



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT Q3 2022

FÖRVALTNINGSBOLAGET MED FOKUS PÅ FRAMTIDEN

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



DELÅRSRAPPORT Q3 2022

PERIODEN I KORTHET	4
VD HAR ORDET	6
VERKSAMHETSBESKRIVNING	8
FASTIGHETSPORTFÖLJEN	10
AKTIEUTVECKLING	13
RÄKENSKAPER	14
NOTER	20
NYCKELTAL	22
DEFINITIONER	23
UNDERSKRIFT	24
KONTAKT	25
KALENDARIMUM	25

PERIODEN I KORTHET

1 JULI – 30 SEPTEMBER 2022

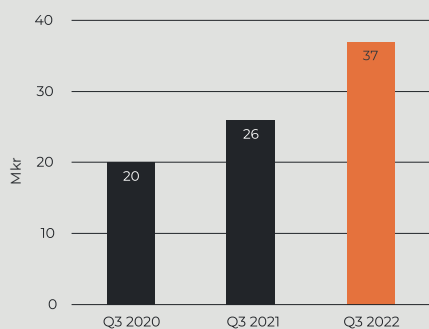
Nedan listas händelser av väsentlig betydelse för Svenska Nyttobostäder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

- Genomförd extern värdering av fastigheterna i förvaltning visar 358 Mkr i värdeminskning drivet av marknadens högre avkastningskrav.
- Till följd av att en blockhyresgäst bedrivit otillåten vidareuthyrning till privatpersoner har ett antal blockhyresavtal, omfattande totalt 98 lägenheter, sagts upp.

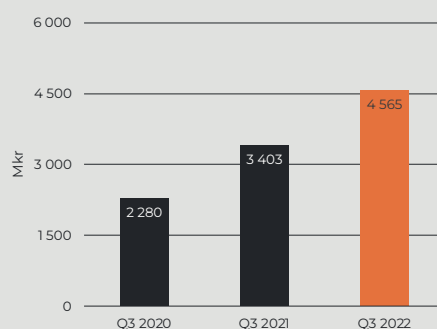
VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Fastigheten Skogshusen på Telegrafberget i Nacka med 182 lägenheter tillträdde i oktober. I samband med tillträdet emitterades 560 465 preferensaktier.
- Valberedning utsedd i Svenska Nyttobostäder AB.



DRIFTNETTO, MKR

För tredje kvartalet 2022 uppgick driftnettet till 37 Mkr. En ökning med drygt 42 procent jämfört med samma period 2021.



FASTIGHETSVÄRDE, MKR

Vid tredje kvartalets utgång uppgick fastigheternas marknadsvärde till 4 565 Mkr.

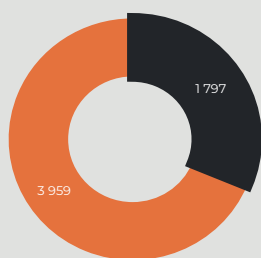
PERIODEN I KORTHET

1 JULI – 30 SEPTEMBER 2022

Driftnettot blev något lägre än förväntat till följd av uppsägning av hyresavtal. Ny extern värdering medför en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna.

NYCKELTAL	JUL – SEP 2022	JUL – SEP 2021	JAN – SEP 2022	JAN – SEP 2021	JAN – DEC 2021
Hyresvärde, Mkr	53	42	154	126	168
Hyresintäkter, Mkr	47	31	138	90	128
Driftnetto, Mkr	37	26	110	74	107
Förvaltningsresultat, Mkr	4	7	23	17	23
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	-358	37	-101	77	595
Resultat efter skatt, Mkr	-274	35	-46	76	486
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-4,53	0,46	-1,14	0,90	7,16
Överskottsgrad, %	79	84	80	82	84
Belåningsgrad, %	63	68	63	68	58
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	95	100	95	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	95	99	95	99	99

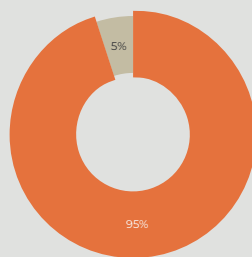
För definitioner av nyckeltal, se sidan 23.



■ Tillträdda ■ Ej tillträdda

LÄGENHETER I FÖRVALTNING

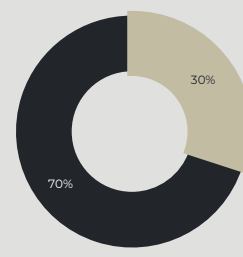
Den 30 september 2022 hade Svenska Nyttobostäder 1 797 lägenheter i pågående förvaltning.



■ Ekonomisk uthyrningsgrad ■ Vakanser

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, LÄGENHETER

Den ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter uppgick till 95 procent.



■ Kvarstående normaliserat driftnetto ■ Uppnått normaliserat driftnetto

FINANSIELLT MÅL

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



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER TILLGODOSER ETT VIKTIGT SAMHÄLLSBEHOV

Svenska Nyttobostäder fortsätter att generera starka driftnetton. Efterfrågan från företag, kommuner och organisationer på våra samhällsnyttiga boenden fortsätter att vara hög. Samtidigt ser vi över vår verksamhet och finansiering för att ha beredskap att hantera de utmaningar vi som fastighetsbolag kan komma att ställas inför och vara lyhörda inför marknadens förutsättningar.

Det tredje kvartalet utvecklades i stort enligt plan. Hyresintäkterna uppgick till 47 (31) Mkr och driftnettot till 37 (26) Mkr. Det planerade tillträdet av 182 lägenheter i fastigheten Skogshuset på Telegrafberget i Nacka försenades ett par veckor från slutet på september till mitten av oktober. Som planerat och i linje med tidigare förvärv finansierades Skogshuset med lån i bank och emission av preferensaktier.

OSÄKER OMVÄRLD – VI ANPASSAR OSS OCH ÄR BEREDDA

Svenska Nyttobostäder påverkas av de förändrade förutsättningarna i omvärlden och vi arbetar kontinuerligt med att utvärdera och anpassa verksamheten för att stå väl rustade för framtiden. För kommande tillträden finns teckningsåtagande från investerare gällande preferensaktier motsvarande 35 procent av överenskommet förvärvspris. Utöver det arbetar vi aktivt med att säkra bolagets finansiering.

Vi lägger stor vikt vid att följa omvärldens utveckling och som ett led i det har vi genomfört en extern värdering av fastigheterna i förvaltning och anpassar oss till rådande marknadsläge med högre avkastningskrav än tidigare. På aggregerad nivå justeras marknadsvärdena ner med cirka sju procent på tillträdd portfölj, vilket motsvarar 358 Mkr.

En stor andel av totalt hyresvärde räknas upp antingen med KPI eller en fast uppräknings. Det skapar en följsamhet med inflationen och kopplat till fastighetsvärderingarna parerar ökade driftnetton en del av marknadens högre avkastningskrav.

På kostnadssidan har vi relativt stabila driftkostnader då vi förvaltar ett bestånd av nybyggda fastigheter. Framför allt påverkas vi mindre av ökade energikostnader. Med modern teknik finns dessutom stor möjlighet att ytterligare minska kostnaderna framöver. Våra två pilotfastigheter inom fastighetsautomation visar att det finns en potential för ytterligare energieffektiviseringar om 15 procent genom smart styrning.

Förändrade byggkostnader påverkar inte våra kalkyler då Svenska Nyttobostäder har fast pris gentemot vår säljare. Materialbrist och leveranssvårigheter på byggmarknaderna har hittills påverkat vår tillträdesplan i begränsad utsträckning. Fastigheten Flädern i Rönninge är redo att tillträdas under fjärde kvartalet. Vi arbetar löpande tillsammans med säljaren för att stödja arbetet att säkra både kvalitet och tidplan för resterande leveranser.

STÄRKTA RUTINER OCH BEHOV AV FLEXIBELT BOENDE

Som vi informerat om i september har en av våra blockhyresgäster bedrivit o tillåten uthyrning till privatpersoner i upp till fyra led. Samtidigt kunde vi konstatera att det pågått kriminell aktivitet i och omkring berörda fastigheter. Som en konsekvens av detta sades ett antal hyreskontrakt upp. Föranlett av detta genomförs ytterligare revisioner av alla våra kontrakt, vilket i sin tur lett till ytterligare hävda kontrakt i andra fastigheter.



"Vi har tagit åt oss av de lärdomar som vi fått och står i dag än mer stärkta i vår övertygelse att Svenska Nyttobostäder tillgodoser ett viktigt samhällsbehov."

Jag ser mycket allvarligt på detta. Först och främst utifrån ett mänskligt perspektiv när enskilda personer drabbas av konsekvenserna av otillåten uthyrning. För att skapa så goda förutsättningar som möjligt för de berörda personerna har vi samarbetat med våra blockhyresgäster, berörda kommuner, socialtjänst, polis och andra myndigheter. Utöver att detta drabbat enskilda boende riskerar det att skada förtroendet för vår bransch och för det vi vill åstadkomma. Vi gör nu allt som står i vår makt för att ytterligare minska risken att otillåten uthyrning förekommer i vårt fastighetsbestånd igen. Utifrån ett ekonomiskt perspektiv innebär händelsen en temporär nedgång i vårt driftnetto eftersom lägenheterna tillfälligt blir vakanta. Den ekonomiska uthyrningsgraden är fortsatt hög, 95 procent och förväntas stiga då vakanta boenden löpande hyrs ut.

Svenska Nyttobostäders affärsmodell syftar till att förse företag, organisationer och myndigheter med ordnade flexibla boendelösningar, ett behov som den ordinarie hyresmarknaden inte kan lösa med dagens förutsättningar. Enligt färsk statistik från Bostadsförmedlingen tar det i genomsnitt drygt 10 år att få en hyresrätt i Stockholm. Att snabbt kunna erbjuda boende är en förutsättning för att staden ska kunna fortsätta växa och för att samhället ska kunna fungera. Det handlar om olika grupper av människor som till exempel viktig arbetskraft som företag i Stockholmsregionen behöver, eller erbjuda boenden till gästforskare.

Dagens situation bottnar bland annat i en föråldrad lagstiftning. Befintligt regelverk bygger på de reformer som hyreslagen genomgick på 1980-talet. Lagstiftningen har skapat en oflexibel marknad som tvingar människor att söka sig till oseriösa aktörer. I stället behövs lagar och regler som tar hänsyn till dagens behov och omständigheter. Lagstiftningen behöver också lägga grunden till en väl fungerande bostadsmarknad där både den enskildes intressen och samhällets behov tillgodoses på bästa sätt. Här har vi en viktig roll att fylla.

VI BEHÖVS – NU MER ÄN NÅGONSIN

Avslutningsvis ser jag positivt på framtiden. Vi har tagit åt oss av de lärdomar som vi fått och står i dag än mer stärkta i vår övertygelse att Svenska Nyttobostäder tillgodoser ett viktigt samhällsbehov. Vi fortsätter att utveckla vårt erbjudande och att vara en ansvarsfull aktör som möter det behov som företag, organisationer och myndigheter har. Att kunna förse bostadsmarknaden i Stockholm med flexibla boendeformer som skapar stor samhällsnytta är avgörande för Stockholmsregionens tillväxt och utveckling.

Tommy Johansson, VD
17 november 2022



VERKSAMHETS BESKRIVNING

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

Våra kunder är företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter och brukare ett flexibelt boende. En mindre del hyrs även ut till privatpersoner.

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 boenden 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 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 funktioner som effektiviserar förvaltning och minskar resursförbrukning.

KOMMUNIKATIONSNÄRA LÄGEN I STOCKHOLMS-OMRÅDET

Lägenheterna ligger i lägen med närhet till kollektiva kommunikationsmedel vilket minskar behovet 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 och skapar därmed större långsiktiga värden.

Per den 30 september 2022 har Svenska Nyttobostäder totalt 5 756 lägenheter i fastighetsportföljen. 1 797 av dessa lägenheter var tillträdna vid utgången av kvartal 3.

Av de ej tillträdna lägenheterna ligger 39 procent i produktion hos säljaren. Övriga 61 procent har lagakraftvunna detaljplaner och förbereds för byggstart. Samtliga lägenheter är förvärvade till fast pris utan byggkostnadsrisk. För planerade tillträden, se nästa sida.

 **1 797 LGH**

TILLTRÄDDA PER KVARTAL 3 2022

I oktober tillträdades 182 lägenheter och ytterligare 93 lägenheter förväntas tillträdas i december 2022.

Vid årets slut kommer bolaget därmed ha tillträtt 2 072 lägenheter av de totalt 5 756 förvärvade.

 **31 %**

TILLTRÄDDA LÄGENHETER, TOTALT %

Vid utgången av kvartal 3 2022 har Svenska Nyttobostäder tillträtt 31 procent av det totala förvärvade beståndet. Övriga 69 procent tillträds löpande fram till och med 2025.



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 30 SEPTEMBER 2022

	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PLANERAT TILLTRÄDE	KOMMUN	ANTAL LÄGENHETER	BERÄKNAT DRIFTNETTO ÅR 2025 (MKR)*	FÖRVÄRVSPRIS (MKR)*
TILLTRÄDDA	Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	45	10	190
	Mälarterrassen	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
	Ångshuset	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	Q4 2022	Nacka	182	13	288
	Flädern	Q4 2022	Salem	93	10	173
	Lignum	Q3 2023	Stockholm	204	25	520
	Stella 9	Q4 2023	Sollentuna	271	27	488
	Stella 10	Q4 2023	Sollentuna	153	13	246
	Alba	Q4 2023 / Q2 2024	Stockholm	396	51	1 049
	Rubigo	Q4 2024	Stockholm	70	9	173
	Kastellet	Q4 2024	Sollentuna	173	15	253
EJ BYGGSTARTADE**	Jarlaberg	Q2 2024	Nacka	142	18	342
	Archimedes A	Q3 2024	Stockholm	134	15	313
	Archimedes B	Q3 2024	Stockholm	105	12	249
	Dragonen	Q4 2024	Upplands Väsby	115	13	202
	Archimedes C	Q2 2025	Stockholm	121	13	283
	Archimedes D	Q2 2025	Stockholm	84	10	206
	Kajhusen	Q2 2025	Sollentuna	291	28	441
	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
Totalt				5 756	600	11 820

* Enligt ursprungliga förvärsavtal

** Under uppförande eller ej byggstartade hos säljaren



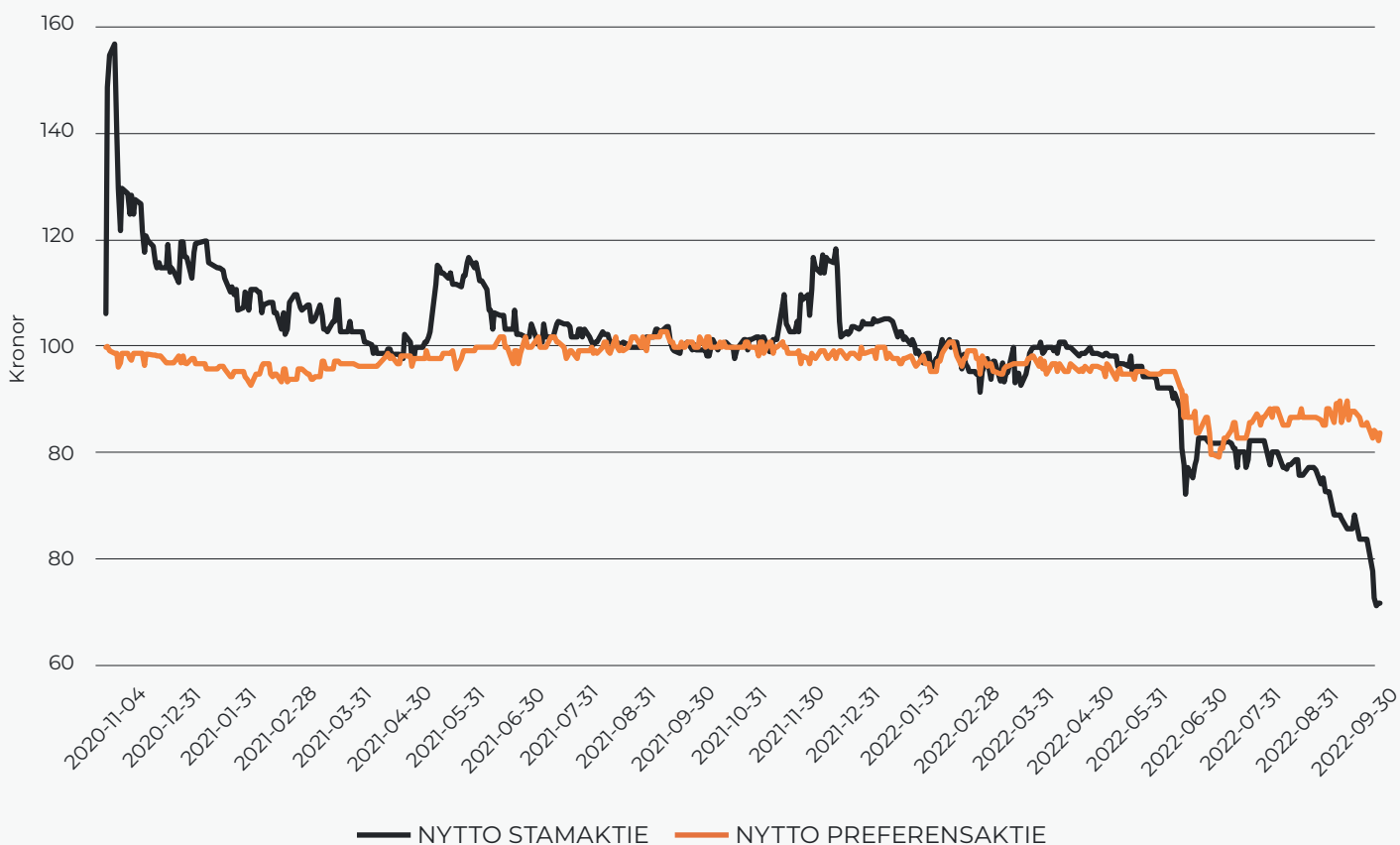
AKTIEUTVECKLING

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

Totalt antal aktier uppgick den 30 september 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.

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 2022-09-30 (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	1 795 321	8 628 883	12	70 130 941	11
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 337 489	1 940 434	8 277 923	12	65 315 324	11
Batten AB	2 844 333	439 676	3 284 009	5	28 883 006	5
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	1 720 346	12 000	1 732 346	2	17 215 460	3
Banque Pictet & Cie (Europe)	1 684 060	0	1 684 060	2	16 840 600	3
Kopparnäset Kapitalförvaltning AB	1 540 941	0	1 540 941	2	15 409 410	3
Thuredagruppen 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	9 032 000	1
Övriga	7 442 116	3 917 856	11 359 972	16	78 339 216	13
Totalt	60 501 400	10 449 492	70 950 892	100	615 463 492	100

KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	NOT	2022-07-01 -2022-09-30	2021-07-01 -2021-09-30	2022-01-01 -2022-09-30	2021-01-01 -2021-09-30	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		47	31	138	90	128
Fastighetskostnader		-10	-5	-28	-16	-21
Driftnetto		37	26	110	74	107
Centrala administrationskostnader		-7	-5	-23	-15	-24
Rörelseresultat		30	21	87	59	83
Finansiella intäkter		0	-	-	-	0
Finansiella kostnader	5	-26	-14	-64	-42	-60
Förvaltningsresultat		4	7	23	17	23
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2,3	-358	37	-101	77	595
Orealiserade värdeförändringar derivat		11	-	25	-	-
Resultat före skatt		-343	44	-53	94	618
Skatt		69	-9	7	-18	-132
Periodens resultat		-274	35	-46	76	486
Periodens resultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare		-261	35	-33	76	464
Innehav utan bestämmande inflytande		-13	-	-13	-	22
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		-4,53	0,46	-1,14	0,90	7,16
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		-4,53	0,46	-1,14	0,90	7,16

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	NOT	30 SEP 2022	30 SEP 2021	31 DEC 2021
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	3	4 565	3 403	3 918
Maskiner och inventarier		4	5	5
Derivat	4	44	-	-
Summa anläggningstillgångar		4 613	3 408	3 923
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		21	2	6
Övriga kortfristiga fordringar		32	32	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33	33	34
Likvida medel		65	13	5
Summa omsättningstillgångar		151	80	84
SUMMA TILLGÅNGAR		4 764	3 488	4 007
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		1 627	1 092	1 491
Summa eget kapital		1 628	1 092	1 491
Långfristiga skulder				
Obligation	4,5	400	400	400
Långfristiga räntebärande lån	5	2 475	1 538	1 679
Uppskjuten skatteskuld		149	48	157
Summa långfristiga skulder		3 024	1 986	2 236
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande lån	5	-	259	198
Leverantörsskulder		39	53	42
Aktuell skatteskuld		5	6	6
Övriga kortfristiga skulder		41	84	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27	8	13
Summa kortfristiga skulder		112	410	280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 764	3 488	4 007
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		66	58	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 BESTÄMMANDE INFLYTANDE	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 2021-01-01	3	658	75	736	0	736
Årets resultat	-	-	464	464	22	486
	3	658	539	1 200	22	1 222
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	-	-	-32	-32	-	-32
Nyemissioner	-	244	-	244	-	244
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	57	57
Summa transaktioner med ägare	-	244	-32	212	57	269
Utgående eget kapital 2021-12-31	3	902	507	1 412	79	1 491
Ingående eget kapital 2022-01-01	3	902	507	1 412	79	1 491
Periodens resultat			-33	-33	-13	-46
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	-	-	-36	-36	-	-36
Nyemissioner	-	219	-	219	-	219
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						0
Utgående eget kapital 2022-09-30	3	1 121	438	1 562	66	1 628

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022-07-01 -2022-09-30	2021-07-01 -2021-09-30	2022-01-01 -2022-09-30	2021-01-01 -2021-09-30	2021-01-01 -2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat	30	21	87	59	83
Justering ej kassaflödespåverkande poster	-	-	1	1	1
Erhållen ränta	-	-	-	-	-
Erlagd ränta	-26	-14	-64	-42	-60
Betald skatt	-	-	-1	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4	7	23	18	24
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning rörelsefordringar	-4	-5	-29	-1	-11
Ökning/minskning rörelseskulder	-1	86	30	83	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1	88	24	100	27
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan	-	-378	-172	-378	-381
Investering i förvaltningsfastigheter	-6	-394	-578	-401	-404
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6	-772	-750	-779	-785
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Obligation, upptagen	-	400	-	400	400
Upptagna lån	-	259	604	259	598
Amortering lån	-3	-207	-4	-208	-470
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	-	244	219	244	244
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-13	-7	-33	-22	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16	689	786	673	744
Periodens kassaflöde	-23	5	60	-6	-14
Likvida medel vid periodens början	88	8	5	19	19
Likvida medel vid periodens slut	65	13	65	13	5

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022-07-01 -2022-09-30	2021-07-01 -2021-09-30	2022-01-01 -2022-09-30	2021-01-01 -2021-09-30	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	0	0	1	1	2
Fastighetskostnader	0	0	0	0	-
Driftöverskott	0	0	1	1	2
Försäljnings- och administrationskostnader	-1	-1	-6	-4	-7
Rörelseresultat	-1	-1	-5	-3	-5
Nedskrivning aktier	-	-	-	-	0
Resultat försäljning av aktier	-	-	-	-	0
Finansiella intäkter	1	-	2	-	1
Finansiella kostnader	-5	-	-12	-	-12
Resultat efter finansiella kostnader	-5	-1	-15	-3	-16
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	13
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-5	-1	-15	-3	-3

I moderbolaget finns inga transaktioner hänförligt till övrigt totalresultat varför någon Rapport över totalresultat inte upprättas.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	30 SEP 2022	30 SEP 2021	31 DEC 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	508	508	508
Summa anläggningstillgångar	508	508	508
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1	1	2
Fordringar, koncerninterna	1 017	740	764
Övriga kortfristiga fordringar	3	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6	1
Likvida medel	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	1 021	750	770
SUMMA TILLGÅNGAR	1 529	1 258	1 278
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (60 501 400 aktier)	3	3	3
Preferenskapital (10 449 492 aktier)	0	0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	940	770	760
Årets resultat	-15	-3	-3
Summa eget kapital	928	770	760
Långfristiga skulder			
Obligationslån	400	400	400
Summa långfristiga skulder	400	400	400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	0	0	1
Skulder, koncerninterna	167	79	102
Övriga kortfristiga skulder	32	9	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	0	2
Summa kortfristiga skulder	201	88	118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 529	1 258	1 278

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	JUL – SEP 2022	JUL – SEP 2021	JAN – SEP 2022	JAN – SEP 2021	JAN – DEC 2021
Ingående fastighetsvärden	4 918	2 463	3 918	2 415	2 415
Förvärv av fastigheter	-	893	727	893	889
Investering i befintliga fastigheter	5	10	21	17	19
Orealiserade värdeförändringar	-358	37	-101	78	595
Utgående fastighetsvärde	4 565	3 403	4 565	3 403	3 918

NOT 3 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BELOPP I MKR	JAN – SEP 2022	JAN – SEP 2021	JAN – DEC 2021
Ingående fastighetsvärde	3 918	2 415	2 415
Investering i fastigheter	748	910	908
Orealiserade värdeförändringar	-101	78	595
Utgående redovisat verkligt värde	4 565	3 403	3 918

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till 30 september 2022 har totalt 1821 enheter tillträtts, varav 1 797 lägenheter.

FÄRDIGSTÄLLDA OCH TILLTRÄDDA	KOMMUN	TILLTRÄDE	ANTAL LÄGENHETER
Bryggshuset i Väsjön	Sollentuna	Q1 2019	45
Mälarterrassen	Stockholm	Q1 2019	161
Poeten	Solna	Q2-Q4 2019	228
Skalden	Solna	Q4 2019-Q1 2020	266
Torghuset	Salem	Q2 2020	62
Esplanaden	Stockholm	Q3 2020	52
Ängshuset	Stockholm	Q4 2020	78
Kronan Barkarby	Järfälla	Q3 2021	276
Fyrlotsen 2	Lidingö	Q3 2021	180
Häggvik Nova 7 och 8	Sollentuna	Q1 2022	449
Antal lägenheter i förvaltning			1 797

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 värdeметод. Verkligt värde är den köpeskilling som vid värderingstidpunkten erhålls vid försäljning av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Värdering sker genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med verkligt värde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningsfastigheten avyttras på en öppen marknad. Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiserar vid försäljning.

För att anpassa oss till rådande marknadsläge med högre avkastningskrav än tidigare har samtliga fastigheter i förvaltning blivit externt värderade per 30 september 2022. Information har lämnats om gällande och nytecknade hyreskontrakt, bedömda drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd uppgick vid periodens slut till 4 565 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

	30 SEP 2022	31 DEC 2021
Kalkylperiod (år)	10-15	10 - 15
Avkastningskrav (%)	3,5 - 5,5	2,9 - 4,6
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	3,9	3,7
Inflationsbedömning (%)	10 - 2	2
Kalkylränta (%)	5,8 - 6,6	5,1 - 5,9
Långsiktig vakans (%)	0,5 - 2,2	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	30 SEP 2022	31 DEC 2021
Driftnettoförändring +/- 3%	+137/-137	+118/-118
Avkastningskrav +/- 1%	-887/+1 703	-713/+1 455

NOT 4 – FINANSIELLA INSTRUMENT

BELOPP I MKR	REDOVISAT VÄRDE		VERKLIGT VÄRDE	
	30 SEP 2022	31 DEC 2021	30 SEP 2022	31 DEC 2021
Obligationslån	400	400	400	400
Derivat	44	-	44	-
	444	400	444	400

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 Nyttobostädernas finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde eller där upplysning om verkligt värde lämnas består av övriga onoterade aktieinnehav, derivat 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

Derivatinstrument marknadsvärderas per den sista i varje kvartal.

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 motvarande 35 procent av överenskommet förvärvspris. Per 30 september är samtliga lån upptagna till en räntebindningstid på tre månader. Bolaget har två ränteswappar om totalt 515 Mkr som förfaller 2027.

Kapitalbindningstid och räntenivå visas i nedan tabell:

LÖPTID	VOLYM (MKR)	SNITTRÄNTA (%)*
0–1 år	-	-
1–2 år	1 519	3,89
2–3 år	613	2,78
3–4 år	234	3,06
4–5 år	515	2,63
Totalt	2 881	3,36

*Inklusive derivateffekter

NOT 6 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER

BELOPP I MKR	30 SEP 2022	30 SEP 2021	31 DEC 2021
Fastighetsinteckningar	2 352	1 695	1 755
Andelar i dotterbolag	147	7	6
Andelar i bostadsrätter	160	160	160
	2 659	1 862	1 921

EVENTUALFÖRPLIKTELSE VIA ALM EQUITY-KONCERNEN

BELOPP I MKR	30 SEP 2022	30 SEP 2021	31 DEC 2021
Borgensförbindelser för externa företag	-	198	341
	-	198	341

NOT 7 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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 framför allt värdeförändringar av fastigheter, finansieringsrisk, ränterisk, samt utvecklingen av hyresgästernas finansiella ställning. 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 mer utförlig beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer, se Svenska Nyttobostädernas årsredovisning för 2021, sidorna 40-45.

NYCKELTAL

NYCKELTAL	JAN - SEP 2022	JAN - SEP 2021	JAN - DEC 2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal lägenheter förvaltning vid periodens utgång	1 797	1 348	1 348
Antal lägenheter i säljarens produktion vid periodens utgång	1 542	1 814	1 814
Antal lägenheter i säljarens utveckling vid periodens utgång	2 417	2 590	2 590
Totalt antal lägenheter vid periodens utgång	5 756	5 752	5 752
Normaliserat hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	154	126	168
Överskottsgrad, %	80	82	84
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	95	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	95	99	99
Avstånd snittlägenhet spårbunden station vid periodens utgång, m	730	753	753
Avstånd snittlägenhet Sergels Torg vid periodens utgång, km	10,5	9,3	9,3
Finansiella nyckeltal			
Hysesintäkter, Mkr	138	90	128
Driftnetto, Mkr	110	74	107
Förvaltningsresultat, Mkr	23	17	23
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	-101	77	595
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-46	76	486
Soliditet vid periodens utgång, %	34	31	37
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	63	67	58
Genomsnittlig räntenivå, %	3,36	2,81	2,62
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	10 449 492	8 251 112	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	-1,14	0,9	7,16
Eget kapital vid periodens utgång, Mkr	1 628	1 092	1 491

DEFINITIONER

Antal lägenheter i förvaltning

Antalet färdigställda och tillträdde lägenheter.

Antal lägenheter i säljarens produktion

Antalet lägenheter under uppförande.

Antal lägenheter i 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, km

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder 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 intäktpotential.

Hysesintäkter, Mkr

Totala hyresintäkter.

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 tillträdde och ej tillträdde 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.

17 november 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 17 november 2022.

Kalendarium



Bokslutskommuniké 2022
22 februari 2023

Delårsrapport Q1 2023
9 maj 2023

Halvårsrapport Q2 2023
20 juli 2023

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

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 17 november kl: 08:00.



nyttobostader.se