

Q1
2023

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)

PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2023




SVENSKA
NYTTOBOSTÄDER

Org.nr: 559250-9607





SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB

DELÅRSRAPPORT Q1 2023

1 JANUARI – 31 MARS 2023

INNEHÅLL

PERIODEN I KORTHET

4

Väsentliga händelser

VD HAR ORDET

6

ÄNDRINGAR I KAPITALSTRUKTUR OCH FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

8

OM SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

10

Verksamhetsbeskrivning

Affärsidé och vision

Mål och strategier

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

14

AKTIEN

15

Aktieutveckling

Aktieägare

FINANSIELLA RAPPORTER

16

Räkenskaper

Noter

NYCKELTAL

24

DEFINITIONER

25

UNDERSKRIFT

26

KONTAKT & KALENDARIUM

27

Kontakt

Kalendarium

Certified Adviser

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JANUARI - 31 MARS 2023

- Tommy Johansson lämnade sin post som verkställande direktör i Svenska Nyttobostäder AB (publ) och Fredrik Arpe utsågs till tillförordnad verkställande direktör.
- På en extra bolagsstämma beslutades enligt valberedningens förslag att antalet ordinarie ledamöter i styrelsen ska vara fem utan ersättare, i stället för sex ledamöter utan ersättare.
- Svenska Nyttobostäder påbörjade förändringar i bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell. Samtidigt har ändringar gjorts i företagets förvärvsportfölj. Bolaget har publicerat ett prospekt samt ett tilläggsprospekt gällande utbyteserbjudandet till innehavarna av preferensaktier. Förändringarna i kapitalstruktur och förvärvsportfölj beskrivs på sidorna 8-9.
- I januari tillträdde fastigheten Flädern i Rönninge, Salems kommun, med 93 lägenheter.
- Svenska Nyttobostäder har kommit överens med säljaren och utvecklaren av det kommande projektet Dragonen, som skulle innehålla 115 lägenheter, om att inte genomföra projektet.
- Svenska Nyttobostäder har offentliggjort avsikten att genomföra en företrädesemission om cirka 250 Mkr under maj/juni 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Svenska Nyttobostäder avser att styra om projektet Lignum vid Telefonplan i Stockholm mot privatmarknaden i stället för att behålla det i egen förvaltning.
- Utfallet av utbyteserbjudandet blev att ägare till cirka 82 procent av utestående preferensaktier accepterade att lösa in sina preferensaktier. Det innebär att 9 020 603 preferensaktier löses in och i stället emitteras 18 041 206 stamaktier.
- Den 2 maj slutfördes förändringarna av förvärvsavtalen och ytterligare 46 567 050 stamaktier emitterades i en riktad nyemission. Förändringarna innebär bland annat att bolaget per 2 maj tillträdde en byggrättsportfölj till överenskommet förvärvsvärde om cirka 1,4 Mdkr.

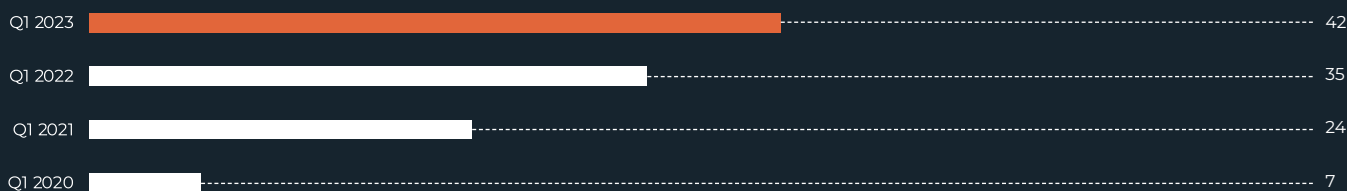
PERIODEN I KORTHET

	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Jan – dec 2022
Hysesvärde, Mkr	59	53	227
Hysesintäkter, Mkr	54	42	188
Driftnetto, Mkr	42	35	149
Förvaltningsresultat, Mkr	-22	11	18
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	-158	272	-170
Resultat efter skatt, Mkr	-155	224	-110
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-2,73	3,54	-2,40
Överskottsgrad, %	78	83	79
Belåningsgrad, %	69	57	65
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	94	100	87
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	93	99	87

För definitioner, se sidan 25.

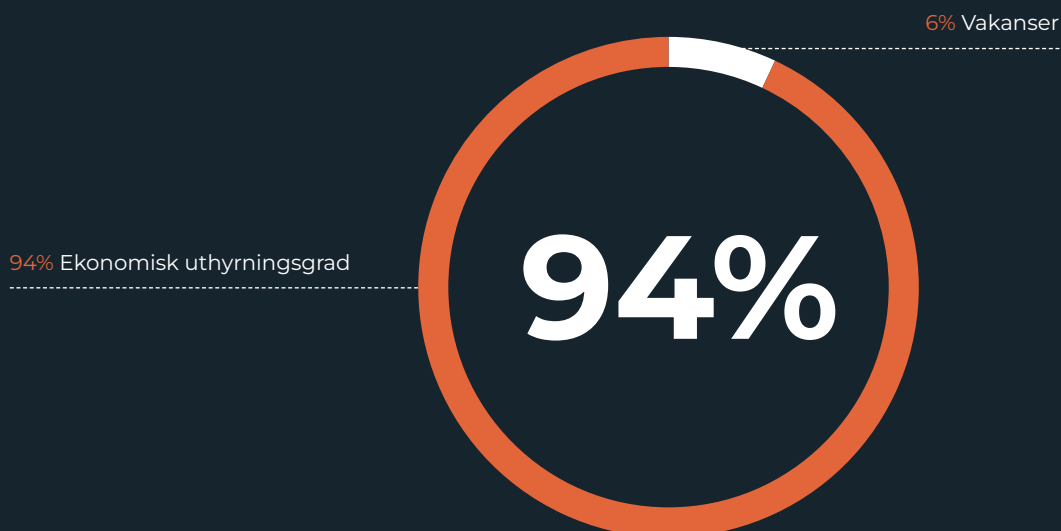
DRIFTNETTO, MKR

För det första kvartalet 2023 uppgick driftnettot till 42 Mkr. En ökning med 20 procent jämfört med samma period 2022.



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD LÄGENHETER, %

Den ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter uppgick till 94 procent.



DE FÖRSTA VIKTIGA STEGEN MOT FÖRÄNDRING



Svenska Nyttobostäder har under det första kvartalet tagit flera steg framåt på den resa vi påbörjade vid årsskiftet för att anpassa och utveckla verksamheten utifrån våra nya finansiella och operationella förutsättningar.

I april månad kunde vi stärka vår kapitalstruktur och finansieringsmodell genom att cirka 82 procent av våra preferensaktieägare tackade ja till att omvandla sina preferensaktier till stamaktier, vilket initierades under det första kvartalet. Parallellt med utbyteserbjudandet av utestående preferensaktier ändrades finansieringsstrukturen för kommande tillträden. Säljarna av fastigheter i produktion som bolaget ännu inte tillträtt kommer inte att erhålla nyemitterade preferensaktier i Svenska Nyttobostäder i samband med framtida tillträden. I stället erhöll säljarna stamaktier i en riktad nyemission som genomfördes i början på maj. Ett lägre antal preferensaktier minskar vår löpande likviditetsbelastning avsevärt framöver.

Styrelsen meddelade i mars att vi strävar efter att tillföra ytterligare kapital genom en företrädesemission om cirka 250 Mkr. Vid den ordinarie årsstämman i maj föreslås att ge styrelsen ett bemyndigande att besluta om kommande nyemission.

Vi arbetar nu mer aktivt med våra egna innehav, och en del av detta arbete innebär att vi i något eller några fall kommer att styra om projekt till ägarmarknaden och upplåta delar av lägenhetsbeståndet som bostadsrätter i stället för att behålla dem i egen förvaltning när det är mer fördelaktigt. Först ut är projektet Lignum vid Telefonplan i Stockholm med 204 lägenheter med tillträde i september/oktober.

Sammantaget innebär detta att vi har vidtagit och kommer att vidta åtgärder som avsevärt förbättrar vår finansiella ställning. Vi förblir dock ödmjuka inför den fortsatta utvecklingen på ränte- och fastighetsmarknaden och arbetar aktivt för att ytterligare stärka vår finansiella beredskap genom att utvärdera alternativa möjligheter för vårt fastighetsinnehav.

Andelen uthyrning i egen regi ökar

Efter att ha insett sårbarheten i vår affärsmodell när det gäller förvaltning och även osäkerheten kring regelverket för blockavtal, har vi bestämt oss för att ändra vår uthyrningsmodell. I befintliga avtal kommer vi successivt att ta tillbaka uthyrningen och hyra ut direkt till hyresgäster.

Vi kommer i så väl befintliga som framtida fastigheter att samarbeta både med privatpersoner och företag, institutioner och lärosäten, men endast genom direktavtal med oss som hyresvärd.

Det innebär samtidigt att vi kommer stärka våra relationer med slutkunderna och öka vår närvaro och kontroll i fastigheterna, vilket i sin tur kommer att gynna vår position som hyresvärd.

Kvartalets resultat, tillträden och värdering

Samtidigt som vi bedriver ett intensivt förändringsarbete levererade vi ett driftnetto om 42 (35) Mkr för kvartalet där hyresintäkterna uppgick till 54 (42) Mkr. Förvaltningsresultatet -22 (11) Mkr tyngs av högre räntekostnader och transaktionskostnader hänförliga till omstruktureringen av kapitalstrukturen. Avkastningskraven på marknaden fortsätter att öka och därför har vi under första kvartalet justerat våra fastighetsvärden med 158 Mkr. Vi tillträdde även fastigheten Flådern i Rönninge, Salems kommun, med 93 lägenheter i januari.

Ytterligare förbättringar och förändringar sker

Vi fortsätter att arbeta med att stärka vår finansiella struktur och minska vår skuldsättning. Vår målsättning är att ha slutfört de första stegen, utbytet av preferensaktier till stamaktier och företrädesemissionen, kring halvårsskiftet.

Nu fokuserar vi parallellt på genomförandet av de nödvändiga operationella förbättringar och förändringar som behövs. Vi kommer gradvis att ta över vår uthyrning i egen regi och bygga upp en organisation för detta. Vi behöver även, i och med tillträdet av byggrätter, etablera egen kompetens för projektutveckling. Samtidigt fortsätter arbetet att undersöka möjligheterna att göra goda affärer med vårt fastighetsinnehav och optimera vår byggrättsportfölj.

Framtida positionering

Samtidigt som vi genomför en rad åtgärder på kort sikt, arbetar vi också med en långsiktig strategisk plan för att tydliggöra Svenska Nyttobostäders framtida position, vilken kommer presenteras framöver. Vi har en klar utgångspunkt för detta arbete.

Svenska Nyttobostäders ambition är fortsatt att vara en ledande aktör på marknaden för uthyrning av bostäder till företag. Vi ser att det finns ett stort och långsiktigt behov av flexibla bostäder för företag, kommuner och institutioner i Stockholm. Men formerna för hur uthyrningen sker kommer att förändras med en tydligare reglering av marknaden. Samtidigt strävar vi efter att utveckla hyresgästmixen och öka andelen privata hyresgäster när vårt fastighetsbestånd växer. Vi kommer också att vara en mer aktiv fastighetsförvaltare genom att arbeta närmare våra hyresgäster.

Basen för vår verksamhet utgörs av ett flexibelt fastighetsbestånd som är anpassningsbart för olika typer av boende. Med vår nya dubbla roll som både fastighetsförvaltare och fastighetsutvecklare, kommer vi att arbeta mer aktivt för att optimera vårt bestånd på olika sätt. Det innebär att vi i större utsträckning än tidigare både köper och säljer fastigheter och byggrätter eller upplåter våra lägenheter som bostadsrätter.

Vi har tagit de viktiga första stegen, nu fortsätter vårt intensiva arbete att göra Svenska Nyttobostäder till ett starkt och lönsamt företag med full kraft framåt.

FREDRIK ARPE, TF VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Stockholm 9 maj 2023

ÄNDRINGAR I KAPITALSTRUKTUR OCH FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

Tidigare struktur

Svenska Nyttobostäders kapitalstruktur härstammar från bolagets uppbyggnad inför noteringen på Nasdaq First North Growth Market år 2020. Vid börsintroduktionen hade Svenska Nyttobostäder tillträtt sex förvaltningsobjekt och ingått förvärvsavtal att tillträda ytterligare 23 förvaltningsobjekt till ett fast pris fram till år 2025 enligt preliminär tidplan. Säljarna av de färdigställda fastigheterna åtog sig att teckna upp till 35 procent av överenskommet försäljningsvärde i preferensaktier i samband med tillträde av respektive projekt. Resterande del skulle Svenska Nyttobostäder finansiera via egen kassa och skuldfinansiering. I dagens marknad medför finansieringsmodellen utmaningar eftersom utöver räntekostnader för skuldfinansiering belastas även bolaget av löpande utdelning på preferensaktierna.

Utbyteserbjudandet

På extra bolagsstämma 22 mars 2023 antogs förslagen att erbjuda samtliga innehavare av preferensaktier möjligheten att omvandla varje preferensaktie till två stamaktier. Anmälningsperioden löpte 3 – 17 april och utfallet blev 81,93 procent, vilket motsvarar totalt 18 041 206 nya stamaktier. Omvandlingen av preferensaktier till stamaktier medför en minskad belastning från utdelning på preferensaktierna även om styrelsen föreslagit att det inte ska utgå någon utdelning. I de fall utdelning inte utgår på preferensaktierna läggs utebliven utdelning på som inestående belopp.

Ändringar i förvärvsportfölj

Enligt de ursprungliga förvärvsavtalen skulle Svenska Nyttobostäder till och med 2025 tillträda totalt 29 förvaltningsfastigheter med sammanlagt knappt 5 800 lägenheter.



På den extra bolagsstämman i mars 2023 antogs också förslag att ingå ändringsavtal avseende förvärsavtalen, vilket säljarna accepterat. Ändringarna innebär att säljarna av fastigheter i produktion som bolaget ännu ej tillträtt erhåller stamaktier i stället för att erhålla nyemitterade preferensaktier i Svenska Nyttobostäder i samband med framtida tillträden. Vidare medför det också att projekt som inte produktionsstartats samt tre tillkommande projekt förvärvas av Svenska Nyttobostäder som byggrätter i stället för färdigställda fastigheter som de ursprungliga förvärsavtalen gör gällande, och att betalning för dessa byggrätter ska lämnas i stamaktier. Sammantaget innebär det att 46 567 050 nya stamaktier emitteras i en riktad emission. Svenska Nyttobostäder slutförde förändringarna av förvärsavtalen samt genomförde den riktade nyemissionen av stamaktier i början av maj 2023, då även byggrättsportföljen tillträdde.

Att byggrätter förvärvas innebär att projektutvecklingsrisken samt den potentiella utvecklingsvinsten går över till Svenska Nyttobostäder. Det innebär också att bolaget får en bättre rådighet av projektportföljen, både vad gäller när produktionen startas och dess utformning.

Byggrätterna kommer utan begränsning för upplåtelseform och Svenska Nyttobostäder har möjligheten att utveckla eller sälja projekten både som förvaltningsobjekt och som bostads- eller ägarrätter mot privatmarknaden.

Företrädesemission

Svenska Nyttobostäder meddelade i mars att bolaget avser genomföra en företrädesemission om cirka 250 Mkr i syfte att stärka bolagets finansiella ställning och utgöra ett led i att skapa en långsiktigt hållbar kapital- och finansieringsstruktur. Företrädesemissionen förväntas genomföras i maj/juni 2023.



OM SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade och yteffektiva lägenheter. Beståndet finns i Storstockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer. Bolagets kunder är företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter och brukare ett flexibelt boende. Bolaget hyr även ut direkt till privatpersoner.

Svenska Nyttobostäders fastighetsbestånd lämpar sig för uthyrning samtidigt som det i flera objekt finns en flexibilitet att vända sig mot privatmarknaden för bostadsrätter och ägarlägenheter. Bolaget gynnas av ett flexibelt fastighetsbestånd och utvärderar kontinuerligt olika lösningar och potentiella utvecklingsmöjligheter i syfte att utveckla bolagets portfölj på ett sätt som maximerar värdeskapandet.



AFFÄRSIDÉ OCH VISION

Affärsidé

Svenska Nyttobostäders affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm.

Vision

Svenska Nyttobostäders vision är att vara den mest flexibla och lyhörda förvaltaren inom uthyrning av bostäder och lokaler till företag, myndigheter och privatpersoner.

KONCEPT

Yteffektiva lägenheter

Yteffektiva lägenheter erbjuds där varje kvadratmeter är noga planerad för att maximera yta och funktion. Inget lämnas åt slumpen. Bolaget söker aktörer som kan erbjuda gemensamhetsytor genom kommersiella lokaler i bottenvåningarna.

Nyproduktion

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

Digitalisering som förenklar och förenar

Svenska Nyttobostäder har en hög ambitionsnivå inom digitalisering. Detta för att göra förvaltningen och kundupplevelsen så effektiv och smidig som möjligt, vilket exempelvis innebär att bolaget kopplar upp fastigheterna för att styra och optimera driften baserad på realtidsdata, att digitala lås installeras i fastigheterna samt att bolaget erbjuder en digital boendeapp. Genom boendeappen kan den boende kommunicera med sina grannar och med bolaget, låsa upp dörrar och hitta relevant information eller boka bokningsbara resurser.

Kommunikationsnära

Lägenheterna ligger alltid nära allmänna kommunikationer, vilket minskar behovet av bil och möjliggör smidig pendling.

Social infrastruktur

I många av bolagets fastigheter finns funktioner och ytor som underlättar hyresgästens vardag och boende samt minskar behovet av transporter eller egna bilar. Bolaget 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.

STRATEGIER OCH MÅL

STRATEGI

Svenska Nyttobostäder har som övergripande strategi att successivt, utifrån en hållbarhetsambition, utveckla fastighetsbeståndet med attraktiva, nyproducerade, yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet. En del av bolagets strategi och ambition är vidare att vara nytänkande.

NYTÄNKANDE INNEBÄR FÖR BOLAGET ATT:



Erbjuda yteffektiva lägenheter som behövs och efterfrågas och som ligger i kommunikationsnära lägen. Av bolagets fastigheter ligger de flesta inom 30 minuters pendlingsavstånd till centrala Stockholm med kollektiva färdmedel.



Tänka digitalt, för att erbjuda smarta lösningar för kunder och de boende.



Skapa ett, enligt en långsiktig ambition, socialt och miljömässigt hållbart boende med gemensamhetsytor och servicefunktioner.

FINANSIELLA MÅL

År 2025 ska det normaliserade driftnettot för fastighetsportföljen uppgå till cirka 600 miljoner kronor.

Per dagen för den här delårsrapporten har det inte beslutats om att revidera bolagets finansiella mål. I samband med att det under våren 2023 ska arbetas fram en modifierad affärsplan för bolagets framtida verksamhet kommer även de finansiella målen att anpassas.





HÅLLBARHET OCH BIDRAG TILL SAMHÄLLSNYTTAN

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

BIDRAG TILL SAMHÄLLSNYTTAN

Svenska Nyttobostäder erbjuder ett boendekoncept som innebär ett helhetstänkande kring att leva och bo. Med smarta, sociala och digitala lösningar underlättas vardagen för såväl kunden som boende. Bolagets kunder är företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter eller brukare ett boende till en överkomlig kostnad. Bolaget har även uthyrning till privatpersoner via bostadsförmedling.

Genom att tillhandahålla möjligheten för fler att bo i yteffektiva lägenheter till en överkomlig kostnad bidrar bolaget till ökad ekonomisk tillväxt och ökad social hållbarhet i region Stockholm.

Bidraget till sammahällsnyttan kan sammanfattas enligt följande:

EKONOMISK TILLVÄXT

Bolaget tillför lägenheter som innebär att företag, institutioner och samhälle kan växa och bidrar till ökad ekonomisk tillväxt.

SAMHÄLLSVIKTIGA FUNKTIONER

Bolaget möjliggör för samhällsaktörer att erbjuda boende till samhällsviktiga yrkesgrupper samt boende för socialt utsatta grupper i samarbete med kommuner och andra organisationer.

SOCIAL HÅLLBARHET

Bolaget erbjuder yteffektiva lägenheter, ofta med gemensamma ytor, digitala tjänster och delningsbara resurser.

FASTIGHETS- PORTFÖLJEN

Per 2023-03-31

En 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 viktigt och bidrar till att fastigheterna är attraktiva att bo i både för företagskunder eller privatkunder, och skapar därmed större långsiktiga värden.

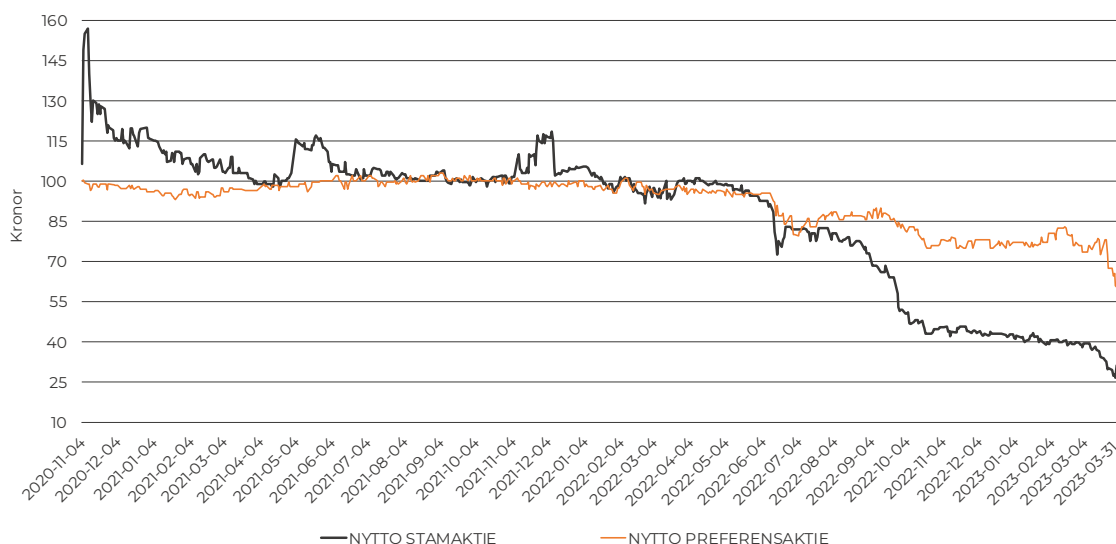
Vid utgången av första kvartalet 2023 äger och förvaltar Svenska Nyttobostäder totalt 2 072 lägenheter. Samtliga fastigheter ligger i Region Stockholm och merparten av fastigheterna ligger med promenadavstånd till spårbunden kollektivtrafik.

Fastighetsportföljen fördelas i tre kategorier: A, B och C- fastigheter där A är fastigheter som bolaget tillträtt. B är fastigheter som är produktionsstartade hos säljaren och tillträds i takt med färdigställande. Fastigheter i kategori C är ej produktionsstartade och tillträdde per 2023-03-31. Svenska Nyttobostäder tillträdde kategori C som byggrätter i maj 2023.

	Förvaltningsobjekt	Planerat tillträde	Kommun	Område	Antal lägenheter
Kategori A Fastigheter i förvaltning	Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	Väsjön	45
	Mälarterrassen	Tillträdd	Stockholm	Hässelby Strand	161
	Poeten	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	228
	Skalden	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	266
	Torghuset	Tillträdd	Salem	Rönninge C	62
	Esplanaden	Tillträdd	Stockholm	Rinkebyterrassen	52
	Ängshuset	Tillträdd	Stockholm	Rinkebyterrassen	78
	Fyrlotsen	Tillträdd	Lidingö	Larsberg	180
	Kronan	Tillträdd	Järfälla	Barkarbystaden	276
	Nova 7	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	324
	Nova 8	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	125
	Skogshusen	Tillträdd	Nacka	Telegrafberget	182
	Flådern	Tillträdd	Salem	Rönninge C	93
	Lignum	Q3 2023	Stockholm	Telefonplan	204
Kategori B* Fastigheter i säljarens produktion	Stella 9	Q3 2023	Sollentuna	Södra Häggvik	271
	Stella 10	Q3 2023	Sollentuna	Södra Häggvik	153
	Alba	Q1 2024 / Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	396
	Rubigo	Q1 2024 / Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	70
	Kastellet	Q3 2024	Sollentuna	Väsjön	173
	Archimedes A		Stockholm	Mariehäll	116
Kategori C* Ej produktionsstartade projekt	Archimedes B		Stockholm	Mariehäll	106
	Archimedes C		Stockholm	Mariehäll	135
	Archimedes D		Stockholm	Mariehäll	84
	Archimedes E		Stockholm	Mariehäll	58
	Archimedes F1		Stockholm	Mariehäll	253
	Archimedes F2		Stockholm	Mariehäll	280
	Archimedes S		Stockholm	Mariehäll	26
	Häggvik Entré		Sollentuna	Södra Häggvik	-
	Häggvik Luna		Sollentuna	Södra Häggvik	437
	Häggvik View		Sollentuna	Södra Häggvik	184
	Jarlaberg		Nacka	Jarlaberg	114
	Kajhusen		Sollentuna	Väsjön	291

* Antal lägenheter i kategori B och C är preliminärt och kan komma att ändras.

AKTIEUTVECKLING



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

Totalt antal aktier uppgick den 31 mars 2023 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.

För aktiekapitalets utveckling, se sidorna 67-68 i Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2022.

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 vare sig stamaktien eller preferensaktien utöver den redan beslutade preferensaktieutdelningen i april 2023 om 1,25 kr per preferensaktie.

AKTIEÄGARE PER 2023-03-31 (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	6 339 631	1 940 440	8 280 071	12	65 336 750	11
Batten AB	2 844 333	439 676	3 284 009	5	28 883 006	5
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	1 737 640	13 700	1 751 340	2	17 390 100	3
Banque Pictet & Cie (Europe)	1 684 060	0	1 684 060	2	16 840 600	3
Kopparnåset Kapitalförvaltning AB	1 540 941	0	1 540 941	2	15 409 410	2
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	7 422 680	3 916 149	11 338 829	16	78 142 950	13
Totalt	60 501 400	11 009 957	71 511 357	100	616 023 957	100

KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	Not	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Hysesintäkter		54	42	188
Fastighetskostnader		-12	-7	-39
Driftnetto		42	35	149
Centrala administrationskostnader		-20	-7	-33
Rörelseresultat		22	28	116
Finansiella intäkter		0	0	-
Finansiella kostnader	5	-44	-17	-98
Förvaltningsresultat		-22	11	18
Orealiserade värdeförändringar derivat		-4	-	24
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2, 3	-158	272	-170
Resultat före skatt		-184	283	-128
Skatt		29	-59	18
Periodens resultat		-155	224	-110
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat		-	-	-
Periodens övriga totalresultat efter skatt		-	-	-
Periodens totalresultat		-155	224	-110
Periodens resultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare		-151	224	-95
Innehav utan bestämmande inflytande		-4	0	-15
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		-2,73	3,54	-2,40
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		-2,73	3,54	-2,40

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	2, 3	4 833	4 918	4 812
Maskiner och inventarier		4	4	3
Derivat	4	38	18	43
Nyttjanderättstillgångar		38	-	38
Summa anläggningstillgångar		4 913	4 940	4 896
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		35	4	29
Övriga kortfristiga fordringar		37	40	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36	35	33
Likvida medel		25	16	26
Summa omsättningstillgångar		133	95	127
SUMMA TILLGÅNGAR		5 046	5 035	5 023
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare		1 378	1 845	1 543
Innehav utan bestämmande inflytande		60	79	64
Summa eget kapital		1 438	1 924	1 607
Långfristiga skulder				
Obligation	4, 5	400	400	400
Långfristiga räntebärande lån	5	2 503	2 192	2 507
Leasingskuld		38	-	38
Uppskjuten skatteskuld		109	215	139
Summa långfristiga skulder		3 050	2 807	3 084
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande lån	5	342	197	210
Leverantörsskulder		40	40	42
Aktuell skatteskuld		5	5	6
Övriga kortfristiga skulder		123	38	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48	24	45
Summa kortfristiga skulder		558	304	332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 046	5 035	5 023

KONCERNENS RAPPORT FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till
moderföretagets aktieägare

BELOPP I MKR	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	3	902	507	1 412	79	1 491
Årets resultat	-	-	-95	-95	-15	-110
Årets övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
	3	902	412	1 317	64	1 381
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	-		-50	-50	-	-50
Nyemissioner	-	276	-	276	-	276
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med ägare	0	276	-50	226	0	226
Utgående eget kapital 2022-12-31	3	1 178	362	1 543	64	1 607
Ingående eget kapital 2023-01-01	3	1 178	362	1 543	64	1 607
Periodens resultat			-151	-151	-4	-155
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	-	-	-14	-14	-	-14
Nyemissioner	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-03-31	3	1 178	197	1 378	60	1 438

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023-01-01 -2023-03-31	2022-01-01 -2022-03-31	2022-01-01 -2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat	22	28	116
Justering ej kassaflödespåverkande poster	-	-	1
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-44	-17	-98
Betald skatt	-1	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-23	10	18
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning rörelsefordringar	-7	-18	-45
Ökning/minskning rörelseskulder	94	24	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64	16	14
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan	-1	0	0
Investering i förvaltningsfastigheter	-179	-729	-1 064
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-	-1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-180	-730	-1 064
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Obligation, upptagen	-	-	-
Upptagna lån	132	516	862
Amortering lån	-3	-1	-20
Aktieägartillskott	-	-	-
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	-	220	276
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-14	-10	-46
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	115	725	1 072
Periodens kassaflöde	-1	11	21
Likvida medel vid periodens början	26	5	5
Likvida medel vid periodens slut	25	16	26

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023-01-01 -2023-03-31	2022-01-01 -2022-03-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	0	0	2
Fastighetskostnader	-	-	0
Driftöverskott	0	0	2
Försäljnings- och administrationskostnader	-13	-2	-10
Rörelseresultat	-13	-2	-8
Nedskrivning aktier	-	-	-
Resultat försäljning av aktier	-	-	-
Finansiella intäkter	1	1	3
Finansiella kostnader	-8	-3	-18
Resultat efter finansiella kostnader	-20	-4	-23
Bokslutdispositioner	-	-	10
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-20	-4	-13

BELOPP I MKR	2023-01-01 -2023-03-31	2022-01-01 -2022-03-31	2022-01-01 -2022-12-31
Periodens resultat	-20	-4	-13
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-20	-4	-13

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	529	508	508
Summa anläggningstillgångar	529	508	508
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	1	3
Fordringar, koncerninterna	1 220	1 020	1 099
Övriga kortfristiga fordringar	3	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1	1
Likvida medel	9	0	0
Summa omsättningstillgångar	1 236	1 025	1 106
SUMMA TILLGÅNGAR	1 765	1 533	1 614
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (60 501 400 aktier)	3	3	3
Preferenskapital (11 009 957 aktier)	0	0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	956	966	982
Årets resultat	-20	-4	-13
Summa eget kapital	939	965	972
Långfristiga skulder			
Obligationslån	400	400	400
Summa långfristiga skulder	400	400	400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1	1	1
Skulder, koncerninterna	275	137	222
Övriga kortfristiga skulder	143	29	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	1	1
Summa kortfristiga skulder	426	168	242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 765	1 533	1 614

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.

Ändringar i IAS 1 "Utformning av finansiella rapporter" som skall börja tillämpas från 1 januari 2023 förväntas ha en kvalitativ påverkan på koncernens finansiella rapportering. I övrigt förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 som har haft någon väsentlig påverkan på bolaget.

För mer information se Svenska Nyttobostäders årsredovisning 2022, Not 1-2, på sidan 81-87.

NOT 2 – VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

BELOPP I MKR	jan – mar 2023	jan – mar 2022	jan – dec 2022
Ingående fastighetsvärden	4 812	3 918	3 918
Förvärv av fastigheter	174	727	1 041
Investering i befintliga fastigheter	5	1	22
Orealiserade värdeförändringar	-158	272	-169
Utgående fastighetsvärde	4 833	4 918	4 812

NOT 3 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BELOPP I MKR	jan – mar 2023	jan – mar 2022	jan – dec 2022
Ingående fastighetsvärde	4 812	3 918	3 918
Investering i fastigheter	179	728	1 063
Orealiserade värdeförändringar	-158	272	-169
Utgående redovisat verkligt värde	4 833	4 918	4 812

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till 31 mars 2023 har 2 072 lägenheter tillträtts.

Färdigställda och tillträdde	Kommun	Tillträde	Antal lgh
Bryggghusen 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
Skogshusen	Nacka	Q4 2022	182
Flädern	Salem	Q1 2023	93

Lägenheter i förvaltning

2 072

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 värde-metoden. 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 nuvärdeberäkning 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 förvaltningsfastigheten 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.

För att anpassa oss till rådande marknadsläge med högre avkastningskrav än tidigare har samtliga fastigheter i förvaltning blivit externt värderade per 31 mars 2023. Information har lämnats om gällande och nytecknade hyreskontrakt, bedömda drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd uppgick vid periodens slut till 4 833 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

FÄRDIGSTÄLLDA OCH TILLTRÄDDA	31 mars 2023	31 dec 2022
Kalkylperiod (år)	10-15	10-20
Avkastningskrav (%)	3,6 - 5,9	3,5 - 5,5
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	4,2	4,1
Långsiktig inflationsbedömning (%)	2	2
Kalkylränta (%)	5,8 - 6,7	5,8-6,6
Långsiktig vakans (%)	0,6 - 2,4	0,6 - 2,2
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 i andra antaganden

VÄRDEPÅVERKAN I MKR	31 mars 2023	31 dec 2022
Driftnettoförändring +/- 3%	+145/-145	+144/-144
Avkastningskrav +/- 1%	-948/+1 480	-1 017/+1 382

För framtida tillträden, se sidan 14.

NOT 4 – FINANSIELLA INSTRUMENT

BELOPP I MKR	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2023-03-31	2022-12-31	2023-03-31	2022-12-31
Obligationslån	400	400	400	400
Derivat	38	42	38	42
	438	442	438	442

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 genom 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 derivatinstrument och långfristiga räntebärande skulder (obligationslån). De har värderats till verkligt värde enligt nivå 1 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 inte väsentligt förändrats när aktieägarlänet 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.

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.

Per 31 mars är samtliga lån upptagna till en räntebindningstid på tre månader. Bolaget har två ränteswappar om totalt 512 Mkr som förfaller 2027.

Kapitalbindningstid och räntenivå visas i nedan tabell.

LÖPTID	VOLYM (MKR)	SNITTRÄNTA (%)
0-1 år	342	9,03
1-2 år	1 824	5,22
2-3 år	353	4,32
3-4 år	221	4,33
4-5 år	512	2,63
Totalt	3 252	5,06

NOT 6 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

BELOPP I MKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 730	2 271	2 610
Andelar i dotterbolag	-	-	-
Andelar i bostadsrätter	160	160	160
	2 890	2 431	2 770

Eventualförpliktelser via ALM Equity-koncernen

BELOPP I MKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Borgensförbindelser för externa företag	102	198	-
	102	198	-

NOT 7 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under kvartalet köpt in juridiktjänster från Advokatfirman DLA Piper Sweden KB till ett värde av 406 (431) 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 kommer att genomföras i samband med de beslutade ändringarna av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell som togs beslut om på extra bolagsstämma den 22 mars 2023.

Flädern tillträdde i januari och i samband 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 den kvittningsemission som genomförs i samband med de beslutade ändringarna av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell som beslutades på extra bolagsstämma den 22 mars 2023.

Under slutet på första kvartalet och början på andra kvartalet genomför Svenska Nyttobostäder ändringar av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell. Parallellt genomförs ändringar i förvärvsportföljen. Bolaget har offentliggjort prospekt samt tilläggsprospekt avseende utbyteserbjudandet till preferensaktieägarna. Förändringar i kapitalstruktur och förvärvsavtal beskrivs på sidorna 8-9.

Ett låneavtal med ett rambelopp om 80 Mkr ingicks med bolag inom ALM Equity-koncernen den 16 mars 2023, av dessa har 30 Mkr utbetalats.

I övrigt har inga andra transaktioner ägt rum mellan Svenska Nyttobostäder och närstående som väsentligen påverkar 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.

För en mer utförlig beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer, se Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2022, sidorna 48-64.

NYCKELTAL

NYCKELTAL	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal lägenheter förvaltning vid periodens utgång	2 072	1 797	1 979
Antal lägenheter i säljarens produktion vid periodens utgång	1 267	1 369	1 360
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	236	168	227
Överskottsgrad, %	78	83	79
Ekonomisk uthyrningsgradlägenheter, %	94	100	87
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	93	99	87
Finansiella nyckeltal			
Hyresintäkter, Mkr	54	42	188
Driftnetto, Mkr	42	35	149
Förvaltningsresultat, Mkr	-22	11	18
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	-158	272	-170
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-155	224	-110
Soliditet vid periodens utgång, %	28	38	32
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	69	57	65
Genomsnittlig räntenivå, %	5,06	2,76	4,15
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	11 009 957	10 449 492	11 009 957
Totalt antal utestående stamaktier vid periodens utgång	60 501 400	60 501 400	60 501 400
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-2,73	3,54	-2,40
Eget kapital vid periodens utgång, Mkr	1 438	1 924	1 607

I och med förändringarna i förvärvsportföljen har Svenska Nyttobostäder beslutat att inte längre redovisa nyckeltalen "Antal lägenheter i säljarens utveckling vid periodens utgång" samt "Totalt antal lägenheter vid periodens utgång". Vidare har bolaget valt att inte redovisa nyckeltalen "Avstånd snittlägenhet spårbunden station vid periodens utgång, m" samt "Avstånd snittlägenhet Sergels Torg vid periodens utgång, km" då de inte anses vara relevanta.

DEFINITIONER

Antal lägenheter i förvaltning

Antalet färdigställda och tillträdde lägenheter.

Antal lägenheter i säljarens produktion

Antalet lägenheter under uppförande.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till det totala fastighetsvärdet.

Driftnetto, Mkr

Hysesintäkter minus driftkostnader samt fastighetsskatt.

Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %

Intäkter för lägenheter 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.

Hyresintäkter, Mkr

Totala hyresintäkter.

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.

Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av intäkter.

RAPPORTENS UNDERSKRIFT

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.

Stockholm 9 maj 2023

FREDRIK ARPE

tf Verkställande direktör

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

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

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan information som Svenska Nyttobostäder AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08.00 den 9 maj 2023.

KONTAKTA OSS

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.

KALENDARIUM

Halvårsrapport 2023.....20 juli 2023

Delårsrapport Q3 2023.....9 november 2023



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)

Regeringsgatan 59
SE-111 56 Stockholm
Sverige

E-post

info@nyttobostader.se

Hemsida

www.nyttobostader.se