

Q4
2023

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023
JANUARI – DECEMBER 2023





SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

1 JANUARI – 31 DECEMBER 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

14

AKTIEN

15

Aktieutveckling

Aktieägare

FINANSIELLA RAPPORTER

16

Räkenskaper

Noter

NYCKELTAL

24

DEFINITIONER

25

UNDERSKRIFT

26

KONTAKT & KALENDARIUM

27

Kontakt

Kalendarium

Certified Adviser

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN 1 OKT – 31 DEC 2023

- Bolaget tillträdde fastigheten Lignum vid Telefonplan den 6 oktober 2023. Fastigheten säljs mot privatmarknaden som bostadsrätter.
- Svenska Nyttobostäder byter likviditetsgarant och Certified Adviser från Erik Penser Bank AB till Carnegie Investment Bank AB (publ). Carnegies uppdrag började den 30 november 2023.
- Extern värdering av fastigheterna i förvaltning visar drygt 460 Mkr i värdeminskning drivet av marknadens högre avkastningskrav och fastigheternas intjäningsförmåga.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Styrelsen föreslår att det inte utgår någon utdelning på varken stam- eller preferensaktien.

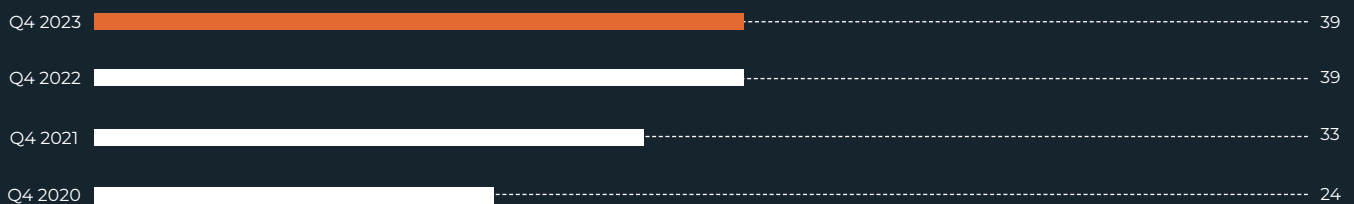
PERIODEN I KORTHET

	Okt – dec 2023	Okt – dec 2022	Jan – dec 2023	Jan – dec 2022
Hysesvärde, Mkr	66	57	243	227
Hysesintäkter, Mkr	63	50	231	188
Driftnetto, Mkr	39	39	161	149
Förvaltningsresultat, Mkr	-106	-6	-221	18
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-463	-68	-625	-170
Resultat efter skatt, Mkr	-495	-64	-748	-110
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-3,69	-1,26	-7,15	-2,40
Överskottsgrad, %	62	78	70	79
Belåningsgrad, %	58	65	58	65
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	95	87	95	87
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	95	87	95	87

För definitioner, se sidan 25.

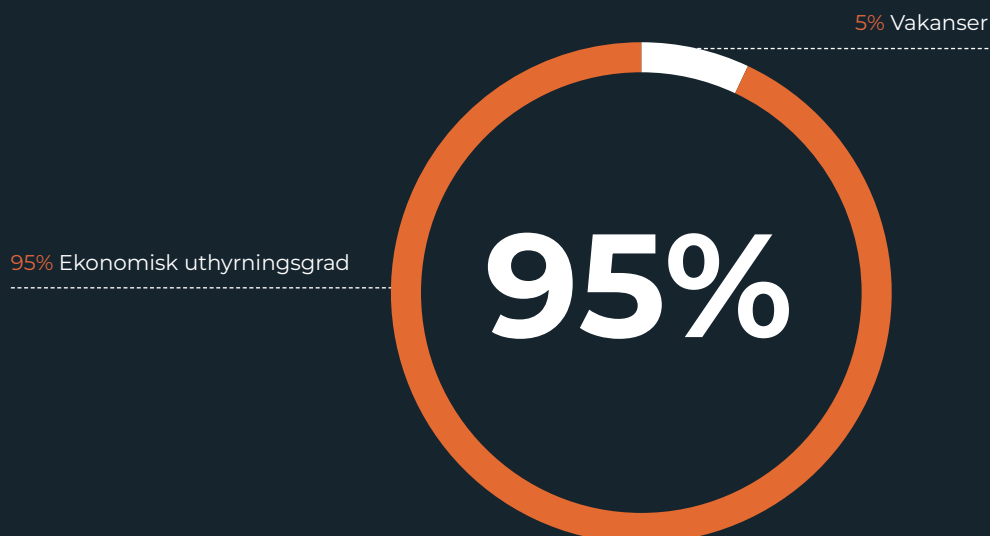
DRIFTNETTO, MKR

För det fjärde kvartalet 2023 uppgick driftnettot till 39 (39) Mkr.



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD LÄGENHETER, %

Den ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter uppgick till 95 (87) procent.



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER HAR GJORT EN STOR FÖRFLYTTNING



Svenska Nyttobostäder går nu in 2024 med en ny kraft och en affärsstrategi redo att skapa långsiktigt värde för bolagets aktieägare och intressenter. 2023 har varit ett tufft år med ett helt nytt marknadsläge på både mikro- och makroplanet. Vi har ställt om och utvecklat verksamheten för att möta den förändrade efterfrågan på bostäder och samtidigt påbörjat en förstärkt kapitalstruktur och en ny finansieringsmodell.

Vid noteringen 2020 hade Svenska Nyttobostäder en tydlig femårsplan för investering, finansiering och förvaltning av ett definierat bestånd hyresfastigheter, främst riktade mot företagsmarknaden. Omvärldsutvecklingen under 2022 och 2023 förändrade drastiskt våra förutsättningar för finansierings- och affärsmodell. Ett snabbt skifte från nollränta till en miljö med ränta skapade minst sagt en utmanande finansieringssituation för hela branschen. Svenska Nyttobostäders preferensaktiestruktur spädde på situationens allvar ytterligare. Samtidigt utmanades marknaden för företagsuthyrning av en minskad efterfrågan på lägenheter i kombination med att lagstiftningen för andrahandsuthyrningar i block klargjordes på ett tydligare sätt.

Med dessa insikter så har jag och min organisation arbetat hårt under 2023 för att ställa om verksamheten och hur vi använder våra tillgångar. Ett starkt stöd från våra ägare har varit oundgängligt. Vi har gjort framsteg på flera plan.

Stärkt kapitalstruktur och ökad finansiell flexibilitet

Vi har omformat vår kapitalstruktur genom preferensaktiebyte och nyemissioner på totalt 2,5 Mdkr för att finansiera tillträden, byggrätter och stärka balansräkningen. Vi etablerade ett nytt finansiellt ramverk som ger oss möjlighet att arbeta aktivt med våra tillgångar – byggrätter, pågående projekt och förvaltningsbestånd – för att skapa värde och en starkare finansiell uthållighet. Bland annat har vi sålt cirka 30 procent av bostadsrätterna i projektet Lignum vid Telefonplan. Under 2024 fortsätter och förfinas det arbetet ytterligare.

Det är sannolikt att bolaget kommer fortsätta att utveckla beståndet genom att rikta oss mot bostadsrättsmarknaden även på andra innehav. Det gäller både kommande etapper vid Telefonplan som andra lokaliseringar.

Det pågår täta dialoger med bolagets långgivare om de krediter som förfaller under 2024. Både vår och långgivarnas inriktning är att skuldsättning ska minska och det är ett arbete som kommer fortsätta med hög prioritet.

Minskat beroendet av företagsmarknaden

Vi diversifierar nu gradvis vår uthyrning för att rikta oss direkt till både företag och privatpersoner. Andelen företagsuthyrning har minskat under 2023 från 67 till 48 procent. Den privata hyresmarknaden stod därmed för 52 procent vid årsskiftet. Den nya affärsmodellen innebär att vi flyttar närmare våra slutkunder och tar ett tydligare fastighetsägaransvar för våra fastigheter. Från att ha haft blockuthyrningskontrakt med en handfull förmedlare av företagslägenheter hanterar vi nu cirka 1 100 hyreskontrakt och hyresgäster. Under 2023 och början av 2024 har vi etablerat en konverteringsplan för en stor del av de lägenheter som hyrs ut via förmedlare. Jag räknar med att vi därmed successivt övergår till ett läge där vi hyr ut alla företagslägenheter i egen regi. Därutöver förmedlar vi fortsatt också våra privata hyreslägenheter.

Anpassat organisationen

Vi har också anpassat vår operativa organisation för att stödja vår nya affärsmodell och strategi. En förvaltning som i högre grad riktar sig direkt till privatpersoner ställer andra krav på kompetenser och organisering. Vi har samlat vår förvaltning och i början av 2024 inrättade vi funktioner för att skapa en bättre styrning, kontroll och uppföljning. Vi har ökat kompetensen inom bostadsförvaltning och tillfört resurser inom uthyrning och kundkommunikation för att möta den nya marknaden och effektivt hantera omflyttningsprocessen. Dessutom ansvarar vi nu även för projektutveckling, exploatering och försäljningar mot privatmarknaden.

Kvartalet och helåret

Årets driftnetto blev 161 (149) Mkr och förvaltningsresultatet -221 (18) Mkr. Som jag beskrivit i tidigare rapporter tyngs resultatet både i kvartalet och under året av kostnader kopplat till förtida avslut av hyresavtal, kostnader hänförliga till omstruktureringen av kapitalstrukturen och omställning av affärsmodellen. Resultatet för det fjärde kvartalet belastas också av ändrad modell för vidarefakturerings inom koncernen.

Extern värdering visar på en realiserad värdeminskning på drygt 460 Mkr på förvaltningsfastigheterna, drivet av rådande marknadsförutsättningar.

Det ljusnar i horisonten

Jag förväntar mig att se en successiv förbättring av det makroekonomiska läget under 2024 med en inflation som förhoppningsvis toppat och med en stabiliserad ränta, där möjliga sänkningar finns med i förhoppningen. Det ger försiktigt positiva signaler för finansiering och fastighetstransaktioner samt möjligheter till förädling av vårt bestånd.

Med stabiliserade räntor ser jag att bostadsmarknaden kan förbättras under 2024 med ökad aktivitet från både privata och professionella aktörer, driven av bl a en uppdämd efterfrågan för bostadsbyte och tillväxt.

Svenska Nyttobostäder har små, kostnadseffektiva bostäder i kollektivtrafiknära områden, vilket förväntas vara fördelaktigt på den framtida marknaden. Vi överväger hela tiden hur vi kan nyttja våra byggrätter för det bästa värdeskapandet.

Avslut

Jag är nöjd och stolt över den stora förflyttning vi har gjort under 2023, och ser nu framemot att fullfölja och färdigställa den stora förändringsresa som inleddes 2023. Med en något ljusare horisont och med en produkt som bedöms stå sig över tid ser vi med tillförsikt och spänning fram mot 2024.

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 har inneburit att bolaget tillförts 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.

Utbyteserbjudandet

På extra bolagsstämma 22 mars 2023 antogs förslagen att erbjuda samtliga innehavare av preferensaktier möjligheten att omvandla varje preferensaktie till två stamaktier. Anmälningssperioden 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 var 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 företagens 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

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 under det andra kvartalet 2023 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 bidra 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 2023-12-31

En viktig parameter vid förvärv är om fastighetens geografiska läge är attraktivt ur både ett pendlarperspektiv och ur ett miljöperspektiv. Allmänna färdmedel, främst via spårbunden trafik, är viktigt och bidrar till att fastigheterna är attraktiva att bo i både för företagskunder och privatkunder, och skapar därmed större långsiktiga värden.

Vid utgången av 2023 äger och förvaltar Svenska Nyttobostäder totalt 2 072 lägenheter samt 161 lagerlägenheter. 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.

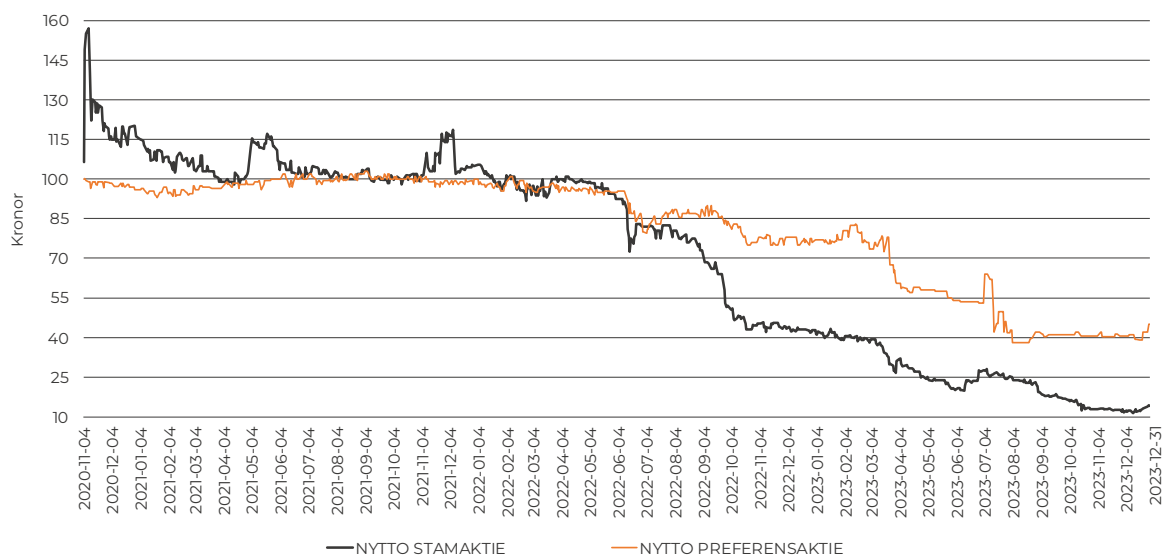
	Objekt	Planerat tillträde	Kommun	Område	Antal lägenheter
Kategori A Fastigheter i förvaltning	Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	Väsjön	45
	Mälarterrassen	Tillträdd	Stockholm	Hässelby Strand	161
	Poeten	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	228
	Skalden	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	266
	Torghuset	Tillträdd	Salem	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
	Flädern	Tillträdd	Salem	Rönninge C	93
	Lignum**	Tillträdd	Stockholm	Telefonplan	204
Kategori B* Fastigheter i säljarens produktion	Stella 9***	Q1 2024	Sollentuna	Södra Häggvik	271
	Stella 10***	Q1 2024	Sollentuna	Södra Häggvik	153
	Alba	Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	396
	Rubigo	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.

*** Från den 4 oktober 2023 har bolaget haft förvaltningsansvar för fastigheterna Stella 9 och 10.

AKTIEUTVECKLING



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

Totalt antal aktier uppgick den 31 december 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.

Svenska Nyttobostäder har tills vidare för avsikt att fortsätta investera i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur.

Styrelsen föreslår att det inte utgår någon utdelning på varken stam- eller preferensaktien.

AKTIEÄGARE PER 2023-12-31 (DIREKT ELLER GENOM DOTTERBOLAG)	ANTAL STAM- AKTIER	ANTAL PREFERENS- AKTIER	TOTAL	ÄGANDE KAPITAL, %	ANTAL RÖSTER	ÄGANDE RÖSTER, %
ALM Equity AB	51 484 840	0	51 484 840	39	514 848 400	39
Bengtssons Tidnings AB	18 346 484	0	18 346 484	14	183 464 840	14
Batten AB	9 938 602	0	9 938 602	7	99 386 020	8
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 152 023	1 942 639	8 094 662	6	63 462 869	5
Övriga	45 020 579	46 715	45 067 294	34	450 252 505	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	Okt – dec 2023	Okt – dec 2022	Jan – dec 2023	Jan – dec 2022
Hysesintäkter		63	50	231	188
Fastighetskostnader		-24	-11	-70	-39
Driftnetto		39	39	161	149
Centrala administrationskostnader		-21	-10	-70	-33
Övriga intäkter och kostnader	2	-65	-	-110	-
Rörelseresultat		-47	29	-19	116
Finansiella intäkter		0	0	0	-
Finansiella kostnader	5	-59	-35	-202	-98
Förvaltningsresultat		-106	-6	-221	18
Orealiserade värdeförändringar derivat		-19	-1	-18	24
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3	-463	-68	-625	-170
Nedskrivning goodwill		-	-	-7	-
Resultat före skatt		-588	-75	-871	-128
Skatt		93	11	123	18
Periodens resultat		-495	-64	-748	-110
Övrigt totalresultat					
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens övriga totalresultat efter skatt		-	-	-	-
Periodens totalresultat		-495	-64	-748	-110
Periodens resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare		-481	-62	-730	-95
Innehav utan bestämmande inflytande		-13	-2	-18	-15
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		-3,69	-1,26	-7,15	-2,40
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		-3,69	-1,26	-7,15	-2,40

Centrala administrationskostnader påverkas under året av kostnader hänförliga till omstrukturering av kapitalstruktur och förändring av affärsmodellen.

Övriga intäkter och kostnader utgörs av nettoresultat hänförligt till projekt Lignum där Svenska Nyttobostäder äger bostadsrätter som avyttras successivt samt fastigheter som ännu inte tillträtts men för vilka bolaget har förvaltningsansvar. Här ingår även nedskrivningar i exploateringsfastigheter som i tidigare delårsrapporter 2023 klassificerades som orealiserade värdeförändringar fastigheter.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3	4 370	4 812
Förbättringsarbeten på annans fastighet		26	-
Maskiner och inventarier		2	3
Derivat	4	25	43
Nyttjanderättstillgångar		37	38
Summa anläggningstillgångar		4 460	4 896
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	2	1 319	-
Lagerlägenheter		364	-
Kundfordringar		25	29
Övriga kortfristiga fordringar	7	835	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28	33
Likvida medel		50	26
Summa omsättningstillgångar		2 621	127
SUMMA TILLGÅNGAR		7 081	5 023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare		3 317	1 543
Innehav utan bestämmande inflytande		46	64
Summa eget kapital		3 363	1 607
Långfristiga skulder			
Obligation	4	-	400
Långfristiga räntebärande skulder	5	1 314	2 507
Leasingskuld		37	38
Uppskjuten skatteskuld		20	139
Summa långfristiga skulder		1 371	3 084
Kortfristiga skulder			
Obligation	4	400	-
Kortfristiga räntebärande skulder	5	1 808	210
Leverantörsskulder		55	42
Aktuell skatteskuld		11	6
Övriga kortfristiga skulder		27	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46	45
Summa kortfristiga skulder		2 347	332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 081	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>						
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	-	-	-730	-730	-18	-748
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Utdelning	-	-	-22	-22	-	-22
Nyemissioner	2	2 524	-	2 526	-	2 526
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	5	3 702	-390	3 317	46	3 363

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023-10-01 -2023-12-31	2022-10-01 -2022-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat	-48	29	-20	116
Justering ej kassaflödespåverkande poster	50	-	104	1
Erhållen ränta	-	-	-	-
Erlagd ränta	-64	-34	-191	-98
Betald skatt	0	0	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-62	-5	-108	18
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>				
Förändring exploateringsfastigheter	-1	-	-3	-
Förändring lagerlägenheter	-188	-	-188	-
Ökning/minskning rörelsefordringar	-17	-15	-12	-45
Ökning/minskning rörelseskulder	-30	10	10	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-298	-10	-301	14
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i dotterbolag, nettopåverkan	21	-	26	0
Investering i förvaltningsfastigheter	-1	-314	-10	-1 064
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-25	-	-27	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5	-314	-11	-1 064
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Obligation, upptagen	-	-	-	-
Upptagna lån	242	258	272	862
Amortering lån	-65	-16	-73	-20
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	0	56	165	276
Utbetald utdelning preferensaktieägare	0	-13	-28	-46
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	177	285	336	1 072
Periodens kassaflöde	-126	-39	24	21
Likvida medel vid periodens början	176	65	26	5
Likvida medel vid periodens slut	50	26	50	26

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023-10-01 -2023-12-31	2022-10-01 -2022-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	4	1	5	2
Fastighetskostnader	-	-	-	0
Driftöverskott	4	1	5	2
Försäljnings- och administrationskostnader	-43	-4	-65	-10
Rörelseresultat	-39	-3	-60	-8
Nedskrivning aktier	-21	-	-21	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-7	-
Resultat försäljning av aktier	-	-	-	-
Finansiella intäkter	2	1	5	3
Finansiella kostnader	-8	-6	-32	-18
Resultat efter finansiella kostnader	-66	-8	-115	-23
Bokslutsdispositioner	2	10	2	10
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-64	2	-113	-13

BELOPP I MKR	2023-10-01 -2023-12-31	2022-10-01 -2022-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Periodens resultat	-64	2	-113	-13
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-64	2	-113	-13

Resultatet påverkas av ändrad modell för vidarefakturerings av kostnader inom koncernen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar	1 813	508
Summa anläggningstillgångar	1 813	508
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	8	3
Fordringar, koncerninterna	1 425	1 099
Övriga kortfristiga fordringar	775	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1
Likvida medel	1	0
Summa omsättningstillgångar	2 210	1 106
SUMMA TILLGÅNGAR	4 023	1 614
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (130 942 528 aktier)	5	3
Preferenskapital (1 989 354 aktier)	0	0
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 472	982
Årets resultat	-113	-13
Summa eget kapital	3 364	972
Långfristiga skulder		
Obligation	-	400
Summa långfristiga skulder	0	400
Kortfristiga skulder		
Obligation	400	-
Leverantörsskulder	1	1
Skulder, koncerninterna	246	222
Övriga kortfristiga skulder	9	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	1
Summa kortfristiga skulder	659	242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 023	1 614

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.

Siffrorna i tabellerna är avrundade.

NOT 2 - EXPLOATERINGSFASTIGHETER

BELOPP I MKR	Okt - dec 2023	Okt - dec 2022	Jan - dec 2023	Jan - dec 2022
Ingående fastighetsvärde	1 365	-	0	-
Förvärv av fastigheter	0	-	1 400	-
Investering i befintliga fastigheter	5	-	16	-
Nedskrivning i fastigheter	-50	-	-95	-
Utgående redovisat värde	1 320	-	1 320	-

NOT 3 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BELOPP I MKR	Jan - dec 2023	Jan - dec 2022
Ingående fastighetsvärde	4 812	3 918
Förvärv av fastigheter	174	1 041
Investering i befintliga fastigheter	9	22
Orealiserade värdeförändringar	-625	-169
Utgående redovisat verkligt värde	4 370	4 812

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och som är under förvaltning. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till 31 december 2023 har totalt 2 072 lägenheter tillträtts som är under förvaltning.

Färdigställda och tillträdde	Kommun	Tillträde	Antal lgh
Bryggghusen i Väsjön	Sollentuna	Q1 2019	45
Mälarterrassen	Stockholm	Q1 2019	161
Poeten	Solna	Q2-Q4 2020	228
Skalden	Solna	Q4 2019-Q1 2020	266
Torghuset	Salem	Q2 2020	62
Esplanaden	Stockholm	Q3 2020	52
Ångshuset	Stockholm	Q4 2020	78
Kronan Barkarby	Järfälla	Q3 2020	276
Fyrlotsen 2	Lidingö	Q3 2020	180
Häggvik Nova 7 och 8	Sollentuna	Q1 2022	449
Skogshusen	Nacka	Q4 2022	182
Flädern	Salem	Q1 2023	93
Totala enheter 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. Ortssprisanalysen 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 minst en gång per år 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 extern värdering har genomförts per 31 december 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 förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 4 370 Mkr. Moderbolaget äger endast fastigheter genom dotterbolag.

Värderingsantaganden

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

Antagande vid värdering

FÄRDIGSTÄLLDA OCH TILLTRÄDDA	31 dec 2023	31 dec 2022
Kalkylperiod (år)	10-15	10-20
Avkastningskrav (%)	3,4 - 6,3	3,5 - 5,5
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	4,6	4,1
Inflationsbedömning (%)	2	2
Kalkylränta (%)	5,8 - 6,8	5,8-6,6
Långsiktig vakans (%)	0,0 - 2,6	0,6 - 2,2
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

Värdepåverkan i andra antaganden

VÄRDEPÅVERKAN I MKR	31 dec 2023	31 dec 2022
Driftnettoförändring +/- 3%	+131/-131	+144/-144
Avkastningskrav +/- 1%	-697/+1 401	-1 017/+1 382

För framtida tillträden, se sidan 14.

NOT 4 – FINANSIELLA INSTRUMENT

BELOPP I MKR	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Obligationslån	400	400	400	400
Derivat	25	43	25	43
	425	443	425	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.

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 31 december 2023 är samtliga lån förutom ett upptagna till en räntebindningstid på tre månader. Lånet med fast ränta hade per 31 december en utstående skuldvolym om 223 Mkr och förfaller i december 2025. Bolaget har två ränteswappar om totalt 508 Mkr som förfaller 2027.

Kapitalbindningstid och räntenivå visas i nedan tabell.

LÖPTID	VOLYM (MKR)	SNITTRÄNTA (%)
0-1 år	2 208	6,95%
1-2 år	590	6,74%
2-3 år	219	5,79%
3-4 år	508	2,63%
Totalt	3 525	6,22%

NOT 6 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

BELOPP I MKR	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 860	2 610
Andelar i dotterbolag	725	490
Andelar i bostadsrätter	525	160
	4 110	3 260

NOT 7 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under kvartalet köpt in juridiktjänster från Advokatfirman DLA Piper Sweden KB till ett värde av 104 (469) 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 tillträds. Efter förvärvet av Lignum uppgår fordran till 773 Mkr.

I början av kvartalet förvärvades fastigheten Lignum, som en del av de bindande förvärvsavtal som tecknades med bolag inom ALM Equity-koncernen den 17 september 2020. Fastigheten såldes momentant till Brf The Brick Lignum och Svenska Nyttobostäder AB utträdde som medlem i föreningen.

Svenska Nyttobostäders hyresgäster flyttade in i fastigheterna Stella i Häggvik under kvartalet. Fastigheterna ligger kvar hos säljaren, bolag inom ALM Equity-koncernen, men Svenska Nyttobostäder har förvaltningsansvar.

Ett låneavtal med ett rambelopp om 67 Mkr ingicks med bolag inom ALM Equity-koncernen den 28 december 2023, av dessa har 15 Mkr utbetalats.

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

NOT 8 – VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen och moderbolagets väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer avser framför allt värdeförändringar av fastigheter, finansieringsrisk, risker kopplade till det juridiska läget 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 - dec 2023	Jan - dec 2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	2 072	1 979
Antal lägenheter i säljarens produktion vid periodens utgång*	1 063	1 360
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	243	227
Överskottsgrad, %	70	79
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	95	87
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	95	87
Finansiella nyckeltal		
Hyresintäkter, Mkr	231	188
Driftnetto, Mkr	161	149
Förvaltningsresultat, Mkr	-221	18
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-625	-170
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-748	-110
Soliditet vid periodens utgång, %	47	32
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58	65
Genomsnittlig räntenivå, %	6,22	4,15
Aktierelaterade nyckeltal		
Total antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	1 989 354	11 009 957
Totalt antal utestående stamaktier vid periodens utgång	130 942 528	60 501 400
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-7,15	-2,40
Eget kapital vid periodens utgång, Mkr	3 363	1 607

*Antal lägenheter i säljarens produktion innefattar även lägenheter som är inflyttade men som Svenska Nyttobostäder ännu inte tillträtt.

DEFINITIONER

Antal lägenheter i förvaltning

Antalet färdigställda och tillträdde lägenheter. Innefattar inte lägenheter som säljs mot privatmarknaden.

Antal lägenheter i säljarens produktion

Antalet lägenheter under uppförande.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till det totala värdet av förvaltnings- och exploateringsfastigheter samt lagerlägenheter.

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 intäktpotential.

Hysesintäkter, Mkr

Totala hysesintäkter.

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 förvaltningsfastigheter, Mkr

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av intäkter.

RAPPORTENS UNDERSKRIFT

VD och styrelsen 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 22 februari 2024

FREDRIK ARPE

tf Verkställande direktör och Styrelseledamot

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

EMMA NORBURG

Styrelseordförande

JOAKIM ALM

Styrelseledamot

HANNA WACHTMEISTER

Styrelseledamot

JONAS BENGTTSSON

Styrelseledamot

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 22 februari 2024.

KONTAKTA OSS

Adress

Svenska Nyttobostäder AB
Regeringsgatan 59
SE-111 56 Stockholm

Kontaktperson

Fredrik Arpe, tf VD
Tel: +46 (0)70 558 42 62
E-post: fredrik.arpe@nyttobostader.se

Certified Adviser

Certified Adviser är Carnegie Investment Bank AB (publ)
Telefon: +46 (0)73 856 42 65
E-mail: certifiedadviser@carnegie.se

KALENDARIUM

Årsredovisning 2023	18 april 2024
Delårsrapport Q1 2024	16 maj 2024
Årsstämma	22 maj 2024
Halvårsrapport Q2 2024	28 augusti 2024
Delårsrapport Q3 2024	14 november 2024



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)

Regeringsgatan 59
SE-111 56 Stockholm
Sverige

E-post

info@nyttobostader.se

Hemsida

www.nyttobostader.se