

Q1
2024

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)
DELÅRSRAPPORT Q1 2024
1 JANUARI – 31 MARS 2024





SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB

DELÅRSRAPPORT Q1 2024

1 JANUARI – 31 MARS 2024

INNEHÅLL

PERIODEN I KORTHET	4
VD HAR ORDET	6
OM SVENSKA NYTTOBOSTÄDER	7
FASTIGHETSPORTFÖLJEN	11
AKTIEN	12
FINANSIELLA RAPPORTER	13
NOTER	19
NYCKELTAL	21
DEFINITIONER	22
UNDERSKRIFT	23
KONTAKT & KALENDARIVM	24

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JAN – 31 MAR 2024

- Den 28 mars offentliggjordes att styrelserna för ALM Equity och Svenska Nyttobostäder föreslår en fusion där Svenska Nyttobostäders aktieägare erhåller nya aktier i ALM Equity som vederlag. Fusionen förväntas stärka det sammanslagna bolagets position på marknaden, möjliggöra kostnadssynergier och förbättra finansieringsmöjligheterna. Planerat slutförande av fusionen är under tredje kvartalet 2024, förutsatt bland annat godkännande från bolagsstämmor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Svenska Nyttobostäder har erhållit godkännande från obligationsinnehavarna gällande de föreslagna ändringarna i obligationsvillkoren inför den planerade fusionen med ALM Equity. Ändringarna omfattar bland annat byte av emittent till ALM Equity, vilket kommer att verkställas i samband med slutförandet av fusionen.
- Ett fusionsdokument avseende samgåendet mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder har offentliggjorts.

PERIODEN I KORTHET

	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Jan – dec 2023
Hysesvärde, Mkr	67	59	243
Hysesintäkter, Mkr	63	54	231
Driftnetto, Mkr	41	42	161
Förvaltningsresultat, Mkr	-44	-22	-221
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	0	-158	-625
Resultat efter skatt, Mkr	-55	-155	-748
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-0,44	-2,73	-7,15
Överskottsgrad, %	65	78	70
Belåningsgrad, %	59	69	58
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	94	94	95
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	94	93	95

För definitioner, se sidan 22.

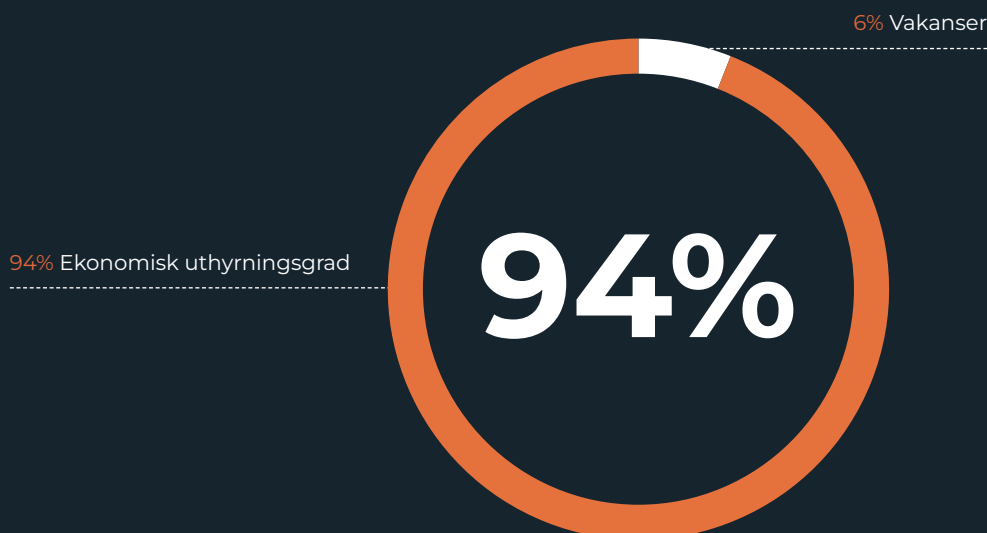
DRIFTNETTO, MKR

För det första kvartalet 2024 uppgick driftnettot till 41 (42) Mkr.



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD LÄGENHETER, %

Den ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter uppgick till 94 (94) procent.



STORT FOKUS PÅ ATT GENOMFÖRA VÅR STRATEGI



Arbetet att genomföra Svenska Nyttobostäders omställning fortsätter. Ett ytterligare steg framåt togs när Svenska Nyttobostäders och ALM Equitys styrelser i slutet av mars tillkännagav vår gemensamma intention att slå samman bolagen och våra tillgångsportföljer. Affären är utformad för att tillföra ytterligare kraft och energi i utvecklingen av våra tillgångar och stärka grunden för framgångsrik tillväxt.

Det planerade samgåendet grundar sig på en tydlig logik där vi tar vara på vår gemensamma historia och att våra verksamheter kompletterar varandra. Genom att gå samman med ALM Equity öppnar vi upp för förbättrade finansieringsmöjligheter. Den sammanslagna organisationen tillför oss också direkt betydligt bredare kompetens och erfarenhet inom fastighetsutveckling, vilket är mer fördelaktigt än att bygga upp detta på egen hand. Vid kommande årsstämma kommer våra aktieägare att fatta ett beslut rörande fusionen.

Jag ser positivt på de möjligheter som samgåendet med en stark partner som ALM Equity skulle ge Svenska Nyttobostäder och våra aktieägare. Det skulle skapa ännu bättre förutsättningar för oss att genomföra vår strategi, det minskar våra risker samt, inte minst, det hjälper oss att accelerera takten i vår omställning.

Marknaden förbättras

Under det första kvartalet har det makroekonomiska läget ljusnat något med en lägre inflationstakt och Riksbanken sänkte räntan i maj med förväntan om ytterligare sänkningar under året. Det finansiella läget begränsar fortsatt aktiviteten i marknaden, men vi ser en vändning med fler fastighetstransaktioner framför oss, och därmed ökade möjligheter att förädla vårt bestånd.

Marknaden för bostäder är fortfarande återhållsam, men med en uppdämd efterfrågan för bostadsbyte och nya bostäder, bedömer jag att aktiviteten successivt kommer att förbättras framåt.

Vi genomför vår strategi

Obeaktat planerna om samgåendet med ALM Equity, har vi ett stort fokus på att genomföra vår strategi. Givet vår bedömning av marknadsläget ser vi positivt på våra möjligheter att kunna utveckla, hyra ut och även sälja delar av våra nyproducerade yteffektiva bostäder under de närmsta åren. Försäljningen av lägenheter i bostadsrättsföreningen Lignum vid Telefonplan fortsätter. I samma område styr vi nu även om ytterligare två fastigheter, Rubigo och Alba, till privatmarknaden. Försäljningen inleddes i april. Därutöver kommer vårt innehav av bostadsrätter i Fyrlotsen på Lidingö också att säljas till privatmarknaden. Försäljningarna kommer löpande att tillföra oss kapital under de närmaste åren. I slutet av april genomförde vi också en byggrättsaffär i Jarlaberg, där tillträde och betalning redan skett. Affären gjordes i nivå med bokfört värde.

Vi följer vår konverteringsplan av de hyreslägenheter som tidigare hyrts ut via förmedlare till att hantera dem i egen regi. Ytterligare cirka 120 lägenheter har återtagits under kvartalet. Vid utgången av det första kvartalet vänder sig mer än halva vårt bestånd mot privatmarknaden. Omställning av affärsmodell tillsammans om andra strukturella förändringar tynger vårt driftnetto och förvaltningsresultat på kort sikt men skapar ett starkare bolag och mer robust affärsmodell.

Fortsatt fokus på omställning

Svenska Nyttobostäder tar tydliga steg framåt och vi fortsätter vårt arbete att realisera vår strategi. Samtidigt förbereder vi oss för att kunna genomföra ett smidigt samgående om våra aktieägare röstar för det vid kommande stämma.

Fredrik Arpe, tf Verkställande direktör

Stockholm 16 maj 2024



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 lärosäten samt privatpersoner.

Svenska Nyttobostäder har sin grund i och har fått sin företagskultur från ALM Equity AB. Inslag i arvet är entreprenörskap, förmåga att pröva och ompröva gamla sanningar, nyfikenhet och affärsmannaskap. Sommaren 2020 skapade ALM Equity tillsammans med en grupp investerare Svenska Nyttobostäder.

Den 4 november 2020 inleddes handeln i Svenska Nyttobostäder AB:s (publ) stam- och preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market.



KONCEPT

Kvadratsmart

Bolagets bostäder är utformade för att maximera varje kvadratmeter, vilket ger genomtänkta och platsbesparande boenden. Kvadratsmarta lägenheter med tillgång till nödvändiga tjänster i närområdet förhöjer livskvaliteten för våra hyresgäster.

Nyproducerat

Svenska Nyttobostäder utmärker sig som ett ungt företag som erbjuder moderna, nybyggda bostäder för nuvarande och framtida livsstilar. Våra fastigheter är uppkopplade och smart planerade för en effektiv förvaltning.

Kommunikationsnära

Bolaget fokuserar på att äga och förvalta fastigheter i Stockholm med utmärkta kommunikationer för att möta den höga efterfrågan från både privatpersoner och företag.

AFFÄRSSTRATEGI OCH KUNDER

AFFÄRSSTRATEGI

Svenska Nyttobostäder erbjuder skräddarsydda boendelösningar för företag och privatpersoner. Med hög kvalitet och flexibilitet, fokuserar vi på långsiktiga relationer och värdeskapande.

Affärsmodell

Bolagets affärsmodell innebär att vi hyr ut bostäder till företag, lärosäten, kommuner och privatpersoner genom etablerade bostadsförmedlingar. Vi tecknar direktavtal med våra hyresgäster för att säkerställa en smidig och pålitlig hyresprocess.

Svenska Nyttobostäders styrka ligger i en effektiv förvaltning där vi har management och kärnkompetens inhouse, medan vi köper in övriga tjänster för att säkerställa hög kvalitet och kostnadseffektivitet.

Under 2023 tillträdde Svenska Nyttobostäder 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.

Kringservice till våra hyresgäster har identifierats som en affärsmöjlighet och kommer på sikt att bli en viktig komponent i vårt erbjudande.

TVÅ KUNDGRUPPER

Våra kunder finns inom två huvudsakliga grupper, där det första utgörs av företag, inklusive kommuner och lärosäten, medan det andra utgörs av privatpersoner. Andelen lägenheter som hyrs ut direkt till privatpersoner väntas öka i framtiden.

Privathyresgäster

Vi förmedlar våra lägenheter via etablerade bostadsförmedlingar. Lägenheterna hyrs främst av unga vuxna i ensamhushåll, små familjer och pensionärer. Våra privathyresgäster värderar kvadratsmarta bostäder som ligger centralt och har goda kommunikationsmöjligheter och närhet till service.

Vi eftersträvar effektivitet, hög servicenivå, tillgänglighet, proaktivitet och långsiktighet.

Företagshyresgäster

Internationella företag med kontor i Stockholm har svårt att rekrytera kompetens. Många behöver arbetskraft från utlandet och medarbetare som behöver komma och arbeta i Stockholm på kort tid. Den trånga sektorn är ofta boendet.

Vi menar att boendet aldrig får bli ett hinder för att företag ska kunna attrahera kompetens. Våra företagskunder är primärt större företag som söker boende till sina anställda som kommer för att arbeta i Sverige. I vårt segment företagskunder finns också lärosäten eller kommuner som behöver boenden för specifika ändamål.

Vi betraktar våra företagskunder som partners. Det innebär att vi är lyhörda för deras behov och har en tät dialog för att skapa bästa möjliga lösningar och upplevelser för dem och för deras anställda, våra hyresgäster. Vår ambition är att ha långsiktiga relationer med våra företagskunder. Allt för att de i sin tur ska kunna erbjuda sina anställda det vi kallar flexibla boenden och kontrakt, vilket innebär att de ska kunna erbjuda olika typer av boenden för olika typer av behov även om det behovet för den enskilde bara sträcker sig över några månader.

Det tror vi är nyckeln för att bli ett förstahandsval på företagsmarknaden.



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 ökar 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 2024-03-31

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

Vid utgången av det första kvartalet 2024 äger Svenska Nyttobostäder totalt 2 072 lägenheter samt 129 lagerlägenheter. Samtliga fastigheter ligger i Region Stockholm och merparten av fastigheterna ligger med promenadvstånd 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.

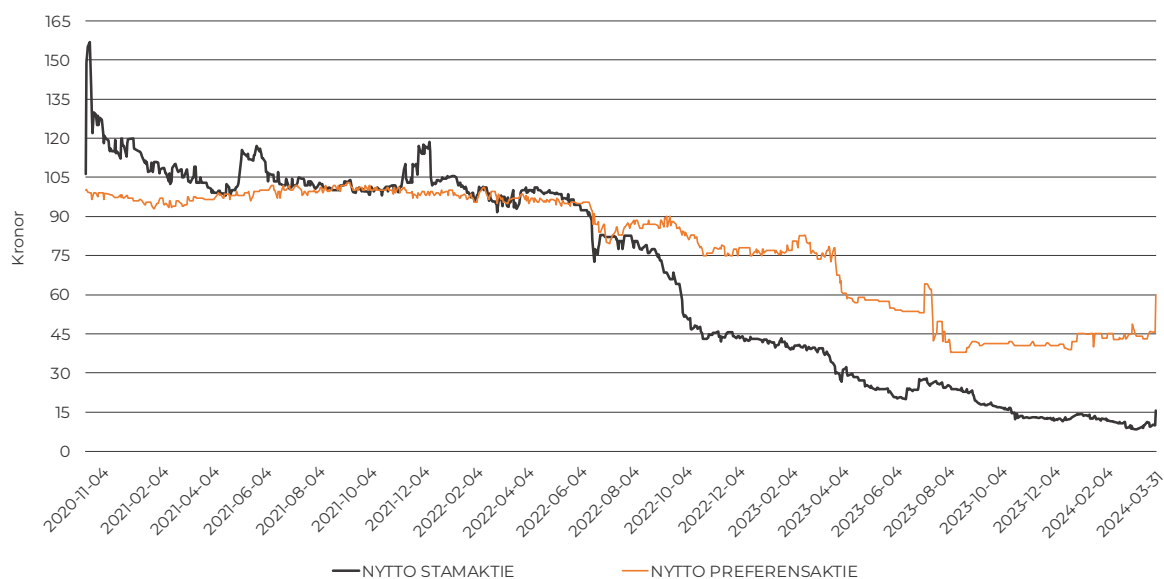
Per 2024-03-31	Objekt	Planerat tillträde	Kommun	Område	Antal lägenheter
Kategori A Fastigheter i förvaltning	Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	Väsjön	45
	Mälarterrassen	Tillträdd	Stockholm	Hässelby Strand	161
	Poeten	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	228
	Skalden	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	266
	Torghuset	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
	Skogshuset	Tillträdd	Nacka	Telegrafberget	182
	Flädern	Tillträdd	Salem	Rönninge C	93
	Lignum**	Tillträdd	Stockholm	Telefonplan	204
Kategori B Fastigheter i säljarens produktion	Stella 9***	Q2 2024	Sollentuna	Södra Häggvik	271
	Stella 10***	Q2 2024	Sollentuna	Södra Häggvik	153
	Alba**	Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	396
	Rubigo**	Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	70
	Kastellet	Q3 2024	Sollentuna	Väsjön	154
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 C är preliminärt och kan komma att ändras.

** Projekt som helt eller delvis styrs om mot privatmarknaden istället för att behållas 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 mars 2024 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.

AKTIEÄGARE PER 2024-03-31 (DIREKT ELLER GENOM DOTTERBOLAG)	ANTAL STAM- AKTIER	ANTAL PREFERENS- AKTIER	TOTAL	ÄGANDE KAPITAL, %	ANTAL RÖSTER	ÄGANDE RÖSTER, %
ALM Equity AB	51 518 391	-	51 518 391	39%	515 183 910	39%
Bengtssons Tidnings AB	18 346 484	-	18 346 484	14%	183 464 840	14%
Batten AB	9 938 602	-	9 938 602	7%	99 386 020	8%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 151 637	1 942 264	8 093 901	6%	63 458 634	5%
Övriga	44 987 414	47 090	45 034 504	34%	449 921 230	35%
Totalt	130 942 528	1 989 354	132 931 882	100%	1 311 414 634	100%

KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	Not	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Jan – dec 2023
Hysesintäkter		63	54	231
Fastighetskostnader		-22	-12	-70
Driftnetto		41	42	161
Centrala administrationskostnader		-16	-20	-70
Övriga intäkter och kostnader*		-14	-	-110
Rörelseresultat		11	22	-19
Finansiella intäkter		0	0	0
Finansiella kostnader	5	-55	-44	-202
Förvaltningsresultat		-44	-22	-221
Orealiserade värdeförändringar derivat		4	-4	-18
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2, 3	0	-158	-625
Nedskrivning goodwill		-	-	-7
Resultat före skatt		-40	-184	-871
Skatt		-15	29	123
Periodens resultat		-55	-155	-748
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat		-	-	-
Periodens övriga totalresultat efter skatt		-	-	-
Periodens totalresultat		-55	-155	-748
Periodens resultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare		-55	-151	-730
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-4	-18
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		-0,44	-2,73	-7,15
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		-0,44	-2,73	-7,15

* Nettoresultatet av verksamheten i projekten Lignum och Stella samt nedskrivningar.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	31 mars 2024	31 mars 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	3	4 370	4 833	4 370
Förbättringsarbeten på annans fastighet		26	-	26
Maskiner och inventarier		2	4	2
Derivat	4	29	38	25
Nyttjanderättstillgångar		37	38	37
Summa anläggningstillgångar		4 464	4 913	4 460
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	2	1 317	-	1 319
Lagerlägenheter		327	-	364
Kundfordringar		24	35	25
Övriga kortfristiga fordringar	7	833	37	835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31	36	28
Likvida medel		32	25	50
Summa omsättningstillgångar		2 564	133	2 621
SUMMA TILLGÅNGAR		7 028	5 046	7 081
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare		3 259	1 378	3 317
Innehav utan bestämmande inflytande		46	60	46
Summa eget kapital		3 305	1 438	3 363
Långfristiga skulder				
Obligation	4	-	400	-
Långfristiga räntebärande skulder	5	1 425	2 503	1 314
Leasingskuld		37	38	37
Uppskjuten skatteskuld		35	109	20
Summa långfristiga skulder		1 497	3 050	1 371
Kortfristiga skulder				
Obligation	4	400	-	400
Kortfristiga räntebärande skulder	5	1 695	342	1 808
Leverantörsskulder		43	40	55
Aktuell skatteskuld		11	5	11
Övriga kortfristiga skulder		27	123	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50	48	46
Summa kortfristiga skulder		2 226	558	2 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 028	5 046	7 081

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 2023-01-01	3	1 178	362	1 543	64	1 607
Årets resultat			-730	-730	-18	-748
Årets övriga totalresultat			-	-	-	-
	3	1 178	-368	813	46	859
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning			-22	-22	-	-22
Nyemissioner	2	2 530	-	2 532	-	2 532
Kostnader för nyemissioner	-	-6	-	-6	-	-6
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				0	-	0
Summa transaktioner med ägare	2	2 524	-22	2 504	0	2 504
Utgående eget kapital 2023-12-31	5	3 702	-390	3 317	46	3 363
Ingående eget kapital 2024-01-01	5	3 702	-390	3 317	46	3 363
Periodens resultat			-55	-55	0	-55
Periodens övriga totalresultat				-		-
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning			-3	-3		-3
Nyemissioner				-		-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				0		0
Utgående eget kapital 2024-03-31	5	3 702	-448	3 259	46	3 305

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024-01-01 -2024-03-31	2023-01-01 -2023-03-31	2023-01-01 -2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat	11	22	-20
Justering ej kassaflödespåverkande poster	16	-	104
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-53	-44	-191
Betald skatt	-2	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-28	-23	-108
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>			
Förändring exploateringsfastigheter	-4	-	-3
Förändring lagerlägenheter	0	-	-188
Ökning/minskning rörelsefordringar	-2	-7	-12
Ökning/minskning rörelseskulder	-12	94	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-46	64	-301
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan	0	-1	26
Investering i förvaltningsfastigheter	0	-179	-10
Avyttring lagerlägenheter	30	-	-1
Förvärv materiella anläggningstillgångar	0	-	-26
Kassaflöde från investeringsverksamheten	30	-180	-11
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	35	132	272
Amortering lån	-37	-3	-73
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	0	-	165
Utbetald utdelning preferensaktieägare	0	-14	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2	115	336
Periodens kassaflöde	-18	-1	24
Likvida medel vid periodens början	50	26	26
Likvida medel vid periodens slut	32	25	50

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024-01-01 -2024-03-31	2023-01-01 -2023-03-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	0	0	5
Fastighetskostnader	-	-	-
Driftöverskott	0	0	5
Försäljnings- och administrationskostnader	-7	-13	-65
Rörelseresultat	-7	-13	-60
Nedskrivning aktier	0	-	-21
Nedskrivning goodwill	0	-	-7
Finansiella intäkter	1	1	5
Finansiella kostnader	-7	-8	-32
Resultat efter finansiella kostnader	-13	-20	-115
Bokslutsdispositioner	0	-	2
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-13	-20	-113

BELOPP I MKR	2024-01-01 -2024-03-31	2023-01-01 -2023-03-31	2023-01-01 -2023-12-31
Periodens resultat	-13	-20	-113
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-13	-20	-113

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	1 813	529	1 813
Summa anläggningstillgångar	1 813	529	1 813
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	0	0
Fordringar, koncerninterna	1 448	1 223	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	776	3	775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1	1
Likvida medel	1	9	1
Summa omsättningstillgångar	2 226	1 236	2 210
SUMMA TILLGÅNGAR	4 039	1 765	4 023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (130 942 528 aktier)	5	3	5
Preferenskapital (1 989 354 aktier)	0	0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 356	956	3 472
Årets resultat	-13	-20	-113
Summa eget kapital	3 348	939	3 364
Långfristiga skulder			
Obligation	-	400	-
Summa långfristiga skulder	0	400	0
Kortfristiga skulder			
Obligation	400	-	400
Leverantörsskulder	0	1	1
Skulder, koncerninterna	276	275	246
Övriga kortfristiga skulder	11	143	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	7	3
Summa kortfristiga skulder	691	426	659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 039	1 765	4 023

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

Svenska Nyttobostäder upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 Delårsrapportering presenteras såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpade redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med senaste årsredovisning.

Siffrorna i tabellerna är avrundade.

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 som har haft någon väsentlig påverkan på bolaget.

För mer information se Svenska Nyttobostäders årsredovisning 2023, not 1-2, sidorna 58-64.

NOT 2 - EXPLOATERINGSFASTIGHETER

BELOPP I MKR	Jan - mar 2024	Jan - mar 2023	Jan - dec 2023
Ingående fastighetsvärde	1 320	-	-
Förvärv av fastigheter	-	-	1 400
Investering i befintliga fastigheter	4	-	16
Nedskrivning i fastigheter	-7	-	-95
Utgående redovisat värde	1 317	-	1 320

NOT 3 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BELOPP I MKR	Jan - mar 2024	Jan - mar 2023	Jan - dec 2023
Ingående fastighetsvärde	4 370	4 812	4 812
Förvärv av fastigheter	-	174	174
Investering i befintliga fastigheter	0	5	9
Orealiserade värdeförändringar	0	-158	-625
Utgående redovisat verkligt värde	4 370	4 833	4 370

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och som är under förvaltning. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till 31 mars 2024 har totalt 2 072 lägenheter tillträtts som är under förvaltning.

Färdigställda och tillträdna	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 köpeskillning 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 årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiserar vid försäljning.

En extern värdering har genomförts per 31 december 2023. En intern värdering har genomförts per 31 mars 2024. Information har lämnats om gällande och nytteknade 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 4 370 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 mar 2024	31 dec 2023
Kalkylperiod (år)	10-15	10-15
Avkastningskrav (%)	3,4 - 6,3	3,4 - 6,3
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	4,6	4,6
Inflationsbedömning (%)	2	2
Kalkylränta (%)	5,8 - 6,8	5,8 - 6,8
Långsiktig vakans (%)	0,0 - 2,6	0,0 - 2,6
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 mar 2024	31 dec 2023
Driftnettoförändring +/- 3%	+131/-131	+131/-131
Avkastningskrav +/- 1%	-697/+1 401	-697/+1 401

För framtida tillträden, se sidan 11.

NOT 4 – FINANSIELLA INSTRUMENT

BELOPP I MKR	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31
Obligationslån	400	400	400	400
Derivat	29	25	29	25
	429	425	429	425

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

Per 31 mars är samtliga lån upptagna till en räntebindningstid på tre månader. Bolaget har två ränteswappar om totalt 505 Mkr som förfaller 2027.

Kapitalbindningstid och räntenivå visas i nedan tabell.

LÖPTID	VOLYM (MKR)	SNITTRÄNTA (%)
0-1 år	2 095	6,88%
1-2 år	702	7,49%
2-3 år	725	3,53%
Totalt	3 523	6,31%

NOT 6 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

BELOPP I MKR	2024-03-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 318	3 318
Andelar i dotterbolag	709	725
Andelar i bostadsrättsföreningar	487	535
Borgensförbindelser avseende avtal	101	101
	4 615	4 679

NOT 7 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Mellan moderbolag och dotterbolag finns finansiella fordringar om 1 448 (1 223) Mkr och skulder om 276 (246) Mkr. Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterbolag.

Bolaget har under kvartalet köpt in juridiktjänster från Advokatfirman DLA Piper Sweden KB till ett värde av 3 342 (406) Tkr, där bolagets ordförande Emma Norburg är delägare.

Svenska Nyttobostäder genomförde i början av maj 2023 ändringar av förvärvsportföljen som beslutats på extra bolagsstämma den 22 mars 2023. 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. Per 31 mars 2024 uppgår fordran till 773 Mkr.

ALM Equity AB, direkt eller genom dotterbolag, är största aktieägare i Svenska Nyttobostäder

Svenska Nyttobostäders hyresgäster flyttade in i fastigheterna Stella i Häggvik under fjärde kvartalet 2023. Fastigheterna ligger kvar hos säljaren, bolag inom ALM Equity-koncernen, men Svenska Nyttobostäder har förvaltningsansvar och står för det ekonomiska ansvaret. Under första kvartalet 2024 uppgår nettoförlusten till 4 Mkr. Totala skulden, för ackumulerade förluster, till ALM-Equity uppgår till 11 Mkr.

Ett låneavtal med ett rambelopp om 67 Mkr ingicks med bolag inom ALM Equity-koncernen den 28 december 2023, av dessa har 50 Mkr utbetalats.

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

NOT 8 – VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen och moderbolagets väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer avser framför allt värdeförändringar av fastigheter, finansieringsrisk, risker kopplade till nytt juridiskt läge avseende blockuthyrning, ränterisk samt utvecklingen av hyresgästernas finansiella ställning. I samband med förvärvet av byggrätter övergick 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 2023, sidorna 38-41.

NYCKELTAL

NYCKELTAL	Jan - mar 2024	Jan - mar 2023	Jan - dec 2023
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	2 072	2 072	2 072
Antal lägenheter i säljarens produktion vid periodens utgång*	1 044	1 267	1 044
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	268	236	243
Överskottsgrad, %	65	78	70
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	94	94	95
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	94	93	95
Finansiella nyckeltal			
Hyresintäkter, Mkr	63	54	231
Driftnetto, Mkr	41	42	161
Förvaltningsresultat, Mkr	-44	-22	-221
Värdet förändring förvaltningsfastigheter, Mkr	0	-158	-625
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-55	-155	-748
Soliditet vid periodens utgång, %	47	28	47
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	59	69	58
Genomsnittlig räntenivå, %	6,31	5,06	6,22
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	1 989 354	11 009 957	1 989 354
Totalt antal utestående stamaktier vid periodens utgång	130 942 528	60 501 400	130 942 528
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-0,44	-2,73	-7,15
Eget kapital vid periodens utgång, Mkr	3 305	1 438	3 363

*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 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 16 maj 2024

FREDRIK ARPE

tf Verkställande direktör och Styrelseledamot

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 16 maj 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

Årsstämma.....10 juni 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