



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

JANUARI - DECEMBER 2022

FÖRVALTNINGSBOLAGET MED FOKUS PÅ FRAMTIDEN

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar fastigheter i Stockholmsområdet. Vår fastighetsportfölj består främst av yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen.



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ Q4 2022

PERIODEN I KORTHET	4
VD HAR ORDET	6
VERKSAMHETSBESKRIVNING	8
FASTIGHETSPORTFÖLJEN	10
AKTIEUTVECKLING	12
RÄKENSKAPER	13
NOTER	19
NYCKELTAL	21
DEFINITIONER	22
UNDERSKRIFT	23
KONTAKT	24
KALENDARIUM	24

PERIODEN I KORTHET

1 OKTOBER – 31 DECEMBER 2022

Nedan listas händelser av väsentlig betydelse för Svenska Nyttobostäder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Fastigheten Skogshusen på Telegrafberget i Nacka med 182 lägenheter tillträdde i oktober. I samband med tillträdet emitterades 560 465 preferensaktier.
- Valberedning utsågs i Svenska Nyttobostäder AB (publ).
- I november lämnade Gunilla Högbom sin post som styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Tommy Johansson lämnar posten som verkställande direktör i Svenska Nyttobostäder AB (publ) och Fredrik Arpe utses till tillförordnad verkställande direktör.
- På extra bolagsstämma togs beslut i enlighet med valberedningens förslag att antalet ordinarie ledamöter ska vara fem stycken utan suppleanter i stället för sex ordinarie ledamöter utan suppleanter.
- Bolaget informerar om ägarförslag avseende ändringar av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell, vilket om det genomförs bl.a. innebär erbjudande till samtliga preferensaktieägare att omvandla varje preferensaktie till två stamaktier. Förslaget innebär även att förvärvsportföljen ändras.
- Fastigheten Flädern i Rönninge, Salems kommun, med 93 lägenheter tillträdde i januari.
- Svenska Nyttobostäder har kommit överens med säljaren och utvecklaren av kommande projekt Dragonen att inte genomföra projektet.
- Styrelsen föreslår att det inte utgår någon utdelning på vare sig stamaktien eller preferensaktien utöver den redan beslutade preferensaktieutdelningen i april om 1,25 kr per preferensaktie.

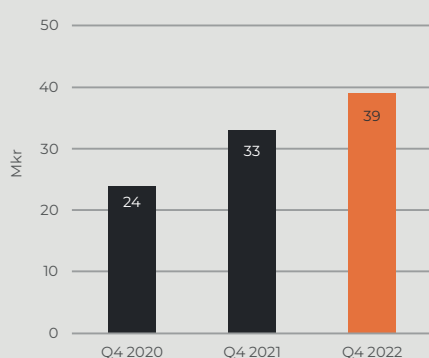
PERIODEN I KORTHET

1 OKTOBER – 31 DECEMBER 2022

Driftnettot under fjärde kvartalet påverkas av vakanser samtidigt som även högre räntor får genomslag på förvaltningsresultatet.

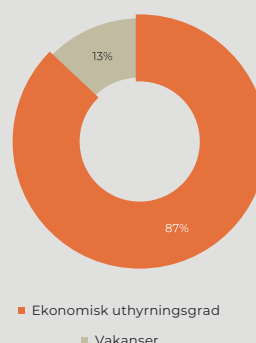
NYCKELTAL	OKT – DEC 2022	OKT – DEC 2021	JAN – DEC 2022	JAN – DEC 2021
Hyresvärde, Mkr	57	42	227	168
Hyresintäkter, Mkr	50	38	188	128
Driftnetto, Mkr	39	33	149	107
Förvaltningsresultat, Mkr	-6	7	18	23
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	-68	517	-170	595
Resultat efter skatt, Mkr	-64	410	-110	486
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-1,26	6,25	-2,40	7,16
Överskottsgrad, %	78	87	79	84
Belåningsgrad, %	65	58	65	58
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	87	100	87	100
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	87	99	87	99

För definitioner av nyckeltal, se sidan 22.



DRIFTNETTO, MKR

För fjärde kvartalet 2022 uppgick driftnettot till 39 Mkr. En ökning med drygt 18 procent jämfört med samma period 2021.



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, LÄGENHETER

Den ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter uppgick till 87 procent.



EN NY SPELPLAN KRÄVER EN NY STRATEGI

Den 31 januari i år tillträdde jag som tillförordnad VD i Svenska Nyttobostäder. Sedan drygt ett halvår tillbaka är jag också styrelsemedlem i bolaget. Under 2022 har den drastiska omvärldsutvecklingen ändrat förutsättningarna för både bolagets kapitalstruktur och vår affär. Tillsammans med min ledningsgrupp och styrelse etablerar vi nu en ny plan för bolaget som är anpassad till de nya förutsättningar som gäller både utifrån ett finansiellt och affärsmässigt perspektiv. I grunden finns attraktiva tillgångar i form av nyproducerade effektiva fastigheter i kommunikationsnära lägen.

EN NY KAPITALSTRUKTUR SKAPAR FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UTVECKLING

Under 2022 förändrades kapitalmarknaden snabbt. I takt med stigande marknadsräntor skapar vår etablerade finansieringsmodell med preferensaktier som komplement till banklån en stor utmaning. För att lösa situationen har en majoritet av bolagets ägare föreslagit styrelsen att förändra kapitalstrukturen genom att konvertera preferensaktier till stamaktier. För bolaget innebär det en ökad möjlighet att fortsätta utveckla verksamheten utan den kvartalsvisa likviditetsbelastning som preferensaktiestrukturen innebär. Styrelsen analyserar nu förslaget och hur det kan genomföras på ett sätt som är tekniskt möjligt och bra för bolaget och dess ägare. Den förändring som föreslås kräver också beslut på en kommande bolagsstämma för att kunna genomföras.

Vid ett beslut om den nya kapitalstrukturen enligt ägargruppens förslag kommer delar av vår verksamhet att ändra karaktär då byggrätter kommer att tillföras bolaget vid sidan av de kommande förvärven av färdiga projekt och våra befintliga förvaltningsfastigheter.

Med byggrätterna följer också riskerna och möjligheterna med utvecklingsaffären och vi blir både ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande bolag, vilket ställer andra krav på bolaget framöver. Det är också en stor fördel att bolaget tar kontrollen över när och hur projekten ska utvecklas och genomföras.

I januari hittade vi tillsammans med säljaren en möjlighet som för Svenska Nyttobostäder får den indirekta effekten att en av byggrätterna, Dragonen i Upplands Väsby, redan nu realiserar. Detta är gynnsamt för bolaget eftersom det är ett projekt som inte passar Svenska Nyttobostäders strategi samtidigt som bolaget tillförs likviditet genom transaktionen.

FÖRÄNDRADE FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UTHYRNING

Samtidigt med de stora förändringarna på det makroekonomiska planet pågår en annan diskussion i Sverige som påverkar Svenska Nyttobostäder och vår nuvarande verksamhet.

I december 2022 kom en dom från Högsta domstolen som förändrar regelverket för bostäder som hyrts via förmedlare. Det är ännu osäkert hur den kommer att påverka hyresmarknaden för företagsbostäder och därmed den del av verksamheten som förser företag, organisationer och myndigheter med ordnade boendelösningar under begränsade tidsperioder. Vi måste nu utvärdera vår affärsmodell för hur vi bäst ska organisera oss och arbeta för att nå ut till våra kunder i framtiden. Klart är att vi redan nu är mer selektiva när vi arbetar med samarbetspartners och i valet av hyresgäster. Vi stärker också våra processer ytterligare för att kunna hantera våra kundrelationer på ett mer proaktivt och professionellt sätt.



"Jag konstaterar att vi befinner oss på en ny spelplan där spelreglerna förändras. Under våren ska vi arbeta fram den nya strategin för den framtida verksamheten med en långsiktigt hållbar kapital- och finansieringsstruktur samt anpassa vår affärsmodell."

Samtidigt håller jag fast vid vår tydliga ståndpunkt att det är viktigt för Stockholm och Sverige att det finns en fungerande hyresmarknad för bostäder som också omfattar företag, organisationer och myndigheter med behov av flexibla korttidsboenden till anställda, studenter eller andra behövande för att klara av att driva sina verksamheter.

KVARTALET OCH HELÅRET

Under året tillträdde bolaget tre fastigheter och förvaltar 1 979 lägenheter per årsskiftet. Enligt plan skulle ytterligare en fastighet, Flädern i Salems kommun, tillträdas i slutet av året men förseningar gjorde att tillträdet i stället blev i januari 2023. Årets driftnetto blev 149 (107) Mkr och förvaltningsresultat uppgick till 18 (23) Mkr.

Marknadens avkastningskrav har gått upp under det tredje och fjärde kvartalet. Det är i huvudsak orsaken till att vi under andra halvan av 2022 justerat ner våra fastighetsvärden med cirka 440 Mkr i jämförbart bestånd, vilket motsvarar nio procent. På helåret dämpas effekten av positiv värdeförändring på fastigheterna som tillträdde under året. Vi fortsätter att följa marknaden och är ödmjuka inför eventuella ytterligare justeringar under 2023.

EN NY SPELPLAN – NY STRATEGI

Jag konstaterar att vi befinner oss på en ny spelplan där spelreglerna förändras. Under våren ska vi arbeta fram den nya strategin för den framtida verksamheten med en långsiktigt hållbar kapital- och finansieringsstruktur samt anpassa vår affärsmodell.

Jag är optimistisk. Med ett nybyggt fastighetsbestånd med effektiva lägenheter i bra lägen i Stockholmsområdet kan vi tillgodose både ett långsiktigt och kortsiktigt behov av bostäder för såväl företagsmarknaden som privatmarknaden. Merparten av våra uthyrda fastigheter som hyrs ut till företagsmarknaden är dessutom upplåtna som ägarlägenheter eller bostadsrätter vilket möjliggör alternativa lösningar. Med en starkare kapitalstruktur har vi därför goda möjligheter att skapa de bästa långsiktiga förutsättningarna för respektive fastighet och för bolaget som helhet.

Fredrik Arpe, tf VD

22 februari 2023



VERKSAMHETSBSKRIVNING

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade och yteffektiva lägenheter. Våra fastigheter finns i Storstockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer.

Våra kunder är företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter och brukare ett flexibelt boende. En del hyrs även ut till privatpersoner.

Vi erbjuder ett boendekoncept som innebär ett helhetstänkande kring att leva och bo. Med smarta, sociala och digitala lösningar underlättar vi vardagen för de boende.

Vår vision är att vi ska vara den mest flexibla och lyhörda förvaltaren för uthyrning av boenden och lokaler till företag, myndigheter och privatpersoner.

YTEFFEKTIVA LÄGENHETER

Vi erbjuder yteffektiva lägenheter där varje kvadratmeter är noga planerad för att maximera yta och funktion. Vi lämnar inget åt slumpen. I många av våra fastigheter eftersträvar vi att erbjuda gemensamhetsytor genom kommersiella verksamheter i bottenvåningarna.

NYPRODUKTION

Våra lägenheter är nyproducerade och håller genomgående hög standard avseende till exempel materialval. Våra fastigheter är antingen nybyggda eller ombyggda från till exempel tidigare kontor.

KOMMUNIKATIONSNÄRA

Fastigheterna ligger nära allmän kommunikation, vilket minskar behovet av bil och möjliggör smidig och klimatsmart pendling.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

I de flesta av våra fastigheter finns funktioner och ytor som underlättar hyresgästens vardag och boende, och minskar behovet av transporter eller egna bilar. Vi planerar in lokaler för caféer, gym, butiker och annan närservice för att skapa ett lokalt levande samhälle som bjuder in till gemenskap och möjlighet till delningsekonomi samtidigt som det underlättar vardagen för de boende.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Svenska Nyttobostäder ska långsiktigt äga och förvalta yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm.

VÅR STRATEGI ÄR ATT VARA NYTÄNKANDE

För oss innebär nytänkande att:

- **Erbjuda** yteffektiva lägenheter som behövs och efterfrågas och som ligger i kommunikationsnära lägen.
- **Tänka** digitalt för att erbjuda smarta lösningar för våra kunder och de boende.
- **Skapa** ett socialt och miljömässigt hållbart boende med gemensamhetsytor, servicefunktioner och möjligheter till co-working.

HÅLLBARHET

Svenska Nyttobostäder strävar efter att ha ett helhetsperspektiv inom hållbarhet. Det gör vi genom att äga och förvalta fastigheter i kommunikationsnära lägen. De boende erbjuds välplanerade kvadratsmarta lägenheter, ofta med tillgång till delade ytor, tjänster och sociala nätverk.

I början av 2022 genomförde Svenska Nyttobostäder en väsentlighetsanalys för att identifiera våra centrala hållbarhetsfrågor. Läs mer om bolagets hållbarhetsarbete på sidorna 22-30 i Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2021.

YTEFFEKTIVA OCH NYBYGGDA LÄGENHETER

Lägenheterna är nybyggda och yteffektiva där varje kvadratmeter är väl genomtänkt.

SMARTA FÖRVALTNINGS- LÖSNINGAR

Smarta digitala funktioner som effektiviserar förvaltning.

KOMMUNIKATIONSNÄRA LÄGEN I STOCKHOLMS- OMRÅDET

Lägenheterna ligger i lägen med närhet till kollektiva kommunikationsmedel vilket minskar behovet av egen bil. För det behov som uppstår finns elbilspool.



FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Vid utgången av 2022 hade Svenska Nyttobostäder tillträtt totalt 12 förvaltningsobjekt med sammanlagt 1 979 lägenheter.

Svenska Nyttobostäders affär består i att förvärva och äga förvaltningsfastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet. En mycket viktig parameter vid förvärv är om fastighetens geografiska läge är attraktivt ur både ett pendlarperspektiv och ur ett miljöperspektiv. Allmänna färdmedel, främst via spårbunden trafik, är mycket viktigt och bidrar till att fastigheterna är attraktiva att bo i och skapar därmed större långsiktiga värden.

Per den 31 december 2022 har Svenska Nyttobostäder totalt 5 756 lägenheter i fastighetsportföljen. 1 979 av dessa lägenheter var tillträdde vid utgången av kvartalet.

FÖRVÄRVSPORTFÖLJ PER 31 DECEMBER 2022

Nedan listas de avtalade fastighetsförvärv som Svenska Nyttobostäder ännu ej tillträtt.

 **1 979 LGH**

TILLTRÄDDA PER KVARTAL 4 2022

I januari 2023 tillträdde 93 lägenheter. Under 2023 beräknas cirka 1 000 lägenheter tillträdas.

Vid utgången av 2023 beräknas bolaget därmed ha tillträtt cirka 3 000 lägenheter.

FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PLANERAT TILLTRÄDE	KOMMUN	ANTAL LÄGENHETER
Flådern*	Q1 2023	Salem	93
Lignum	Q3 2023	Stockholm	204
Stella 9	Q3 2023	Sollentuna	271
Stella 10	Q3 2023	Sollentuna	153
Alba	Q4 2023 / Q2 2024	Stockholm	396
Rubigo	Q2 2024	Stockholm	70
Kastellet	Q2 2024	Sollentuna	173
Jarlaberg	Q2 2024	Nacka	142
Archimedes A	Q3 2024	Stockholm	134
Archimedes B	Q3 2024	Stockholm	105
Dragonen**	-	Upplands Väsby	115
Archimedes C	Q2 2025	Stockholm	121
Archimedes D	Q2 2025	Stockholm	84
Kajhusen	Q2 2025	Sollentuna	291
Häggvik Luna	Q3 2025	Sollentuna	588
Archimedes F	Q1 2025 / Q3 2025	Stockholm	478
Häggvik View	Q4 2025	Sollentuna	359
TOTALT			3 777

* Tillträdde i januari 2023

** I januari 2023 beslutades att inte genomföra projektet

Om den föreslagna förändringen av kapitalstruktur och förvärvsportfölj som bolaget kommunicerade i januari 2023 verkställs kommer förvärvsportföljen att ändras.



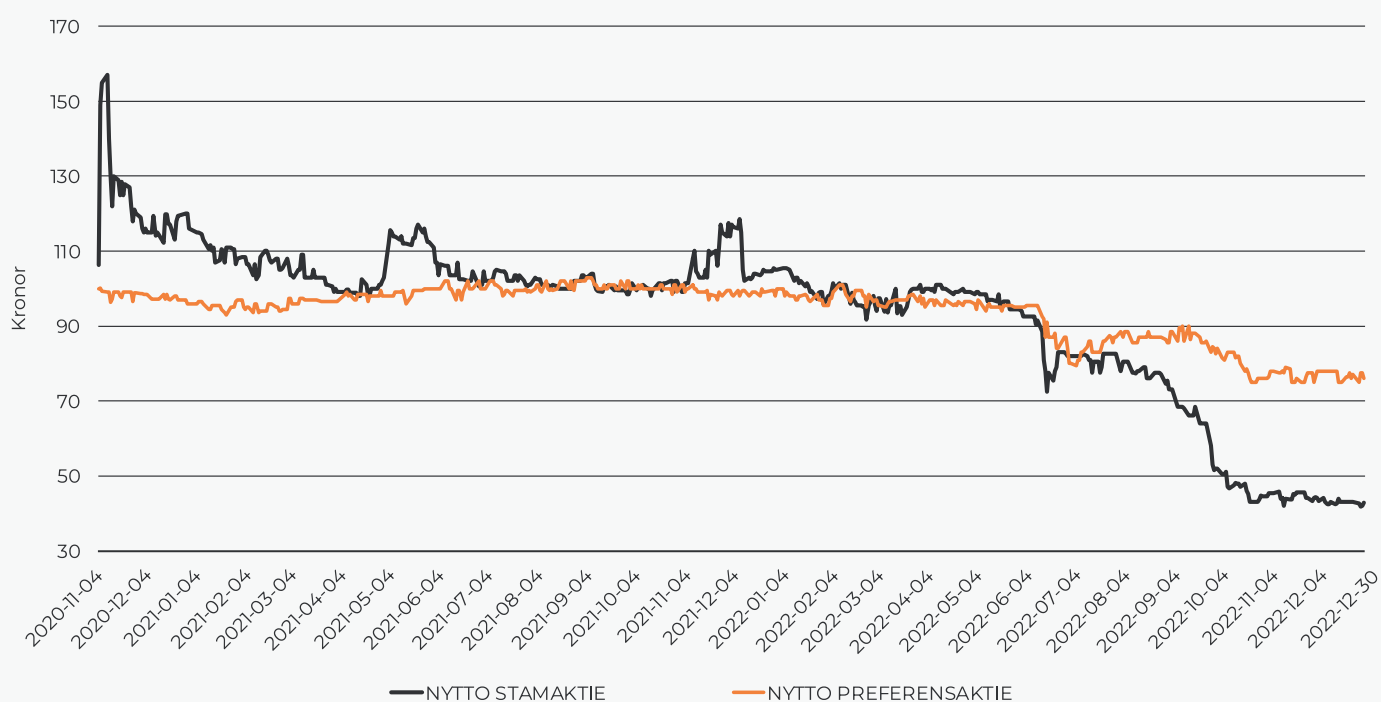
AKTIEUTVECKLING

Den 4 november 2020 noterades bolagets stam- och preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market.

Totalt antal aktier uppgick den 31 december 2022 till 71 511 357 st fördelade på 60 501 400 stamaktier och 11 009 957 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till 10 röster och varje preferensaktie till en röst på bolagsstämmor.

Svenska Nyttobostäder kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket medför en låg eller utebliven utdelning på stamaktier.

Styrelsen föreslår att det inte utgår någon utdelning på preferensaktien utöver den redan beslutade preferensaktieutdelningen i april 2023 om 1,25 kr per preferensaktie.



AKTIEÄGARE PER 2022-12-31 (DIREKT ELLER GENOM DOTTERBOLAG)	ANTAL STAM- AKTIER	ANTAL PREFERENS- AKTIER	TOTAL	ÄGANDE KAPITAL, %	ANTAL RÖSTER	ÄGANDE RÖSTER, %
ALM Equity AB	29 943 051	1 746 427	31 689 478	44	301 176 937	49
Bengtssons Tidnings AB	6 833 562	1 795 321	8 628 883	12	70 130 941	11
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 342 656	1 940 441	8 283 097	12	65 367 001	11
Batten AB	2 844 333	439 676	3 284 009	5	28 883 006	5
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	1 720 346	12 012	1 732 358	2	17 215 472	3
Banque Pictet & Cie (Europe)	1 684 060	0	1 684 060	2	16 840 600	3
Kopparnäset Kapitalförvaltning AB	1 540 941	0	1 540 941	2	15 409 410	3
Thureda Gruppen AB	1 361 775	63 313	1 425 088	2	13 681 063	2
Andersson Company i Stockholm AB	793 727	1 094 930	1 888 657	3	9 032 200	1
Övriga	7 436 949	3 917 837	11 354 786	16	78 287 327	13
Totalt	60 501 400	11 009 957	71 511 357	100	616 023 957	100

KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	NOT	2022-10-01 -2022-12-31	2021-10-01 -2021-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		50	38	188	128
Fastighetskostnader		-11	-5	-39	-21
Driftnetto		39	33	149	107
Centrala administrationskostnader		-10	-7	-33	-24
Rörelseresultat		29	26	116	83
Finansiella intäkter		0	0	-	0
Finansiella kostnader	5	-35	-19	-98	-60
Förvaltningsresultat		-6	7	18	23
Orealiserade värdeförändringar derivat		-1	-	24	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2,3	-68	517	-170	595
Resultat före skatt		-75	524	-128	618
Skatt		11	-114	18	-132
Periodens resultat		-64	410	-110	486
Periodens resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare		-62	388	-95	464
Innehav utan bestämmande inflytande		-2	22	-15	22
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		-1,26	6,25	-2,40	7,16
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		-1,26	6,25	-2,40	7,16

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	NOT	31 DEC 2022	31 DEC 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2, 3	4 812	3 918
Maskiner och inventarier		3	5
Derivat	4	43	-
Nyttjanderättstillgångar		38	-
Summa anläggningstillgångar		4 896	3 923
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		29	6
Övriga kortfristiga fordringar		39	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33	34
Likvida medel		26	5
Summa omsättningstillgångar		127	84
SUMMA TILLGÅNGAR		5 023	4 007
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital inklusive minoritetens andel		1 607	1 491
Summa eget kapital		1 607	1 491
Långfristiga skulder			
Obligation	4, 5	400	400
Långfristiga räntebärande lån	5	2 507	1 679
Leasingskuld		38	
Uppskjuten skatteskuld		139	157
Summa långfristiga skulder		3 084	2 236
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande lån	5	210	198
Leverantörsskuld		42	42
Aktuell skatteskuld		6	6
Övriga kortfristiga skulder		29	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45	13
Summa kortfristiga skulder		332	280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 023	4 007
Minoritetens andel av eget kapital uppgår till		64	79

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE

BELOPP I MKR	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL ÅRETS RESULTAT	SUMMA	INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 2021-01-01	3	658	75	736	0	736
Årets resultat	-	-	464	464	22	486
	3	658	539	1 200	22	1 222
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	-	-	-32	-32	-	-32
Nyemissioner	-	244	-	244	-	244
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	57	57
Summa transaktioner med ägare	0	244	-32	212	57	269
Utgående eget kapital 2021-12-31	3	902	507	1 412	79	1 491
Ingående eget kapital 2022-01-01	3	902	507	1 412	79	1 491
Periodens resultat			-95	-95	-15	-110
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	-	-	-50	-50	-	-50
Nyemissioner	-	276	-	276	-	276
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	3	1 178	362	1 543	64	1 607

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022-10-01 –2022-12-31	2021-10-01 –2021-12-31	2022-01-01 –2022-12-31	2021-01-01 –2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat	29	26	116	83
Justering ej kassaflödespåverkande poster	-	-	1	1
Erhållen ränta	-	-	-	-
Erlagd ränta	-34	-19	-98	-60
Betald skatt	-	-	-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-5	7	18	24
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>				
Ökning/minskning rörelsefordringar	-15	-12	-45	-11
Ökning/minskning rörelseskulder	10	-69	40	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10	-74	14	27
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan	0	0	0	0
Investering i förvaltningsfastigheter	-314	-6	-1 064	-785
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-314	-6	-1 064	-785
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Obligation, upptagen	-	-	-	400
Upptagna lån	258	339	862	598
Amortering lån	-16	-260	-20	-470
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	56	-	276	244
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-13	-7	-46	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	285	72	1 072	744
Periodens kassaflöde	-39	-8	21	-14
Likvida medel vid periodens början	65	13	5	19
Likvida medel vid periodens slut	26	5	26	5

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022-10-01 –2022-12-31	2021-10-01 –2021-12-31	2022-01-01 –2022-12-31	2021-01-01 –2021-12-31
Nettoomsättning	1	0	2	1
Fastighetskostnader	-	-	-	-
Driftöverskott	1	0	2	1
Försäljnings- och administrationskostnader	-4	-2	-10	-6
Rörelseresultat	-3	-2	-8	-5
Nedskrivning aktier	-	-12	-	0
Resultat försäljning av aktier	-	-	-	0
Finansiella intäkter	1	-	3	1
Finansiella kostnader	-6	-	-18	-12
Resultat efter finansiella kostnader	-8	-14	-23	-16
Bokslutsdispositioner	-	13	-	13
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-8	-1	-23	-3

I moderbolaget finns inga transaktioner hänförligt till övrigt totalresultat varför någon Rapport över totalresultat inte upprättas.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	31 DEC 2022	31 DEC 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	508	508
Summa anläggningstillgångar	508	508
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	3	2
Fordringar, koncerninterna	1 089	764
Övriga kortfristiga fordringar	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1
Likvida medel	0	0
Summa omsättningstillgångar	1 096	757
SUMMA TILLGÅNGAR	1 604	1 278
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (60 501 400 aktier)	3	3
Preferenskapital (11 009 957 aktier)	0	0
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	982	760
Årets resultat	-22	-3
Summa eget kapital	963	760
Långfristiga skulder		
Obligationslån	400	400
Summa långfristiga skulder	400	400
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1	1
Skulder, koncerninterna	222	102
Övriga kortfristiga skulder	18	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2
Summa kortfristiga skulder	241	118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 604	1 278

NOTER

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

Svenska Nyttobostäder tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) så som de fastställts av Europeiska Unionen (EU).

Rapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för koncernen IAS 34 Delårsrapportering.

Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med senaste årsredovisning. Siffrorna i tabellerna är avrundade.

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 som har haft någon väsentlig påverkan på bolaget.

För mer information se Svenska Nyttobostäders årsredovisning 2021, Not 1–2, på sidan 61–68.

NOT 2 – VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

BELOPP I MKR	OKT – DEC 2022	OKT – DEC 2021	JAN – DEC 2022	JAN – DEC 2021
Ingående fastighetsvärden	4 565	3 398	3 918	2 415
Förvärv av fastigheter	314	-	1 041	889
Investering i befintliga fastigheter	1	3	22	19
Orealiserade värdeförändringar	-68	517	-169	595
Utgående fastighetsvärde	4 812	3 918	4 812	3 918

NOT 3 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BELOPP I MKR	JAN – DEC 2022	JAN – DEC 2021
Ingående fastighetsvärde	3 918	2 415
Investering i fastigheter	1 063	908
Orealiserade värdeförändringar	-169	595
Utgående redovisat verkligt värde	4 812	3 918

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till 31 december 2022 har totalt 1 979 lägenheter tillträtts.

FÄRDIGSTÄLLDA OCH TILLTRÄDDA	KOMMUN	TILLTRÄDE	ANTAL LÄGENHETER
Brygghusen i Väsjön	Sollentuna	Q1 2019	45
Mälarterrassen	Stockholm	Q1 2019	161
Poeten	Solna	Q2-Q4 2019	228
Skalden	Solna	Q4 2019-Q1 2020	266
Torghuset	Salem	Q2 2020	62
Esplanaden	Stockholm	Q3 2020	52
Ängshuset	Stockholm	Q4 2020	78
Kronan Barkarby	Järfälla	Q3 2021	276
Fyrlotsen 2	Lidingö	Q3 2021	180
Häggvik Nova 7 och 8	Sollentuna	Q1 2022	449
Skogshuset	Nacka	Q4 2022	182
Antal lägenheter i förvaltning			1 979

För kommande tillträden, se sidan 10.

NOT 3 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

Värderingsmodell

En förvaltningsfastighet redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer tillfalla redovisningsenheten och värdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt i enlighet med IAS 40. Initialt värderas den till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader. Därefter värderas förvaltningsfastigheterna i enlighet med verkligt värdeметод. Verkligt värde är den köpeskilling som vid värderingstidpunkten erhålls vid försäljning av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Värdering sker genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdesberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med verkligt värde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningfastigheten avyttras på en öppen marknad. Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiseras vid försäljning.

Samtliga tillträdde fastigheter externvärderades per 30 september 2022. Information har lämnats om gällande och nytecknade hyreskontrakt, bedömda drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. Per 31 december 2022 har en internvärdering genomförts.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd uppgick vid periodens slut till 4 812 Mkr. Moderbolaget äger endast fastigheter genom dotterbolag.

Värderingsantaganden

Vid bedömningen av fastigheternas framtida intjäningsförmåga har följande antaganden i värderingarna använts. I de fall antaganden förändras under kalkylens löptid eller är olika mellan förvaltningsfastigheterna anges de som ett intervall.

ANTAGANDE VID VÄRDERING

	31 DEC 2022	31 DEC 2021
Kalkylperiod (år)	10-20	10-15
Avkastningskrav (%)	3,5 - 5,5	2,9 - 4,6
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	4,1	3,7
Långsiktig inflationsbedömning (%)	2	2
Kalkylränta (%)	5,8 - 6,6	5,1 - 5,9
Långsiktig vakans (%)	0,6 - 2,2	0,6 - 2,4
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

VÄRDEPÅVERKAN VID ANDRA ANTAGANDEN

VÄRDEPÅVERKAN I MKR	31 DEC 2022	31 DEC 2021
Driftnettoförändring +/- 3%	+144/-144	+118/-118
Avkastningskrav +/- 1%	-1 047/+1 382	-713/+1 455

NOT 4 – FINANSIELLA INSTRUMENT

	REDOVISAT VÄRDE		VERKLIGT VÄRDE	
BELOPP I MKR	31 DEC 2022	31 DEC 2021	30 DEC 2022	31 DEC 2021
Obligationslån	400	400	400	400
Derivat	43	-	43	-
	443	400	443	400

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Svenska Nyttobostäders finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde eller där upplysning om verkligt värde lämnas består av övriga onoterade aktieinnehav och långfristiga räntebärande skulder (obligationslån). De har värderats till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshierarki. Svenska Nyttobostäder bedömer att skillnaden mellan redovisade och verkliga värden inte är väsentliga för övriga finansiella instrument.

Derivatinstrument

Derivatinstrument marknadsvärderas per den sista i varje kvartal.

Obligationslån

För obligationslånen har bedömningen gjorts att kreditmarginalen är densamma som när aktieägarlånet ingicks, vilket innebär att det verkliga värdet bedöms motsvaras av det redovisade värdet.

NOT 5 – FINANSNETTO

Bolaget kan finansieras genom utställande av stamaktier, preferensaktier och upptagande av lån hos kreditinstitut eller kapitalmarknaden. Förvärven har finansierats med utställande av preferensaktier och övertagande av lån.

Under kvartal 3 2021 emitterade moderbolaget en säkerställd obligation om 400 Mkr under ett ramverk på 1 250 Mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 3,375 procentenheter med förfall i september 2024.

För framtida förvärv finns teckningsåtaganden från investerare gällande preferensaktier motvarande 35 procent av överenskommet förvärvspris. Per 31 december är samtliga lån upptagna till en räntebindningstid på tre månader. Bolaget har två ränteswappar om totalt 513 Mkr som förfaller 2027.

Kapitalbindningstid och räntenivå visas i nedan tabell:

LÖPTID	VOLYM (MKR)	SNITTRÄNTA (%)*
0-1 år	210	7,91
1-2 år	1 825	4,39
2-3 år	353	3,28
3-4 år	221	3,48
4-5 år	513	2,63
Totalt	3 122	4,15

NOT 6 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER

BELOPP I MKR	31 DEC 2022	31 DEC 2021
Fastighetsinteckningar	2 610	1 755
Andelar i dotterbolag	145	6
Andelar i bostadsrätter	160	160
	2 915	1 921

EVENTUALFÖRPLIKTELSE VIA ALM EQUITY-KONCERNEN

BELOPP I MKR	31 DEC 2022	31 DEC 2021
Borgensförbindelser för externa företag	-	341
	-	341

Eventualförpliktelser kan uppkomma i och med HD-domen i mål T 7236-21 som i slutet av år 2022 fastslog under vilka förutsättningar bl.a. skälig hyra skall utgå vid uthyrning genom förmedlare. Domen kan ligga till grund för återbetalning av för högt satta hyror. Bolaget kan inte för närvarande bedöma storleksordningen av sådana eventuella återbetalningar.

NOT 7 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under kvartalet tillträdde Skoghusen på Telegrafberget i Nacka som en del av de bindande förvärvsavtal som tecknades med ALM Equity-koncernen den 17 september 2020.

Bolaget har under kvartal 4 köpt in juridiktjänster från Advokatfirman DLA Piper Sweden KB till ett värde av 469 Tkr, där bolagets ordförande Emma Norburg är delägare.

Överenskommelsen med bolag inom ALM Equity-koncernen om att inte genomföra projekt Dragonen innebär att bolaget tillförs likviditet och samtidigt tar upp en säljarrevers med avsikt att kvitta denna mot nya stamaktier i en kvittningsemission som avses genomföras i samband med de föreslagna ändringarna av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell som bolaget aviserade den 20 januari 2023.

Flädern tillträdde i januari 2023 och i sambandet med tillträdet tecknades en revers på del av förvärvsbeloppet med bolag inom ALM Equity-koncernen. Avsikten är att reversen ska kvittas mot nya stamaktier i en kvittningsemission som avses genomföras i samband de föreslagna förändringarna av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell som bolaget aviserade den 20 januari 2023.

I övrigt har inga andra transaktioner ägt rum mellan Svenska Nyttobostäder och närstående som väsentligen påverkat bolagets ställning och resultat.

NOT 8 – VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen och moderbolagets väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer avser framför allt värdeförändringar av fastigheter, finansieringsrisk, risker kopplade till nytt juridiskt läge avseende blockuthyrning, ränterisk, samt utvecklingen av hyresgästernas finansiella ställning. Svenska Nyttobostäder följer riskerna noggrant och har bland annat en nära dialog med bolagets samarbetspartners för att på ett proaktivt sätt minska och hantera riskerna.

NYCKELTAL

NYCKELTAL	JAN – DEC 2022	JAN – DEC 2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal lägenheter förvaltning vid periodens utgång	1 979	1 348
Antal lägenheter i säljarens produktion vid periodens utgång	1 360	1 814
Antal lägenheter i säljarens utveckling vid periodens utgång	2 417	2 590
Totalt antal lägenheter vid periodens utgång	5 756	5 752
Normaliserat hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	227	168
Överskottsgrad, %	79	84
Ekonomisk uthyrningsgradlägenheter, %	87	100
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	87	99
Avstånd snittlägenhet spårbunden station vid periodens utgång, m	1 459	753
Avstånd snittlägenhet Sergels Torg vid periodens utgång, km	10,4	9,3
Finansiella nyckeltal		
Hyresintäkter, Mkr	188	128
Driftnetto, Mkr	149	107
Förvaltningsresultat, Mkr	18	23
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	-170	595
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-110	486
Soliditet vid periodens utgång, %	32	37
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	65	58
Genomsnittlig räntenivå, %	4,15	2,62
Aktierelaterade nyckeltal		
Total antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	11 009 957	8 251 112
Totalt antal utestående stamaktier vid periodens utgång	60 501 400	60 501 400
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-2,40	7,16
Eget kapital vid periodens utgång, Mkr	1 607	1 491

DEFINITIONER

Antal lägenheter i förvaltning

Antalet färdigställda och tillträdde lägenheter.

Antal lägenheter i säljarens produktion

Antalet lägenheter under uppförande.

Antal lägenheter i säljarens utveckling

Antalet ej byggstartade lägenheter.

Avstånd snittlägenhet spårbunden station, m

Genomsnittligt vägt gångavstånd från lägenheter i förvaltning till spårbunden station.

Avstånd snittlägenhet Sergels Torg, km

Genomsnittligt vägt avstånd fågelvägen från lägenheter i förvaltning till Sergels Torg.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till det totala fastighetsvärdet.

Driftnetto, Mkr

Hysesintäkter minus driftkostnader samt fastighetsskatt.

Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %

Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition. Används för att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad.

Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %

Hysesintäkter för lägenheter och övriga uthyrningsbara ytor i relation till hyresvärde. Belyser fastigheternas totala ekonomiska utnyttjandegrad.

Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Genomsnittlig räntenivå, %

Räntekostnad i relation till räntebärande skulder.

Hyresvärde, Mkr

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta hyror. Belyser Svenska Nyttobostäders intäktspotential.

Hysesintäkter, Mkr

Totala hysesintäkter.

Normaliserat driftnetto, Mkr

Hysesintäkter efter eventuell rabattperiod minus driftkostnader och fastighetsskatt.

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden. Används för att visa resultat per stamaktie.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Totalt antal lägenheter

Total portfölj av tillträdde och ej tillträdde lägenheter.

Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av intäkter.

RAPPORTENS UNDERSKRIFT

Styrelsen och VD försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de dotterbolag som ingår i koncernen står inför.

22 februari 2023

FREDRIK ARPE

tf Verkställande direktör och
Styrelseledamot

EMMA NORBURG

Styrelseordförande

JOAKIM ALM

Styrelseledamot

JONAS BENGTTSSON

Styrelseledamot

HANNA WACHTMEISTER

Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för
granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium



Årsredovisning 2022
april 2023

Delårsrapport Q1 2023
9 maj 2023

Halvårsrapport Q2 2023
20 juli 2023

Information

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar nyproducerade fastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet.

ADRESS

Svenska Nyttobostäder AB
Regeringsgatan 59
SE-111 56 Stockholm

KONTAKTPERSON

Fredrik Arpe, tf VD
Tel: +4670 558 42 62
E-post: fredrik.arpe@nyttobostader.se

CERTIFIED ADVISER

Certified adviser är Erik Penser Bank AB
Tel: +468 463 83 00
E-post: certifiedadviser@penser.se.

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan som Svenska Nyttobostäder AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2023 kl: 08:00.



nyttobostader.se