

Q2
2024

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)
HALVÅRSRAPPORT Q2 2024
1 JANUARI – 30 JUNI 2024





SVENSKA NYTTBOSTÄDER AB

HALVÅRSRAPPORT Q2 2024

1 JANUARI – 30 JUNI 2024

INNEHÅLL

PERIODEN I KORTHET	4
VD HAR ORDET	6
OM SVENSKA NYTTBOSTÄDER	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 APRIL – 30 JUNI 2024

- 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. Tillägg till fusionsdokumentet har offentliggjorts i samband med att båda bolagen publicerat sina delårsrapporter avseende det första kvartalet 2024.
- På årsstämman fastställdes resultat- och balansräkningar för 2023 och beslutades att ingen utdelning skulle lämnas för detta räkenskapsår. Vidare beslutades bland annat att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler samt att stämman godkände fusionsplanen med ALM Equity.
- Förvaltningsobjekten Stella 9 och 10 om totalt 424 lägenheter i Södra Häggvik, Sollentuna kommun tillträdde i juni. Från oktober 2023 har Svenska Nyttobostäder haft förvaltningsansvar för fastigheterna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

PERIODEN I KORTHET

	Apr – jun 2024	Apr – jun 2023	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023	Jan – dec 2023
Hysesvärde, Mkr	78	59	155	118	243
Hysesintäkter, Mkr	68	58	131	112	231
Driftnetto, Mkr	53	46	94	88	161
Förvaltningsresultat, Mkr	-57	-18	-101	-40	-221
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	119	-36	119	-195	-625
Resultat efter skatt, Mkr	30	-53	-25	-208	-748
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	0,21	-0,56	-0,23	-2,77	-7,15
Överskottsgrad, %	78	79	72	79	70
Belåningsgrad, %	59	54	59	54	58
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	89	97	89	97	95
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	89	96	89	96	95

För definitioner, se sidan 22.

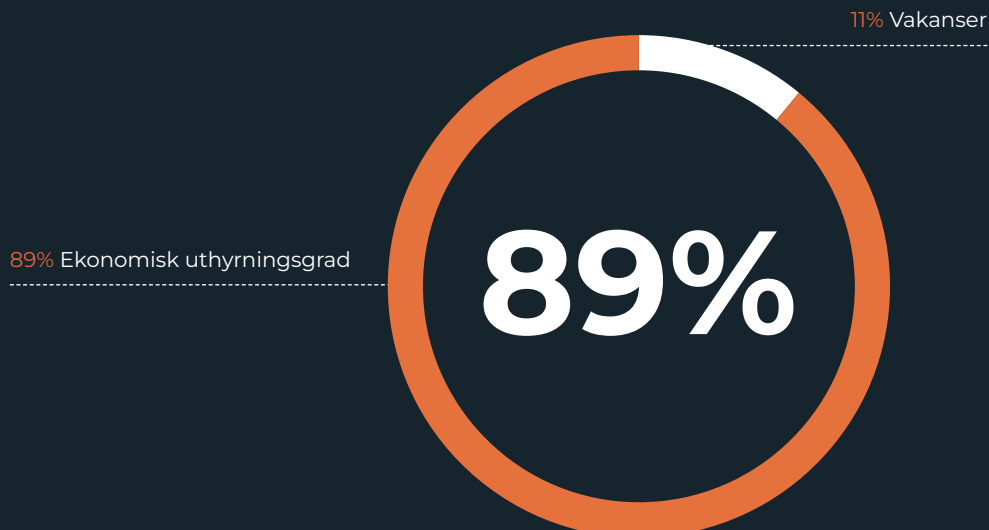
DRIFTNETTO, MKR

För det andra kvartalet 2024 uppgick driftnettot till 53 (46) Mkr.



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD LÄGENHETER, %

Den ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter uppgick till 89 (96) procent.



ETT SPECIELLT KVARTAL



Det andra kvartalet 2024 går till historien som ett mycket speciellt kvartal för bolaget. Den 10 juni beslutade bolagsstämorna i Svenska Nyttobostäder och ALM Equity om att godkänna planen för ett samgående. Nu genomför vi fusionsplanen, vilket innebär att Svenska Nyttobostäder i slutet av nästa kvartal, efter fyra år, åter blir en del av ALM Equity.

Svenska Nyttobostäder sjösattes av ALM Equity som självständigt bolag 2020 och listades på Nasdaq First North Growth Market. Syftet var att bygga upp ett förvaltningsbestånd av bostäder med primärt fokus på den växande marknaden för företagslägenheter i Stockholmsområdet.

Vår transformation fortskrider

Som jag tidigare berättat så har ändrade förutsättningar i vår omvärld både vad gäller finansiering och marknaden för företagsbostäder tvingat oss att se över såväl vår kapitalstruktur, affärsmodell som våra strategier. Under 2023 genomgick bolaget stora förändringar. Arbetet har fortsatt under våren 2024 och vi har tagit stora steg framåt för att realisera den utstakade strategin. Vi fortsätter att ställa om förvaltningsaffären och arbetar nu aktivt med våra tillgångar – byggrätter, pågående projekt och förvaltningsbestånd – för att skapa värde och en starkare finansiell uthållighet.

Marknaden

Riksbankens räntesänkning i april har tillsammans med förväntan om ytterligare sänkningar under hösten inneburit ett starkt budskap till marknaderna som nu verkar vakna upp mer och mer. Intresset för bostadsrätter på privatmarknaden stiger och aktiviteten på transaktionsmarknaden ökar när möjligheterna till och priset på finansiering förbättrats. Det kommer successivt, när marknaden tar fart, att ge bättre möjligheter att fortsätta arbetet att utveckla våra fastigheter och vår portfölj.

Långsiktigt är min tro på bostadsmarknaden stark. Bostadsbehovet i Stockholmsregionen är fortsatt stor och det finns ett grundläggande behov av yteffektiva lägenheter.

Periodens resultat

Under kvartalet levererade vi ett driftnetto om 53 (46) Mkr där hyresintäkterna uppgick till 68 (58) Mkr. Förvaltningsresultatet -57 (-18) Mkr. Uthyrningsgraden vid slutet av kvartal 2 var 89 (96)%. Uthyrningsgraden tyngs tillfälligt av avveckling av blockavtal. I slutet av kvartalet tillträdde vi fastigheterna "Stella 9 och 10" i Södra Häggvik Sollentuna med 424 lägenheter, huvudsakligen yteffektiva ettor och tvåor. Tillträdet innebär 121 Mkr i realiserad värdeförändring eftersom överenskommit förvärvspris understiger aktuell värdering.

Försäljning av bostadsrätter och byggrätter tillför kapital

Den nya affärsmodellen har också ökat flexibiliteten att kunna avyttra delar av vårt bestånd och byggrätter. I portföljen finns ett antal byggrätter där det finns valmöjligheter att sälja som byggrätt eller att utveckla som bostadsrätter eller som förvaltningsobjekt.

Under kvartalet har försäljningen av lägenheter i bostadsrättsföreningen Lignum vid Telefonplan fortsatt. Vi har även inlett försäljningen av lägenheter i systerfastigheterna Rubigo och Alba vid Telefonplan samt Fyrlotsen på Lidingö. Försäljningarna omfattar totalt 565 lägenheter.

I början av kvartalet sålde vi en byggrätt i Jarlaberg. Affären gjordes i nivå med bokfört värde.

Inför samgåendet

När Svenska Nyttobostäder nu enligt planen återvänder till ALM Equity vill jag tacka våra aktieägare, styrelse och övriga intressenter för det stöd vi fått i arbetet att ställa om och stärka bolaget. Samtidigt vill jag också lyfta fram och tacka mina medarbetare för ett väl utfört jobb. Med ett målmedvetet arbete, samarbete och lösningsorientering har ni bidragit till att utveckla Svenska Nyttobostäder.

Vi har förbättrat förvaltningsaffären och vi äger en rad fina tillgångar i form av attraktiva förvaltningsbostäder, projekt och byggrätter. Tillsammans med ALM Equity får vi nu ytterligare resurser, kompetenser och finansiella muskler att fortsätta den utvecklingen för att skapa nya affärer, nya värden och framför allt tillföra nya bostäder till Stockholms bostadsmarknad.

Fredrik Arpe, tf Verkställande direktör

Stockholm 18 juli 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 2024-06-30

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

Vid utgången av det andra kvartalet 2024 äger Svenska Nyttobostäder totalt 2 496 lägenheter samt 123 lagerlägenheter. Samtliga fastigheter ligger i Region Stockholm och merparten av fastigheterna ligger med promenadvstånd till spårbunden kollektivtrafik.

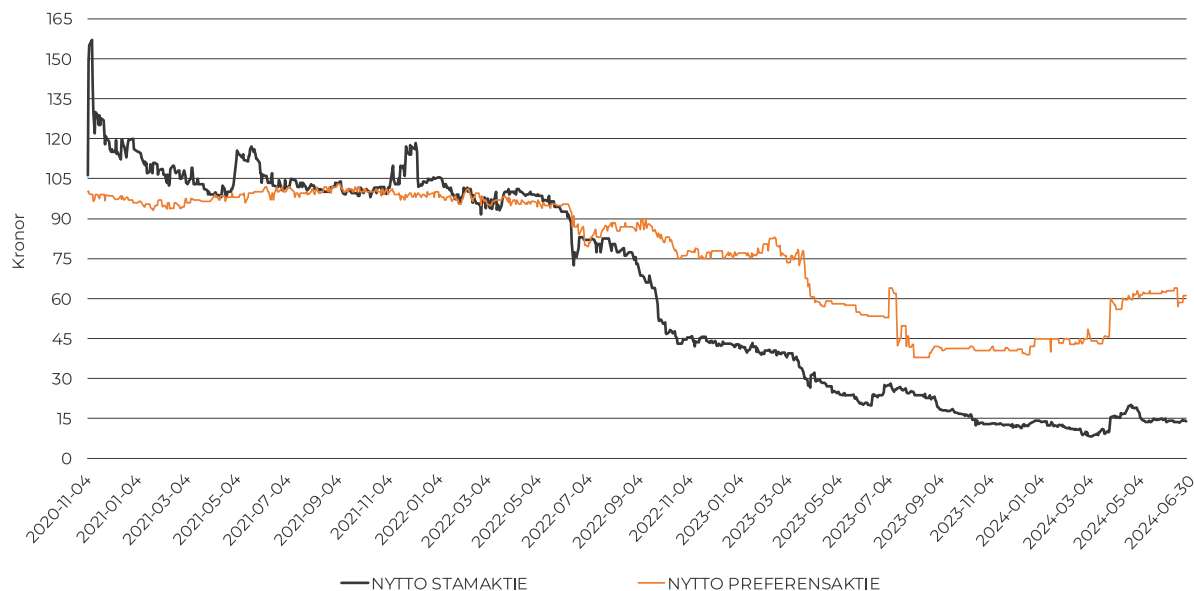
Fastighetsportföljen fördelas i tre kategorier: A, B och C- fastigheter där A är fastigheter som bolaget tillträtt. B är fastigheter som är produktionsstartade hos säljaren och tillträds i takt med färdigställande. Fastigheter i kategori C är ej produktionsstartade. Svenska Nyttobostäder tillträdde kategori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

Per 2024-06-30	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
	Stella 9	Q2 2024	Sollentuna	Södra Häggvik	271
	Stella 10	Q2 2024	Sollentuna	Södra Häggvik	153
Kategori B Fastigheter i säljarens produktion	Alba**	Q3 2024	Stockholm	Telefonplan	396
	Rubigo**	Q3 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	
Kajhusen	Tillträdd	Sollentuna	Väsjön	291	

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

** Projekt som helt eller delvis styrts om mot privatmarknaden istället för att behållas i egen förvaltning.

AKTIEUTVECKLING



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

Totalt antal aktier uppgick den 30 juni 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 2024-06-30 (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	6 106 625	1 942 464	8 049 089	6%	63 008 714	5%
Övriga	45 032 426	46 890	45 079 316	34%	450 371 150	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	Apr - jun 2024	Apr - jun 2023	Jan - Jun 2024	Jan - jun 2023	Jan - dec 2023
Hysesintäkter		68	58	131	112	231
Fastighetskostnader		-15	-12	-37	-24	-70
Driftnetto		53	46	94	88	161
Centrala administrationskostnader		-21	-15	-37	-35	-70
Övriga intäkter och kostnader*		-18	-	-32	-	-110
Rörelseresultat		14	31	25	53	-19
Finansiella intäkter		0	0	0	0	0
Finansiella kostnader	5	-71	-49	-126	-93	-202
Förvaltningsresultat		-57	-18	-101	-40	-221
Orealiserade värdeförändringar derivat		-5	6	-1	2	-18
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2, 3	119	-36	119	-195	-625
Nedskrivning goodwill		0	-7	0	-7	-7
Resultat före skatt		57	-55	17	-240	-871
Skatt		-27	2	-42	32	123
Periodens resultat		30	-53	-25	-208	-748
Övrigt totalresultat						
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens övriga totalresultat efter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		30	-53	-25	-208	-748
Periodens resultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare		30	-53	-25	-204	-730
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0	-4	-18
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		0,21	-0,56	-0,23	-2,77	-7,15
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		0,21	-0,56	-0,23	-2,77	-7,15

*Nettoresultatet av verksamheten i projekt Lignum, projekt Stella fram till och med Q1 2024, samt nedskrivningar.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	30 juni 2024	30 juni 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	3	5 238	4 833	4 370
Förbättringsarbeten på annans fastighet		27	-	26
Maskiner och inventarier		2	3	2
Finansiella anläggningstillgångar		11	-	-
Derivat	4	24	44	25
Nyttjanderättstillgångar		36	38	37
Summa anläggningstillgångar		5 338	4 918	4 460
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	2	1 254	1 370	1 319
Lagerlägenheter		280	-	364
Kundfordringar		16	48	25
Övriga kortfristiga fordringar	7	582	1 002	835
Företagskostnader och upplupna intäkter		32	29	28
Likvida medel		51	15	50
Summa omsättningstillgångar		2 215	2 464	2 621
SUMMA TILLGÅNGAR		7 553	7 382	7 081
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare		3 287	3 651	3 317
Innehav utan bestämmande inflytande		46	60	46
Summa eget kapital		3 333	3 711	3 363
Långfristiga skulder				
Obligation	4	-	400	-
Långfristiga räntebärande skulder	5	1 721	1 722	1 314
Leasingskuld		36	38	37
Uppskjuten skatteskuld		62	111	20
Summa långfristiga skulder		1 819	2 271	1 371
Kortfristiga skulder				
Obligation	4	400	-	400
Kortfristiga räntebärande skulder	5	1 881	1 251	1 808
Leverantörsskulder		42	49	55
Aktuell skatteskuld		12	11	11
Övriga kortfristiga skulder		19	14	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47	75	46
Summa kortfristiga skulder		2 401	1 400	2 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 553	7 382	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			-25	-25	0	-25
Periodens övriga totalresultat			-	-	-	-
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning			-5	-5		-5
Nyemissioner				0		0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				0		0
Utgående eget kapital 2024-06-30	5	3 702	-420	3 287	46	3 333

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024-04-01 -2024-06-30	2023-04-01 -2023-06-30	2024-01-01 -2024-06-30	2023-01-01 -2023-06-30	2023-01-01 -2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat	14	31	25	53	-20
Justering ej kassaflödespåverkande poster	1	1	17	1	104
Erhållen ränta	0	-	0	-	-
Erlagd ränta	-68	-44	-121	-88	-191
Betald skatt	-2	0	-4	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-55	-12	-83	-35	-108
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>					
Förändring exploateringsfastigheter	53	-	49	-	-3
Förändring lagerlägenheter	32	-	62	-	-188
Ökning/minskning rörelsefordringar	29	-37	27	-30	-12
Ökning/minskning rörelseskulder	-7	27	-19	60	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52	-22	36	-5	-301
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan	-18	-	-18	0	26
Investering i förvaltningsfastigheter	-494	-2	-494	-2	-10
Förvärv materiella anläggningstillgångar	0	-	0	-1	-27
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-512	-2	-512	-3	-11
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Obligation, upptagen	-	-	-	-	-
Upptagna lån	867	30	902	30	272
Amortering lån	-388	-2	-425	-5	-73
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	-	-	-	-	165
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-	-14	0	-28	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	479	14	477	-3	336
Periodens kassaflöde	19	-10	1	-11	24
Likvida medel vid periodens början	32	25	50	26	26
Likvida medel vid periodens slut	51	15	51	15	50

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024-04-01 -2024-06-30	2023-04-01 -2023-06-30	2024-01-01 -2024-06-30	2023-01-01 -2023-06-30	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	0	0	0	0	5
Fastighetskostnader	-	-	-	-	-
Driftöverskott	0	0	0	0	5
Försäljnings- och administrationskostnader	-9	-4	-16	-17	-65
Rörelseresultat	-9	-4	-16	-17	-60
Nedskrivning aktier	-	-	-	-	-21
Nedskrivning goodwill	-	-7	-	-7	-7
Resultat försäljning av aktier	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter	1	1	2	2	5
Finansiella kostnader	-10	-9	-17	-17	-32
Resultat efter finansiella kostnader	-18	-19	-31	-39	-115
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	2
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-18	-19	-31	-39	-113

BELOPP I MKR	2024-04-01 -2024-06-30	2023-04-01 -2023-06-30	2024-01-01 -2024-06-30	2023-01-01 -2023-06-30	2023-01-01 -2023-12-31
Periodens resultat	-18	-19	-31	-39	-113
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-18	-19	-31	-39	-113

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	1 892	1 792	1 813
Summa anläggningstillgångar	1 892	1 792	1 813
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	3	0
Fordringar, koncerninterna	1 608	1 260	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	519	966	775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1	1
Likvida medel	0	0	1
Summa omsättningstillgångar	2 128	2 230	2 210
SUMMA TILLGÅNGAR	4 020	4 022	4 023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (130 942 528 aktier)	5	5	5
Preferenskapital (1 989 354 aktier)	0	0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 354	3 279	3 472
Årets resultat	-31	-39	-113
Summa eget kapital	3 328	3 245	3 364
Långfristiga skulder			
Obligation	-	400	-
Summa långfristiga skulder	0	400	0
Kortfristiga skulder			
Obligation	400	-	400
Leverantörsskulder	40	1	1
Skulder, koncerninterna	238	336	246
Övriga kortfristiga skulder	13	35	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	5	3
Summa kortfristiga skulder	692	377	659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 020	4 022	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. Upplysningar 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	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023
Ingående fastighetsvärde	1 317	-	1 320	-	-
Förvärv av fastigheter	-	1 400	-	1 400	1 400
Avyttring av fastigheter	-63	-	-63	-	-
Investering i befintliga fastigheter	10	6	14	6	16
Nedskrivning i fastigheter	-10	-36	-17	-36	-95
Utgående redovisat värde	1 254	1 370	1 254	1 370	1 320

NOT 3 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BELOPP I MKR	Jan - jun 2024	Jan - jun 2023	Jan - dec 2023
Ingående fastighetsvärde	4 370	4 812	4 812
Förvärv av fastigheter	747	174	174
Investering i befintliga fastigheter	2	7	9
Orealiserade värdeförändringar	119	-160	-625
Utgående redovisat verkligt värde	5 238	4 833	4 370

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till 30 juni 2024 har totalt 2 496 lägenheter tillträtts.

Färdigställda och tillträdde	Kommun	Tillträde	Antal lgh
Bryggshuset	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
Ångshuset	Stockholm	Q4 2020	78
Kronan	Järfälla	Q3 2021	276
Fyrlotsen	Lidingö	Q3 2021	180
Nova 7 och 8	Sollentuna	Q1 2022	449
Skogshuset	Nacka	Q4 2022	182
Flädern	Salem	Q1 2023	93
Stella 9 och 10	Sollentuna	Q2 2024	424
Totala enheter i förvaltning			2 496

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 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. Information har lämnats om gällande och nytecknade hyreskontrakt, bedömda drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. Vid halvårsskiftet gjordes en intern värdering.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd uppgick vid periodens slut till 5 238 Mkr. Moderbolaget äger endast fastigheter genom dotterbolag.

Värderingsantaganden

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

Antagande vid värdering

FÄRDIGSTÄLLDA OCH TILLTRÄDDA	30 jun 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	30 jun 2024	31 dec 2023
Driftnettoförändring +/- 3%	+157/-157	+131/-131
Avkastningskrav +/- 1%	-881/+1 540	-697/+1 401

För framtida tillträden, se sidan 11.

NOT 4 – FINANSIELLA INSTRUMENT

BELOPP I MKR	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2024-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-12-31
Obligationslån	400	400	400	400
Derivat	24	25	24	25
	424	425	424	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 30 juni är två lån om totalt 512 Mkr upptagna med fast ränta till juni 2028. Ett lån om 178 Mkr löper med fast ränta till december 2025. Resterande lån är upptagna med en räntebindningstid på tre månader. Bolaget har två ränteswappar om totalt 505 Mkr som förfaller i mars 2027

Kapitalbindningstid och räntenivå visas i nedan tabell.

LÖPTID	VOLYM (MKR)	SNITTRÄNTA (%)
0-1 år	2 281	7,31%
1-2 år	705	6,66%
2-3 år	506	2,63%
3-4 år	512	4,17%
Totalt	4 003	6,20%

NOT 6 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

BELOPP I MKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 830	2 860	3 318
Andelar i dotterbolag	1 398	729	725
Andelar i bostadsrättsföreningar	457	160	535
Borgensförbindelser avseende avtal	85	101	101
Spärrade medel	11	-	-
	5 781	3 850	4 679

NOT 7 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Mellan moderbolag och dotterbolag finns finansiella fordringar om 1 608 (1 260) Mkr och skulder om 238 (336) Mkr. Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterbolag se not 1

Bolaget har under kvartalet köpt in juridiktjänster från Advokatfirman DLA Piper Sweden KB till ett värde av 1 657 (677) Tkr, där bolagets ordförande Emma Norburg är delägare.

Svenska Nyttobostäder genomförde i början av maj förra året 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. Efter förvärvet av Stella 9 och 10 uppgår fordran till 514 Mkr.

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

I slutet av kvartalet tillträdde Svenska Nyttobostäder fastigheterna Stella i Häggvik från bolag inom ALM Equity-koncernen, där Svenska Nyttobostäders hyresgäster sedan tidigare har flyttat in.

I samband med tillträdet ställdes en revers ut till bolag inom ALM Equity-koncernen.

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 - jun 2024	Jan - jun 2023	Jan - dec 2023
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	2 496	2 072	2 072
Antal lägenheter i säljarens produktion vid periodens utgång*	620	1 267	1 044
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	310	118	243
Överskottsgrad, %	72	79	70
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	89	97	95
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	89	96	95
Finansiella nyckeltal			
Hyresintäkter, Mkr	131	112	231
Driftnetto, Mkr	94	88	161
Förvaltningsresultat, Mkr	-101	-40	-221
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	119	-195	-625
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-25	-208	-748
Soliditet vid periodens utgång, %	44	50	47
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	59	54	58
Genomsnittlig räntenivå, %	6,20	5,89	6,22
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	1 989 354	1 989 354	1 989 354
Totalt antal utestående stamaktier vid periodens utgång	130 942 528	125 109 656	130 942 528
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-0,23	-2,77	-7,15
Eget kapital vid periodens utgång, Mkr	3 333	3 718	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 18 juli 2024

FREDRIK ARPE

tf Verkställande direktör och Styrelseledamot

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Denna halvårsrapport 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 07.00 den 18 juli 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

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