

Q3
2023

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)

PERIODEN 1 JAN – 30 SEPT 2023



SVENSKA
NYTTOBOSTÄDER

Org.nr: 559250-9607





SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB

DELÅRSRAPPORT Q3 2023

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 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

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

16

AKTIEN

17

Aktieutveckling

Aktieägare

FINANSIELLA RAPPORTER

18

Räkenskaper

Noter

NYCKELTAL

28

DEFINITIONER

29

UNDERSKRIFT

30

KONTAKT & KALENDARIUM

31

Kontakt

Kalendarium

Certified Adviser

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN 1 JUL – 30 SEP 2023

- Företrädesemissionen tecknades till cirka 82 procent, vilket innebar att Svenska Nyttobostäder tillfördes cirka 204 miljoner kronor före emissionskostnader och kvittning. Se sidorna 8-9 för mer info.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget tillträdde fastigheten Lignum vid Telefonplan i början av oktober. Fastigheten säljs mot privatmarknaden som bostadsrätter.



Lignum, Telefonplan

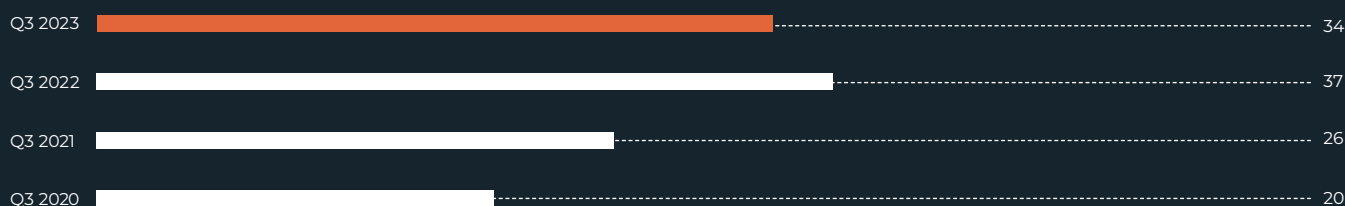
PERIODEN I KORTHET

	Jul – sep 2023	Jul – sep 2022	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Jan – dec 2022
Hysesvärde, Mkr	59	53	177	154	227
Hysesintäkter, Mkr	56	47	168	138	188
Driftnetto, Mkr	34	37	122	110	149
Förvaltningsresultat, Mkr	-30	4	-70	23	18
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-12	-358	-207	-101	-170
Resultat efter skatt, Mkr	-45	-274	-253	-46	-110
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-0,37	-4,53	-2,79	-1,14	-2,4
Överskottsgrad, %	61	79	73	80	79
Belåningsgrad, %	54	63	54	63	65
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	97	95	97	95	87
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	96	95	96	95	87

För definitioner, se sidan 25.

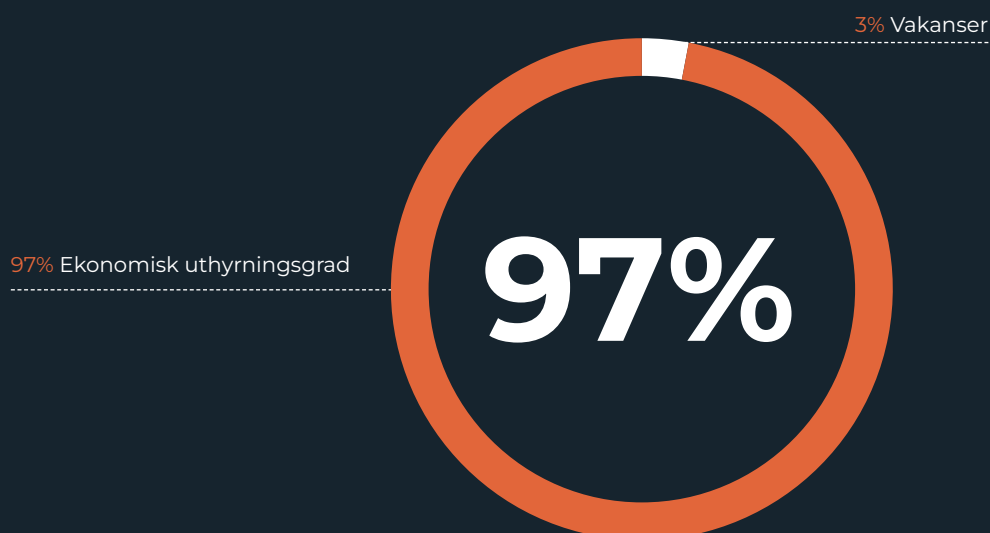
DRIFTNETTO, MKR

För det tredje kvartalet 2023 uppgick driftnettot till 34 (37) Mkr. Driftnettot påverkas negativt av en engångskostnad om 13 Mkr hänförligt till förtida avslut av hyresavtal.



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD LÄGENHETER, %

Den ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter uppgick till 97 (95) procent.



VI FÖRFLYTTAR OSS FRAMÅT



Under kvartalet har Svenska Nyttobostäder fortsatt arbetet med att förflytta verksamheten framåt och etablera vår nya affärsmodell. Vi följer den strategi och de målsättningar vi stakat ut under våren, vilket innebär att vi nu även ställer om vår organisation. En viktig del av arbetet är också att löpande se över vårt bestånd för att hitta nya möjligheter till värdeskapande affärstransaktioner som ytterligare förstärker vår kapitalstruktur.

Förstärkt kapitalstruktur

I juni beslutade styrelsen att genomföra en företrädesemission om cirka 250 miljoner kronor, med en aktiekurs på 35 kronor – högre än den vid tillfället aktuella börskursen. De större ägarna garanterade cirka 80 procent av emissionen, vilket visar deras förtroende och stöd för bolaget. Efter emissionskostnader och kvittning tillfördes bolaget cirka 170 Mkr, vilket stärkte vår soliditet.

Sälja tillgångar med rätt potential

De emissioner vi har genomfört under våren och sommaren har varit nödvändiga för att möjliggöra Svenska Nyttobostäders omstrukturering. I vår finansiella omstrukturering fick vi också in tillgångar i form av byggrätter. I linje med vår nya affärsmodell och finansiella ramverk fortsätter vi arbetet med att identifiera nya möjligheter med våra byggrätter, pågående projekt och förvaltningsbestånd för att skapa en finansiell uthållighet. I april inleddes arbetet med försäljningen av 204 bostadsrätter i Lignum vid Telefonplan. De är små och yteffektiva ettor och tvåor som är attraktiva i dagens marknad för bostadsrätter. Jag är nöjd med att försäljningen förlöper i en jämn takt även om resultat- och likviditetseffekten kommer successivt. Jag ser framför mig att vi kommer att göra liknande och andra affärer framåt för att skapa en långsiktig ekonomisk hållbarhet för bolaget.

Kvartalet – Resultat

Under kvartalet levererade vi ett driftnetto om 34 (37) Mkr där hyresintäkterna uppgick till 56 (47) Mkr. Kvartalets driftnetto påverkas negativt av engångskostnader hänförliga till förtida avslut av hyresavtal. Förvaltningsresultatet uppgick till -30 (4) Mkr. Som konstaterats i tidigare VD-ord tyngs förvaltningsresultatet av högre räntekostnader och transaktionskostnader hänförliga till omstruktureringen av kapitalstrukturen. Förvaltningsresultatet påverkas även av kostnader för omställning av affärsmodellen.

I början av fjärde kvartalet tillträdde vi fastigheten Lignum (se ovan). Nästa tillträde, Stella 9 och 10 Häggvik, bedöms ske runt årsskiftet. Under perioden fram till utgången av tredje kvartalet 2024 kommer vi att tillträda ytterligare drygt 1 000 lägenheter. Det betyder att vårt bestånd kommer att växa med 50 procent under de kommande kvartalen.

En mer varierad uthyrning

Vår ambition är fortsatt att vara en av de ledande aktörerna på företagsmarknaden, men vi minskar successivt vårt beroende av den marknaden och skapar en mer varierad uthyrning som vänder sig till både företag och privatpersoner. I slutet av kvartalet hyrdes cirka 58 (77) procent av våra lägenheter ut till företagsmarknaden och resterande del till den privata hyresmarknaden. 2024 när vårt fastighetsbestånd växer kraftigt förväntar jag mig att en majoritet av våra fastigheter kommer att vända sig till privatmarknaden.

Vi anpassar vår organisation

De förändringar som bolaget genomför medför att vi anpassar vår operationella verksamhet och organisation för att stödja den nya affärsmodellen och strategin där vi nu både hanterar projektutveckling, exploatering och transaktion samt drift och uthyrning av våra hyresfastigheter.

Det innebär att vi kommer att komplettera vår organisation inom flera delar:

- Vi adderar nya kompetenser inom projektutveckling och exploatering.
- Vi inrättar rollen Senior Property Manager som tar ett helhetsansvar för resultat och utveckling av våra förvaltningsfastigheter och inrättar samtidigt en Technical and Digitalization Manager med ansvar för optimering genom teknik och digitalisering. Förvaltningen kommer att ske med både interna och externa resurser.
- Som ett led i detta stärker vi upp vår uthyrningsavdelning avseende privatmarknaden för att komma närmare och lättare nå våra befintliga och kommande kunder.

Vi har inlett arbetet med att rekrytera dessa nyckelpersoner och vi arbetar kontinuerligt med att effektivisera vår förvaltning genom att skapa synergieffekter och upphandlingar av ramavtal. Med en starkare och tydligare organisation kommer Svenska Nyttobostäder också att skapa bättre förutsättningar att utveckla vårt praktiska hållbarhetsarbete på lång sikt, både vad gäller social hållbarhet och miljöfrågor såsom energi och klimat.

Tillförsikt framåt

Vi har ett attraktivt fastighetsbestånd som tillgodoser olika målgrupper med bostäder, både på privatmarknaden och företagsmarknaden. Majoriteten av dessa är belägna med närhet till kollektivtrafik och service. Vi vill vara en aktör som arbetar brett med att förse marknaden med bostäder. Framöver kommer vi addera ett stort antal nya hyresrätter till bostadsmarknaden i Stockholm och många av våra hyresgäster kommer också att vara nya på bostadsmarknaden. Det är mycket tillfredställande och jag ser det som ett viktigt bidrag till hela vårt samhälle att vi kan erbjuda nyinflyttade och unga vuxna ett första boende.

Trots en utmanande konjunktur och de utmaningar som både fastighetsbranschen och vårt bolag har ser vi framåt med tillförsikt. Med en ny strategi, en anpassad organisation och ett pågående arbete kring en stabilare finansiell struktur bedömer vi att vi kan möta framtiden på ett långsiktigt hållbart sätt.

FREDRIK ARPE, TF VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Stockholm 9 november 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 tillfördes 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 kvadratsmarta lägenheter samt byggrätter. Beståndet finns i Stockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer. Bolaget fokuserar på två kundsegment, företag inklusive exempelvis organisationer och universitet samt privatpersoner.

Svenska Nyttobostäders fastighetsbestånd lämpar sig för uthyrning samtidigt som det i flera objekt finns en möjlighet 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

Svenska Nyttobostäder tillhandahåller nyproducerade kvadratsmarta lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm.

VISION

Svenska Nyttobostäder skapar det framtida boendet genom att bygga och tillhandahålla Stockholms smartaste boende, anpassat för framtiden. Det ger plats för nya levnadsvanor och ständigt föränderliga behov. Vi berikar människor, företag och Stockholm.

KONCEPT

Kvadratsmarta lägenheter

Bolagets boenden är kvadratsmarta. Det betyder att lägenheterna är välplanerade, där ingen yta är onödig. Byggnaderna och lägenheterna ska vara väl rustade för morgondagens boende. Vi tror att en mindre bostadsyta som är effektivt planerad och där de tjänster och service man behöver finns lättillgängligt i närområdet berikar människors vardag.

Nya bostäder

Svenska Nyttobostäders fördel är att bolaget är ett ungt fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar helt nya bostäder. Det gör att bolaget har ett modernt och nyproducerat fastighetsbestånd med lägenheter som är anpassade efter dagens och morgondagens bostads- och levnadsbehov. Bolaget har dessutom goda förutsättningar att styra över materialval och planering, snabbt anpassa beståndet efter nya behov och skapa en effektiv, digitaliserad förvaltning.

Lägen med bra kommunikationer i Stockholm

Bolagets bostadsfastigheter ska ligga i lägen med bra kommunikationer, gärna spårbundet, i Stockholm. Det är i Stockholm som bostäder behövs som mest, både till privatpersoner och till företagets kompetensbehov. Det ska vara lätt för individen att ta sig från sitt boende till sitt arbete på ett hållbart och snabbt sätt. Att boendet har bra kommunikationer är – och kommer i framtiden – att bli en allt mer viktig och nödvändig faktor i val av bostad.

STRATEGIER OCH MÅL

AFFÄRSSTRATEGI

Svenska Nyttobostäder har 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 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 förvärvsavtal:** 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. Bolaget har möjlighet att utveckla byggrätterna för egen förvaltning eller avyttra projekten både som förvaltningsobjekt och som bostads- eller ägarätter mot privatmarknaden.
- **Hållbarhet:** Svenska Nyttobostäder ska 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.

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 hyr ut bostäder till privatpersoner och företag i Stockholm. Genom att tillhandahålla möjligheten för fler att bo i kvadratsmarta hyreslägenheter i kommunikationsnära lägen bidrar bolaget till ökad ekonomisk tillväxt och ökad social hållbarhet i region Stockholm.

Fastighetsbeståndet växer kraftigt och under 2024 förväntas majoriteten av beståndet vända sig till privatmarknaden. Uthyrning av hyreslägenheter till privatpersoner sker via etablerade bostadsförmedlingar.

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.

Bidraget till samhällsnyttan kan sammanfattas enligt följande:

NYA BOSTÄDER

Bolaget tillhandahåller nyproducerade lägenheter som möjliggör att fler kan få egen bostad i Stockholm.

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.

FASTIGHETS- PORTFÖLJEN

Per 2023-09-30

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 tredje 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.

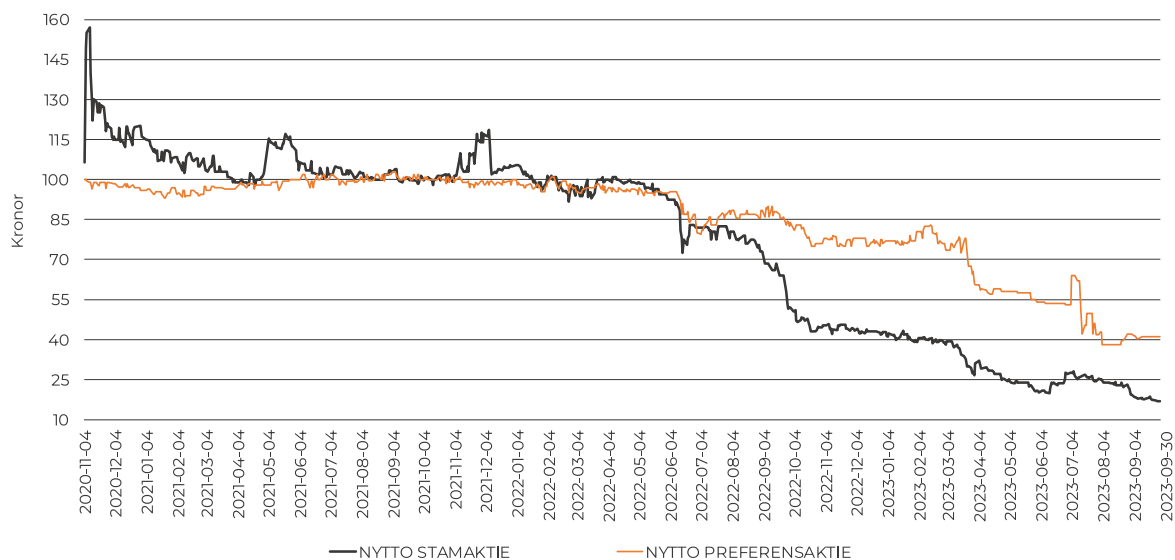
Fastighetsportföljen fördelas i tre kategorier: A, B och C- fastigheter där A är fastigheter som bolaget tillträtt. B är fastigheter som är produktionsstartade hos säljaren och tillträds i takt med färdigställande. Fastigheter i kategori C är ej produktionsstartade. Svenska Nyttobostäder tillträdde kategori 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**	Q4 2023	Stockholm	Telefonplan	204
Kategori B* Fastigheter i säljarens produktion	Stella 9	Q4 2023 / Q1 2024	Sollentuna	Södra Häggvik	271
	Stella 10	Q4 2023 / Q1 2024	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	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	116
Kategori C* Ej produktionsstartade projekt	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 september 2023 till 132 931 882 st fördelade på 130 942 528 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 2023-09-30 (DIREKT ELLER GENOM DOTTERBOLAG)	ANTAL STAM- AKTIER	ANTAL PREFERENS- AKTIER	TOTAL	ÄGANDE KAPITAL, %	ANTAL RÖSTER	ÄGANDE RÖSTER, %
ALM Equity AB	51 543 664	0	51 543 664	39%	515 436 640	39%
Bengtssons Tidnings AB	18 346 484	0	18 346 484	14%	183 464 840	14%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 151 853	1 941 339	8 093 192	6%	63 459 869	5%
Batten AB	9 938 602	0	9 938 602	7%	99 386 020	8%
Övriga	44 961 925	48 015	45 009 940	34%	449 667 265	34%
Totalt	130 942 528	1 989 354	132 931 882	100%	1 311 414 634	100%

KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	Not	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter		56	47	168	138	188
Fastighetskostnader		-22	-10	-46	-28	-39
Driftnetto		34	37	122	110	149
Centrala administrationskostnader		-14	-7	-49	-23	-33
Rörelseresultat		20	30	73	87	116
Finansiella intäkter		0	0	0	0	-
Finansiella kostnader	5	-50	-26	-143	-64	-98
Förvaltningsresultat		-30	4	-70	23	18
Orealiserade värdeförändringar derivat	4	-1	11	1	25	24
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2, 3	-12	-358	-207	-101	-170
Resultat andelar i koncernföretag		0	-	-7	0	-
Resultat före skatt		-43	-343	-283	-53	-128
Skatt		-2	69	30	7	18
Periodens resultat		-45	-274	-253	-46	-110
Övrigt totalresultat						
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens övriga totalresultat efter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		-45	-274	-253	-46	-110
Periodens resultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare		-45	-261	-249	-33	-95
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-13	-4	-13	-15
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		-0,37	-4,53	-2,79	-1,14	-2,40
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		-0,37	-4,53	-2,79	-1,14	-2,40

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	2, 3	4 833	4 565	4 812
Maskiner och inventarier		3	4	3
Derivat	4	44	44	43
Nyttjanderättstillgångar		37	-	38
Summa anläggningstillgångar		4 917	4 613	4 896
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	2	1 365	-	-
Kundfordringar		29	21	29
Övriga kortfristiga fordringar	7	1 002	32	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28	33	33
Likvida medel		176	65	26
Summa omsättningstillgångar		2 600	151	127
SUMMA TILLGÅNGAR		7 517	4 764	5 023
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare		3 801	1 566	1 543
Innehav utan bestämmande inflytande		60	66	64
Summa eget kapital		3 861	1 628	1 607
Långfristiga skulder				
Obligation	4	-	400	400
Långfristiga räntebärande lån	5	1 722	2 475	2 507
Leasingskuld		37	-	38
Uppskjuten skatteskuld		113	149	139
Summa långfristiga skulder		1 872	3 024	3 084
Kortfristiga skulder				
Obligation	4	400	-	-
Kortfristiga räntebärande lån	5	1 220	-	210
Leverantörsskulder		55	39	42
Aktuell skatteskuld		10	5	6
Övriga kortfristiga skulder		18	41	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81	27	45
Summa kortfristiga skulder		1 784	112	332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 517	4 764	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	-	-	-249	-249	-4	-253
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	-	-	-19	-19	-	-19
Nyemissioner	2	2 524	-	2 526	-	2 526
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-09-30	5	3 702	94	3 801	60	3 861

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023-07-01 -2023-09-30	2022-07-01 -2022-09-30	2023-01-01 -2023-09-30	2022-01-01 -2022-09-30	2022-01-01 -2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat	20	30	73	87	116
Justering ej kassaflödespåverkande poster	0	-	1	1	1
Erhållen ränta	-	-	-	-	-
Erlagd ränta	-53	-26	-141	-64	-98
Betald skatt	0	0	-1	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-33	4	-68	23	18
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning rörelsefordringar	19	-4	-959	-29	-45
Ökning/minskning rörelseskulder	15	-1	42	30	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1	-1	-985	24	14
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan	-	-	0	-172	0
Investering i exploateringsfastigheter	-3	-	-1 403	-	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-1	-6	-182	-578	-1 064
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-	-	-1	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4	-6	-1 586	-750	-1 064
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Obligation, upptagen	-	-	-	-	-
Upptagna lån	-	0	262	604	862
Amortering lån	-33	-3	-38	-4	-20
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	197	-	2 525	219	276
Utbetald utdelning preferensaktieägare	0	-13	-28	-33	-46
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	164	-16	2 721	786	1 072
Periodens kassaflöde	161	-23	150	60	21
Likvida medel vid periodens början	15	88	26	5	5
Likvida medel vid periodens slut	176	65	176	65	26

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023-07-01 -2023-09-30	2022-07-01 -2022-09-30	2023-01-01 -2023-09-30	2022-01-01 -2022-09-30	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	1	-	1	1	2
Fastighetskostnader	-	-	-	-	0
Driftöverskott	1	0	1	1	2
Försäljnings- och administrationskostnader	-5	-1	-22	-6	-10
Rörelseresultat	-4	-1	-21	-5	-8
Nedskrivning aktier	0	-	-7	-	-
Resultat försäljning av aktier	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter	1	1	3	2	3
Finansiella kostnader	-7	-5	-24	-12	-18
Resultat efter finansiella kostnader	-10	-5	-49	-15	-23
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	10
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-10	-5	-49	-15	-13

BELOPP I MKR	2023-07-01 -2023-09-30	2022-07-01 -2022-09-30	2023-01-01 -2023-09-30	2022-01-01 -2022-09-30	2022-01-01 -2022-12-31
Periodens resultat	-10	-5	-49	-15	-13
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-10	-5	-49	-15	-13

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1 792	508	508
Summa anläggningstillgångar	1 792	508	508
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1	1	3
Fordringar, koncerninterna	1 096	1 017	1 099
Övriga kortfristiga fordringar	966	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	0	1
Likvida medel	115	0	0
Summa omsättningstillgångar	2 179	1 021	1 106
SUMMA TILLGÅNGAR	3 971	1 529	1 614
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (130 942 528 aktier)	5	3	3
Preferenskapital (1 989 354 aktier)	0	0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 474	940	982
Årets resultat	-49	-15	-13
Summa eget kapital	3 430	928	972
Långfristiga skulder			
Obligation	-	400	400
Summa långfristiga skulder	-	400	400
Kortfristiga skulder			
Obligation	400	-	-
Leverantörsskulder	1	0	1
Skulder, koncerninterna	127	167	222
Övriga kortfristiga skulder	8	32	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	2	1
Summa kortfristiga skulder	541	201	242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 971	1 529	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	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Ingående fastighetsvärden	6 203	4 918	4 812	3 918	3 918
Förvärv av fastigheter	-	-	1 574	727	1 041
Investering i befintliga fastigheter	7	5	19	21	22
Orealiserade värdeförändringar	-12	-358	-207	-101	-169
Utgående fastighetsvärde	6 198	4 565	6 198	4 565	4 812

NOT 3 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BELOPP I MKR	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Ingående fastighetsvärde	4 812	3 918	3 918
Investering i fastigheter	182	748	1 063
Orealiserade värdeförändringar	-161	-101	-169
Utgående redovisat verkligt värde	4 833	4 565	4 812

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till 30 september 2023 har totalt 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

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.

En intern värdering har genomförts per 30 september 2023. Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter 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 sep 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
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 sep 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	
	2023-09-30	2022-12-31	2023-09-30	2022-12-31
Obligationslån	400	400	400	400
Derivat	44	42	44	42
	444	442	444	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 kortfristiga 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 stam- och 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 september är samtliga lån upptagna till en räntebindningstid på tre månader. Bolaget har två ränteswappar om totalt 510 Mkr som förfaller 2027.

Kapitalbindningstid och räntenivå visas i nedan tabell.

LÖPTID	VOLYM (MKR)	SNITTRÄNTA (%)
0-1 år	1 621	7,48%
1-2 år	737	5,80%
2-3 år	477	5,43%
3-4 år	510	2,63%
Totalt	3 345	6,08

NOT 6 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

BELOPP I MKR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 860	2 352	2 610
Andelar i bostadsrätter	160	160	160
	3 020	2 512	2 770

Eventualförpliktelser via ALM Equity-koncernen

BELOPP I MKR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Borgensförbindelser för externa företag	232	0	341
	232	0	341

NOT 7 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under kvartalet köpt in juridiktjänster från Advokatfirman DLA Piper Sweden KB till ett värde av 70 (40) Tkr, där bolagets ordförande Emma Norburg är delägare.

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 tillräds.

Vid företrädesemissionen under kvartal 3 kvittades det utbetalade lånet om 30 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 - sept 2023	Jan - sept 2022	Jan - dec 2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	2 072	1 797	1 979
Antal lägenheter i säljarens produktion vid periodens utgång	1 267	1 542	1 360
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	236	227	227
Överskottsgrad, %	73	80	79
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	97	95	87
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	96	95	87
Finansiella nyckeltal			
Hyresintäkter, Mkr	168	138	188
Driftnetto, Mkr	122	110	149
Förvaltningsresultat, Mkr	-70	23	18
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-207	-101	-170
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	-160	-101	-170
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-253	-46	-110
Soliditet vid periodens utgång, %	51	34	32
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	54	63	65
Genomsnittlig räntenivå, %	6,08	3,36	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	130 942 528	60 501 400	60 501 400
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-2,79	-1,14	-2,40
Eget kapital vid periodens utgång, Mkr	3 861	1 628	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 9 november 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 november 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

Bokslutskommuniké 2023.....22 februari 2024



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)

Regeringsgatan 59
SE-111 56 Stockholm
Sverige

E-post

info@nyttobostader.se

Hemsida

www.nyttobostader.se