



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)  
**DELÅRSRAPPORT**  
**Q1 2022**



# FÖRVALTNINGSBOLAGET MED FOKUS PÅ FRAMTIDEN

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar fastigheter i Stockholmsområdet. Vår fastighetsportfölj består främst av yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

# DELÅRSRAPPORT Q1 2022

<b>PERIODEN I KORTHET</b>	<b>4</b>
<b>VD HAR ORDET</b>	<b>6</b>
<b>VERKSAMHETSBEKRIVNING</b>	<b>8</b>
<b>FASTIGHETSPORTFÖLJEN</b>	<b>10</b>
<b>AKTIEUTVECKLING</b>	<b>13</b>
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>14</b>
<b>NOTER</b>	<b>20</b>
<b>NYCKELTAL</b>	<b>22</b>
<b>DEFINITIONER</b>	<b>23</b>
<b>UNDERSKRIFT</b>	<b>24</b>
<b>KONTAKT</b>	<b>25</b>
<b>KALENDARIVM</b>	<b>25</b>

# PERIODEN I KORHET

## 1 JANUARI 2022 – 31 MARS 2022

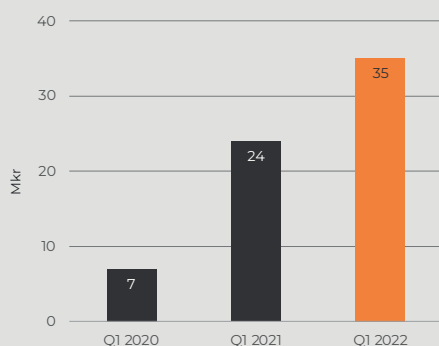
Nedan listas sådana händelser av väsentlig betydelse för Svenska Nyttobostäder som har inträffat under den angivna perioden.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN 1 JANUARI 2022 – 31 MARS 2022

- Extra bolagsstämma hölls den 17 mars 2022. På stämman togs beslut om en riktad nyemission av 2 700 000 preferensaktier varav 2 198 380 preferensaktier tecknades i samband med tillträde av fastigheter i Häggvik, Sollentuna under mars 2022.
- Bolaget anställde CFO och COO som kommer ingå i ledningsgruppen och tillträder tjänsterna i juni 2022.
- Bolaget tillträdde 449 lägenheter i Häggvik, Sollentuna. En extern värdering gjordes i samband med tillträdet som visade en positiv värdeförändring om 272 Mkr (tidigare rapporterat 267 Mkr).

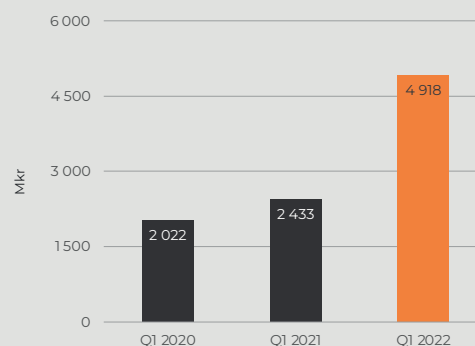
### VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.



#### DRIFTNETTO, MKR

Vid utgången av det första kvartalet 2022 uppgick driftnettot till 35 (24) Mkr. En ökning med 46 procent jämfört med samma period 2021.



#### FASTIGHETSVÄRDE, MKR

Vid det första kvartalets utgång uppgick bolagets fastighetsvärde till 4 918 (2 433) Mkr.

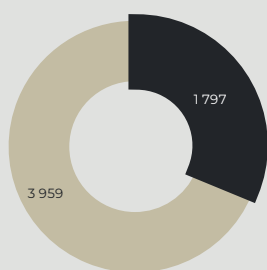
# PERIODEN I KORHET

## 1 JANUARI 2022 – 31 MARS 2022

Under det första kvartalet har bolaget tillträtt 449 lägenheter och två lokaler. Tillträdet medför ingen påverkan på driftnettot under första kvartalet, dock medför tillträdet en positiv värdeförändring om 272 Mkr (tidigare rapporterat: 267 Mkr).

NYCKELTAL	JAN – MAR 2022	JAN – MAR 2021	JAN – DEC 2021
Hysesvärde, Mkr	53	32	168
Hysesintäkter, Mkr	42	28	128
Driftnetto, Mkr	35	24	107
Förvaltningsresultat, Mkr	11	5	23
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	272	17	595
Resultat efter skatt, Mkr	224	18	486
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	3,54	0,18	7,16
Överskottsgrad, %	83	86	84
Belåningsgrad, %	57	69	58
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	99	98	99

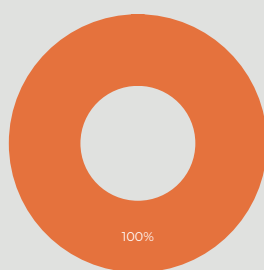
För definitioner av nyckeltal, se sidan 23.



■ Tillträdda ■ Ej tillträdda

### LÄGENHETER I FÖRVALTNING

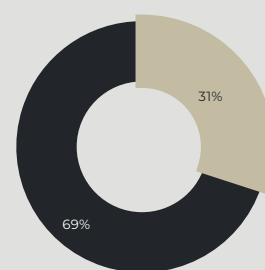
Den 31 mars 2021 hade Svenska Nyttobostäder 1 797 lägenheter i pågående förvaltning.



■ Ekonomisk uthyrningsgrad

### EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, LÄGENHETER, %

Den ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter uppgick till 100 (100) procent.



■ Finansiellt mål

### FINANSIELLT MÅL

År 2025 ska det normaliserade driftnettot för fastighetsportföljen uppgå till cirka 600 Mkr.



## VI TILLFÖR 449 NYA LÄGENHETER TILL STOCKHOLMS BOSTADSMARKNAD

Svenska Nyttobostäder fortsätter att leverera enligt plan. I slutet av det första kvartalet tillträdde vi ytterligare 449 lägenheter i Häggvik, vilket innebär att vi nu förvaltar en knapp tredjedel av det förvärvade beståndet om 5 756 lägenheter. Tillträdet innebär samtidigt en positiv värdeförändring om 272 Mkr. Tack vare att vi förvärvade fastigheten redan i planeringsstadiet har uthyrningsarbetet lett till att fastigheten tillträds fullt uthyrd.

Driftnettot var stabilt under kvartalet, 35 (24) Mkr. Överskottsgraden motsvarar 83 (86) procent. Fastigheten i Häggvik påverkar driftnettot först från kvartal två. Under 2022 planeras ytterligare två tillträden, i Nacka och i Rönninge om ytterligare 275 lägenheter.

I samband med att vi tillträdde fastigheten i Häggvik tog vi ytterligare ett steg i vår digitala utveckling. I Häggvik har alla våra hyresgäster digital access fullt ut från kontraktssignering till hantering av lägenhetsnycklar, förråd, entré, garage och miljörum. Det skapar stora fördelar för både hyresgäst och hyresvärd.

### BOSTADSMARKNADEN I STOCKHOLM PÅVERKAR TILLVÄXTMÖJLIGHETERNA

Stockholms tillväxt och välfärd vilar på att vi har en bostadsmarknad som fungerar för alla. Det gör den inte idag. Bostadsbristen påverkar alla sektorer i samhället; det handlar om internationella tillväxtföretag som har svårt locka arbetskraft till Stockholm, om krögare som saknar personal till sina restauranger eller viktiga samhällsfunktioner som polisväsende, sjukvård och skolväsende som kämpar i motvind med att attrahera både studenter och personal främst på grund av bristen på boende. Stockholms Handelskammare har beräknat att den dysfunktionella bostadsmarknaden i hela Stockholmsregionen medför en utebliven tillväxt på 36 miljarder kronor årligen<sup>1</sup>.

Svenska Nyttobostäder är en del av lösningen. Sedan 2019 har vi tillfört 1 797 nya lägenheter till Stockholms bostadsmarknad och inom tre år adderar vi ytterligare tusentals företagslägenheter. Vi ser en fortsatt stor potential i marknaden för företagslägenheter och stora möjligheter att vara med och lösa delar av bostadsfrågan i Stockholm och samtidigt bidra till samhällsnytta.

<sup>1</sup>. Stockholms Handelskammare, Bostadsmarknad



*”Stockholms tillväxt och välfärd vilar på att vi har en bostadsmarknad som fungerar för alla. Det gör den inte idag.”*

### **FLER MÅSTE SAMLAS FÖR ATT SKAPA EN LÖSNING**

Dagens marknad för företagslägenheter styrs samtidigt av regleringar och ett synsätt som etablerades på åttiotalet då rörligheten och behovet av flexibla boendeformer inte fanns. Idag är tillgången till flexibla och kvalitativa boenden avgörande för att företag, kommuner och institutioner ska kunna möta de stora krav som ställs på dem, vare sig det handlar om att attrahera mobil arbetskraft eller studenter eller att kunna erbjuda nya flyktingar ett hem. Olika delar i samhället måste samlas för att möjliggöra och skapa den förändring som krävs. Min förhoppning är att vi tillsammans med de olika intressenterna kan arbeta för att ta ansvar för och öka möjligheterna till att etablera olika typer av boenden för olika behov. Vi som fastighetsägare, politiker, HR-chefer i stora företag och institutioner har alla ett stort ansvar att tänka framåttriktat och samarbeta.

### **BEREDSKAP FÖR ÖKAD OSÄKERHET I OMVÄRLDEN**

Det första kvartalet har färgats av det som händer i vår omvärld med kriget i Ukraina och det stora mänskliga lidande vi ser där. Åter uppstod ett behov av att finna bostäder till flyktingar i Sverige. Det känns mycket bra att Svenska Nyttobostäder via en av våra kunder kunde hjälpa till att bistå en kommun så att de kunde förmedla trygga boenden åt ett 100-tal ukrainska mammor och barn i samband med krigsutbrottet. Händelsen visar både på vikten av att ha en flexibel bostadsmarknad som klarar att hantera olika situationer och att Svenska Nyttobostäder har en anpassningsbar affärsmodell.

I kölvattnen av både kriget och den utdragna pandemin såg vi också den första höjningen av reporäntan som var oundviklig för att stävja inflationen och bolaget följer situationen noggrant. Vi är trygga i att vår affärsidé att långsiktigt äga och förvalta yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet ger en grundläggande stabilitet i vår affär.

Osäkerheten i våra leveranskedjor ökar också i samband med turbulensen i omvärlden. I dagsläget följer vi vår tillträdesplan för de två kommande tillträdena i Nacka och Rönninge. För att stärka beredskapen framåt arbetar vi tillsammans med säljaren av våra fastigheter för att se över potentiella förseningsrisker och åtgärder för att hantera dem.

### **NYA NYCKELPERSONER PÅ PLATS**

Under kvartalet anställde vi två nyckelpersoner, Rickard Gerdin, CFO och Anna Jakobsson, COO, som båda tillför nya viktiga dimensioner till vårt lagbygge. De kommer vara på plats från och med juni och jag ser fram emot att fortsätta utvecklingen av Svenska Nyttobostäder tillsammans med dem.

**Tommy Johansson, VD**

19 maj 2022



## VERKSAMHETSBESKRIVNING

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade, yteffektiva lägenheter. Våra fastigheter finns i Storstockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer.

Våra kunder är privatpersoner samt företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter eller brukare ett boende till en överkomlig kostnad.

Vi erbjuder ett boendekoncept som innebär ett helhetstänkande kring att leva och bo. Med smarta, sociala och digitala lösningar underlättar vi vardagen för de boende.

Vår vision är att vi ska vara den mest flexibla och lyhörda förvaltaren för uthyrning av bostäder och lokaler till företag, myndigheter och privatpersoner.

### YTEFFEKTIVA LÄGENHETER

Vi erbjuder yteffektiva lägenheter där varje kvadratmeter är noga planerad för att maximera yta och funktion. Vi lämnar inget åt slumpen. I våra fastigheter erbjuder vi även gemensamhetsytor som fungerar som det förlängda vardagsrummet för hyresgästerna.

### NYPRODUKTION

Alla våra lägenheter är nyproducerade och håller genomgående hög standard avseende till exempel materialval och energieffektivitet. Våra fastigheter är antingen nybyggda eller ombyggda från till exempel tidigare kontor.

### KOMMUNIKATIONSNÄRA

Våra lägenheter ligger alltid nära allmän kommunikation, vilket minskar behovet av bil och möjliggör smidig och klimatsmart pendling.

### SOCIAL INFRASTRUKTUR – COMMUNITIES

I de flesta av våra fastigheter finns funktioner och ytor som underlättar hyresgästens vardag och boende, och minskar behovet av transporter eller egna bilar. Exempel på sådana funktioner är leveransboxar, cykel- och elbilspooler samt co-workingplatser. Vi planerar in lokaler för caféer, gym, butiker och annan närservice för att skapa ett lokalt levande samhälle som bjuder in till gemenskap och möjlighet till delningsekonomi samtidigt som det underlättar vardagen för de boende.



## AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Svenska Nyttobostäder ska långsiktigt äga och förvalta yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm.

### VÅR STRATEGI ÄR ATT VARA NYTÄNKANDE

#### För oss innebär nytänkande att:

- **Erbjuda** yteffektiva lägenheter som behövs och efterfrågas och som ligger i kommunikationsnära lägen.
- **Tänka** digitalt i allt vi gör, för att erbjuda de smartaste lösningarna för våra kunder och de boende.
- **Skapa** ett socialt och miljömässigt hållbart boende med gemensamhetsytor, servicefunktioner och möjligheter till co-working.

## HÅLLBARHET

Svenska Nyttobostäder har ett helhetsperspektiv på hållbarhet. Vår affärsidé att tillföra Stockholmsmarknaden yteffektiva bostäder i miljövänliga hus möjliggör ekonomisk tillväxt och reducerar de boendes miljöavtryck. Verksamheten bidrar på så sätt till stora hållbarhetsmöjligheter för samhället samtidigt som det miljömässiga avtrycket minimeras.

I början av 2022 genomförde Svenska Nyttobostäder en väsentlighetsanalys för att identifiera våra centrala hållbarhetsfrågor. Läs mer om bolagets hållbarhetsarbete på sidorna 22-30 i Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2021.

### YTEFFEKTIVA OCH NYBYGGDA LÄGENHETER

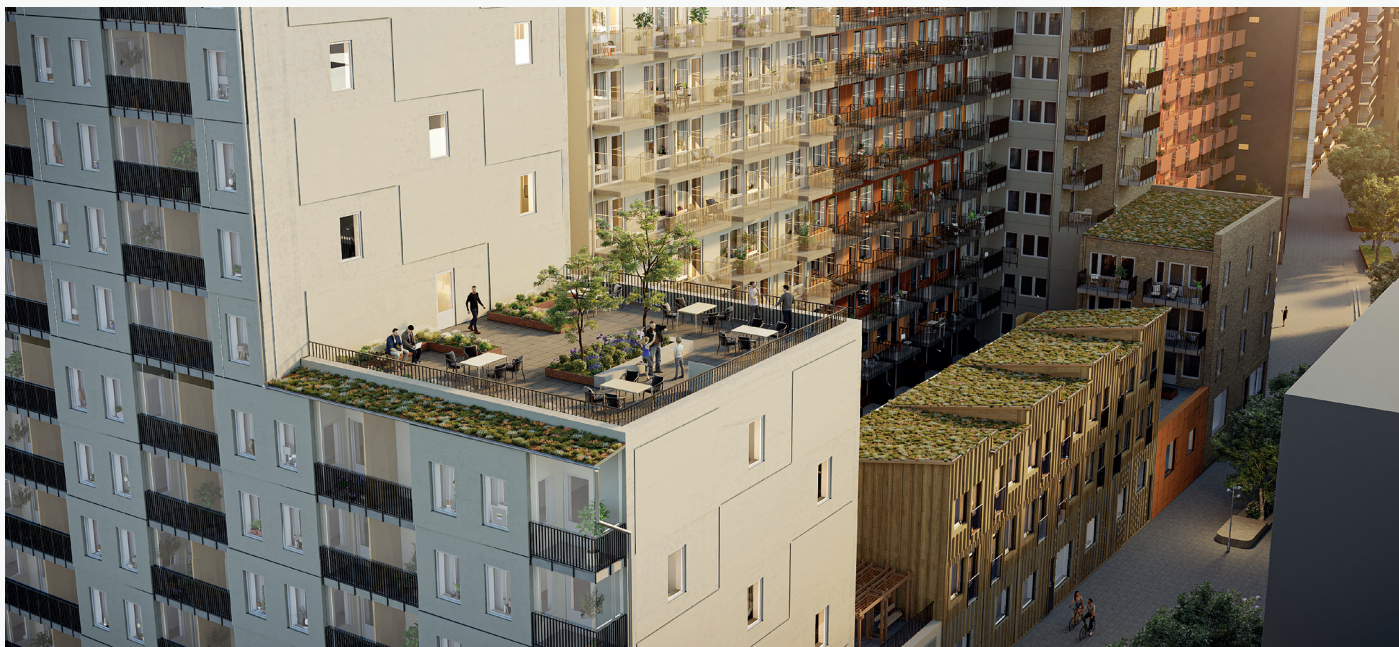
Lägenheterna är nybyggda och yteffektiva med hög energistandard vilket minskar klimatavtryck per boende.

### SMARTA FÖRVALTNINGS- LÖSNINGAR

Smarta digitala plattformar som effektiviserar förvaltning och minskar resursförbrukning.

### KOMMUNIKATIONSNÄRA LÄGEN I STOCKHOLMS- OMRÅDET

Lägenheterna ligger i lägen med närhet till kollektiva kommunikationsmedel vilket minskar behov av egen bil. För det behov som uppstår finns alltid elbilspool.



# FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Svenska Nyttobostäder ska till och med 2025 tillträda totalt 29 förvaltningsfastigheter med sammanlagt 5 756 lägenheter.

Svenska Nyttobostäders affär består i att förvärva och äga förvaltningsfastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet. En mycket 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 mycket viktigt och bidrar till att fastigheterna är attraktiva att bo i både för företagskunder eller privatkunder, och skapar därmed större långsiktiga värden.

Per den 31 mars 2022 har Svenska Nyttobostäder totalt 5 756 lägenheter i fastighetsportföljen. 1 797 av dessa lägenheter var tillträdna vid kvartalets utgång.

Av de ej tillträdna lägenheterna ligger 35 procent i produktion hos säljaren. Övriga 65 procent har lagakraftvunna detaljplaner och förbereds för byggstart. För planerade tillträden se nästa sida.



## 449 LGH

### TILLTRÄDDES UNDER Q1 2022

Under det första kvartalet 2022 tillträdades 449 lägenheter, samtliga i Häggvik, Sollentuna.

Med detta tillträde har nu Svenska Nyttobostäder 1 797 lägenheter i pågående förvaltning.

Under resterade del av 2022 beräknas ytterligare 275 lägenheter tillträdas i Stockholmsområdet.



## 31%

### TILLTRÄDDA LÄGENHETER, TOTALT %

Vid utgången av kvartal 1 2022 har Svenska Nyttobostäder tillträtt 31 procent av det totala förvärvade beståndet. Övriga 69 procent tillträds löpande fram till och med 2025.

Av de ej ännu tillträdna lägenheterna är 35 procent byggstartade hos säljaren.



## FASTIGHETER I STOCKHOLMS KOMMUNIKATIONSNÄRA LÄGEN

Majoriteten av fastigheterna i portföljen ligger i områden där närheten till allmänna kommunikationer spelar en viktig roll. Svenska Nyttobostäders fastigheter ligger aldrig längre bort än drygt 30 minuters resa till T-centralen. I ett kommunikationsnära läge minskar behov av egen bil, vilket är till glädje för såväl plånboken som miljön.

### TOTAL FASTIGHETS- OCH FÖRVÄRVSPORTFÖLJ PER 31 MARS 2022

	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PLANERAT TILLTRÄDE	KOMMUN	ANTAL LÄGENHETER	BERÄKNAT DRIFTNETTO ÅR 2025 (MKR)	FÖRVÄRVSPRIS (MKR)
TILLTRÄDDA	Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	45	10	190
	Målarterrassen	Tillträdd	Stockholm	161	16	339
	Poeten	Tillträdd	Solna	228	32	707
	Skalden	Tillträdd	Solna	266	36	782
	Torghuset	Tillträdd	Salem	62	7	140
	Esplanaden	Tillträdd	Stockholm	52	5	90
	Ängshuset	Tillträdd	Stockholm	78	7	127
	Fyrlotsen	Tillträdd	Lidingö	180	11	284
	Kronan	Tillträdd	Järfälla	276	24	474
	Nova 7	Tillträdd	Sollentuna	324	27	508
	Nova 8	Tillträdd	Sollentuna	125	11	208
UNDER UPPFÖRANDE*	Skogshusen	Q3 2022	Nacka	182	13	288
	Flädern	Q4 2022	Salem	93	10	173
	Lignum	Q2 2023	Stockholm	204	25	520
	Stella 9	Q4 2023	Sollentuna	271	27	488
	Stella 10	Q4 2023	Sollentuna	153	13	246
	Alba	Q4 2023	Stockholm	396	51	1 049
	Rubigo	Q2 2024	Stockholm	70	9	173
EJ BYGGSTARTADE*	Kastellet	Q2 2024	Sollentuna	173	15	253
	Jarlaberg	Q2 2024	Nacka	142	18	342
	Dragonen	Q2 2024	Upplands Väsby	115	13	202
	Kajhusen	Q3 2024	Sollentuna	291	28	441
	Archimedes A	Q3 2024	Stockholm	134	15	313
	Archimedes B	Q3 2024	Stockholm	105	12	249
	Archimedes C	Q2 2025	Stockholm	121	13	283
	Archimedes D	Q2 2025	Stockholm	84	10	206
	Häggvik Luna	Q3 2025	Sollentuna	588	52	969
	Archimedes F	Q1 2025 / Q3 2025	Stockholm	478	57	1 175
	Häggvik View	Q4 2025	Sollentuna	359	33	601
<b>Totalt</b>				<b>5 756</b>	<b>600</b>	<b>11 820</b>

\*Under uppförande eller ej byggstartade hos säljaren



# AKTIEUTVECKLING

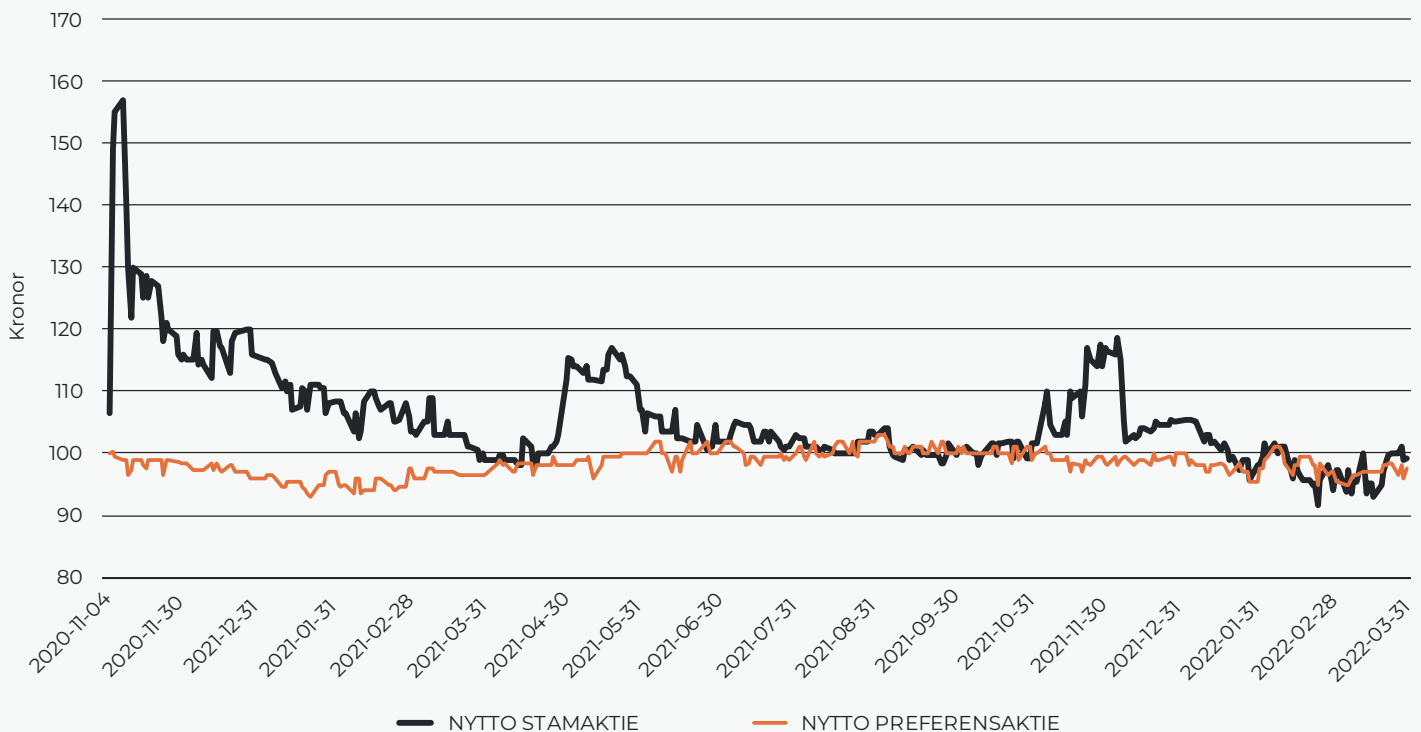
Den 4 november 2020 noterades bolagets stam- och preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market.

Totalt antal aktier uppgick den 31 mars 2022 till 70 950 892 st fördelade på 60 501 400 stamaktier och 10 449 492 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till 10 röster och varje preferensaktie till en röst på bolagsstämmor.

För aktiekapitalets utveckling, se sida 48 i Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2021.

Svenska Nyttobostäder kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket medför en låg eller utebliven utdelning på stamaktier.

Utdelning på preferensaktier sker med fem kronor per år med kvartalsvis utbetalning av 1,25 kr/aktie enligt bolagsordningen och beslut av bolagsstämman.



AKTIEÄGARE PER 2022-03-31 (DIREKT ELLER GENOM DOTTERBOLAG)	ANTAL STAM- AKTIER	ANTAL PREFERENS- AKTIER	TOTAL	ÄGANDE KAPITAL, %	ANTAL RÖSTER	ÄGANDE RÖSTER, %
ALM Equity AB	29 943 051	1 185 962	31 129 013	44	300 616 472	49
Bengtssons Tidnings AB	6 833 562	2 695 321	9 528 883	13	71 030 941	12
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 338 143	1 940 431	8 278 574	12	65 321 861	11
Batten AB	2 844 333	439 676	3 284 009	5	28 883 006	5
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	1 729 511	-	1 729 511	2	17 295 110	3
Banque Pictet & Cie (Europé) SA	1 684 060	-	1 684 060	2	16 840 600	3
Kopparnäset Kapitalförvaltning, AB	1 540 972	-	1 540 972	2	15 409 720	3
Thureda Gruppen AB	1 361 775	63 313	1 425 088	2	13 681 063	2
Andersson Company i Stockholm AB	793 727	1 094 930	1 888 657	3	9 032 200	1
Övriga	7 432 266	3 029 859	10 462 125	15	74 393 319	13
<b>Totalt</b>	<b>60 501 400</b>	<b>10 449 492</b>	<b>70 950 892</b>	<b>100 %</b>	<b>612 504 292</b>	<b>100%</b>

# KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	NOT	2022-01-01 -2022-03-31	2021-01-01 -2021-03-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		42	28	128
Fastighetskostnader		-7	-4	-21
<b>Driftnetto</b>		<b>35</b>	<b>24</b>	<b>107</b>
Centrala administrationskostnader		-7	-5	-24
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28</b>	<b>19</b>	<b>83</b>
Finansiella intäkter		0	0	0
Finansiella kostnader	5	-17	-14	-60
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>11</b>	<b>5</b>	<b>23</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2,3	272	17	595
<b>Resultat före skatt</b>		<b>283</b>	<b>22</b>	<b>618</b>
Skatt		-59	-4	-132
<b>Periodens resultat</b>		<b>224</b>	<b>18</b>	<b>486</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>				
Moderföretagets aktieägare		224	18	464
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-	22
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		3,54	0,18	7,16
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		3,54	0,18	7,16

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	NOT	31 MAR 2022	31 MAR 2021	31 DEC 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	3	4 918	2 433	3 918
Maskiner och inventarier		4	6	5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 922</b>	<b>2 439</b>	<b>3 923</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar		4	3	6
Övriga kortfristiga fordringar		40	37	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53	30	34
Likvida medel		16	13	5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>113</b>	<b>83</b>	<b>84</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 035</b>	<b>2 522</b>	<b>4 007</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		1 924	747	1 491
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 924</b>	<b>747</b>	<b>1 491</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligation	4,5	400	-	400
Långfristiga räntebärande lån	5	2 192	1 538	1 679
Uppskjuten skatteskuld		215	29	157
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 807</b>	<b>1 567</b>	<b>2 236</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga räntebärande lån	5	197	141	198
Leverantörsskulder		40	36	42
Aktuell skatteskuld		5	5	6
Övriga kortfristiga skulder		38	10	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24	16	13
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>304</b>	<b>208</b>	<b>280</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 035</b>	<b>2 522</b>	<b>4 007</b>
<i>Minoritens andel av eget kapital uppgår till</i>		79	-	79

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

## EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE

BELOPP I MKR	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL ÅRETS RESULTAT	SUMMA	INNEHAV UTAN BESTÄMANDE INFLYTANDE	TOTALT EGET KAPITAL
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>3</b>	<b>658</b>	<b>75</b>	<b>736</b>	<b>0</b>	<b>736</b>
Årets resultat	-	-	464	464	22	486
	<b>0</b>	<b>658</b>	<b>539</b>	<b>1 200</b>	<b>22</b>	<b>1 222</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	-	-	-32	-32	-	-32
Nyemissioner	-	244	-	244	-	244
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	57	57
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>0</b>	<b>244</b>	<b>-32</b>	<b>212</b>	<b>57</b>	<b>269</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>3</b>	<b>902</b>	<b>507</b>	<b>1 412</b>	<b>79</b>	<b>1 491</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>3</b>	<b>902</b>	<b>507</b>	<b>1 412</b>	<b>79</b>	<b>1 491</b>
Periodens resultat	-	-	224	224	-	224
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	-	-	-10	-10	-	-10
Nyemissioner	-	219	-	219	-	219
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	0
<b>Utgående eget kapital 2022-03-31</b>	<b>3</b>	<b>1 121</b>	<b>721</b>	<b>1 845</b>	<b>79</b>	<b>1 924</b>



# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022-01-01 -2022-03-31	2021-01-01 -2021-03-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat	28	19	83
Justering ej kassaflödespåverkande poster	-	-	1
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-17	-14	-60
Betald skatt	-1	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>24</b>
Kassaflöde från förändringar rörelsekapital			
Ökning/minskning rörelsefordringar	-18	-2	-11
Ökning/minskning rörelseskulder	24	-1	14
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>27</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan	-172	-	-381
Avytting dotterbolag, nettopåverkan			
Investering i förvaltningsfastigheter	-557	-	-404
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-1	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-730</b>	<b>0</b>	<b>-785</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Obligation, upptagen	-	-	400
Upptagna lån	516	-	598
Amortering lån	-1	-1	-470
Aktieägartillskott	-	-	-
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	220	-	244
Utbetald utdelning stamaktieägare			
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-10	-7	-28
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>725</b>	<b>-8</b>	<b>744</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>11</b>	<b>-6</b>	<b>-14</b>
Likvida medel vid periodens början	5	19	19
Likvida medel vid periodens slut	16	13	5

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022-01-01 -2022-03-31	2021-01-01 -2021-03-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	0	0	1
Fastighetskostnader	-	-	-
<b>Driftöverskott</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-2	-1	-6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>-5</b>
Nedskrivning aktier	-	-	0
Resultat försäljning av aktier	-	-	-
Finansiella intäkter	1	-	1
Finansiella kostnader	-3	-	-12
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>	<b>-16</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	13
Skatt	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	31 MAR 2022	31 MAR 2021	31 DEC 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	508	508	508
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>508</b>	<b>508</b>	<b>508</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	1	1	2
Fordringar, koncerninterna	1 020	82	764
Övriga kortfristiga fordringar	3	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	0	1
Likvida medel	0	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 025</b>	<b>86</b>	<b>770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 533</b>	<b>594</b>	<b>1 278</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (60 504 400 aktier)	3	3	3
Preferenskapital (10 449 492 aktier)	0	0	0
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	966	541	760
Årets resultat	-4	-1	-3
<b>Summa eget kapital</b>	<b>965</b>	<b>543</b>	<b>760</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	400	-	400
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>400</b>	<b>-</b>	<b>400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	1	0	1
Skulder, koncerninterna	137	43	102
Övriga kortfristiga skulder	29	7	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1	2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>168</b>	<b>51</b>	<b>118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 533</b>	<b>594</b>	<b>1 278</b>

# NOTER

## NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

Svenska Nyttobostäder tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) så som de fastställts av Europeiska Unionen (EU).

Rapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för koncernen IAS 34 Delårsrapportering.

Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med senaste årsredovisning. Siffrorna i tabellerna är avrundade.

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 som har haft någon väsentlig påverkan på bolaget.

För mer information se Svenska Nyttobostäders årsredovisning 2021, Not 1-2, på sidan 61-68.

## NOT 2 – VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

BELOPP I MKR	JAN – MAR 2022	JAN – MAR 2021	JAN – DEC 2021
Ingående fastighetsvärden	3 918	2 415	2 415
Förvärv av fastigheter	727	-	895
Investering i befintliga fastigheter	1	-	13
Orealiserade värdeförändringar	272	18	595
<b>Utgående fastighetsvärde</b>	<b>4 918</b>	<b>2 433</b>	<b>3 918</b>

## NOT 3 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BELOPP I MKR	JAN – MAR 2022	JAN – MAR 2021	JAN – DEC 2021
Ingående fastighetsvärde	3 918	2 415	2 415
Investering i fastigheter	728	-	908
Orealiserade värdeförändringar	272	18	595
<b>Utgående redovisat verkligt värde</b>	<b>4 918</b>	<b>2 433</b>	<b>3 918</b>

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till 31 mars 2022 har totalt 1 821 enheter tillträtts, varav 1 797 lägenheter. Samtliga lägenheter är uthyrda med avtal omfattande löptider upp till 7 år.

FÄRDIGSTÄLLDA OCH TILLTRÄDDA	KOMMUN	TILLTRÄDE	ANTAL LÄGENHETER
Brygghusen 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
Ängshuset	Stockholm	Q4 2020	78
Kronan Barkarby	Järfälla	Q3 2021	276
Fyrlotsen 2	Lidingö	Q3 2021	180
Häggvik Nova 7 och 8	Sollentuna	Q1 2022	449
<b>Antal lägenheter i förvaltning</b>			<b>1 797</b>

## NOT 3 – FORTSÄTTNING

### 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 värdetidpunkten 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 förvaltningfastigheten 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.

Samtliga förvaltningsfastigheter blev inför bokslutet 2021-12-31 externt värderade. De har vid värderingstillfället fått ta del av information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, bedömda drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. En kalkylperiod brukar i normalfallet sträcka sig över tio år eller 15 år.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd uppgick vid periodens slut till 4 918 Mkr, med en orealiserad värdeförändring om 272 Mkr för kvartal 1 2022. 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

	31 MAR 2022	31 DEC 2021
Kalkylperiod (år)	10-15	10-15
Avkastningskrav (%)	2,9 - 4,6	2,9 - 4,6
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	3,68	3,68
Inflationsbedömning (%)	2	2
Kalkylränta (%)	5,1 - 5,9	5,1 - 5,9
Långsiktig vakans (%)	0,6 - 2,4	0,6 - 2,4
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 VID ANDRA ANTAGANDEN

VÄRDEPÅVERKAN I MKR	31 MAR 2022	31 DEC 2021
Driftnettoförändring +/- 3%	+118/-118	+118/-118
Avkastningskrav +/- 1%	-841/+1 455	-841/+1 455

## NOT 4 – FINANSIELLA INSTRUMENT

BELOPP I MKR	REDOVISAT VÄRDE		VERKLIGT VÄRDE	
	31 MAR 2022	31 DEC 2021	31 MAR 2022	31 DEC 2021
Obligationslån	400	400	400	400
	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>

### 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 övriga onoterade aktieinnehav och långfristiga räntebärande skulder (obligationslån). De har värderats till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshierarki. Svenska Nyttobostäder bedömer att skillnaden mellan redovisade och verkliga värden inte är väsentliga för övriga finansiella instrument.

### Derivatinstrument

Ett räntederivatsavtal ingicks sista dagen i kvartalet och bedömningen har gjorts att det under kvartalet inte väsentligt påverkat koncernens ställning och resultat.

### Obligationslån

För obligationslånen har bedömningen gjorts att kreditmarginalen är densamma som när aktieägarlånet ingicks, vilket innebär att det verkliga värdet bedöms motsvaras av det redovisade värdet.

## NOT 5 – FINANSNETTO

Bolaget kan finansieras genom utställande av stamaktier, preferensaktier och upptagande av lån hos kreditinstitut eller kapitalmarknaden. Förvärven har finansierats med utställande av preferensaktier och övertagande av lån.

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

För framtida förvärv finns teckningsåtaganden från investerare gällande preferensaktier motsvarande 35 procent av överenskommet förvärvsvärde. Per 31 mars är samtliga lån upptagna till en räntebindningstid på tre månader.

Kapitalbindningstid och räntenivå visas i nedan tabell.

LÖPTID	VOLYM (MKR)	SNITTRÄNTA (%)
0-1 år	198	1,88
1-2 år	-	-
2-3 år	2 077	2,70
3-4 år	-	-
4-5 år	516	3,33
<b>Totalt</b>	<b>2 791</b>	<b>2,76</b>

## NOT 6 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

### STÄLLDA SÄKERHETER

BELOPP I MKR	31 MAR 2022	31 MAR 2021	31 DEC 2021
Fastighetsinteckningar	2 271	1 404	1 755
Andelar i dotterbolag	148	6	6
Andelar i bostadsrätter	160	160	160
	<b>2 579</b>	<b>1 570</b>	<b>1 921</b>

### EVENTUALFÖRPLIKTELSE VIA ALM EQUITY-KONCERNEN

BELOPP I MKR	31 MAR 2022	31 MAR 2021	31 DEC 2021
Borgensförbindelser för externa företag	198	341	198
	<b>198</b>	<b>341</b>	<b>198</b>

## NOT 7 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga transaktioner har ägt rum mellan Svenska Nyttobostäder och närstående som väsentligen påverkat företagets ställning och resultat.

## NOT 8 – VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen och moderbolagets väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer avser framförallt utvecklingen av hyresgästernas finansiella ställning, förändring av räntenivåer samt värdeförändringar av fastigheter. Om kriget i Ukraina kommer att väsentligt påverka bolaget är för tidigt att säga. För en mer utförlig beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer, se Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2021, sidorna 40-45.

# NYCKELTAL

NYCKELTAL	JAN - MAR 2022	JAN - MAR 2021	JAN - DEC 2021
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Antal lägenheter förvaltning vid periodens utgång	1 797	892	1 348
Antal lägenheter färdigställda, ej tillträdna vid periodens utgång	-	180	-
Antal lägenheter i säljarens produktion vid periodens utgång	1 369	1 624	1 814
Antal lägenheter i säljarens utveckling vid periodens utgång	2 590	3 056	2 590
Totalt antal lägenheter vid periodens utgång	5 756	5 752	5 752
Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr	168	32	168
Överskottsgrad, %	83	86	84
Ekonomisk uthyrningsgradlägenheter, %	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	99	98	99
Avstånd snittlägenhet spårbunden station vid periodens utgång, m	730	577	753
Avstånd snittlägenhet Sergels Torg vid periodens utgång, km	10,5	8,5	9,3
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Hysesintäkter, Mkr	42	28	128
Driftnetto, Mkr	35	24	107
Förvaltningsresultat, Mkr	11	5	23
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	272	17	595
Periodens resultat efter skatt, Mkr	224	18	486
Soliditet vid periodens utgång, %	38	30	37
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	57	69	58
Genomsnittlig räntenivå, %	2,76	3,05	2,62
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>			
Totalt antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	10 449 492	5 813 237	8 251 112
Totalt antal utestående stamaktier vid periodens utgång	60 501 400	60 501 400	60 501 400
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	3,54	0,18	7,16
Eget kapital vid periodens utgång, Mkr	1 924	747	1 491

# DEFINITIONER

## **Antal lägenheter i förvaltning**

Antalet färdigställda och tillträdna lägenheter.

## **Antal lägenheter, färdigställda ej tillträdna**

Antalet färdigställda ej tillträdna lägenheter.

## **Antal lägenheter i säljarens produktion**

Antalet lägenheter under uppförande.

## **Antal lägenheter under säljarens utveckling**

Antalet ej byggstartade lägenheter.

## **Avstånd snittlägenhet spårbunden station, m**

Genomsnittligt vägt gångavstånd från lägenheter i förvaltning till spårbunden station.

## **Avstånd snittlägenhet Sergels Torg vid, km**

Genomsnittligt vägt avstånd fågelvägen från lägenheter i förvaltning till Sergels Torg.

## **Belåningsgrad, %**

Lån från kreditinstitut och investerare i förhållande till det totala fastighetsvärdet.

## **Driftnetto, Mkr**

Hysesintäkter minus driftkostnader samt fastighetsskatt.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %**

Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition. Används för att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %**

Hysesintäkter för lägenheter och övriga uthyrningsbara ytor i relation till hyresvärde. Belyser fastigheternas totala ekonomiska utnyttjandegrad.

## **Förvaltningsresultat, Mkr**

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

## **Genomsnittlig räntenivå, %**

Räntekostnad i relation till räntebärande skulder.

## **Hyresvärde, Mkr**

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta hyror. Belyser Svenska Nyttobostäders intäktspotential.

## **Hysesintäkter, Mkr**

Totala hysesintäkter.

## **Normaliserat driftnetto, Mkr**

Hysesintäkter efter eventuell rabattperiod minus driftkostnader och fastighetsskatt.

## **Resultat efter skatt per stamaktie, kr**

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden. Används för att visa resultat per stamaktie.

## **Soliditet, %**

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## **Totalt antal lägenheter**

Total portfölj av tillträdna och ej tillträdna lägenheter.

## **Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr**

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

## **Överskottsgrad, %**

Driftsöverskott 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.

19 maj 2022

**TOMMY JOHANSSON, VD**

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 19 maj 2022.



# Kalendarium



## Årsstämma 2022

25 maj 2022



## Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare\*

30 juni 2022



## Halvårsrapport Q2 2022

23 augusti 2022



## Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare\*

30 september 2022



## Delårsrapport Q3 2022

17 november 2022



## Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare\*

30 december 2022

*\*Utbetalning av utdelningen sker normalt på tredje bankdagen efter avstämningsdagen.*

# Information

**Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar nyproducerade fastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet.**

## ADRESS

Svenska Nyttobostäder AB  
Regeringsgatan 59  
SE-111 56 Stockholm

## KONTAKTPERSONER

Tommy Johansson, VD

**Tel:** +4670 861 06 13

**E-post:** tommy.johansson@nyttobostader.se

Fredrika Morén, t.f CFO

**E-post:** fredrika.moren@nyttobostader.se

## CERTIFIED ADVISER

Certified adviser är Erik Penser Bank AB

**Tel:** +468 463 83 00

**E-post:** certifiedadviser@penser.se.

## OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan som Svenska Nyttobostäder AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2022-05-19 kl: 08:00.



[nyttobostader.se](http://nyttobostader.se)