1955, Styrelseledamot



Hagerman har studerat ekonomi och har en examen i redovisningsekonomi. Hagerman har varit verksam som värdepappersmäklare och VD i sitt eget fondbolag. 2002 fick Hagerman rollen som VD i en svensk hedgefond. Hagerman arbetar nu som senior rådgivare inom corporatefinance. Hagerman har den erfarenhet och kompetens som passar in i bolagets styrelse.

Hagerman inklusive familj äger 553 000 aktier i bolaget.

Peter Lilliehöök, f.1960, Styrelseledamot



Lilliehöök har studerat ekonomi och juridik och verkat inom bank och finans i över 25 år. Huvudsakliga uppdrag har varit fondförvaltning både inom storbanksvärlden och inom mindre, nischade fondkommissionärer. Under senare tid har Lilliehöök arbetat som senior rådgivare och partner inom corporate finance. Lilliehöök har den erfarenhet och kompetens som passar in i bolagets styrelse. Observera att Lilliehöök förväntas att väljas in i bolagets styrelse på extra bolagsstämma 17-01-03.

Hagerman inklusive familj och genom bolag äger 553 000 aktier i bolaget.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingvar Mireau, f.1963, VD

Mireau startade sin karriär som trainee hos Euroc. Mireau har arbetat i mellanöstern som projektledare för Thyssen Rheinstahl. Mireau har arbetat som projektledare, företrädelsevis i Sverige och Tyskland, utöver det har Mireau skaffat sig en gedigen erfarenhet och kompetens inom försäljning och marknadsföring. 2009 började Mireau arbeta med

projektfinansiering tillsammans med Svenska och Tyska fastighetsrådgivare, Mireau arbetar i dag med projektfinansiering och projektledning. Mireau har en kompetens och erfarenhet som passar in som VD för bolaget.

Mireau privat äger 170 000 aktier i bolaget.

REVISOR

Bolagets auktoriserade revisor är Erik Ågerup.

BOLAGSSTYRNING

INTRESSEKONFLIKTER

Såvitt styrelsen känner till finns inga existerande intressekonflikter i bolaget.

ÄGARBILD

De fem största aktieägarna före nyemission presenteras här, ägandet är avrundat till närmaste procentenhet.

Luftman AB	62 %
Krobelus AB	10 %
Angels Equity International Ltd	9 %
JKW Försäkringar AB	9 %
Pronostra AB	3 %
Totalt ägarandel fem största aktieägare	93 %

BOLAGSSTRUKTUR

Bolaget har ett helägt dotterbolag, Svenska Hyresbostäder Folkhemmet AB (SHF). Syftet och nyttan med dotterbolaget är att lägga förvaltningen av volymsprojekt under SHF, exempelvis projekt med hyresrätter där dotterbolaget har en bättre organisation för den typen av projekt medan huvudbolaget fokuserar på mer high-end och avancerad projektledning som exempelvis bostadsrätter. SHF är också publikt och kan bli föremål för avknoppning med egen marknadsnotering.

BOLAGSORDNING

Observera att lämnad redogörelse för Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer är den tilltänkta bolagsordning som beslutas om på extra bolagsstämma 2017-01-03.

§1 Firma

Bolagets firma är RealX IQ AB (publ)

§2 Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun

§3 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt via dotterbolag, intressebolag eller under andra samarbetsformer bedriva handel med fastigheter och byggprojekt, utöva konsultverksamhet inom bygg och anläggningsområdet. Bolaget ska handla med aktier, såväl egna dotterbolag som andra noterade och onoterade aktier, samt därmed förenlig verksamhet.

§4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 1 000 000 kronor och högst 4 000 000 kronor

§5 Antalet aktier

Antalet aktier ska uppgå till lägst 100 000 000 aktier och högst 400 000 000 aktier

§6 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är 1 januari till 31 december

§7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst tio ordinarie styrelseledamöter med högst tre suppleanter

§8 Revisorer

Bolaget ska ha högst två revisorer med eller utan högst två suppleanter

§9 Ärenden på årsstämma

På årsstämma ska följande ärenden förekomma

- 1) val av ordförande på stämman
- 2) upprättande och godkännande av röstlängd
- 3) val av minst en justeringsman
- 4) godkännande av dagordning
- 5) prövning av huruvida stämman har blivit behörigen sammankallad
- 6) framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
- 7) beslut
 - a) om fastställande av resultat- och balansräkning samt i förekommande fall koncernbalansräkning och koncernresultaträkning
 - b) om disposition av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör
- 8) Fastställande av arvoden till styrelse, och, i förekommande fall till revisor
- 9) Val av styrelse, och, i förekommande fall val av revisorer
- 10) annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen

§10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats

Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämman, ska dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§11 Avstämningsförbehåll

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

EXITSTRATEGI

Bolaget har ett liggande erbjudande om att med aktier förvärva ett redan marknadsnoterat Bolag utan egen verksamhet, ett så kallat omvänt förvärv, vid antagande av det erbjudandet blir Bolagets aktie likvid omgående vid förvärvet. Andra alternativ till exit för aktieägare kan vara egen marknadsnotering på likvid marknadsplats eller uppköp av större aktör. Bolaget har en utdelningsstrategi att disponibelt utdelningsutrymme ska utnyttjas till minst 50 % för utdelning till aktieägare.

KÄLLFÖRTECKNING

Statistiska Centralbyrån (www.scb.se)

Boverket (www.boverket.se)

BILAGOR

Bilaga 1 Information om pågående projekt

Bilaga 2 Artiklar från Boverket



DEFINITIONER

Med "RealX IQ" eller "bolaget" avses RealX IQ AB (Publ), org. nr. 556513-3245.

Med "Styrelsen", avses styrelsen för RealX IQ AB (Publ).

Med "Memorandum" avses föreliggande Investeringsmemorandum.

Med "Aktier" eller "Aktierna" avses generellt aktier i serie A ("A-aktier") i RealX IQ AB (Publ).

Med "Erbjudandet" avses erbjudandet om att teckna aktier enligt villkoren i Memorandumet.

Med "SPV" avses ett svenskt aktiebolag som upprättas för att placera ett projekt i (Special Purpose Vehicle)

Med "MSEK" avses miljoner svenska kronor

Med "KSEK" avses tusen svenska kronor

Med "SEK" avses svenska kronor

DISCLAIMER

Denna information är inte upprättad i enlighet med bestämmelserna i Lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Inte heller är informationen registrerad eller godkänd av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap, 25 och 26 §§ Lag (1991:980) om handel med finansiella instrument, då emissionsbeloppet understiger 2,5 miljoner euro.

Notera att all information som lämnas i Memorandumet noga bör övervägas, i synnerhet såvitt avser de specifika faktorer som nämns i avsnittet "Riskfaktorer" som beskriver vissa risker som en investering i bolagets aktier innebär. Memorandumet har upprättats med anledning av Erbjudandet. Memorandumet är en förenklad beskrivning av Erbjudandet och har inte godkänts av någon tillsynsmyndighet. Inget prospekt kommer att registreras hos Finansinspektionen med anledning av Erbjudandet. Erbjudandet att teckna aktier enligt Memorandumet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare memorandum, prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt. Memorandumet får inte distribueras i eller till land där distributionen eller Erbjudandet enligt Memorandumet förutsätter ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot tillämpliga bestämmelser i sådant land. Aktierna har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 eller tillämplig lag i annat land och Erbjudandet att förvärva aktier i bolaget omfattar inte personer med hemvist i USA, Australien, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller Kanada, eller med hemvist i något annat land där distribution eller offentliggörande av Erbjudandet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter ytterligare emissionsmemorandum, prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de krav som följer av svensk lag. Anmälan om teckning av Aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltiga. Följaktligen får Aktierna inte, direkt eller indirekt, utbudas, försälas, säljas vidare eller levereras i eller till länder där åtgärd enligt ovan krävs eller till personer med hemvist enligt ovan.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Memorandumet innehåller framtidsinriktade uttalanden och antaganden om marknadsförhållanden, verksamhet och resultat. Dessa uttalanden finns i flera avsnitt och inkluderar uttalanden rörande bolagets nuvarande avsikter, bedömningar och förväntningar. Orden "anser", "avser", "bedömer", "förväntar sig", "förutser", "planerar" eller liknande uttryck indikerar vissa av dessa framtidsinriktade uttalanden. Andra sådana uttalanden identifieras utifrån det aktuella sammanhanget. Faktiska händelser och resultatutfall kan komma att skilja sig avsevärt från vad som framgår av sådana uttalanden till följd av risker och andra faktorer som bolagets verksamhet påverkas av.

INFORMATION FRÅN TREDJE PART

Memorandumet innehåller historisk och framtidsinriktad marknadsinformation. I det fall informationen har hämtats från tredje part ansvarar bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt bolaget vet har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Bolaget har dock inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som lämnats av tredje part, varför styrelsen för bolaget inte påtar sig något ansvar för fullständigheten eller riktigheten för sådan information som presenteras i Memorandumet. Sådan information bör läsas med detta i åtanke. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt styrelsen känner till, väsentliga intressen i bolaget.

ANSVAR FÖR MEMORANDUM

Bolagets Styrelse är ytterst ansvarig för innehållet i detta investeringsmemorandum. Styrelsen försäkrar att innehållet inte avviker från den bild som styrelsen har om bolaget.

KONFIDENTIELL INFORMATION

Detta dokument är endast avsett för mottagarens bruk och kan innehålla juridiskt privilegierad och konfidentiell information. All information tillhandahålls förutsatt mottagarens samtycke att inte använda eller avslöja någon information häri utom i samband med mottagarens affärer med RealX IQ AB (publ). Mottagaren förbinder sig att informera sina nuvarande och framtida anställda och partners som kan ha tillgång till dokumentets innehåll om dess konfidentialitet. Mottagaren förbinder sig att instruera varje anställd att de inte får lämna ut någon information om det här dokumentet till andra utom i den mån det gäller generella frågor och publik information som redan gjorts tillgänglig för allmänheten. Mottagaren förbinder sig även att inte kopiera eller distribuera eller tillåta andra att kopiera eller distribuera något material häri utan RealX IQs skriftliga godkännande. Om du har mottagit detta dokument av misstag, vänligen ta bort alla kopior och meddela RealX IQ omedelbart genom att kontakta oss på info@RealXIQ.com. RealX IQ behåller all upphovsrätt och immateriella rättigheter till det material och varumärken presenterade häri, inklusive all styrkande dokumentation, bilagor, filer, marknadsföringsmaterial och multimedia. Genom mottagande av detta dokument samtycker mottagaren till att bindas av denna konfidentialitet.

RISKFAKTORER

Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som kan få betydelse för bolagets verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Beskrivningen av riskfaktorerna är inte fullständig utan innehåller endast exempel på sådana riskfaktorer som en investerare bör beakta tillsammans med övrig information i Memorandumet. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte av bolaget anses vara betydande kan komma att påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Värdet av en investering i bolaget kan komma att påverkas väsentligt om någon av de nedan angivna riskfaktorerna realiserar. Investerare uppmanas därför att göra sin egen bedömning av nedan angivna och andra tänkbara riskfaktorer betydelse för bolagets verksamhet och framtida utveckling.

ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR

Bolaget har en liten och smidig organisation, det är något positivt men det finns också risker förknippade med det. Om nyckelpersoner eller nyckelkompetenser i organisationen lämnar bolaget eller bolaget inte har möjlighet att rekrytera rätt kompetenser eller samarbetspartners i expansionen löper bolaget risk att inte kunna införliva sin affärsmodell i enlighet med plan eller i värsta fall tvingas göra förändringar i affärsmodellen.

SAMARBETSPARTNERS

En eller flera samarbetspartners som i någon del av processen inte motsvarar den leverans som förväntas, har ett bedrägligt beteende, oärliga avsikter eller på annat sätt inte uppfyller ingångna avtal eller avsikter, kan utgöra en risk att verksamheten drabbas både ekonomiskt och organisatoriskt. För att minska risken är bolaget mycket empiriska vid kontraktsskrivande och anlitan av underleverantörer eller samarbetspartners

FINANSIERINGSBEHOV

Kapitalanskaffningen ska säkerställa finansiering för att verkställa finansiell prognos för de nästkommande tre åren. Risk finns att finansieringsbehovet förändras under tiden på grund av kraftigare expansion eller oväntade kostnader i verksamheten, exempelvis behov av att stärka organisationen. Bolaget kan således tvingas att genomföra ytterligare finansieringsaktiviteter de närmaste tre åren antingen genom nyemission eller någon form av lånefinansiering.

KONKURRENS

Bolagets affärsmodell är i dag i sin exakta form ganska ensam på marknaden. Det finns dock en risk att affärsmodellen kopieras av en större aktör. Konsekvensen av om en sådan risk skulle inträffa är dock begränsad eftersom det finns ett stort behov av nya bostäder.



RealX IQ AB (publ)

Drottninggatan 28

252 21 Helsingborg

www.realxiq.com

Info@realxiq.com





PROJEKT Ljusterö Brf Kobban

Skärgårdskommunen Österåker växer. Idag har Österåker drygt 40 000 invånare, ung befolkning och starkt nyföretagande. Skärgården och den fantastiska roslagsnaturen ger många möjligheter till att kombinera jobb med härligt boende och en aktiv fritid.

I likhet med våra Ådö projekt så anser vi att denna tomt väl lämpar sig för vår "Gemini"-produkt vilket nu har blivit ett särdeles unikt projekt. Försäljning är redan påbörjad och intresset är högt.



Fakta

- o 285 BOA
- o Antal Lägenheter 3
- o Markarea 4 006 Kvm
- o Detaljplan klar.
- o 2,5 plan
- o Inköp 2 000 000
- o Projektkostnad 300 000
- o Försäljningspris 3 500 000
- o Förväntad försäljning april 2017

PROJEKT Uppland

Vi arbetar enligt ett helhetskoncept som innebär att vi ombesörjer hela processen från obebyggd mark till ett byggklart projekt. Våra arkitekter har designat flera ljusa och moderna typlägenheter, där stor vikt lagts på att skapa en öppna planlösningar. Byggnaderna handikapp-anpassas för att säkerställa de boendens möjligheter att bo kvar så länge de önskar. Med hjälp av en för boendet anpassad hemsida kan de boende själv styra en stor del av deras framtida hjälpbehov.



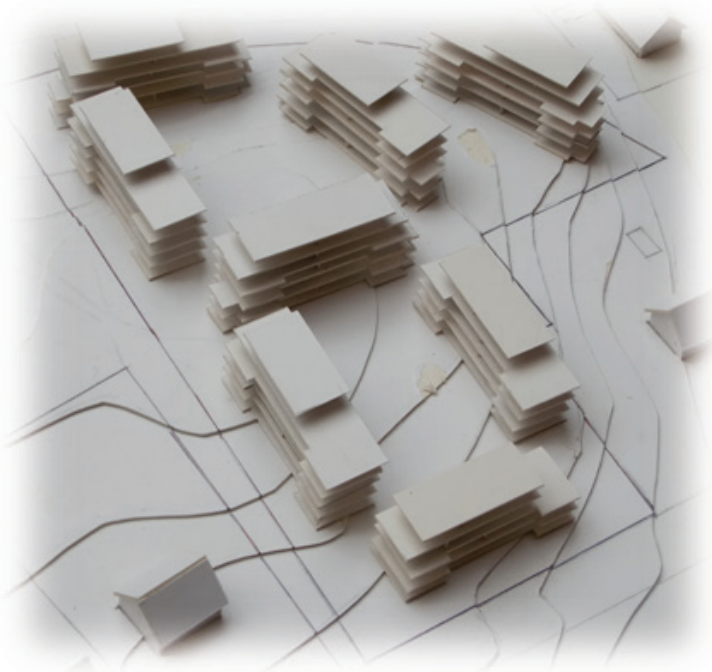
Fakta

- o 2500 BTA
- o Antal Lägenheter 36
- o Markarea 3 000 Kvm
- o Detaljplan klar.
- o 2,5 plan
- o Inköp 2 500 000
- o Projektkostnad 375 000
- o Försäljningspris 6 000 000
- o Förväntad försäljning maj 2017

PROJEKT NORBERG STADSGÅRDAR

SVENSKA STADSGÅRDAR är en projektidé som utvecklar bostäder med fokus på områden som ligger något utanför de stora städerna. Vår drivkraft är att skapa hemmiljöer för våra två kundgrupper: Instegsfamiljen och 60+ boende.

Familjer som kan blomstra och där de barn som är vår framtid får en trygg start samt 60+ med bostadskvarter som är fulla av liv och möten mellan människor med olika erfarenheter. Vi planerar prisvärda bostäder för att fler ska få en chans att skapa sitt eget hem utan att behöva ge avkall på en balanserad vardagsekonomi. Vi drivs av att få använda vår kunskap om bostadsbyggande till att göra skillnad – både för samhället och för den enskilda människan!



Fakta

- o 6500 BTA
- o Antal Lägenheter 140
- o Markarea 9 000 Kvm
- o Detaljplan klar.
- o 2,5 plan
- o Inköp 5 000 000
- o Projektkostnad 750 000
- o Försäljningspris 12 000 000
- o Förväntad försäljning juli 2017

Mälardalen I

Projekt Mälardalen I-III är naturskönt beläget med generös utsikt över Mälaren. De boende har förutom sina tomter tillgång till ca 65000 m2 blandad naturmark med 650 meter egen strandlinje mot öster och väster i Mälaren. Området har en egen sandstrand samt två större bryggor. Vi planerar här för ett av våra huvudkoncept "Gemini" ett mycket smart sätt att på en vanlig villatomt uppföra enbostadsrätt med tre bostäder.



Fakta

- o 370 BOA
- o Antal Lägenheter 3
- o Markarea 2 200 Kvm
- o Detaljplan klar.
- o 2,5 plan
- o Inköp 3 000 000
- o Projektkostnad 750 000
- o Försäljningspris 8 000 000
- o Förväntad försäljning november 2017

Mälardalen II

Projekt Mälardalen I-III är naturskönt beläget med generös utsikt över Mälaren. De boende har förutom sina tomter tillgång till ca 65000 m2 blandad naturmark med 650 meter egen strandlinje mot öster och väster i Mälaren. Området har en egen sandstrand samt två större bryggor. Vi planerar här för ett av våra huvudkoncept "Gemini" ett mycket smart sätt att på en vanlig villatomt uppföra enbostadsrätt med tre bostäder.



Fakta

- o 370 BOA
- o Antal Lägenheter 3
- o Markarea 2 200 Kvm
- o Detaljplan klar.
- o 2,5 plan
- o Inköp 3 000 000
- o Projektkostnad 750 000
- o Försäljningspris 8 000 000
- o Förväntad försäljning december 2017

Mälardalen III

Projekt Mälardalen I-III är naturskönt beläget med generös utsikt över Mälaren. De boende har förutom sina tomter tillgång till ca 65000 m2 blandad naturmark med 650 meter egen strandlinje mot öster och väster i Mälaren. Området har en egen sandstrand samt två större bryggor. Vi planerar här för ett av våra huvudkoncept "Gemini" ett mycket smart sätt att på en vanlig villatomt uppföra enbostadsrätt med trettio bostäder.



Fakta

- o 1850 BOA
- o Antal Lägenheter 30
- o Markarea 25000 Kvm
- o Detaljplan klar.
- o 2,5 plan
- o Inköp 15 000 000
- o Projektkostnad 1 500 000
- o Försäljningspris 45 000 000
- o Förväntad försäljning april 2018



STATSBIDRAG FÖR ÖKAT BOSTADSBYGGANDE

Regeringen har beslutat att införa ett statsbidrag till kommuner för att öka bostadsbyggandet. Bidraget kan sökas senast den 1 oktober varje år och cirka 3,6 miljarder fördelas de två första åren. Ansökningsperioden för 2016 avslutades den 1 oktober. Boverket beviljade den 21 november bidrag till berättigade kommuner. Ansökningsperioden för 2017 påbörjas den 1 augusti och pågår fram till den 1 oktober 2017. Boverkets handlägger bidragsansökningar och administrerar bidraget.

2016 fick 111 kommuner 1,84 miljarder i statsbidrag för ökat bostadsbyggande. I "Relaterad information" finns en länk till en nyhet om statsbidrag och i dokument finns en pdf där alla kommuner som fått bidrag räknas upp.

Det här är en översiktlig information om vem som har rätt att söka bidrag, de villkor som gäller för bidrag och hur man ansöker. För att få en fullständig bild av de regler som gäller för bidraget behöver ni tillgång till förordningen (2016:364) om statsbidrag till kommuner för ökat bostadsbyggande. Länk finns i "Relaterad information".

VILLKOREN FÖR BIDRAGET ÄR:

- Att kommunen under en tolv månadersperiod har gett startbesked som möjliggör byggande av minst en bostad. Tolv månadersperioden är den 1 augusti föregående år och tolv månader framåt.
- Att kommunen under innevarande eller föregående mandatperiod har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- Att kommunen under innevarande eller föregående mandatperiod har antagit en ny översiktsplan eller gjort en översyn av planens aktualitet enligt 3 kap. plan- och bygglagen (2010:900).
- Att det i kommunen den 31 juli innevarande år finns minst en folkbokförd nyanländ som fått uppehållstillstånd. Tolv månadersperioden är den 1 juli föregående år och tolv månader framåt.
- Folkbokföringsadressen den 31 juli är utgångspunkten. De nyanlända ska även omfattas av förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar. Detta villkor gäller endast för en del av stödet (60 procent).

CIRKA 3,6 MILJARDER FÖRDELAS UNDER TVÅ ÅR

Statsbidrag till kommuner som ansöker och uppfyller villkoren är totalt 1,85 miljarder kronor för 2016 och för 2017 beräknas bidraget bli 1,8 miljarder kronor och därefter 1,3 miljarder kronor årligen. Bidraget kommer senare att fördelas mellan bidragsberättigade kommuner.

SYFTET MED BIDRAGET

Mot bakgrund av den snabbt ökande asylinvandringen och det ökade behov av bostäder den leder till i landets kommuner inför bidraget för att få till stånd ett ökat bostadsbyggande.

VEM KAN FÅ BIDRAGET

Alla kommuner som uppfyller de villkor som ställs har rätt till bidrag. Kommunen måste dock ansöka om bidrag hos Boverket.

BIDRAGETS STORLEK

Vid ansökningstillfället går det inte att beräkna hur stort bidrag en kommun kan komma att få. Det bidrag som varje bostad genererar beror på hur många bostäder, i hela landet, det ska fördelas mellan.

Det i sin tur beror på hur många av landets 290 kommuner som söker och är berättigade till bidrag, hur många bostäder det lämnat startbesked till under den aktuella perioden och hur många nyanlända som fått uppehållstillstånd under perioden och som finns folkbokförda i dessa kommuner.

HUR BERÄKNAS BIDRAGET

Utgångspunkten är att varje bostad (startbesked) som tillkommer genererar en andel av stödet. Denna andel är oberoende av storlek eller typ av bostad. En stor bostad genererar inte ett större stöd än en liten och en villa genererar ett lika stort stöd som en hyres- eller bostadsrätt. Hela anslaget kommer att fördelas till alla kommuner som har ansökt om bidrag och uppfyller de kriterier förordningen ställer.

Stödet är uppdelat i två olika potter och stödnivån skiljer sig. Stödet från pott A är större än det som fördelas från pott B.

FÖRDELNING UR POTT A

Pott A utgör 60 procent av den totala stödsumman (1,1 miljarder kronor av 1,85 miljarder kronor för 2016). Potten fördelas mellan de bostäder som motsvarar ett behov av bostäder hos nyanlända i kommunen, som fått

uppehållstillstånd mellan juni föregående år och juli innevarande och som fanns folkbokförda i kommunen den 31 juli.

Behovet av bostäder för nyanlända beräknas genom att man delar antalet nyanlända med den genomsnittliga hushållsstorleken i Sverige (för nuvarande 2,2 personer). Det tal man får fram används som referenstal för bostadsbehovet bland de nyanlända. Boverket hämtar in de uppgifter som behövs för beräkningen av referenstalet från Statistiska centralbyrån, SCB

Om referenstalet är lika med eller mindre än antalet bostäder som fått startbesked så beräknas stödet på referenstalet. Illustration: Boverket

Om referenstalet är större än antalet bostäder som fått startbesked så beräknas stödet efter antalet bostäder. Illustration: Boverket

FÖRDELNING UR POTT B

Pott B utgör 40 procent av stödsumman (740 miljoner kronor av 1,85 miljarder kronor för 2016). Denna pott fördelas mellan de bostäder som byggs utöver behovet hos de nyanlända det vill säga de bostäder som inte får stöd från pott A.

En kommun kan få stöd från både pott A och pott B samtidigt.

HUR ANSÖKER MAN OM STATS BIDRAG?

Statsbidraget söks hos Boverket senast den 1 oktober varje år. Ansökan görs på särskilt formulär som finns på Boverkets webbplats. Ansökan görs med fördel som en e-ansökan.

Länk till ansökningsformuläret finns i "Relaterad information"

NÄR VET KOMMUNEN OM MAN HAR FÅTT BIDRAG?

Boverket kan inte innan alla ansökningar är inskickade till myndigheten och statistik från SCB är levererad uttala sig om hur bidraget kommer att fördelas. Boverket beslutar hur det årliga anslaget ska fördelas under sista hälften av november månad. Vilka kommuner som får bidrag annonseras här på Boverkets webbplats snarast möjligt efter det att beslut har fattats. Samtidigt med det får kommunen beslutet via e-tjänsten det vill säga det skickas elektroniskt till fullmaktstagaren.

NÄR BETALAS BIDRAGET UT?

Boverket betalar ut bidraget senast den 1 december respektive år.

Det går inte att överklaga ett beslut. Boverket kan återkalla ett beslut om bidrag om bidraget har lämnats på felaktiga grunder samt kräva återbetalning av felaktigt utbetalat bidrag.

STÖD TILL BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

Nu kan du söka stöd för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre, av hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden samt för anpassning av gemensamma lokaler i hyres- eller bostadsrättshus.

Stödet syftar till att öka antalet bostäder för äldre och öka möjligheterna till gemenskap och trygghet för äldre. Du kan ansöka för projekt som påbörjats den 1 januari 2016 eller senare.

Du kan få stöd för

- ny- eller ombyggnad av hyresbostäder som utgör sådana särskilda boendeformer för äldre som avses i 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453)
- ny- eller ombyggnad av hyresbostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden
- anpassning av gemensamma utrymmen i eller i anslutning till byggnad som upplåts med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.

Regeringen har avsatt 150 miljoner kronor under 2016 för stödet. I budgetpropositionen för 2017 har regeringen föreslagit 300 miljoner kronor för 2017 och 400 miljoner årligen för 2018–2020.

KOMMUNER MED UNDERSKOTT PÅ BOSTÄDER ÖKAR KRAFTIGT – BOSTADSBYGGANDET FÖRVÄNTAS ÖKA

Byggnandet av flerbostadshus är nu på den högsta nivån sedan slutet av miljonprogrammet. Boverket bedömer att byggandet ökar även under 2017, men i en betydligt lägre takt.

Boverkets prognos är att det påbörjas 64 000 bostäder i år och 67 000 bostäder nästa år. Enligt SCB påbörjades preliminärt över 36 000 bostäder under första halvåret. Uppgiften är dock osäker, och utfallet kan ha varit lägre.

Källa: SCB. Klicka på bilden för att se den i större format. Illustration: Boverket

Aktiviteten är hög på många håll. I Storstockholm liksom i större kommuner som Örebro, Linköping, Helsingborg, Uppsala, Umeå och Växjö har det påbörjats många bostäder.

Källa: SCB. Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

KAPACITETEN AVGÖRANDE

I dagsläget är det kapaciteten inom byggsektorn och troligen även inom kommunerna som utgör det främsta hindret för ett ökat byggande. Den höga aktiviteten driver upp byggpriserna, vilket kan hålla tillbaka byggandet av hyresrätter. Kapaciteten i byggsektorn ökar sannolikt, men långsamt

STORT UNDERSKOTT PÅ BOSTÄDER FÖR NYANLÄNDA

Bostadssituationen för nyanlända har förvärrats ytterligare sedan förra året. Många kommuner runt om i landet uppger att det är svårt att få fram bostäder som de kan erbjuda till nyanlända. Enligt Migrationsverkets prognos kommer antalet asylsökande ligga kvar på höga nivåer de kommande åren, inte minst med tanke på det stora antalet asylsökande som kom i slutet av förra året. Detta innebär att efterfrågan på bostäder för nyanlända kommer att fortsätta vara hög.

STORT UNDERSKOTT PÅ BOSTÄDER FÖR NYANLÄNDA

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer 272 kommuner, eller 94 procent, att de har ett underskott på bostäder för nyanlända personer. Det är en ökning jämfört med förra året då 244 kommuner, eller 84 procent, gjorde samma bedömning. De 272 kommunerna återfinns i alla kommungrupper.

Endast tolv kommuner bedömer att de har balans på bostäder för nyanlända, vilket ska jämföras med förra årets 41 kommuner. Liksom förra året är det endast två kommuner som uppger ett överskott på bostäder för nyanlända.

UNDERSKOTT PÅ STUDENTBOSTÄDER I HÖGSKOLEKOMMUNER

Liksom föregående år är det många av landets högskolekommuner som bedömer att det saknas bostäder som är särskilt avsedda för studenter på högskola eller universitet. Det är framförallt i de större högskolekommunerna som det är underskott på studentbostäder. Samtidigt förväntar sig en majoritet av högskolekommunerna att det kommer att byggas studentbostäder de närmaste åren.

UNDERSKOTT I 27 AV LANDETS 43 HÖGSKOLEKOMMUNER

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer 27 av landets 43 högskolekommuner att det finns ett underskott på studentbostäder. Det är i huvudsak de större högskolekommunerna som uppger detta. Totalt 14 kommuner bedömer att bostadsmarknaden för studenter är i balans. Det rör sig främst om högskolekommuner med färre än 75 000 invånare. Endast två kommuner uppger att det finns ett överskott på studentbostäder.

HÖGSKOLEKOMMUNER

De kommuner som enligt Bostadsmarknadsenkäten klassas som högskolekommuner är lokaliserade i och utanför storstadsregionerna och har fler än 300 studenter på högskola eller universitet. Sammanlagt finns det 43 kommuner i landet som klassas som högskolekommuner enligt denna definition.

Läget på bostadsmarknaden i landets 43 högskolekommuner, januari år 2016. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket. Klicka på bilden för att se den i större format. Illustration: Boverket

Utöver högskolekommunerna uppger ytterligare 54 kommuner att de erbjuder särskilda bostäder till studenter. Av dessa bedömer 27 kommuner att det finns ett underskott på studentbostäder, att jämföra med förra årets 13 kommuner, medan 26 kommuner bedömer att det råder balans eller finns ett överskott på studentbostäder, vilket kan jämföras med förra årets 35 kommuner. Andelen studentbostäder i de kommuner som inte räknas som högskolekommuner är dock liten i förhållande till landets totala bestånd av studentbostäder.

VAD BEROR UNDERSKOTTET PÅ?

Den vanligaste orsaken till underskottet på studentbostäder är att det generellt finns för få bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Andra vanliga orsaker till underskottet uppges vara att det finns för få små lägenheter, att de som finns är för dyra för studenter eller att de bostäder som erbjuds ligger i områden som inte är attraktiva för studenter.

LEDIGA STUDENTBOSTÄDER UNDER DELAR AV ÅRET

Många kommuner upplever en hög efterfrågan på studentbostäder vid terminsstart, framförallt inför höstterminen. Under våren och sommaren är efterfrågan betydligt lägre. 27 kommuner, varav 16 högskolekommuner, uppger att det finns lediga studentbostäder under delar av året, vilket är något färre än förra året. Detta förhållande uppges av kommuner oberoende om de har balans, överskott eller underskott i sitt bestånd av studentbostäder.

STUDENTBOSTAD

Med studentbostad avses studentlägenheter, korridorsrum och liknande som är avsedda för studerande vid universitet eller högskola. Upplåtelseformen är hyresrätt med särskilda villkor om begränsad besittningsrätt, vilken är kopplad till hyresgästens studier.

VISS ÖKNING AV ANTALET STUDENTBOSTÄDER

Enligt årets bostadsmarknadsenkät finns det sammanlagt cirka 85 800 studentbostäder i landet, vilket är en ökning med cirka 600 studentbostäder jämfört med förra årets enkät. Den största ökningen har skett i Stockholm och Göteborg räknat i absoluta tal, men ett flertal högskolekommuner utanför storstadsområdena har också ökat sitt bestånd, till exempel Umeå, Gävle, Linköping och Skövde. I en del kommuner har antalet studentbostäder istället minskat, till följd av ett minskat antal studenter. Det har ibland inneburit att studentbostäderna omvandlats till bostäder i det ordinarie beståndet.

ÖKAT PÅBÖRJANDE AV STUDENTBOSTÄDER

Under år 2015 påbörjades preliminärt drygt 3 000 studentbostäder, enligt uppgifter från SCB. (I dessa siffror ingår inte tillskott genom ändring av byggnad). Det är något fler jämfört med år 2014. Enligt årets Bostadsmarknadsenkät tyder kommunernas bedömningar på att nivån blir hög även under åren 2016 och 2017.

Kommunerna bedömer att cirka 4 000 studentbostäder kommer att påbörjas under år 2016. Under år 2017 förväntas cirka 6 000 studentbostäder påbörjas, vilket är en fördubbling av antalet preliminärt påbörjade. Antal påbörjade studentbostäder (nybyggnad) åren 2005–2014 och preliminära uppgifter för 2015 (källa: SCB) samt kommunernas bedömning för 2016–17 (källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016). Klicka på bilden för att se den i större format. Illustration: Boverket

Var förväntas studentbostäderna byggas?

De totalt drygt 10 000 nya särskilda studentbostäderna förväntas tillkomma i 37 olika kommuner under åren 2016 och 2017.

Byggandet förväntas framförallt ske i Storstockholm, där sju kommuner bedömer att det kommer att påbörjas sammanlagt omkring 5 400 nya studentbostäder, merparten i Stockholm. Ett stort tillskott förväntas även ske i Umeå med ett sammanlagt förväntat påbörjande av uppemot 1 300 nya studentbostäder till och med år 2017. Fem av de kommuner som svarat nej på frågan om det finns studentbostäder i kommunen bedömer att det kommer att påbörjas nya studentbostäder de närmaste två åren. Till exempel uppger Knivsta i sin bedömning sammanlagt 200 bostäder, Danderyd 100 bostäder och Eslöv 75 bostäder till och med år 2017.

HÄR FÖRVÄNTAS NYA STUDENTBOSTÄDER ÅR 2016

Under år 2016 förväntas drygt 4 000 studentbostäder påbörjas runt om i landet. Störst aktivitet förväntas i Stockholm med 1 400 bostäder, i Umeå med 480 bostäder och i Nacka och Solna med 400 nya studentbostäder i vardera kommunen.

Samma år finns förväntningar i Knivsta, Göteborg, Sundsvall, Luleå, Borås, Karlstad, Örebro och Lund om att

mellan 100 och 200 studentbostäder ska påbörjas i respektive kommun.

I övrigt förväntar sig även Eslöv, Huddinge, Tierp, Linköping, Karlskrona och Danderyd nya studentbostäder. Förväntningarna sträcker sig mellan 30 och 75 nya bostäder per kommun. I resterande elva kommuner som uppger ett förväntat påbörjande är det sammanlagt cirka 120 nya studentbostäder som förväntas.

HÄR FÖRVÄNTAS NYA STUDENTBOSTÄDER ÅR 2017

Under år 2017 förväntas drygt 6 000 studentbostäder påbörjas runt om i landet. Liksom år 2016 förväntas störst aktivitet ske i Stockholm, nu med 2 000 nya bostäder. Näst störst aktivitet förväntas i Umeå med 800 nya studentbostäder.

Dessutom finns förväntningar i Göteborg om 570 påbörjade studentbostäder, i Solna 500, Linköping 400, Huddinge 395, Lund 360, Nacka 350, samt Mölndal och Uppsala med 200 nya studentbostäder i respektive kommun.

Samma år finns förväntningar i Kalmar, Örebro och Luleå om 100 nya studentbostäder i vardera kommunen. I övrigt förväntar sig även Norrköping, Eskilstuna, Danderyd, Upplands Väsby, Haninge, Karlskrona och Värnamo nya studentbostäder. Förväntningarna sträcker sig mellan 40 och 90 bostäder per kommun. I resterande fyra kommuner, som uppger ett förväntat påbörjande, är det sammanlagt cirka 38 nya studentbostäder som förväntas.

VEM BYGGER STUDENTBOSTÄDERNA?

Kommunerna uppger att det är både allmännyttiga bostadsbolag och privata aktörer som förväntas bygga studentbostäder. Under åren 2016 och 2017 förväntas allmännyttan bygga studentbostäder i 14 kommuner och i 13 kommuner är det privata aktörer som förväntas bygga. Andra aktörer som under de kommande åren förväntas uppföra studentbostäder är stiftelser och nationer, företrädesvis i storstadsregionerna.

I fördjupningsfliken redovisas svaren på ett urval av frågorna.

Läget på bostadsmarknaden för nyanlända, januari år 2016. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket. Klicka på bilden för att se den i större format. Illustration: Boverket

Den vanligaste orsaken till underskottet är att det saknas hyreslägenheter i kommunerna – 253 kommuner har angett denna orsak.

Övriga anledningar till underskott på bostäder för nyanlända personer uppges vara:

- Underskott på stora lägenheter (168 kommuner)
- Underskott på små lägenheter (148 kommuner)
- Underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå (103 kommuner)
- Hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning (80 kommuner)
- Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer (24 kommuner)

Andra orsaker som anges är att det generellt är brist på bostäder, och att det är svårt att finna lediga bostäder i lämpliga lägen. Ett annat problem som några kommuner beskriver är att bristen på hyresrätter gör det svårt för nyanlända att få tag i en hyresrätt eftersom förmedling av dessa sker via köer med långa väntetider i allmännyttan eller via kontakter med privata hyresvärdar.

Enligt Migrationsverkets statistik den 1 april 2016 finns det över 160 000 asylsökande i Migrationsverkets mottagningssystem. De närmaste ett och ett halvt till två åren kommer merparten av dessa asylsökande troligen beviljas uppehållstillstånd. Mängden bostadssökande nyanlända kommer sannolikt att öka kraftigt till följd av detta. Det innebär att många kommuner kommer att ställas inför stora utmaningar när det gäller att kunna tillhandahålla bostäder.

Bostadsbristen kan leda till att kommuner inte kan dra fördel av de möjligheter som ett ökat antal nyanlända ger. Eftersom merparten av de nyanlända är i arbetsför ålder kan det innebära möjligheter till tillväxt och utveckling, till exempel för kommuner med en åldrande befolkning. Bristen på bostäder kan leda till att dessa möjligheter går förlorade.

FAKTARUTA

Asylsökande kan välja att bo på Migrationsverkets anläggningsboenden (ABO) eller i eget boende (EBO) under tiden som asylansökan prövas. När asylsökande har beviljats uppehållstillstånd kan de välja mellan att få hjälp med att bli anvisade för bosättning i en kommun eller hitta en bostad i en kommun på egen hand.

En nyanländ person är en före detta asylsökande som har beviljats uppehållstillstånd. Kommunernas bosättningsansvar, enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, innebär att en kommun efter anvisning är skyldig att ta emot en nyanländ för bosättning. Syftet är att nyanlända ska få förutsättningar att etablera sig i samhället. Kommunanvisning av nyanlända sker via statlig myndighet, genom antingen Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket.

SAMARBETE FÖR ATT SÄKERSTÄLLA BOSTÄDER TILL ANVISADE NYANLÄNDA

Kommunerna har flera olika tillvägagångssätt för att säkerställa att det finns bostäder till kommunanvisade nyanlända personer. Merparten av kommunerna använder sig av allmännyttan eller av både privata och allmännyttiga bostadsbolag för att få fram bostäder. Det vanligaste är att kommunerna har ett regelbundet samarbete med allmännyttan och privata hyresvärdar

Kommuner med regelbundet samarbete med allmännyttiga och privata hyresvärdar för att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända personer, januari år 2016. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket. Klicka på bilden för att se den i större format. Illustration: Boverket

ANDRA SÄTT ATT SÄKERSTÄLLA BOSTÄDER

En annan möjlighet som kommunerna har, för att säkerställa bostäder för kommunanvisade nyanlända, är att blockhyra bostäder. Det innebär att kommunen hyr lägenheter i ett eller flera bostadshus från ett bostadsföretag eller en fastighetsägare, för att sedan hyra ut lägenheterna i andra hand. Cirka tolv procent av kommunerna blockhyr bostäder som ett komplement till andra samarbeten eller insatser.

Andra åtgärder för att lösa bostadssituationen är att samarbeta med olika aktörer på bostadsmarknaden för att få igång bostadsbyggandet, bygga modulbostäder, bygga om lokaler till bostäder eller köpa bostadsrätter eller villor som kommunen kan hyra ut.

BOSTÄDER FÖR NYANLÄNDA EGENBOSATTA

På frågan om hur kommunen arbetar med bostadsförsörjningen för nyanlända som själva har bosatt sig i kommunen, så kallat egenbosatta (EBO), är det vanligaste svaret att kommunerna hänvisar de egenbosatta nyanlända till den ordinarie bostadsmarknaden, det vill säga att söka bostad på egen hand. De nyanlända som själva har bosatt sig i kommunen behandlas på samma sätt som övriga personer som söker bostad, men många kommuner tillhandahåller kontaktuppgifter till olika fastighetsägare för att underlätta möjligheten att hitta en bostad. Flera kommuner förklarar att särskilda insatser framförallt görs till nyanlända som anvisats till kommunen.

Några kommuner poängterar att om det är barnfamiljer som är i behov av bostad, till exempel vid familjeåterförening, så försöker man omgående hitta lösningar på bostadsbehovet, med hänvisning till barnperspektivet och socialtjänstlagen.

I fördjupningsfliken redovisas svaren på ett urval av frågorna.