

Q2
2023

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)

PERIODEN 1 JANUARI – 30 JUNI 2023


SVENSKA
NYTTOBOSTÄDER

Org.nr: 559250-9607





SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB

HALVÅRSRAPPORT Q2 2023

1 JANUARI – 30 JUNI 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

Strategier och mål

KLIMATBOKSLUT 2022

14

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

16

AKTIEN

17

Aktieutveckling

Aktieägare

FINANSIELLA RAPPORTER

18

Räkenskaper

Noter

NYCKELTAL

26

DEFINITIONER

27

UNDERSKRIFT

28

KONTAKT & KALENDARIUM

29

Kontakt

Kalendarium

Certified Adviser

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN 1 APRIL – 30 JUNI 2023

- Svenska Nyttobostäder meddelade att projektet Lignum vid Telefonplan avses att säljas mot privatmarknaden. Med anledning av detta offentliggjordes ett tilläggsprospekt avseende utbyteserbjudandet.
- Den 19 april 2023 offentliggjordes utfallet av utbyteserbjudandet, knappt 82 procent av utestående preferensaktier omvandlas till stamaktier. Det innebär att drygt 18 miljoner nya stamaktier emitteras samtidigt som cirka nio miljoner preferensaktier löstes in.
- Bolaget slutför förändringar i förvärsavtalen vilket bland annat innebär att en byggrättsportfölj förvärvas för 1,4 Mdkr. I samband med förändringarna genomfördes en riktad nyemission om cirka 2,3 Mdkr. För mer info se sid 8–9.
- På årsstämman fastställdes resultat- och balansräkningar för 2022 och beslutades att ingen utdelning skulle lämnas för detta räkenskapsår. Styrelsen bemyndigades att besluta om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler.
- Svenska Nyttobostäder presenterade uppdaterad affärsstrategi och finansiella mål. Den förändrade affärsstrategin innebär en långsiktig ompositionering för att skapa större mervärde för bolagets intressenter. Strategin bygger på att tillvarata bolagets styrkor med ett flexibelt fastighetsbestånd för att optimera Svenska Nyttobostäders potential och värdeskapande samt anpassa verksamheten till hyresmarknadens legala förändringar. Läs mer på sidan 12.
- Styrelsen beslutar att i juli genomföra en företrädesemission av stamaktier om cirka 250 miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Företrädesemissionen tecknades till cirka 82 procent, vilket innebär att Svenska Nyttobostäder tillförs cirka 204 miljoner kronor före emissionskostnader och kvittning. Se sid 9 för mer info.

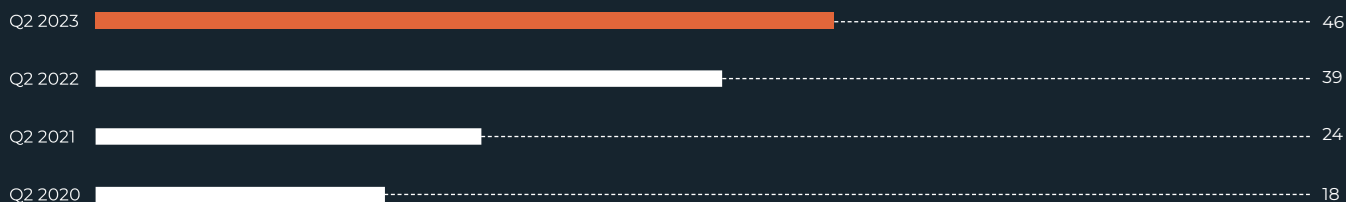
PERIODEN I KORTHET

	Apr – jun 2023	Apr – jun 2022	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	Jan – dec 2022
Hysesvärde, Mkr	59	53	118	105	227
Hysesintäkter, Mkr	58	49	112	90	188
Driftnetto, Mkr	46	39	88	73	149
Förvaltningsresultat, Mkr	-18	8	-40	19	18
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-36	-14	-195	257	-170
Resultat efter skatt, Mkr	-53	5	-208	228	-110
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-0,56	-0,13	-2,77	3,39	-2,4
Överskottsgrad, %	79	80	79	81	79
Belåningsgrad, %	54	59	54	59	65
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	97	100	97	100	87
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	96	99	96	99	87

För definitioner, se sidan 27.

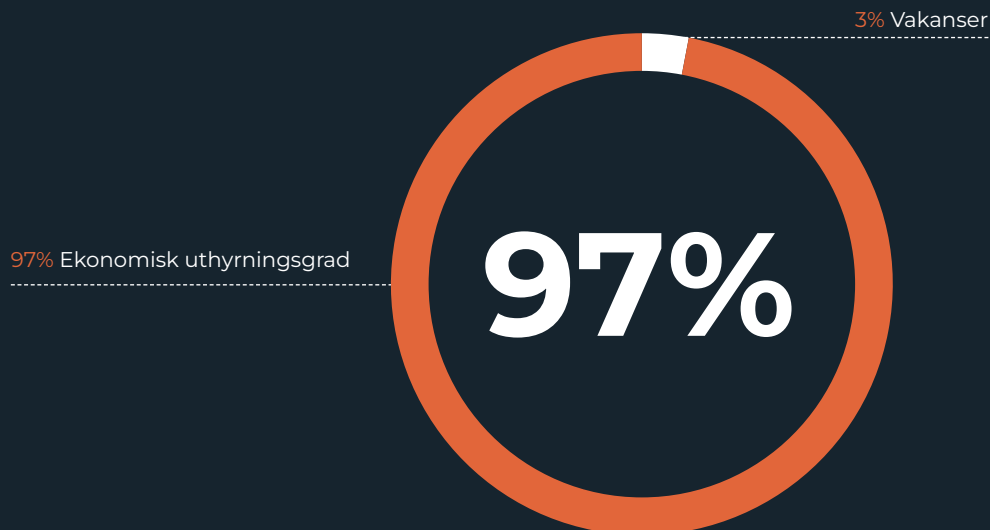
DRIFTNETTO, MKR

För det andra kvartalet 2023 uppgick driftnettot till 46 Mkr. En ökning med 18 procent jämfört med samma period 2022.



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD LÄGENHETER, %

Den ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter uppgick till 97 procent.



EN MER FLEXIBEL STRATEGI SKAPAR VÄRDE



Svenska Nyttobostäder har nu förstärkt grunderna för bolagets verksamhet i flera dimensioner. Med en ny kapitalstruktur, en ny finansiell målsättning och en omarbetad affärsstrategi har vi förbättrat våra förutsättningar att bygga en långsiktigt hållbar verksamhet som förvaltar och utvecklar våra tillgångar. Den övergripande målsättningen är att optimera värdeskapandet för bolagets aktieägare och andra intressenter.

Jag och min ledningsgrupp har tillsammans med vår styrelse arbetat intensivt under våren för att stärka vår kapitalstruktur och framtidssäkra verksamheten för att skapa mervärde för våra intressenter i den nya omvärldssituation som råder. Och vi har tagit flera viktiga steg framåt. Först förstärkte vi vår kapital- och finansieringsstruktur genom en riktad nyemission om 2,3 Mdkr, i samband med justering av tidigare ingångna förvärsavtal. Det ger en starkare soliditet och lägre belåningsgrad som uppgick till 50 respektive 54 procent per sista juni att jämföra med 32 respektive 65 procent vid årsskiftet.

I juni beslutade styrelsen att genomföra en företrädesemission om cirka 250 miljoner. Teckningskursen sattes till 35 kronor som är klart över rådande börskurs och de större ägarna garanterade cirka 80 procent av emissionen. Det visar att ägarna tror på och stöttar bolaget. Utfallet blev att Svenska Nyttobostäder tillförs drygt 200 miljoner kronor före emissionskostnader och kvittning. I maj har vi också beslutat om nya finansiella mål och en ny affärsstrategi. Det ger oss en tydlig riktning framåt och ett flexibelt ramverk för vår verksamhet med flera olika möjligheter att göra lönsamma affärer. Nu kan vi gå vidare och intensifiera arbetet med att ställa om den operativa verksamheten i linje med vår strategi.

Två kundsegment

I grund och botten kommer vi fortsätta att vara ett fastighetsbolag som förvaltar bostäder till företagsmarknaden, men också till privatmarknaden, som ökar i betydelse. Med ett växande lägenhetsbestånd väljer vi därför att skapa en mer varierad uthyrning som vänder sig till både företag och privatpersoner. Förändringen har redan inletts och under det första halvåret 2023 ökade andelen lägenheter som hyrs av privatkunder från cirka 20 till över 30 procent.

Starkare relationer med slutkunderna

Svenska Nyttobostäder kommer att fortsätta vara en ledande aktör på marknaden för uthyrning av bostäder till företag. De trender vi ser på arbetsmarknaden och samhället långsiktigt ökar behovet för flexibla och yteffektiva bostäder, vilket kommer att gynna seriösa aktörer som Svenska Nyttobostäder. Därför anpassar vi nu vår uthyrningsmodell för företagsuthyrning och etablerar själva direkta kundrelationer utan mellanhänder. Förändringen sker successivt och vi ser att andelen direktavtal med företagskunder kommer öka. Min bedömning är att vi helt kommer att ha ställt om företagsuthyrningen till att drivas i egen regi inom ett par år. Under 2023 etableras en intern organisation som driver uthyrningsverksamheten.

Förvärvsavtal ger fler möjligheter

Genom att tillträda de byggrätter som ännu inte hade produktionsstartats har vi förbättrat våra möjligheter att styra och utforma våra projekt. Idag består 90 procent av vårt bestånd av ettor och tvåor. Som snabbfotad aktör kommer vi att vara följsamma mot marknaden och i större omfattning kunna variera beståndet av yteffektiva lägenheter i linje med marknadens efterfrågan när vi själva äger byggrätterna. Med vårt nya ramverk kan vi också arbeta mer aktivt med vårt bestånd och välja mellan att utveckla för egen räkning eller avyttra projekt där vi ser potential för försäljning. I april beslutade vi att styra om projektet Lignum med 204 bostadsrätter till privatmarknaden och vi har hittills fått en god respons. Vi ser kontinuerligt över beståndet för att identifiera värdeskapande transaktioner, under året är det sannolikt att bolaget genomför avyttringar för att stärka kapitalstrukturen ytterligare.

Hållbarhet i flera dimensioner

Jag kommer att arbeta för att hållbarhet ska genomsyra vårt arbete i ännu större utsträckning än tidigare. I vår strategiska plan stärker vi hållbarhetsarbetet med ambitionen att ytterligare förbättra fastigheternas energieffektivitet och öka antalet miljöcertifierade fastigheter. Men vi arbetar också i andra dimensioner; ökad trygghet och trivsel hos våra hyresgäster är en prioritet när vi flyttar hem uthyrningen och vi kommer närmare de som bor i våra lägenheter.

Periodens resultat

Under kvartalet levererade vi ett driftnetto om 46 (39) Mkr där hyresintäkterna uppgick till 58 (49) Mkr. Förvaltningsresultatet -18 (8) Mkr tyngs av högre räntekostnader och transaktionskostnader hänförliga till omstruktureringen av kapitalstrukturen.

Jag är nöjd med den förflyttning Svenska Nyttobostäder har gjort under våren. Vi har fått ett relevant och omvärldsanpassat mål med en plan för finansiering och en strategi för vår operationella verksamhet. Det ger oss möjlighet att med full kraft fokusera på våra mål och att skapa värden för våra intressenter samtidigt som det skapar en bättre grund för att hantera de makroekonomiska utmaningar som fastighetsbranschen möter.

FREDRIK ARPE, TF VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Stockholm 25 augusti 2023

ÄNDRINGAR I KAPITALSTRUKTUR OCH FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

Svenska Nyttobostäder har under året genomfört flera åtgärder för att stärka bolagets kapitalstruktur. Under andra kvartalet slutfördes utbyteserbjudandet av preferensaktier och förändringarna av förvärvsavtalen. I juni beslutade styrelsen att genomföra en företrädesemission om maximalt cirka 250 miljoner kronor och emissionen slutfördes i juli och innebär att bolaget tillförs drygt 200 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader och kvittning.

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 cirka 82 procent, vilket motsvarar totalt 18 041 206 nya stamaktier. Omvandlingen av preferensaktier till stamaktier medför en minskad belastning från utdelning på preferensaktierna även om årsstämman beslutade 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 förvärfas 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 förvärfas 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

Syftet med företrädesemissionen är att stärka bolagets finansiella ställning och utgör ett led i att skapa en långsiktigt hållbar kapital- och finansieringsstruktur för att fortsatt möjliggöra bolagets strategiska utveckling. Teckningskursen fastställdes till 35 kronor och emissionen tecknades till cirka 82 procent vilket motsvarar 5 832 872 nya stamaktier. Bolaget tillförs cirka 204 miljoner kronor före emissionskostnader och kvittning. Lånet från ALM Equity om knappt 31 miljoner kronor kvittades mot nya stamaktier i samband med emissionen.



OM SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

Svenska Nyttobostäder utvecklar, äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade och yteffektiva lägenheter samt byggrätter. Beståndet finns i Storstockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer. Svenska Nyttobostäder fokuserar på två kundsegment. Det första utgörs i huvudsak av företag men även av exempelvis organisationer och universitet medan det andra utgörs av 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.



AFFÄRSMODELL

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. I många av bolagets fastigheter finns en ambition om att 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 exempel 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 och energiförbrukningen baserat på realtidsdata. Bolaget arbetar också mot en mer datadriven kundkommunikation samt erbjuder en digital boendeapp. Genom boendeappen kan den boende kommunicera med 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

AFFÄRSSTRATEGI

Svenska Nyttobostäder har nyligen uppdaterat sin affärsstrategi vilket offentliggjordes genom pressmeddelande den 1 juni 2023.

Den nya affärsstrategin baseras på följande delar:

- **Ny uthyrningsmodell:** hyresförhållanden med företagsförmedlare fasas successivt ut och Svenska Nyttobostäder agerar i stället direkt mot kund vid alla nya hyresavtal. Det kräver en ny organisation och en ny marknadsstrategi. Uthyrningsmodellen möjliggör en närmare relation med bolagets hyresgäster.
- **Fokus på två kundsegment:** framöver kommer Svenska Nyttobostäder att fokusera på två kundsegment. Det första utgörs i huvudsak av företag men även av exempelvis organisationer och universitet medan det andra utgörs av privatpersoner. Andelen lägenheter som hyrs direkt till privatpersoner förväntas öka i det korta perspektivet.
- **Förändring i förvärsavtal:** Svenska Nyttobostäder har tillträtt byggrätter för projekt som ännu inte produktionsstartats vilket innebär att bolaget får en bättre kontroll över projektportföljen, exempelvis beträffande när produktionen startas och fastigheternas utformning. Svenska Nyttobostäder har möjlighet att utveckla byggrätterna för egen förvaltning eller avyttra projekten både som förvaltningsobjekt och som bostads- eller ägarätter mot privatmarknaden.
- **Hållbarhet:** stärka hållbarhetsarbetet med ambitionen att ytterligare förbättra fastigheternas energieffektivitet och öka antalet miljöcertifierade fastigheter.

Den förändrade affärsstrategin innebär en långsiktig ompositionering för att skapa större mervärde för Svenska Nyttobostäders intressenter genom att bl.a. ha en närmare relation med slutkunder, utvidga bolagets andel i värdekedjan och stärka kapitalstrukturen. Strategin bygger på att tillvarata bolagets styrkor med ett flexibelt fastighetsbestånd för att optimera Svenska Nyttobostäders potential och värdeskapande samt anpassa verksamheten till hyresmarknadens legala förändringar.

Svenska Nyttobostäder har vidare som övergripande strategi att successivt, utifrån en hållbarhetsambition, utveckla fastighetsbeståndet med attraktiva, nyproducerade och 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

Svenska Nyttobostäder ska över en konjunkturcykel uppnå maximal riskjusterad avkastning och generera ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.



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 i kommunikationsnära lägen bidrar bolaget till ökad ekonomisk tillväxt och ökad social hållbarhet i region Stockholm.

Bidraget till samhällsnyttan 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.

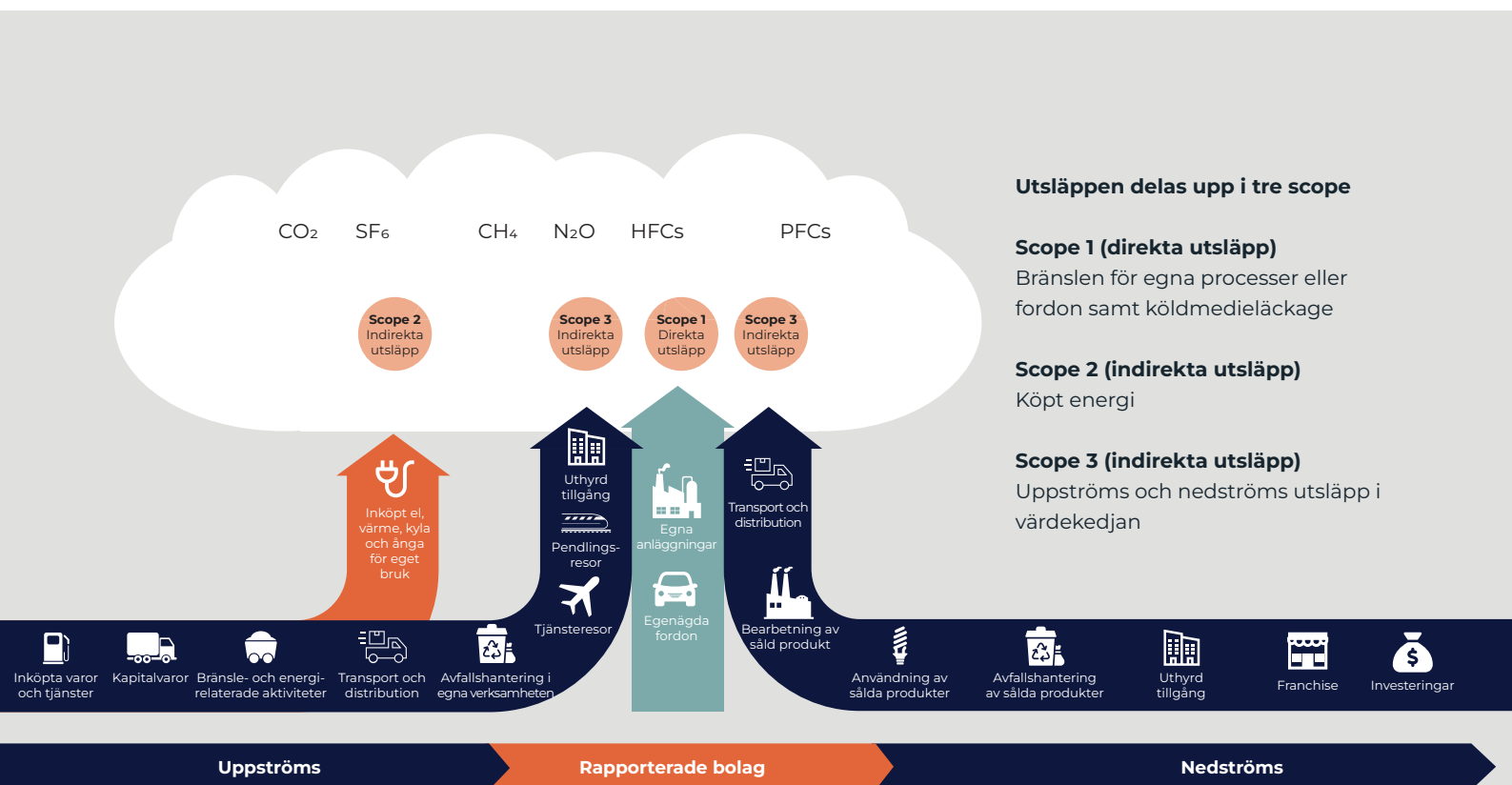
SOCIAL HÅLLBARHET

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

KLIMATBOKSLUT

Svenska Nyttobostäder har för första gången tagit fram ett klimatkavelslut för verksamhetsåret 2022, detta för att kartlägga växthusgasutsläppen för samtliga väsentliga delar av verksamheten. Resultatet av arbetet ger ett bra underlag för verksamhetens fortsatta klimatarbete gällande klimatfärdplan och klimatmål. Projektet och dess resultat har även hjälpt till att lyfta förståelsen och kunskapsnivån i organisationen.

Klimatkavelslutet analyserar på vilket sätt Svenska Nyttobostäders verksamhet påverkar klimatet samt ger organisationen kunskaper om hur man bäst arbetar framåt för att minska klimatpåverkan. Det fungerar även som ett pedagogiskt, motiverande och konkret sätt att visa på resultaten av de förbättringsåtgärder som genomförs.



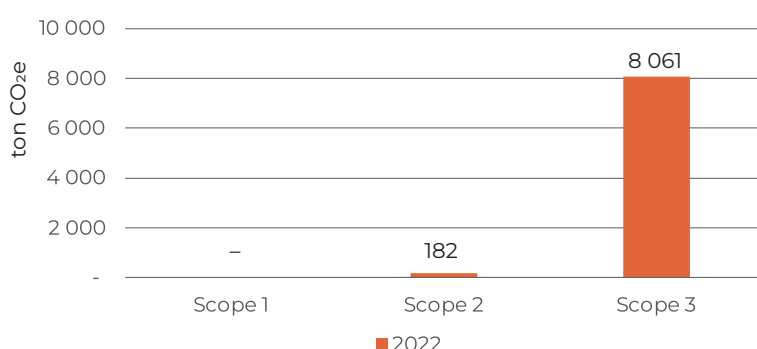
En viktig del i arbetet med att sätta mål för minskade växthusgasutsläpp är att skapa en bild av vart utsläppen kommer från. Svenska Nyttobostäder gör klimatbokslut enligt standarden Greenhouse Gas Protocol, vilket är den mest använda standarden globalt.

Detta klimatbokslut avser verksamhetsåret 2022 och baseras på data från moderbolaget samt dotterbolagen. Detta är första gången ett klimatbokslut systematiskt genomförts för den egna verksamheten, vilket gav en viktig insikt om var i värdekedjan de stora utsläppen finns.

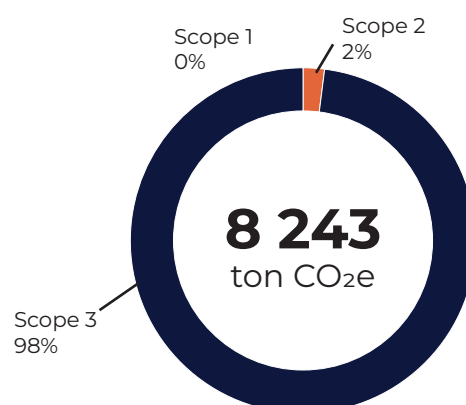
Totalt släppte Svenska Nyttobostäder under 2022 ut drygt 8 243 ton CO₂e. Den största delen kommer från förvärv av fastigheter inom dotterbolagens verksamheter.

Klimatbokslutet hjälper bolaget att utarbeta handlingsplaner för kontinuerlig förbättring av resultaten, samt hantera intern och extern kommunikation relaterad till klimatarbetet.

UTSLÄPP PER SCOPE



UTSLÄPPSFÖRDELNING MELLAN SCOPE



DETALJERAD UTSLÄPPSFÖRDELNING PER SCOPE

	Scope 1 ton CO ₂ e	Scope 2 ton CO ₂ e	Scope 3 ton CO ₂ e	Total ton CO ₂ e	Andel inkl. förvärva- de fastigheter	Andel exkl. förvärva- de fastigheter
Energyanvändning inom den egna verksamheten		-	0,1	0,1	0%	0%
El till eget kontor	-	-	0,1	0,1	0%	0%
Fjärrvärme till eget kontor	-	-	-	-	0%	0%
Fjärrkyla till eget kontor	-	-	-	-	0%	0%
Förvaltning	-	182	508,9	690,9	8%	85%
Fastighetsel	-	1,4	28,4	29,8	0%	4%
Verksamhetsel	-	-	241,9	241,9	3%	30%
Fjärrvärme	-	180,6	11,6	192,2	2%	24%
Avfallshantering	-	-	115,5	115,5	1%	14%
Hyresgästanpassningar	-	-	111,6	111,6	1%	14%
Inköp	-	-	121,2	121,2	1%	15%
Förbrukningsvaror	-	-	6,6	6,6	0%	1%
IT-utrustning	-	-	0,9	0,9	0%	0%
Digitalisering av fastigheter	-	-	39,1	39,1	0%	5%
Möbler	-	-	74,7	74,7	1%	9%
Resor	-	-	1,7	1,7	0%	0%
Tjänsteresor	-	-	0,9	0,9	0%	0%
Pendlingsresor	-	-	0,8	0,8	0%	0%
Totalt exkl. förvärvade fastigheter	-	182	631,9	813,9	10%	100%
Förvärvade fastigheter	-	-	7 429,0	7 429,0	90%	
Förvärvade fastigheter	-	-	7 429,0	7 429,0	90%	
Totalt inkl. förvärvade fastigheter	-	182	8 060,9	8 242,9	100%	

FASTIGHETS- PORTFÖLJEN

Per 2023-06-30

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 och privatkunder, och skapar därmed större långsiktiga värden.

Vid utgången av andra 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.

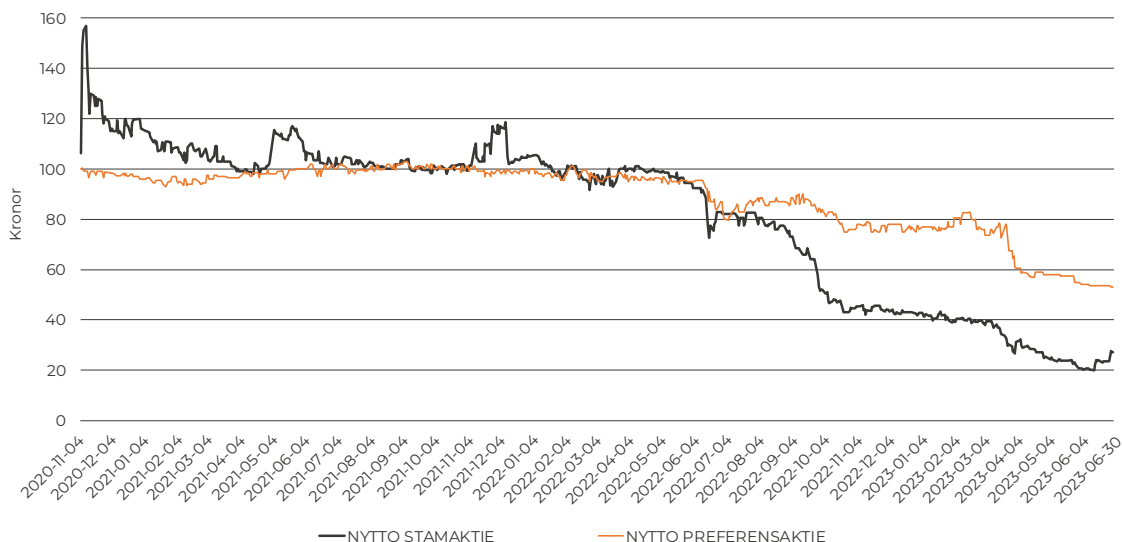
Fastighetsportföljen fördelas i tre kategorier: A, B och C- fastigheter där A är fastigheter som bolaget tillträtt. B är fastigheter som är produktionsstartade hos säljaren och tillträds i takt med färdigställande. Fastigheter i kategori C är ej produktionsstartade. Svenska Nyttobostäder tillträdde kategori 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	Q4 2023	Sollentuna	Södra Häggvik	271
	Stella 10	Q4 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
Kategori C* Ej produktionsstartade projekt	Archimedes A	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	116
	Archimedes B	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	106
	Archimedes C	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	135
	Archimedes D	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	84
	Archimedes E	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	58
	Archimedes F1	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	253
	Archimedes F2	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	280
	Archimedes S	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	26
	Häggvik Entré	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	Kommersiell fastighet
	Häggvik Luna	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	437
	Häggvik View	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	184
	Jarlaberg	Tillträdd	Nacka	Jarlaberg	114
	Kajhusen	Tillträdd	Sollentuna	Väsjön	291

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

** Projektet Lignum vid Telefonplan har styrts om mot privatmarknaden istället för att behålla det i egen förvaltning.

AKTIEUTVECKLING



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

Totalt antal aktier uppgick den 30 juni 2023 till 127 099 010 st fördelade på 125 109 656 stamaktier och 1 989 354 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.

Årsstämman i maj 2023 beslutade att det inte utgår någon utdelning på vare sig stamaktien eller preferensaktien.

AKTIEÄGARE PER 2023-06-30 (DIREKT ELLER GENOM DOTTERBOLAG)	ANTAL STAM- AKTIER	ANTAL PREFERENS- AKTIER	TOTAL	ÄGANDE KAPITAL, %	ANTAL RÖSTER	ÄGANDE RÖSTER, %
ALM Equity AB	48 757 522	0	48 757 522	38	487 575 220	39
Bengtssons Tidnings AB	17 287 222	0	17 287 222	14	172 872 220	14
Batten AB	9 401 390	0	9 401 390	7	94 013 900	7
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 317 116	1 940 439	8 257 555	6	65 111 599	5
Övriga	43 346 406	48 915	43 395 321	35	433 512 975	35
Totalt	125 109 656	1 989 354	127 099 010	100	1 253 085 914	100

KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	Not	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter		58	49	112	90	188
Fastighetskostnader		-12	-10	-24	-17	-39
Driftnetto		46	39	88	73	149
Centrala administrationskostnader		-15	-9	-35	-15	-33
Rörelseresultat		31	30	53	58	116
Finansiella intäkter		0	0	0	0	-
Finansiella kostnader	5	-49	-22	-93	-39	-98
Förvaltningsresultat		-18	8	-40	19	18
Orealiserade värdeförändringar derivat		6	14	2	14	24
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2, 3	-36	-14	-195	257	-170
Resultat andelar i koncernföretag		-7	-	-7	-	-
Resultat före skatt		-55	8	-240	290	-128
Skatt		2	-3	32	-62	18
Periodens resultat		-53	5	-208	228	-110
Övrigt totalresultat						
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens övriga totalresultat efter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		-53	5	-208	228	-110
Periodens resultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare		-53	5	-204	228	-95
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	-4	0	-15
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		-0,56	-0,13	-2,77	3,39	-2,40
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		-0,56	-0,13	-2,77	3,39	-2,40

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	2, 3	4 833	4 918	4 812
Maskiner och inventarier		3	4	3
Derivat	4	44	32	43
Nyttjanderättstillgångar		38	-	38
Summa anläggningstillgångar		4 918	4 954	4 896
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	2	1 370	-	-
Kundfordringar		48	12	29
Övriga kortfristiga fordringar	7	1 002	35	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29	35	33
Likvida medel		15	88	26
Summa omsättningstillgångar		2 464	170	127
SUMMA TILLGÅNGAR		7 382	5 124	5 023
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare		3 651	1 836	1 543
Innehav utan bestämmande inflytande		60	79	64
Summa eget kapital		3 711	1 915	1 607
Långfristiga skulder				
Obligation	4	400	400	400
Långfristiga räntebärande lån	5	1 722	2 477	2 507
Leasingskuld		38	-	38
Uppskjuten skatteskuld		111	219	139
Summa långfristiga skulder		2 271	3 096	3 084
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande lån	5	1 251	-	210
Leverantörsskulder		49	38	42
Aktuell skatteskuld		11	4	6
Övriga kortfristiga skulder		14	42	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75	29	45
Summa kortfristiga skulder		1 400	113	332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 382	5 124	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 bestämman- de 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	0	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	-	-	-204	-204	-4	-208
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	-	-	-16	-16	-	-16
Nyemissioner	2	2 326	-	2 328	-	2 328
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-06-30	5	3 504	142	3 651	60	3 711

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023-04-01 -2023-06-30	2022-04-01 -2022-06-30	2023-01-01 -2023-06-30	2022-01-01 -2022-06-30	2022-01-01 -2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat	31	30	53	58	116
Justering ej kassaflödespåverkande poster	1	-	1	1	1
Erhållen ränta	-	-	-	-	-
Erlagd ränta	-44	-22	-88	-39	-98
Betald skatt	0	-1	-1	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-12	7	-35	19	18
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning rörelsefordringar	-971	-4	-978	-25	-45
Ökning/minskning rörelseskulder	-67	6	27	30	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 050	9	-986	24	14
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan	-	-	0	0	0
Förvärv av exploateringsfastigheter	-1 400	-	-1 400	-	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-2	-14	-181	-744	-1 064
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-	-	-1	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 402	-14	-1 582	-744	-1 064
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Obligation, upptagen	-	-	-	-	-
Upptagna lån	130	88	262	604	862
Amortering lån	-2	-1	-5	-1	-20
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Nyemissioner/Teckningsoptioner	2 328	-	2 328	220	276
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-14	-10	-28	-20	-46
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 442	77	2 557	803	1 072
Periodens kassaflöde	-10	72	-11	83	21
Likvida medel vid periodens början	25	16	26	5	5
Likvida medel vid periodens slut	15	88	15	88	26

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023-04-01 -2023-06-30	2022-04-01 -2022-06-30	2023-01-01 -2023-06-30	2022-01-01 -2022-06-30	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	0	1	0	1	2
Fastighetskostnader	-	-	-	-	0
Driftöverskott	0	1	0	1	2
Försäljnings- och administrationskostnader	-4	-3	-17	-5	-10
Rörelseresultat	-4	-2	-17	-4	-8
Nedskrivning aktier	-7	-	-7	-	-
Resultat försäljning av aktier	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter	1	0	2	1	3
Finansiella kostnader	-9	-4	-17	-7	-18
Resultat efter finansiella kostnader	-19	-6	-39	-10	-23
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	10
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-19	-6	-39	-10	-13

BELOPP I MKR	2023-04-01 -2023-06-30	2022-04-01 -2022-06-30	2023-01-01 -2023-06-30	2022-01-01 -2022-06-30	2022-01-01 -2022-12-31
Periodens resultat	-19	-6	-39	-10	-13
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-19	-6	-39	-10	-13

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1 792	508	508
Summa anläggningstillgångar	1 792	508	508
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	1	3
Fordringar, koncerninterna	1 260	1 025	1 099
Övriga kortfristiga fordringar	966	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1	1
Likvida medel	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	2 230	1 030	1 106
SUMMA TILLGÅNGAR	4 022	1 538	1 614
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (125 109 656 aktier)	5	3	3
Preferenskapital (1 989 354 aktier)	0	0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 279	953	982
Årets resultat	-39	-10	-13
Summa eget kapital	3 245	946	972
Långfristiga skulder			
Obligationslån	400	400	400
Summa långfristiga skulder	400	400	400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1	0	1
Skulder, koncerninterna	336	158	222
Övriga kortfristiga skulder	35	33	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	1	1
Summa kortfristiga skulder	377	192	242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 022	1 538	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	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Ingående fastighetsvärden	4 833	4 918	4 812	3 918	3 918
Förvärv av fastigheter	1 400	-	1 574	728	1 041
Investering i befintliga fastigheter	6	14	12	15	22
Orealiserade värdeförändringar	-36	-14	-195	257	-169
Utgående fastighetsvärde	6 203	4 918	6 203	4 918	4 812

NOT 3 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BELOPP I MKR	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Ingående fastighetsvärde	4 812	3 918	3 918
Investering i fastigheter	181	743	1 063
Orealiserade värdeförändringar	-160	257	-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 30 juni 2023 har totalt 2 072 lägenheter tillträtts.

Färdigställda och tillträdde	Kommun	Tillträde	Antal lgh
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
Skogshusen	Nacka	Q4 2022	182
Flädern	Salem	Q1 2023	93
Antal 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 värdemetoden. 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. En intern värdering har genomförts per 30 juni 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	30 jun 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	30 jun 2023	31 dec 2022
Driftnettoförändring +/- 3%	+145/-145	+144/-144
Avkastningskrav +/- 1%	-948/+1 480	-1 017/+1 382

För framtida tillträden, se sidan 16.

NOT 4 – FINANSIELLA INSTRUMENT

BELOPP I MKR	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2023-06-30	2022-12-31	2023-06-30	2022-12-31
Obligationslån	400	400	400	400
Derivat	44	43	44	43
	444	443	444	443

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 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.

Per 30 juni är samtliga lån upptagna till en räntebindningstid på tre månader. Bolaget har två ränteswappar om totalt 511 Mkr som förfaller 2027.

Kapitalbindningstid och räntenivå visas i nedan tabell.

LÖPTID	VOLYM (MKR)	SNITTRÄNTA (%)
0-1 år	1 251	7,29
1-2 år	1 139	6,09
2-3 år	478	5,24
3-4 år	512	2,63
4-5 år	-	-
Totalt	3 379	5,89

NOT 6 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

BELOPP I MKR	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 860	2 271	2 610
Andelar i dotterbolag	-	-	-
Andelar i bostadsrätter	160	160	160
	3 020	2 431	2 770

Eventualförpliktelser via ALM Equity-koncernen

BELOPP I MKR	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Borgensförbindelser för externa företag	232	198	341
	232	198	341

NOT 7 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under kvartalet köpt in juridiktjänster från Advokatfirman DLA Piper Sweden KB till ett värde av 677 (867) Tkr, där bolagets ordförande Emma Norburg är delägare.

Reversen som ställdes ut i samband med överenskommelsen med bolag inom ALM Equity-koncernen att inte genomföra projekt Dragonen kvittades mot stamaktier vid genomförandet av ändringarna av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell i början av maj.

Reversen som tecknades i samband med tillträdet av Flädern i januari kvittades mot stamaktier vid genomförandet av ändringarna av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell i början av maj.

Svenska Nyttobostäder genomförde i början av maj ändringar av förvärvsportföljen som beslutats på extra bolagsstämma den 22 mars. Ändringarna innebär att säljarna av fastigheter i produktion i stället för preferensaktier erhåller stamaktier. I samband med ändringarna genomfördes en riktad nyemission mot bolag inom ALM Equity-koncernen av stamaktier för fastigheter under produktion. Vid den riktade nyemissionen uppkom en fordran mot bolag inom ALM Equity-koncernen på 963 Mkr. Fordran kommer att minska i takt med att fastigheterna färdigställs och tillträds.

Utöver de 30 Mkr som utbetalats i mars har ingen ytterligare utbetalning skett av låneavtalet med ett rambelopp om 80 mkr som ingicks med bolag inom ALM Equity-koncernen den 16 mars 2023.

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. Nu när byggrätter förvärvats övergår projektutvecklingsrisken till bolaget. 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 mera utförlig beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer, se Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2022, sidorna 48-64.

NYCKELTAL

NYCKELTAL	Jan - jun 2023	Jan - jun 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	1 542	1 360
Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr	118	105	227
Överskottsgrad, %	79	81	79
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	97	100	87
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	96	99	87
Finansiella nyckeltal			
Hysesintäkter, Mkr	112	90	188
Driftnetto, Mkr	88	73	149
Förvaltningsresultat, Mkr	-40	19	18
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-195	257	-170
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	-160	257	-170
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-208	228	-110
Soliditet vid periodens utgång, %	50	37	32
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	54	59	65
Genomsnittlig räntenivå, %	5,89	2,70	4,15
Aktierelaterade nyckeltal			
Total antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	1 989 354	10 449 492	11 009 957
Totalt antal utestående stamaktier vid periodens utgång	125 109 656	60 501 400	60 501 400
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-2,77	3,39	-2,40
Eget kapital vid periodens utgång, Mkr	3 718	1 915	1 607

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.

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.

Värdeförändring fastigheter, Mkr

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheter samt resultatförändring av exploateringsfastigheter enligt lägsta värdets princip jämfört med närmast föregående rapportperiod.

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 25 augusti 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 25 augusti 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

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