20230720193755

Årsredovisning för

Apelsinhöjden 8 Holding AB

559042-9691

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Apelsinhöjden 8 Holding AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-30

Jenny Tell
Styrelseledamot

20230720193376

Årsredovisning för

Apelsinhöjden 8 Holding AB

559042-9691

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	6

Penneo dokumentnyckel: FN3DL-5MK1F-XZSXU-845J6-7NBJA

20230720193777

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Apelsinhöjden 8 Holding AB, 559042-9691, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att direkt eller genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2022	*2021*	*2020*	*Belopp i kr* *2019*
Resultat efter finansiella poster	-	-	-	1
Soliditet, %	68	68	69	97

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Balanserad vinst*	*Årets vinst*
Vid årets början	50 000	-	90 231 559	-
Omföring av föreg års vinst			-	-
Vid årets slut	**50 000**	**-**	**90 231 559**	**-**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 90 231 559, disponeras enligt följande:	*Belopp i kr*
balanserat resultat	90 231 559
Totalt	90 231 559
disponeras för	
balanseras i ny räkning	90 231 559
Summa	90 231 559

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Penneo dokumentnyckel: FN3DL-YY8OZ-5MK1F-XZSXU-845J6-7NBJA

20230720193738

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Rörelseresultat			
Rörelseresultat		-	-
Resultat efter finansiella poster		-	-
Resultat före skatt		-	-
Årets resultat			

Penneo dokumentnyckel: FN3DL-YY80Z-5MK1F-XZSXU-845J6-7NBJA

20230720193379

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		10 000	9 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	9 800
Summa anläggningstillgångar		10 000	9 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		132 653 743	132 138 037
Summa kortfristiga fordringar		132 653 743	132 138 037
Kassa och bank			
Kassa och bank		-	97
Summa kassa och bank		-	97
Summa omsättningstillgångar		132 653 743	132 138 134
SUMMA TILLGÅNGAR		132 663 743	132 147 934

Penneo dokumentnyckel: FN3DL-YY80Z-5MKTF-XZSXU-845J6-7NBJA

20230720193380

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		90 231 559	90 231 559
Summa fritt eget kapital		90 231 559	90 231 559
Summa eget kapital		90 281 559	90 281 559
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		42 382 184	41 866 375
Summa kortfristiga skulder		42 382 184	41 866 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 663 743	132 147 934

Penneo dokumentnyckel: FN3DL-Y8OZ-5MK1F-XZSXU-845J6-7NBJA

20230720193881

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 800	9 800
-Förvärv	200	-
Redovisat värde vid årets slut	**10 000**	**9 800**

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Penneo dokumentnyckel: FN3DL-YY8OZ-5MK1F-XZSXU-845J6-7NBJA

20230720193822

Not 4 Koncernuppgifter

Bolaget är dotterföretag till Svenska Nyttobostäder Nova Holding AB, Org.nr 559362-7143, säte i Stockholm.
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Svenska Nyttobostäder AB, Org.nr 559250-9607, med säte i Stockholm.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Joakim Alm
Styrelseordförande

Jenny Tell
Styrelseledamot

Tommy Johansson
Styrelseledamot / Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: FN3DL-YY8OZ-5MK1F-XZSXU-845J6-7NBJA

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20230720193833

JENNY TELL JOHANSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 19770804xxxx
IP: 188.151.xxx.xxx
2023-06-28 12:19:21 UTC

BankID

JOAKIM ALM
Styrelseordförande
Serienummer: 19610622xxxx
IP: 83.185.xxx.xxx
2023-06-28 13:03:33 UTC

BankID

Tommy Michael Roger Johansson
Styrelseledamot / VD
Serienummer: 19710330xxxx
IP: 83.255.xxx.xxx
2023-06-29 14:04:11 UTC

BankID

PONTUS OHLSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19840831xxxx
IP: 82.99.xxx.xxx
2023-06-29 16:22:06 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: FN3DL-5MK1F-XZSXU-845J6-7NBJA

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20230720193844

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Apelsinhöjden 8 Holding AB, org.nr 559042-9691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apelsinhöjden 8 Holding AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Apelsinhöjden 8 Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Apelsinhöjden 8 Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: XZPLY-KNQ3W-4ZIWA-X7MCO-WJGEJ-CCI7G

20230720193B5

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Apelsinhöjden 8 Holding AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Apelsinhöjden 8 Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska full-göras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvalt-ningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: XZPL-KNQ3W-4ZIWA-X7MCO-WJGEJ-CCI7G

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20230720193865

PONTUS OHLSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19840831xxxx
IP: 82.99.xxx.xxx
2023-06-29 16:28:18 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: XZPLY-KNQ3W-4ZIWA-X7MCO-WJGEJ-CCI7G

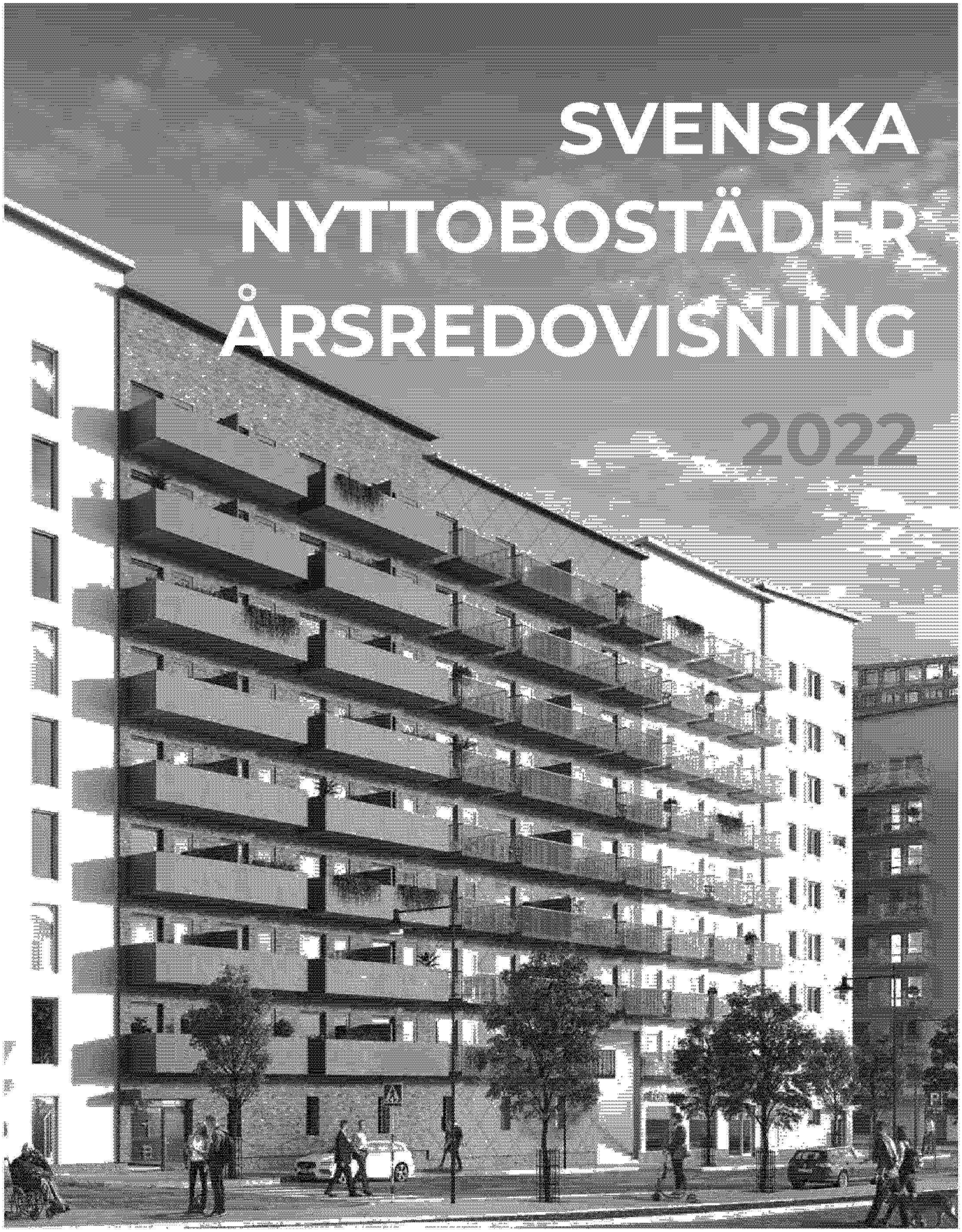
Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

Årsredovisning 2022 för
Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Organisationsnummer:
559250-9607



SVENSKA
NYTTOBOSTÄDER


NASDAQ FIRST NORTH GM
WELCOMES
SVENSKA NYTTOBOSTÄDER
SVENSKA
NYTTOBOSTÄDER
Nasdaq

Innehåll

4. Året i korthet
6. Om Svenska Nyttobostäder
12. VD har ordet
16. Utbyteserbjudande 2023
19. Finansiering
20. Fastighetsportföljen
23. Hållbarhetsrapport
38. Bolagsstyrningsrapport

FINANSIELL RAPPORT

67. Svenska Nyttobostäder-aktien
69. Förvaltningsberättelse
73. Finansiella rapporter
81. Noter
107. Revisionsberättelse
110. Definitioner
111. Kalendarium
111. Kontakt

Nyckeltal*	2022	2021	2020	2019
Hyresvärde, Mkr	227	168	126	65
Hyresintäkter, Mkr	188	128	100	35
Driftnetto, Mkr	149	107	68	32
Förvaltningsresultat, Mkr	18	23	4	-2
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	-170	595	69	120
Resultat efter skatt, Mkr	-110	486	46	116
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-2,40	7,16	0,21	0,69
Överskottsgrad, %	79	84	68	91
Belåningsgrad, %	65	58	70	65
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	87	100	98	100
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	87	99	97	100

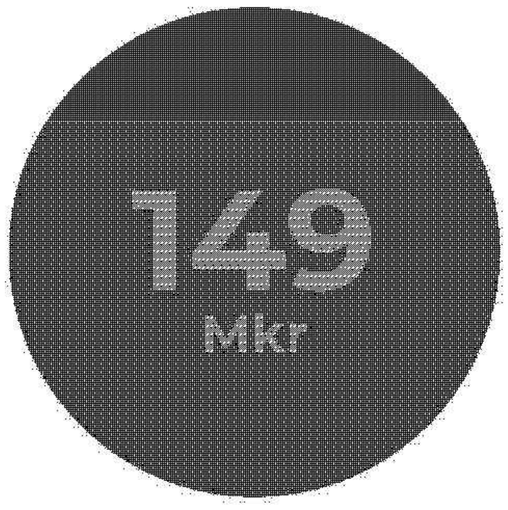
**För definitioner av nyckeltal, se sidan 110.*



TILLTRÄDEN

Under året tillträdde Svenska Nyttobostäder totalt 631 lägenheter.

Bolagets tillträdda portfölj uppgår per årskiftet till 1 979 lägenheter.



DRIFTNETTO

Vid årets utgång uppgick driftnettot till 149 (107) Mkr.

Det ökade driftnettot är kopplat till stigande hyresintäkter i takt med ett växande fastighetsbestånd.



UTHYRNINGSGRAD

Per den 31 december 2022 uppgick uthyrningsgraden till 87 (100) procent.

Den 13-procentiga vakansen beror främst på att en del blockhyresavtal hävdes under hösten i samband med olovlig andrahandsuthyrning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER 2022

- Extra bolagsstämma hölls den 17 mars 2022. På stämman togs beslut om en riktad nyemission av högst 2 700 000 preferensaktier.

- Den 31 mars tillträdde bolaget 449 lägenheter i Häggvik, Sollentuna. I samband med tillträdet emitterades 2 198 380 preferensaktier i enlighet med beslutet på extra bolagsstämma den 17 mars 2022.

- Ordinarie bolagsstämma hölls den 25 maj 2022. På stämman beslutades om en riktad nyemission av högst 1 150 000 preferensaktier för finansiering av kommande tillträde av fastigheten Skogshusen, Nacka.

- Anna Jakobsson tillträdde som COO i maj och Rickard Gerdin som CFO i juni 2022. Båda ingår i ledningsgruppen.

- Under tredje kvartalet genomfördes en extern värdering av fastigheterna i förvaltning som visade 358 Mkr i värdeminskning drivet av marknadens högre avkastningskrav.

- Till följd av att en blockhyresgäst bedrev otillåten vidareuthyrning sades ett antal blockhyresavtal upp i slutet av september, omfattande totalt 98 lägenheter.

- I oktober tillträddes fastigheten Skogshusen på Telegrafberget i Nacka med 182 lägenheter. I samband med tillträdet emitterades 560 465 preferensaktier i enlighet med beslut som togs på den ordinarie stämman den 25 maj 2022.

- I november lämnade Gunilla Högbom sin post som styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 31 DECEMBER 2022

- Tommy Johansson lämnar posten som verkställande direktör i Svenska Nyttobostäder AB (publ) och Fredrik Arpe utses till tillförordnad verkställande direktör.

- På extra bolagsstämma togs beslut i enlighet med valberedningens förslag att antalet ordinarie ledamöter ska vara fem stycken utan suppleanter i stället för sex ordinarie ledamöter utan suppleanter.

- Under slutet på första kvartalet och början på andra kvartalet genomför Svenska Nyttobostäder ändringar av bolagets kapitalstruktur och finaniseringsmodell. Parallellt genomförs ändringar i förvärvsportföljen. Bolaget har offentliggjort prospekt samt tilläggsprospekt avseende utbyteserbjudandet till preferensaktieägarna. Förändringarna i kapitalstruktur och förvärvsportfölj beskrivs på sidorna 16-17.

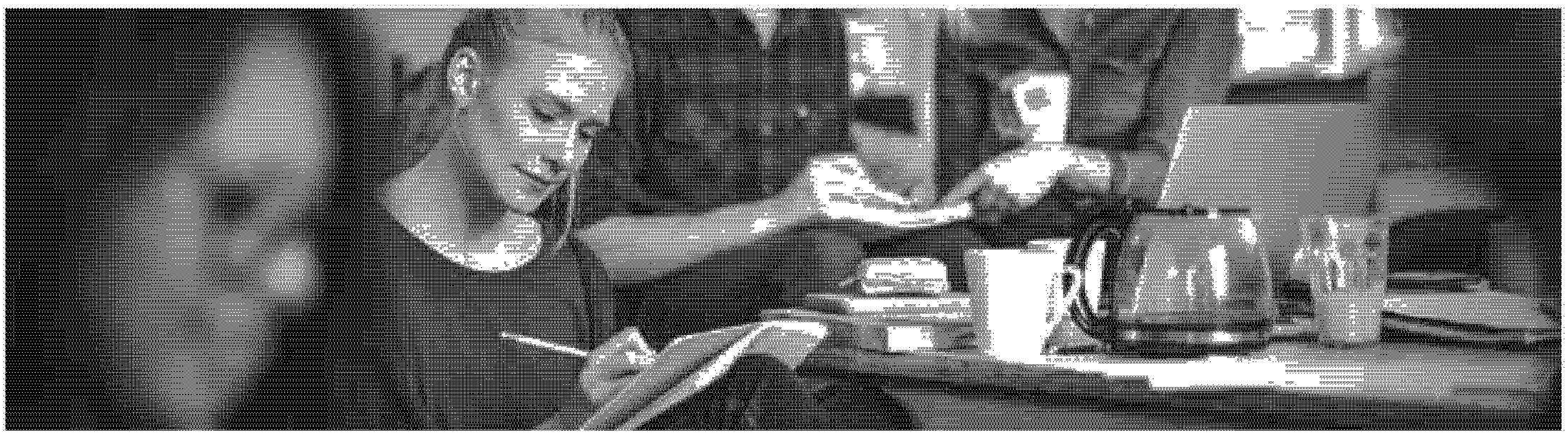
- Fastigheten Flädern i Rönninge, Salems kommun, med 93 lägenheter tillträddes i januari.

- Svenska Nyttobostäder har kommit överens med säljaren och utvecklaren av kommande projektet Dragonen med 115 lägenheter, att inte genomföra projektet.

- Svenska Nyttobostäder avser att genomföra en företrädesemission om cirka 250 Mkr under maj/juni 2023.

- Svenska Nyttobostäder avser att styra om projektet Lignum vid Telefonplan i Stockholm mot privatmarknaden i stället för att behålla det i egen förvaltning.

- Styrelsen föreslår att det inte utgår någon utdelning på vare sig stamaktien eller preferensaktien utöver den redan beslutade preferensaktieutdelningen i april om 1,25 kr per preferensaktie.



Om Svenska Nyttobostäder

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade och yteffektiva lägenheter. Beståndet finns i Storstockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer. Bolagets kunder är företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter och brukare ett flexibelt boende. Bolaget hyr även ut direkt till privatpersoner.

Svenska Nyttobostäders fastighetsbestånd lämpar sig för uthyrning samtidigt som det i flera objekt finns en flexibilitet att vända mot privatmarknaden för bostadsrätter och ägarlägenheter. Bolaget gynnas av ett flexibelt fastighetsbestånd och utvärderar kontinuerligt olika lösningar och potentiella utvecklingsmöjligheter i syfte att utveckla bolagets portfölj på ett sätt som maximerar värdeskapandet.

HISTORIA

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 AB 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.

AFFÄRSIDÉ OCH VISION

Affärsidé

Svenska Nyttobostäder affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm.

Vision

Svenska Nyttobostäders vision är att vara den mest flexibla och lyhörda förvaltaren inom uthyrning av bostäder och lokaler till företag, myndigheter och privatpersoner.



KONCEPT

Ytteffektiva lägenheter

Yteffektiva lägenheter erbjuds där varje kvadratmeter är noga planerad för att maximera yta och funktion. Inget lämnas åt slumpen. Bolaget söker aktörer som kan erbjuda gemensamhetsytor genom kommersiella lokaler i bottenvåningarna.

Nyproduktion

Alla lägenheter är nyproducerade och håller genomgående hög standard avseende till exempel materialval. Fastigheterna kan antingen vara nybyggda eller ombyggda från till exempelvis tidigare kontor.

Digitalisering som förenklar och förenar

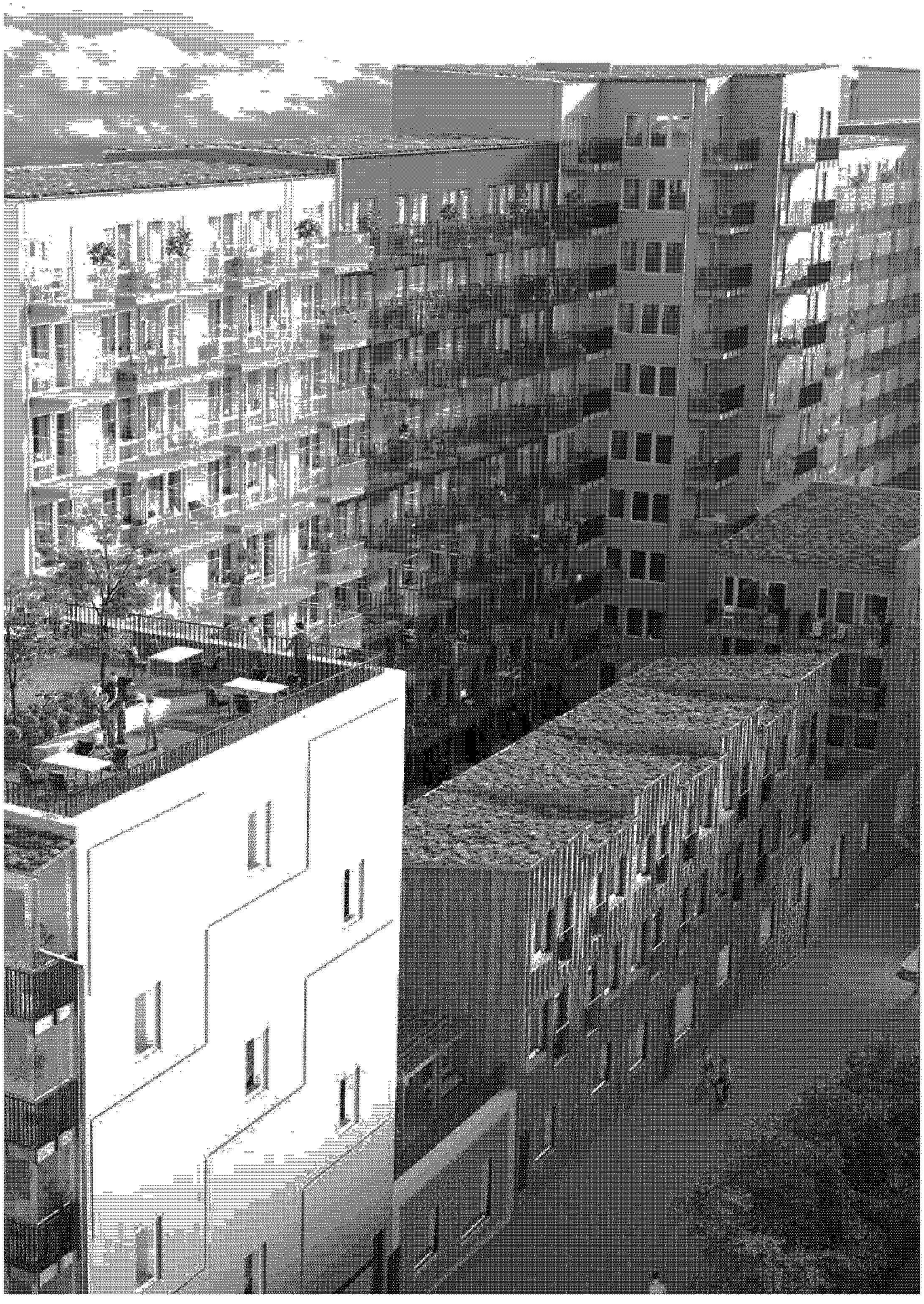
Svenska Nyttobostäder har en hög ambitionsnivå inom digitalisering. Detta för att göra förvaltningen och kundupplevelsen så effektiv och smidig som möjligt, vilket exempelvis innebär att bolaget kopplar upp fastigheterna för att styra och optimera driften baserad på realtidsdata, att digitala lås installeras i fastigheterna samt att bolaget erbjuder en digital boendeapp. Genom boendeappen kan den boende kommunicera med sina grannar och med bolaget, låsa upp dörrar och hitta relevant information eller boka bokningsbara resurser.

Kommunikationsnära

Lägenheterna ligger alltid nära allmänna kommunikationer, vilket minskar behovet av bil och möjliggör smidig pendling.

Social infrastruktur

I många av bolagets fastigheter finns funktioner och ytor som underlättar hyresgästens vardag och boende samt minskar behovet av transporter eller egna bilar. Bolaget 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.



Strategier och mål

Svenska Nyttobostäder har som övergripande strategi att successivt, utifrån en hållbarhetsambition, utveckla fastighetsbeståndet med attraktiva, nyproducerade, yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet. En del av bolagets strategi och ambition är vidare att vara nytänkande.

Nytänkande innebär för bolaget att:

Erbjuda yteffektiva lägenheter som behövs och efterfrågas och som ligger i kommunikationsnära lägen. Av bolagets fastigheter ligger de flesta inom 30 minuters pendlingsavstånd till centrala Stockholm med kollektiva färdmedel.

Tänka digitalt, för att erbjuda smarta lösningar för kunder och de boende.

Skapa ett, enligt en långsiktig ambition, socialt och miljömässigt hållbart boende med gemensamhetsytor och servicefunktioner.

FINANSIELLA MÅL

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

Per dagen för den här årsredovisningen har det inte beslutats om att revidera bolagets finansiella mål. I samband med att det under våren 2023 ska arbetas fram en modifierad affärsplan för bolagets framtida verksamhet kommer även de finansiella målen att anpassas.



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 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. Bolagets kunder är företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter eller brukare ett boende till en överkomlig kostnad. Bolaget har även uthyrning till privatpersoner via bostadsförmedling.

Genom att tillhandahålla möjligheten för fler att bo i yteffektiva lägenheter till en överkomlig kostnad bidrar bolaget till ökad ekonomisk tillväxt och ökad social hållbarhet i region Stockholm.

Bidraget till sammahällsnyttan kan sammanfattas enligt följande:

- **Ekonomisk tillväxt:** Bolaget tillför lägenheter som innebär att företag, institutioner och samhälle kan växa och bidrar till ökad ekonomisk tillväxt.

- **Samhällsviktiga funktioner och utsatta grupper:** Bolaget möjliggör för samhällsaktörer att erbjuda boende till samhällsviktiga yrkesgrupper samt boende för socialt utsatta grupper i samarbete med kommuner och andra organisationer.

- **Social hållbarhet:** Bolaget erbjuder yteffektiva lägenheter, ofta med gemensamma ytor, digitala tjänster och delningsbara resurser.



ORGANISATION

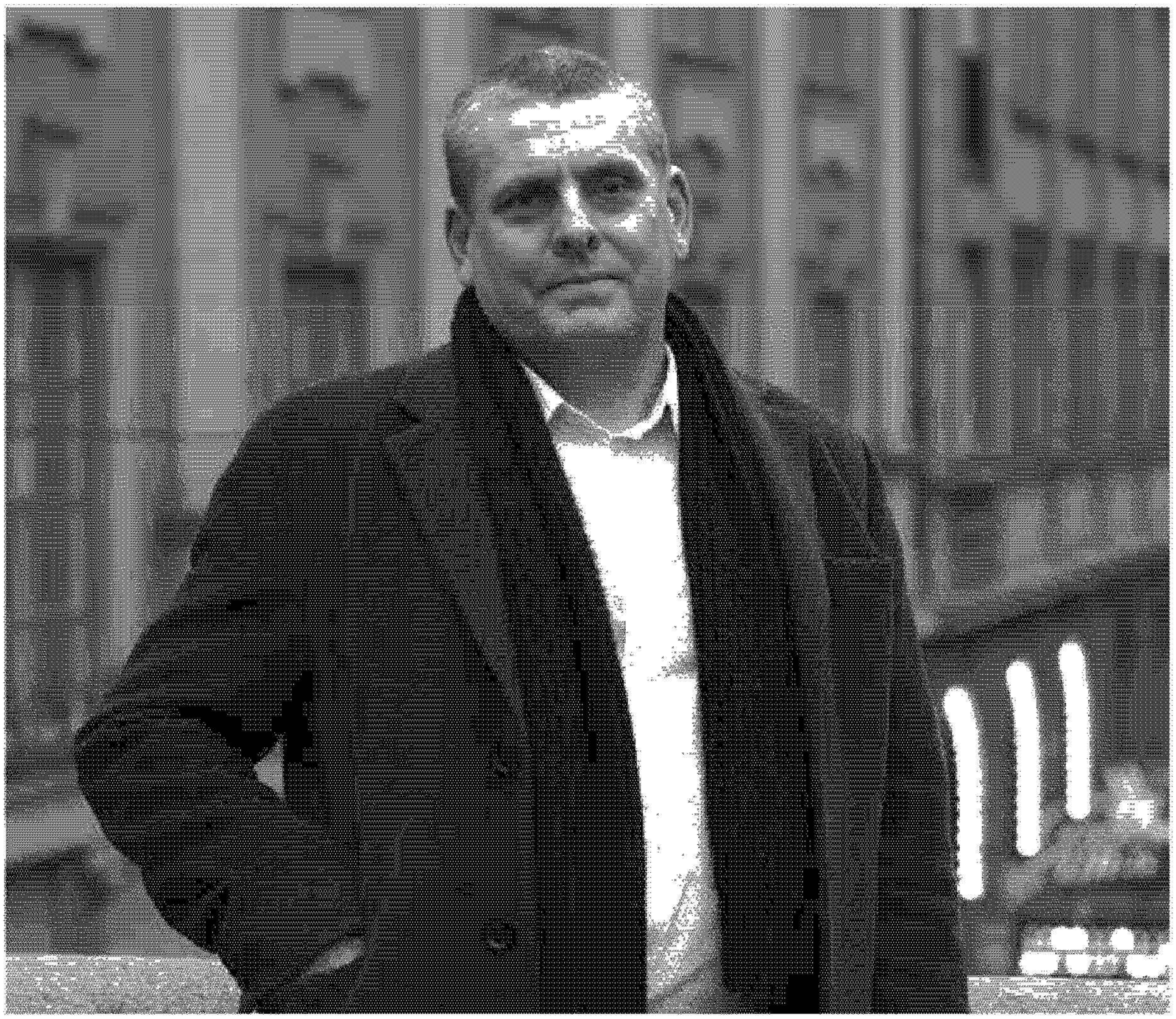
Per den 31 december 2022 var antalet medarbetare tio stycken samt en inhyrd konsult på heltid. Redovisningstjänster är köpta av extern part. I tillägg till detta sysselsätter företaget inhyrd specialistkompetens såsom HR, legal rådgivning, IT m.m.

Mångfald bland medarbetare samt en inkluderande affärskultur där skillnader respekteras utgör en tillgång och stärker bolagets förmåga att växa och utvecklas. Olikheter i erfarenhet och bakgrund skapar innovation och kreativitet, samt ger Svenska Nyttobostäder kunskaper och perspektiv för att bättre förstå förändringar i omvärlden. För likvärdigt arbete eftersträvas lika anställningsförhållanden. Könsbalansen bland medarbetarna var under 2022 70 procent kvinnor och 30 procent män. Åldersfördelningen bland medarbetare var under samma tid 20 procent under 30 år, 70 procent mellan 30 och 50 år samt 10 procent över 50 år.

Värdegrund

Bolagets företagskultur präglas av en stark värdegrund som bidrar till organisationens utveckling och baseras på grundstenarna nytänkande, hållbarhet och digitalisering.

Viktiga steg för att anpassa verksamheten till nya förutsättningar



2022 har på många sätt varit ett omvälvande år för Svenska Nyttobostäder. Stigande räntor och inflation har drastiskt påverkat värderingar, avkastningskrav och finansiering för alla fastighetsbolag. Därutöver har händelser på hyresmarknaden för företagslägenheter fått direkta konsekvenser för Svenska Nyttobostäder.

”Målsättningen är att utvecklas till en stabil, långsiktig fastighetsägare på Stockholmsmarknaden som ser möjligheterna och agerar proaktivt och snabbfotat för att skapa ett attraktivt bolag och optimera aktieägarvärdet.”

Jag tillträdde som tillförordnad VD för Svenska Nyttobostäder den 31 januari, 2023. Under andra halvan av 2022 har jag lärt känna bolaget som styrelsemedlem. Jag övertog ledarskapet för ett bolag som under tre års tid byggt upp en attraktiv fastighetsportfölj i Stockholmsområdet, och samtidigt inlett en långsiktig satsning på hyresmarknaden för företagslägenheter. Mitt ledarskap inleds i en dynamisk tid för bolaget, där både de finansiella och affärsmässiga förutsättningarna förändras. Mitt uppdrag är att se över och formulera om Svenska Nyttobostäders finansierings- och affärsmodell för att ta till vara på de bästa affärsmöjligheterna framåt.

Vår affärsidé ger oss flexibilitet att utvecklas

I grunden är Svenska Nyttobostäders affärsidé att långsiktigt äga och förvalta yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet. Vår övergripande strategi är att successivt, utifrån ett hållbarhetsperspektiv, utveckla fastighetsbeståndet. Jag tror på affärsidén och ser ett stort värde i det bestånd av fastigheter vi har utvecklat. Tillsammans med anpassningsbara upplåtelseformer ger det oss en långsiktig flexibilitet och trygghet att kunna vända oss till olika typer av hyresgäster och alternativa vägar för innehavet både till hyresmarknaden och privatmarknaden.

Ett år med tillväxt, men pressad lönsamhet

Sedan starten 2020 så har vi följt vår plan och utvecklat ett modernt fastighetsbestånd i olika delar av Stockholm med omnejd. Under 2022 växte vårt bestånd och 631 nya lägenheter tillfördes i Sollentuna och Nacka. Vid årsskiftet hade vi sammanlagt tillträtt 1 979 lägenheter motsvarande en dryg tredjedel av vår ursprungligt planerade portfölj 2025 (cirka 5 800 lägenheter). Samtidigt hade vi ytterligare 1 359 lägenheter i produktion som kommer att färdigställas under 2023–2024.

2022 levererade vi ett driftnetto om 149 (107) Mkr, en ökning som är kopplad till hyresintäkter som blir större i takt med ett växande fastighetsbestånd. Samtidigt sjönk uthyrningsgraden till 87 (99) procent. Uthyrningen har påverkats negativt av att vi under det fjärde kvartalet inlett en genomgång och genomlysning av vår kontraktsportfölj

för att säkerställa en mer selektiv och kontrollerad uthyrning. Givet en högre vakansgrad och ökade kostnader för drift och finansiering försämrades även förvaltningsresultatet som uppgick till 18 (23) Mkr.

En ny kapitalstruktur förbättrar vår finansiella status

I takt med stigande marknadsräntor under 2022 blev vår etablerade finansieringsmodell där vi finansierat våra fastighetsförvärv med en kombination av preferensaktier och lånefinansiering för kostsam. Under året har bolaget tillsammans med våra ägare agerat för att förbättra den finansiella situationen. I mars 2023 togs ett första steg när en majoritet av ägarna fattade beslut att förändra kapitalstrukturen genom en frivillig konvertering av preferensaktier till stamaktier samt en tidigareläggning av nyemissioner för framtida projekt. Det betyder att vi nu får ett större eget kapital och bättre möjligheter att fortsätta utveckla verksamheten. Lösningen innebär samtidigt att vi omgående tar ägandeskap över de byggrätter som vi annars skulle förvärvat först vid färdigställande av projekten. Med byggrätterna följer också de risker och möjligheter som utvecklingsaffären medför när vi går från att vara en fastighetsförvaltare till att också vara en fastighetsutvecklare.

Tillsammans med våra ägare initierar vi dessutom ytterligare steg för att sänka skuldsättningsgraden och stärka bolagets likviditet i rådande ränteläge. Styrelsen föreslår att årsstämman fattar beslut om att bemyndiga styrelsen att ta beslut om en företrädesemission om 250 Mkr, vilken avses genomföras under det andra kvartalet 2023.

Vi bedömer också att vi framöver kommer att vända oss mot privatmarknaden i större utsträckning och sälja en del av lägenheterna i vårt bestånd för att optimera vårt innehav med målsättningen att maximera värdeskapandet. I början av april inleddes en process för en försäljning av 204 lägenheter i projektet Lignum vid Telefonplan.

Den plan och de åtgärder vi beslutat att genomföra kommer att inkludera en anpassning av våra finansiella mål längre fram.

Företagsaffären förändras också

Sedan starten 2020 så har huvuddelen av Svenska Nyttobostäders uthyrning vänt sig till företagsmarknaden och vi har etablerat en stark position på marknaden för long-stay och företagslägenheter. I slutet av 2022 var en betydande andel av våra lägenheter uthyrda som företagslägenheter. Strategin har byggt på att vi ser ett behov av mer flexibla boendeformer när arbetsmarknaden blivit mer rörlig och samhället förändrats. Affären har skett genom förmedlare som primärt vänder sig till företag, kommuner och institutioner.

I december 2022 kom dock en dom från Högsta domstolen som förändrar regelverket för bostäder som hyrs ut via förmedlare. Det är ännu osäkert hur domen slutgiltigt kommer att påverka hyresmarknaden för företagsbostäder, men klart är att vi nu måste förändra och komplettera vår organisation och arbetssätt för att nå ut till våra kunder i framtiden. Redan nu är vi mer selektiva i val av samarbetspartners och hyresgäster och vi utvecklar vår affärsmodell; framöver kommer vi som



fastighetsägare att ha direkta kontrakt med de företag, organisationer och lärosäten som hyr bostäder från oss.

Ett tryggt och välfungerande boende
Vi erbjuder yteffektiva och rimligt prissatta hyror för våra hyreslägenheter som fler har råd att bo i. Vi möjliggör också för både företag och samhället att erbjuda boende till viktiga yrkesgrupper och bidrar därmed i förlängningen till både tillväxt och utveckling. Här spelar vi en viktig roll ur ett socialt och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv.

När vi nu utvecklar verksamheten framåt tar vi med oss erfarenheter från förra året vad det innebär att utveckla ett tryggt och välfungerade boende och det ansvar vi har som fastighetsägare och hyresvärd. I vår strategi kommer vi att öka våra insatser för att ha en närmare relation med alla våra hyresgäster och vara en aktivare fastighetsägare. Vi tydliggör nu vår hållbarhetsstrategi och mål, men fram för allt ökar vi våra insatser för att aktivt implementera och följa upp arbetet.

Nu styr vi om och stärker verksamheten
Utvecklingen 2022 förändrade förutsättningarna för Svenska Nyttobostäder radikalt. Det har varit helt avgörande att vi tillsammans med våra ägare under våren kunnat genomföra de viktiga initiala åtgärder som krävs för att fortsätta utveckla vår affär framåt. Jag och mina medarbetare har nu en utmanade och samtidigt spännande uppgift framför oss att styra om och stärka verksamheten. Målsättningen är att utvecklas till en stabil, långsiktig fastighetsägare på Stockholms-marknaden som ser möjligheterna och agerar proaktivt och snabbfotat för att skapa ett attraktivt bolag och optimera aktieägarvärdet.

Med ett flexibelt fastighetsbestånd och en förbättrad kapitalstruktur i ryggen kan vi nu styra om verksamheten och anpassa den till de nya möjligheter vi ser framåt.

Fredrik Arpe, tf VD
Stockholm, 20 april 2023

Ändringar i kapitalstruktur och förvärvsportfölj

Tidigare struktur

Svenska Nyttobostäders kapitalstruktur härstammar från bolagets uppbyggnad inför noteringen på Nasdaq First North Growth Market år 2020. Vid börsintroduktionen hade Svenska Nyttobostäder tillträtt sex förvaltningsobjekt och ingått förvärvsavtal att tillträda ytterligare 23 förvaltningsobjekt till ett fast pris fram till år 2025 enligt preliminär tidplan. Säljarna av de färdigställda fastigheterna åtog sig att teckna upptill 35 procent av överenskommet försäljningsvärde i preferensaktier i samband med tillträde av respektive projekt. Resterande del skulle Svenska Nyttobostäder finansiera via egen kassa och skuldfinansiering. I dagens marknad medför finansieringsmodellen utmaningar eftersom utöver räntekostnader för skuldfinansiering belastas även bolaget av löpande utdelning på preferensaktierna.

Utbyteserbjudandet

På extra bolagsstämma 22 mars 2023 antogs förslagen att erbjuda samtliga innehavare av preferensaktier möjligheten att omvandla varje preferensaktie till två stamaktier. Anmälningsperioden löpte 3 – 17 april och utfallet blev 81,93 procent, vilket motsvarar totalt 18 041 206 nya stamaktier. Omvandlingen av preferensaktier till stamaktier medför en minskad belastning från utdelning på preferensaktierna även om styrelsen föreslagit att det inte ska utgå någon utdelning. I de fall utdelning inte utgår på preferensaktierna läggs utebliven utdelning på som innestående belopp.

Ändringar i förvärvsportfölj

Enligt de ursprunliga förvärvsavtalen skulle Svenska Nyttobostäder till och med 2025 tillträda totalt 29 förvaltningsfastigheter med sammanlagt knappt 5 800 lägenheter.



På den extra bolagsstämman i mars 2023 antogs också förslag att ingå ändringsavtal avseende förvärvsavtalen, vilket säljarna accepterat. Ändringarna innebär att säljarna av fastigheter i produktion som bolaget ännu ej tillträtt i stället för att erhålla nyemitterade preferensaktier i Svenska Nyttobostäder i samband med framtida tillträden istället kommer att erhålla stamaktier i bolaget när utbyteserbjudandet slutförs. Ändringarna innebär också att projekt som inte produktionsstartats samt tre tillkommande projekt förvärvas av Svenska Nyttobostäder som byggrätter istället för färdigställda fastigheter som de ursprungliga förvärvsavtalen gör gällande, och att betalning för dessa byggrätter ska lämnas i stamaktier. Beräknat tillträde för byggrätterna är maj 2023. Ändringsavtalen innebär att högst 46 567 050 nya stamaktier emitteras.

Att byggrätter förvärvas innebär att projektutvecklingsrisken samt den potentiella utvecklingsvinsten går över till Svenska Nyttobostäder. Det innebär också att bolaget får en bättre rådighet av projektportföljen, både vad gäller när produktionen startas och dess utformning. Byggrätterna kommer utan begränsning för upplåtelseform och Svenska Nyttobostäder har möjligheten att utveckla eller sälja projekten både som förvaltningsobjekt och som bostads- eller ägarrätter mot privatmarknaden.

Företrädesemission

Svenska Nyttobostäder meddelade i mars att bolaget avser genomföra en företrädesemission om cirka 250 Mkr i syfte att stärka bolagets finansiella ställning och utgöra ett led i att skapa en långsiktigt hållbar kapital- och finansieringsstruktur. Företrädesemissionen förväntas genomföras i maj/juni 2023.


PAPIERS DÉCOUPÉS
MATISSE
PAPIERS DÉCOUPÉS
H. MATISSE

Finansiering

2022 blev ett händelserikt år både på ränte- och finansieringsmarknaden. Inflationen har stigit kraftigt vilket fått centralbankerna att strama åt penningpolitiken som resulterat i högre marknadsräntor. Den korta räntan - Stibor 3 månader - var vid utgången av året 2,70 procent jämfört med -0,05 procent vid 2022 års början. Den svenska obligationsmarknaden var väldigt avvaktande under andra halvan av året med lite aktivitet bland fastighetsbolagen. Den avvaktande obligationsmarknaden har fått flera fastighetsbolag att söka sig mot andra finansieringskällor som traditionell bankfinansiering.

Framåtblickande förväntas marknadsräntorna ligga kvar på nuvarande eller högre nivåer under 2023 där Riksbanken i början av året höjt styrräntan till 3,00 procent med prognos om ytterligare höjningar. Det har kommit försiktigt positiva signaler från den svenska obligationsmarknaden men det är för tidigt att dra några slutsatser kring det och framtida nivåer på kreditmarginaler.

Räntebärande skulder per 2022-12-31

Svenska Nyttobostäder hade vid årets utgång kreditavtal om 3 122 (2 277) Mkr, inklusive utställd obligation om 400 Mkr.

Bolaget strävar efter att ha en god mix av långivare och vid upphandling av nya lån är ambitionen att uppnå jämn spridning av låneförfallen. Förfallostrukturen per 31 december visar att ett lån förfaller i december 2023. Svenska Nyttobostäders säkerställda obligation om 400 Mkr förfaller för återbetalning i september 2024. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick per årsskiftet till 2,2 år.

Per 31 december är samtliga lån upptagna till en räntebindningstid på tre månader. Bolaget har två ränteswappar om totalt 514 Mkr som förfaller 2027.

År	Lån från kreditinstitut och andra kreditgivare (Mkr)	Obligation (Mkr)	Totalt andel förfall (%)
2023	210	-	7
2024	1 425	400	58
2025	353	-	11
2026	221	-	7
2027	514	-	17

Bolaget avser uppta ny skuld i samband med tillträden av redan förvärvade fastigheter.



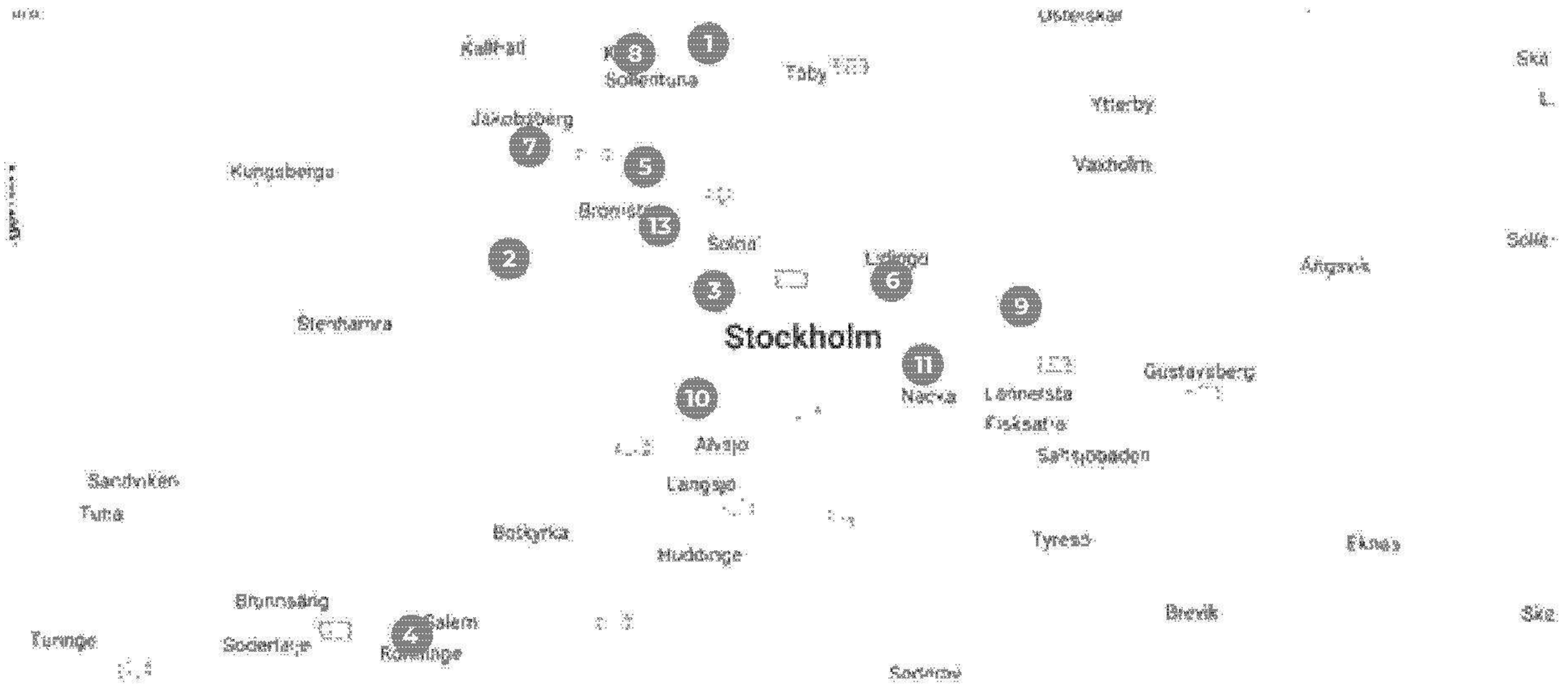
Våra fastigheter

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 eller privatkunder, och skapar därmed större långsiktiga värden.

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar per årsskiftet totalt 1 979 lägenheter. Samtliga fastigheter ligger i Region Stockholm och merparten av fastigheterna ligger med promenadavstånd till spårbunden kollektivtrafik.

Fastighetsportföljen fördelas i tre kategorier A, B och C- fastigheter där A är fastigheter som bolaget tillträtt. B-fastigheter är fastigheter som är produktionsstartade och C är ännu inte produktionsstartade hos säljaren.

För närmare presentation av fastigheterna per den 31 mars 2023, se nästa sida .



	Förvaltningsobjekt		Planerat tillträde	Kommun	Område	Antal lägenheter
KATEGORI A (TILLTRÄDDA FASTIGHETER)	1	Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	Väsjön	45
	2	Mälarterrassen	Tillträdd	Stockholm	Hässelby Strand	161
	3	Poeten	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	228
	3	Skalden	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	266
	4	Torghuset	Tillträdd	Salem	Rönninge C	62
	5	Esplanaden	Tillträdd	Stockholm	Rinkebyterrassen	52
	5	Ängshuset	Tillträdd	Stockholm	Rinkebyterrassen	78
	6	Fyrlotsen	Tillträdd	Lidingö	Larsberg	180
	7	Kronan	Tillträdd	Järfälla	Barkarbystaden	276
	8	Nova 7	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	324
	8	Nova 8	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	125
	9	Skogshusen	Tillträdd	Nacka	Telegrafberget	182
KATEGORI B* (PÅGÅENDE PRODUKTION HOS SÄLJAREN)	4	Flädern	Q1 2023	Salem	Rönninge C	93
	10	Lignum	Q3 2023	Stockholm	Telefonplan	204
	8	Stella 9	Q3 2023	Sollentuna	Södra Häggvik	271
	8	Stella 10	Q3 2023	Sollentuna	Södra Häggvik	153
	10	Alba	Q1 2024 / Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	396
	10	Rubigo	Q1 2024 / Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	70
	1	Kastellet	Q3 2024	Sollentuna	Väsjön	173
KATEGORI C* (EJ PRODUKTIONSSTARTADE FASTIGHETER)	13	Archimedes A		Stockholm	Mariehäll	116
	13	Archimedes B		Stockholm	Mariehäll	106
	13	Archimedes C		Stockholm	Mariehäll	135
	13	Archimedes D		Stockholm	Mariehäll	84
	13	Archimedes E		Stockholm	Mariehäll	58
	13	Archimedes F1		Stockholm	Mariehäll	253
	13	Archimedes F2		Stockholm	Mariehäll	280
	13	Archimedes S		Stockholm	Mariehäll	26
	8	Häggvik Entré		Sollentuna	Södra Häggvik	-
	8	Häggvik Luna		Sollentuna	Södra Häggvik	437
	8	Häggvik View		Sollentuna	Södra Häggvik	184
	11	Jarlaberg		Nacka	Jarlaberg	114
	1	Kajhusen		Sollentuna	Väsjön	291

** Kategori C tillträds i maj 2023. Antal lägenheter i kategori B och C är preliminärt och kan komma att ändras.*





Hållbarhet

1. HÅLLBART BOENDE SOM AFFÄRSIDÉ

Svenska Nyttobostäder förser företag, organisationer och privatpersoner med flexibla boendelösningar – ett behov som den ordinarie hyresmarknaden med dagens förutsättningar inte kan lösa. Genom att tillföra Stockholmsmarknaden yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen, ofta med elbilspooler, möjliggör vi ekonomisk tillväxt samtidigt som de boendes miljöavtryck avseende resor reduceras.

Som fastighetsägare är vi också en samhällsutvecklare och med den rollen följer ett ansvar. Svenska Nyttobostäder ska agera med respekt för människor, miljö och affärsetik såväl internt i verksamheten inklusive leverantörer och kunder, som i boendemiljön våra fastigheter erbjuder människor.

1.1 Affärsmodell som stödjer hållbarhet

Svenska Nyttobostäders affärsmodell är under utveckling. Från att tidigare hyra ut bostäder främst via samarbetspartners styrs uthyrningen om till att direkt vända sig till företag, organisationer och privatpersoner. Det innebär att vi får en ökad kontroll över fastigheterna samt dess boendemiljöer.



2. SÅ SÄKERSTÄLLER SVENSKA NYTTOBOSTÄDER SITT HÅLLBARHETSARBETE

2.1 Externa ramverk

De tio principerna kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljön och arbete mot korruption i FNs Global Compact utgör grunden för vårt hållbarhetsarbete, vilket innebär att vår verksamhet inte ska medverka i projekt, uthyrning eller till att anlita leverantör där risk finns att någon av principerna kränks. Vi stödjer också arbetet att nå de 17 globala målen för en hållbar utveckling till år 2030 genom att särskilt arbeta för jämställdhet i näringslivet (mål 5), utveckling av hållbara städer och samhällen (mål 11), hållbar konsumtion och produktion (mål 12), bekämpa klimatförändringarna (mål 13) samt fredliga och inkluderande samhällen (mål 16). Svenska Nyttobostäder följer vidare relevanta lagar och regelverk samt ett antal internationella konventioner och principer.

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

Svenska Nyttobostäders bidrag till respektive globalt delmål presenteras i anknytning till hållbarhetsarbetet.

2.2 Interna ramverk

Till grund för hållbarhetsarbetet ligger vår övergripande strategi och affärsmodell samt ett hållbarhetsramverk bestående av värdegrund och policyer, ett organisatoriskt ansvar, målsättningar och uppföljning av våra väsentligaste hållbarhetsfrågor. Årligen kommer en hållbarhetsrapport att avges vilket bidrar till att utveckla hållbarhetsarbetet.

Organisatoriskt ansvar i Svenska Nyttobostäder	
Styrelsen	Styrelsen är ytterst ansvarig för företagets agerande inom affärsetik och korruption samt påverkan på miljö och sociala frågor. Den fastställer policyer och riktlinjer samt den övergripande hållbarhetsstrategin som regelbundet följs upp. Årligen genomförs en riskanalys av hållbarhetsfrågor.
VD	VD ansvarar för och säkerställer att hållbarhetsarbetet följer givna policyer och riktlinjer, utgör en del av den övergripande affärsstrategin, samt att företagets riskhantering och förhållningssätt i hållbarhetsfrågor integreras i verksamheten.
CFO	CFO följer upp hållbarhetsresultat vilket redovisas årligen för ledningsgruppen och styrelsen.
COO	COO ansvarar för att hållbarhetsåtgärder avseende miljö och sociala frågeställningar kring affärsverksamheten vidtas, för utvärdering och uppföljning av leverantörer samt för att datasäkerhet upprätthålls och personuppgifter hanteras i enlighet med riktlinjer.
Fastighetsförvaltare	Fastighetsförvaltare säkerställer hållbarhetsarbetet vid fastigheterna vilket avser efterlevnad av myndighetskrav, utvärdering och kontakter med kunder, lokalhyresgäster och leverantörer samt kontakter med kommuner, andra fastighetsägare med flera.

Policy	
Insiderpolicy	Anger riktlinjer för hur insiderinformation ska hanteras för att Svenska Nyttobostäder och dess medarbetare inte gör sig skyldiga till överträdelser av lagar, förordningar, börsregler eller god sed på aktiemarknaden.

2.3 Intressenter och Svenska Nyttobostäders viktigaste hållbarhetsfrågor

Svenska Nyttobostäders primära intressenter	Viktiga frågeställningar	Dialogtillfälle
Boende i hyresrätter samt genom företags och organisationers upplåtelse	Boende efterfrågar social samhörighet i trygga områden med tillgång till service samt kommunikationsnära bostäder.	Vid boendeundersökningar, via bostadsförmedlingar samt boendeapp.
Kunder	Företag och organisationer behöver tillgång till flexibla boenden för anställda och andra behövande. De vill ha en motpart som uppfyller deras krav på hög affärsetik, transparens och enkel administration.	Vid avtalsskrivning, uthyrning, kundundersökningar samt löpande dialoger.
Partners med serviceutbud för de boende i fastigheterna	Cafeer, gym med flera behöver ett kundunderlag för sin affärsetablering, samt eftersträvar långa samarbeten med fastighetsägare.	Vid lokaluthyrning och andra samarbeten.
Ägare och finansiärer	Aktieägare och långivare efterfrågar transparent information från bolaget. De prioriterar i sina placeringar finansiell stabilitet samt verksamheter tydligt präglade av miljömässig och social hållbarhet, hög affärsetik, regelefterlevnad samt anti-korruption.	Vid möten med aktiemarknaden och finansiärer, årsstämma och andra ägarmöten, samt i års- och kvartalsvis rapportering.
Leverantörer	Leverantörer av såväl fastighetsrelaterad kompetens som andra konsulter samt säljare av fastigheter eftersträvar att ha en finansiellt stabil motpart samt att etablera långa affärsrelationer.	Vid uppdragsavtal samt löpande samarbeten.
Samhället och opinionsbildare	Önskemål finns om ökad nybyggnation av bostäder till rimliga hyresnivåer för att möta bostadsbristen i framför allt storstadsregionerna. Samhällets förväntningar på näringslivet är att företag ska upprätthålla en oklanderlig affärsetik, motarbeta alla typer av kränkningar av mänskliga rättigheter och verka för att minska miljöavtrycket.	Vid kommunikation i medier samt branschsamarbeten och andra samtalsforum.



De intressenter som påverkas mest av vår verksamhet har identifierats utifrån vår värdekedja, från leverantörer och vår egen fastighetsutveckling och uthyrning, till de boende som antingen förmedlats hyresrätter via bostadsförmedling eller förses med boende via företag eller en organisation. Intressenternas förväntningar på oss avseende miljö, sociala frågeställningar och affärsetik samt korruption tillvaratas vid intervjuer och samarbeten samt från våra egna kunskaper. I analysen där vi identifierat var vår främsta väsentligaste hållbarhetspåverkan sker har även hänsyn tagits till internationella ramverk, lagar och regelverk. Den första väsentlighetsanalysen genomfördes i början av 2022. Vårt hållbarhetsarbete sker inom de tre områdena Miljö och klimat, Boende och lokalsamhället samt Ansvarsfulla affärer.

Hållbarhetsområde	Väsentlig hållbarhetsfråga
Miljö och klimat	Minska klimatpåverkan
	Minska energiförbrukningen
	Minska förbrukningen av vatten och material
	Minska mängden avfall
Boende och lokalsamhället	Stärka de boendes fysiska trygghet
	Stärka de boendes sociala trygghet
	Skapa levande närsamhällen
Ansvarsfulla affärer	Säkerställa affärsetik, anti-korruption, regelefterlevnad
	Nolltolerans för oetisk användning av boende och lokaler
	Hållbara leverantörer
	Utveckla och attrahera medarbetare



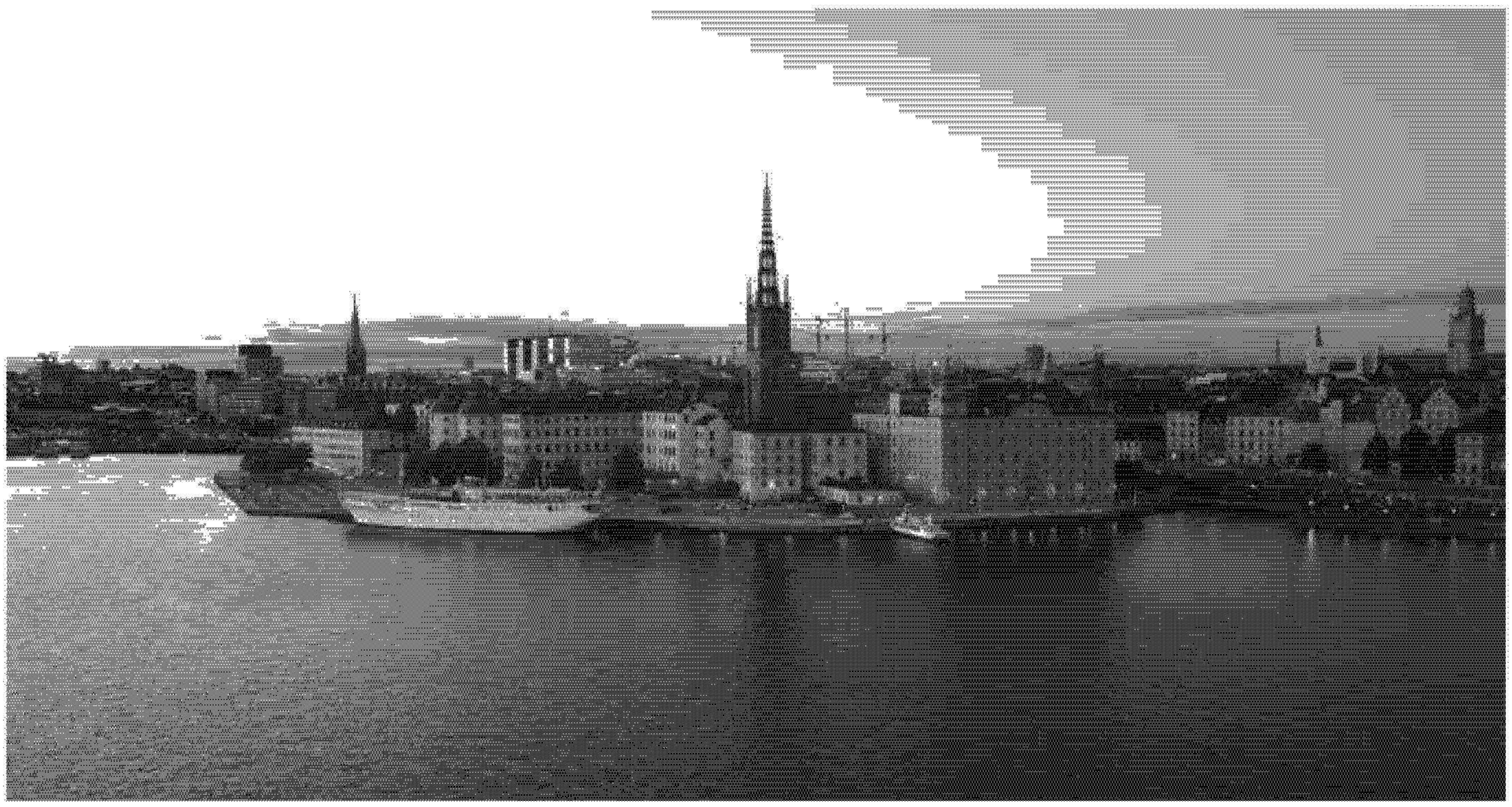
3. FOKUSOMRÅDE MILJÖ OCH KLIMAT

Vår målsättning: Med optimalt planerade och yteffektiva lägenheter på promenadavstånd till kommunikationer gör vi det möjligt för människor att leva miljövänligt i Svenska Nyttobostäders fastigheter. Vi eftersträvar att löpande minska fastigheternas klimatutsläpp med målsättningen att samtliga energiinköp på sikt ska utgöras av 100 procent fossilfri energi.

3.1 Klimatpåverkan och energiförbrukning

Vår påverkan, risker och möjligheter, insatser: Aktörer inom fastighets- och byggsektorn svarar för en femtedel av de svenska klimatutsläppen och en tredjedel av energikonsumtionen som främst går till uppvärmning. Svenska Nyttobostäder har ett tydligt ansvar att begränsa fastigheternas och de boendes miljöpåverkan, och vi arbetar aktivt för att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Detta gör vi genom att optimera fastigheternas system och effektivisera inköp av energi. Ett pågående projekt är att koppla upp våra fastigheter mot en central styrplattform för att på så sätt optimera och minska energiförbrukningen. Vidare utreds möjligheten att installera solceller på fastigheternas tak samt förutsättningarna för IMD (individuell mätning och debitering). Dessutom är Svenska Nyttobostäders lägenheter kvadratsmarta och därmed mer energieffektiva, eftersom mindre yta kräver mindre energi för uppvärmning och belysning.

Fastigheternas placering i närheten av publika kommunikationer, och genom att vi tillhandahåller ett utbud av tjänster såsom elbilspool, gym, caféer och co-workingytor bidrar till att minska de boendes behov av resor och egen bil. De parkeringsplatser som finns i och kring våra fastigheter är ofta utrustade med eller förberedda för elladdning.



Vårt första klimatbokslut

Under 2022 påbörjade Svenska Nyttobostäder sitt första klimatbokslut för att identifiera vilka processer i bolagets värdekedjor som genererar störst utsläpp och hur vi bäst arbetar framåt för att minska vår klimatpåverkan. Ju tidigare i processen krav på reglering av klimatpåverkan ställs, desto större möjlighet att åstadkomma en förändring.

Bokslutet redovisar utsläpp i scope 1 och scope 2 samt inom scope 3 fastigheter, inköpt kontorsmaterial, tjänsteresor och hyresgästernas elförbrukning och avfall med mera under 2022.

Datainsamlingen är klar och uppgifterna är under bearbetning och presenteras i halvårsrapporten 2023.

Klimatbokslutet för 2022 kommer att utgöra basår för de övergripande klimatmål som nu har satts. Skälet till detta är att vi vill kunna utgå från kompletta beräkningar och kunna avge relevanta måltal.

Klimatrisker

Svenska Nyttobostäder äger fastigheter i Stockholm och påverkas i mindre grad av klimatförändringarnas fysiska inverkan såsom kraftigt ökad nederbörd och högre havsnivåer. Mer påtagliga för vår verksamhet är möjliga effekter av omställningen till klimatförändringar såsom kostnadsökningar från möjliga koldioxidskatter, högre materialpriser samt finansiärers och investerares efterfrågan på gröna fastigheter.



3.2 Resurser, avfall

Vår påverkan, målsättning, insatser: Svenska Nyttobostäder vill äga attraktiva och välskötta fastigheter samtidigt som vi slår vakt om en minimal resursanvändning. För att klara slitage är fastigheter och lägenheter inredda med hållfasta material såsom högkvalitativa vitvaror. Vi arbetar utifrån en snabb åtgärdshantering vid felanmälan. Vattenförbrukningen i lägenheterna begränsas av effektiva duschmunstycken samt snålspolande kranar. Samtliga hus är utrustade med avfallssortering. Över tid vill vi skapa incitament för både kunder och de boende att ha ett högre engagemang för miljön.

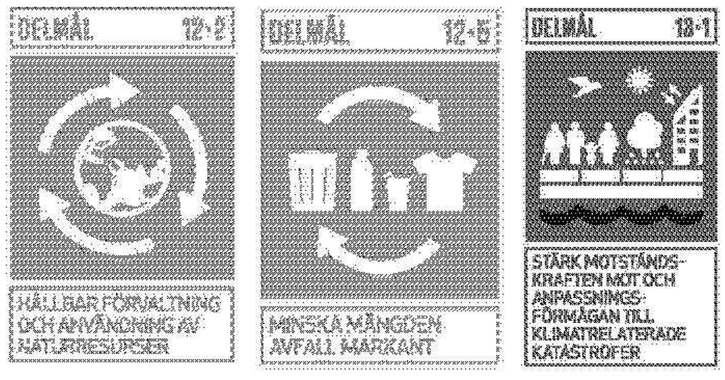
3.3 Certifierade fastigheter

Två av Svenska Nyttobostäders tillträdda fastigheter är certifierade med Miljömärkning Silver. Vi arbetar aktivt för att möjliggöra certifiering av de övriga elva tillträdda fastigheterna samt för de fastigheter i produktion som ännu inte tillträtts.

SVENSKA NYTTOBOSTÄDERS BIDRAG TILL DE GLOBALA UTVECKLINGSMÅLEN

Miljömärkta hus, energieffektivitet och användning av hållbara material i fastigheterna är vårt bidrag till att världen senast 2030 ska uppnå en hållbar förvaltning, ett effektivt nyttjande av naturresurser samt förebygger och återvinner avfall.

Våra lägenheter och fastigheter, inköp av fossilfri energi samt arbetet för att minska de boendes klimatavtryck bidrar till en ökad motståndskraft mot klimatrisker.





4. FOKUSOMRÅDE BOENDE OCH LOKALSAMHÄLLEN

Vår målsättning, risker och möjligheter: Svenska Nyttobostäders kvadratsmarta och moderna hyresbostäder bidrar till Stockholmsregionens fortsatta tillväxt. I nära samarbete med kommuner och andra fastighetsägare utvecklar vi trygga och levande närsamhällen där boende upplever gemenskap med andra, och underlag finns för kommersiella verksamheter.

4.1 Gemenskap, service och mötesplatser

Vår påverkan, insatser: I de relativt nybyggda områden där Svenska Nyttobostäder erbjuder bostäder är vår uthyrning av kommersiella lokaler främjande för närområdets utveckling. Med cafeer, gym, butiker och co-working i våra fastigheters bottenvåningar skapas mötesplatser för de boende och för närområdet.

Resultat: Under 2022 har lokaluthyrningen fortsatt i våra nybyggda fastigheter. Vakansgraden för lokaler var vid utgången av året 14 procent.

4.2 Trygga bostäder

Vår målsättning, påverkan: För att människor ska uppleva att de har ett tryggt boende i våra lägenheter krävs ett säkert grannskap. Vår grundprincip är att i våra fastigheter får uthyrning aldrig ske som riskerar att utmana människors rätt till trygghet.

Insatser: Under 2022 har emellertid incidenter inträffat av otillåten vidareuthyrning samt kriminell aktivitet i och omkring några av våra fastigheter vilket föranlett oss att vidta flera åtgärder.

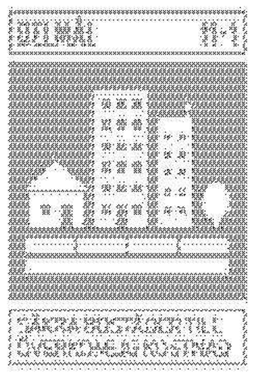
Svenska Nyttobostäders egna fastighetsförvaltare gör regelbundna besök på samtliga adresser och dialog förs ständigt med kunder kring säkerhet och trygghet. Löpande sker uppföljningar mot folkbokföringsregister vilka uppmärksammar oss på användning och uthyrning på felaktiga grunder. En tätare dialog med kommuner, andra fastighetsägare och polisen sker för att förbättra närområdets utveckling, brottsmisstankar polisanmäls alltid och utreds med kunderna (se även Mänskliga rättigheter, barns rättigheter samt oetisk användning av boenden, nedan).

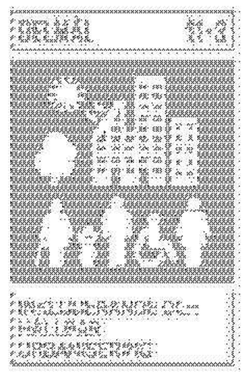
Trygghetsinsatser sker också på plats i fastigheterna, såsom kameraövervakning inomhus i vissa fastigheter och i soprum, belysning i uppgångar, brytskydd på dörrar och portar. Vid vissa fastigheter har vaktbolag tillfälligt hyrts in under 2022 i trygghetsfrämjande syfte. Snabb åtgärd av fel som påverkar boendes säkerhet såsom belysning i trappuppgångar är exempel på andra åtgärder. Under 2023 kommer en ny teknisk förvaltning att skapa tydligare och snabbare ärenderapportering. Vi arbetar också för bättre navigation i och omkring fastigheterna, bättre renhållning samt utökad kameraövervakning. Långsiktigt utgör den bästa åtgärden mot skadliga inslag att fastigheterna omges av levande närområden, gemenskap och grannkontroll via en sund blandning av bostäder och service.

SVENSKA NYTTOBOSTÄDERS BIDRAG TILL DE GLOBALA UTVECKLINGSMÅLEN

Vårt tillskott av nya lägenheter i Stockholm bidrar till att säkerställa tillgången för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder senast år 2030.

Vårt arbete för att skapa levande närsamhällen i anknytning till fastigheterna genom uthyrning till kommersiella verksamheter så som café, restauranger, gym och annan service mm bidrar till en inkluderande och hållbar urbanisering.







5. FOKUSOMRÅDE ANSVARSFULLA AFFÄRER

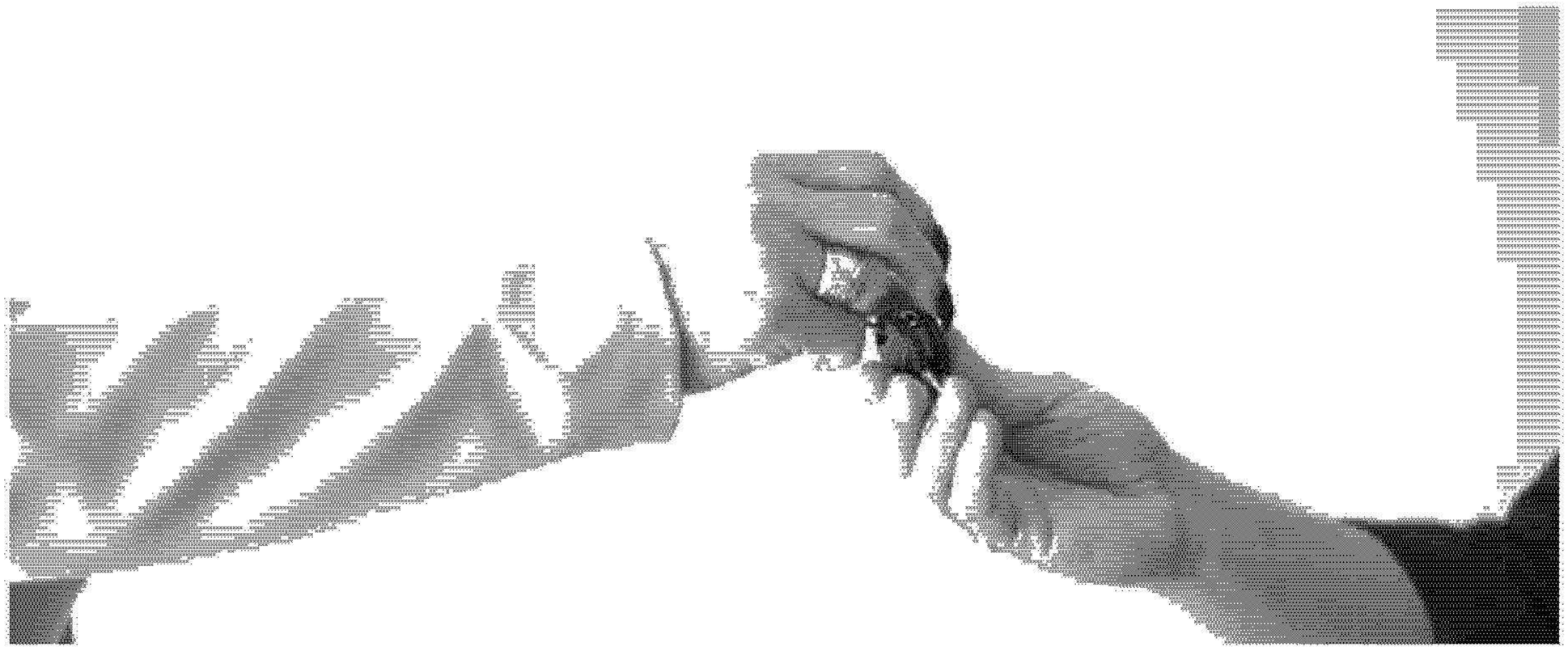
Vår målsättning, risker och möjligheter: Vår förmåga att agera som en sund fastighetsaktör med hög affärsetik är avgörande för vår relation till kunder, finansiärer, medarbetare och övriga samhället. Det förutsätter att vi ställer samma höga krav på kunder och övriga affärspartners som på oss själva.

5.1 Affärsetik, antikorruption, regelefterlevnad

Vår påverkan: Utgångspunkten att som företag agera respektabelt och affärsetiskt innebär för oss att villkorslöst följa lagar, regler samt gällande affärsnormer. I Svenska Nyttobostäder betyder det exempelvis att konkurrera rättvist och förmedla hyresrätter till privatmarknaden via bostadsförmedling, samt att medarbetare agerar med hög integritet och i företagets intresse. I företaget råder nolltolerans mot korruption, diskriminering samt kränkningar av mänskliga rättigheter. Regelverk kring insiderhandel, redovisning och hantering av personuppgifter ska följas, information ska hanteras säkert, samtliga intäkter ska härröra från laglig verksamhet. Misstankar om oegentligheter hos våra kunder och samarbetspartners får aldrig väckas varför överväganden ständigt måste göras kring etikrisker och med vem vi gör affärer.

Resultat: Ett antal händelser skedde under 2022 i Svenska Nyttobostäders verksamhet som strider mot våra affärsetiska principer. En korruptionsincident inom företaget inträffade. Flera avtalsbrott uppdagades där kunder hyrt ut lägenheter dels till kriminella ändamål, dels som otillåten vidareuthyrning. Händelserna belyser väsentliga riskområden varför Svenska Nyttobostäder utöver att omedelbart hantera incidenterna också har vidtagit en rad åtgärder.

Insatser: En visselblåsarfunktion som nås via hemsidan www.nyttobostader.se samt en tydlig rutin för visselblåsarärenden har implementerats. Här kan medarbetare och utomstående anonymt rapportera sina misstankar om regelöverträdelser och andra avvikelser från våra etiska principer.



Visselblåsarfunktionen är tydligt kommunicerad inom företaget. Samtliga inkomna ärenden kommer att anmälas till Svenska Nyttobostäders styrelse.

Vår insyn i kundernas vidareupplåtning har ökat som en följd av bättre kontroller samt genom vår ökade närvaro vid fastigheterna. Misstanke om avtalsbrott resulterar omedelbart i utredning och därefter handlingsplan, eventuella brottsmisstankar polisanmäls.

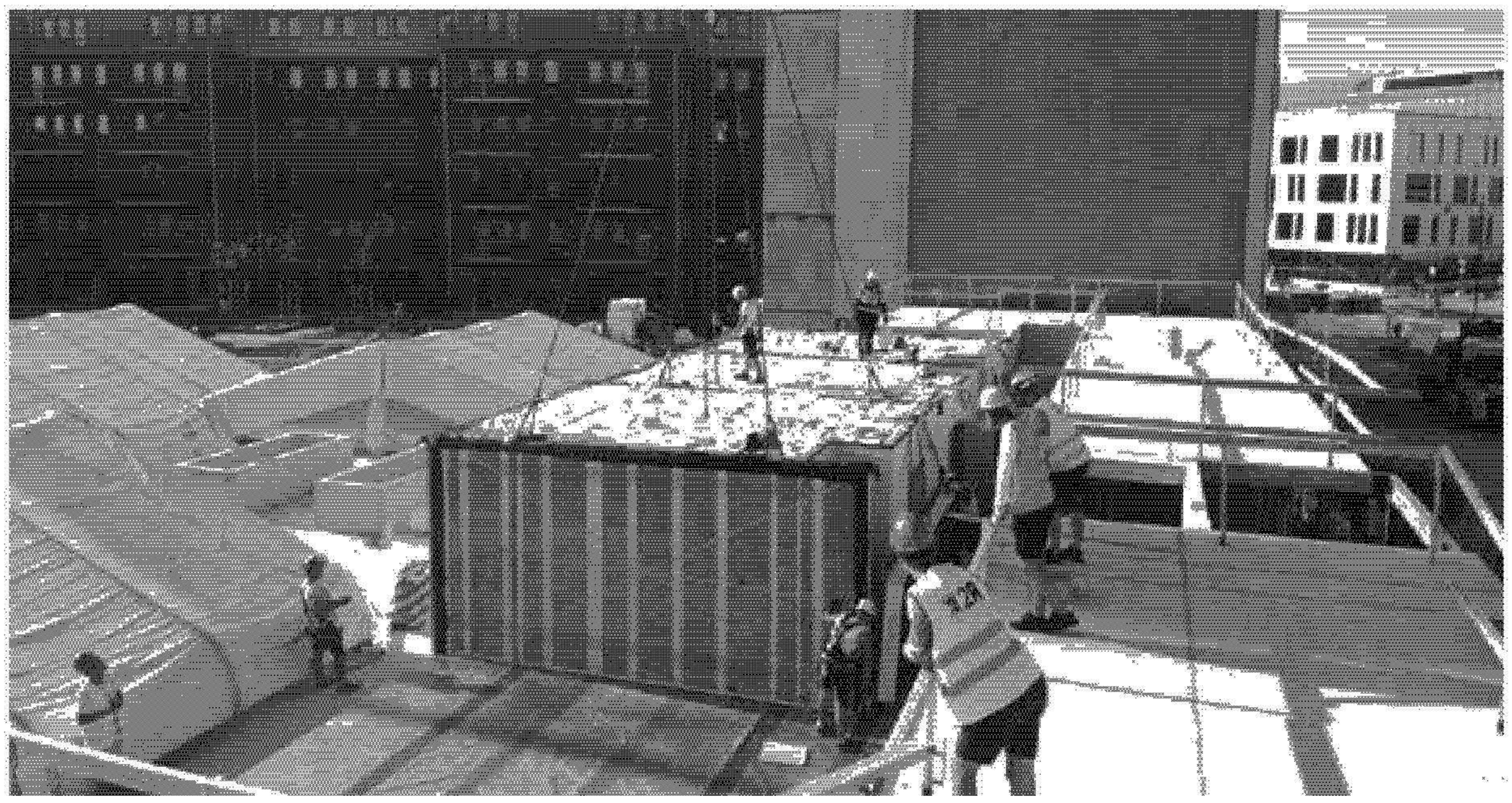
Interna diskussioner pågår kring väsentliga ställningstaganden inom bland annat etik och antikorruption och vad omvärlden förväntar sig av Svenska Nyttobostäder. Dessa kommer att sammanfattas i en uppförandekod som ska antas av företagets styrelse under 2023. Kring dessa ställningstaganden samt relevanta regelverk kommer en årlig återkommande utbildning ske med samtliga anställda och heltidskonsulter.

5.2 Mänskliga rättigheter, barns rättigheter samt oetisk användning av boenden

Vår påverkan: Svenska Nyttobostäder stödjer mänskliga rättigheter och motarbetar aktivt kränkningar genom att starkt motsätta oss att våra lägenheter eller fastigheter används i syften där människor exploateras eller där mänskliga rättigheter på andra sätt kränks, såsom vid prostitution, sexuellt utnyttjande samt kriminell verksamhet. Vidare stödjer vi internationella konventioner om barns rättigheter till en lämplig levnadsstandard vilka kan utmanas om uppsägning sker av lägenhetskontrakt där det bor minderåriga.

Insatser: I händelse av misstanke eller kännedom om oetiska aktiviteter i våra fastigheter sker omedelbart polisanmälan.

Resultat: Under 2022 har väsentliga fall av kriminell användning av våra boenden konstaterats kopplad till bland annat prostitution och olika våldsbrott. Vidare har uppsägningar av kundavtal till följd av avtalsbrott kommit att drabba privatpersoner när de vräkts från sina boenden. För att hantera de omedelbara situationerna har Svenska Nyttobostäder samarbetat med polis, kommuner och berörda kunder. Uthyrning utan mellanhänder kommer att öka vår kontroll och därmed minska risken för liknande händelser. (se Trygga bostäder och Affärsetik, anti-korruption, regelefterlevnad).



5.3 Hållbara leverantörer

Vår påverkan, insatser: Leverantörer utgörs främst av aktörer inom fastighetsrelaterade tjänster och konsulter samt entreprenörer och säljare av beställda fastigheter. Samarbetspartners som är lokalhyresgäster står också i ett slags leverantörsförhållande. Under 2022 har ett arbete inletts att minska antalet leverantörer för att öka vår kontroll och säkerställa en högre kvalitet. Målsättningen är att leverantörer ska möta samma krav inom miljö, sociala aspekter och affärsetik som vi ställer på oss själva. Framgent ska samtliga leverantörer regelbundet utvärderas utifrån en leverantörsuppförandekod.

5.4 Utveckla och attrahera medarbetare

Risker och möjligheter, vår påverkan: Vid utgången av 2022 sysselsatte Svenska Nyttobostäder 10 medarbetare, samt en inhyrd konsult på heltid. Beroendet av nyckelmedarbetare innebär att vi måste attrahera, utveckla och behålla medarbetare som på bästa sätt bidrar till företagets nytänkande, utveckling och strukturkapital.

Insatser, målsättning: Under 2022 har ledningen förstärkts med rekryteringen av en COO och en CFO. Ytterligare två personer har anställts. En medarbetare har slutat. I början av 2023 skedde ett byte av VD i företaget. I tillägg till detta sysselsätter företaget inhyrd specialistkompetens inom redovisning, managementkonsulter, HR, legal rådgivning, IT med mera.

Mångfald bland medarbetare samt en inkluderande affärskultur där skillnader respekteras utgör en tillgång och stärker vår förmåga att växa och utvecklas. Könsbalansen bland medarbetarna är 70 procent kvinnor och 30 procent män. Åldersfördelningen bland medarbetare är 20 procent under 30 år, 70 procent mellan 30 och 50 år samt 10 procent över 50 år.





Nöjda och engagerade medarbetare

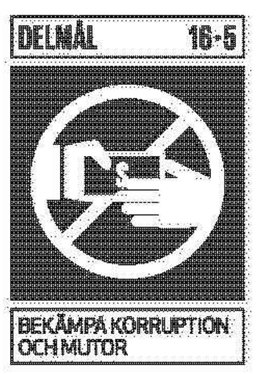
Svenska Nyttobostäders företagskultur präglas av en stark värdegrund som bidrar till organisationens utveckling och baseras på grundstenarna nytänkande, hållbarhet och digitalisering. Medarbetarsamtal genomförs årligen med samtliga medarbetare under årets första månader. En medarbetarundersökning kommer att genomföras under första halvåret 2023.

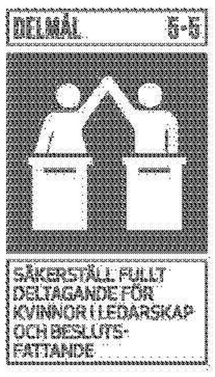
Medarbetardata, anställda 31 december 2022	**2022**	**2021**
Medarbetarsamtal, andel medarbetare	100%	n/a
Personalomsättning, %	15%	n/a
Sjukfrånvaro	0,42%	n/a
Könsbalans, företag	70 % kvinnor, 30 % män	62 % kvinnor, 38 % män
Könsbalans, ledning	33 % kvinnor, 67 % män	50 % kvinnor, 50 % män
Könsbalans, styrelse	40 % kvinnor, 60 % män	67 % kvinnor, 33 % män

SVENSKA NYTTOBOSTÄDERS BIDRAG TILL DE GLOBALA UTVECKLINGSMÅLEN

Vårt arbete för ett könsneutralt och jämställt ledarskap samt organisation bidrar till att tillförsäkra alla människors deltagande och lika möjligheter till ledarskap i näringslivet.

Vår nolltolerans mot mutor och bestickning bidrar till att minska förekomsten av korruption i samhället.





Revisors yttrande om hållbarhets-rapporten

Till bolagsstämman i Svenska Nyttobostäder AB (publ), org. nr 559250-9607.

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 23-36 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

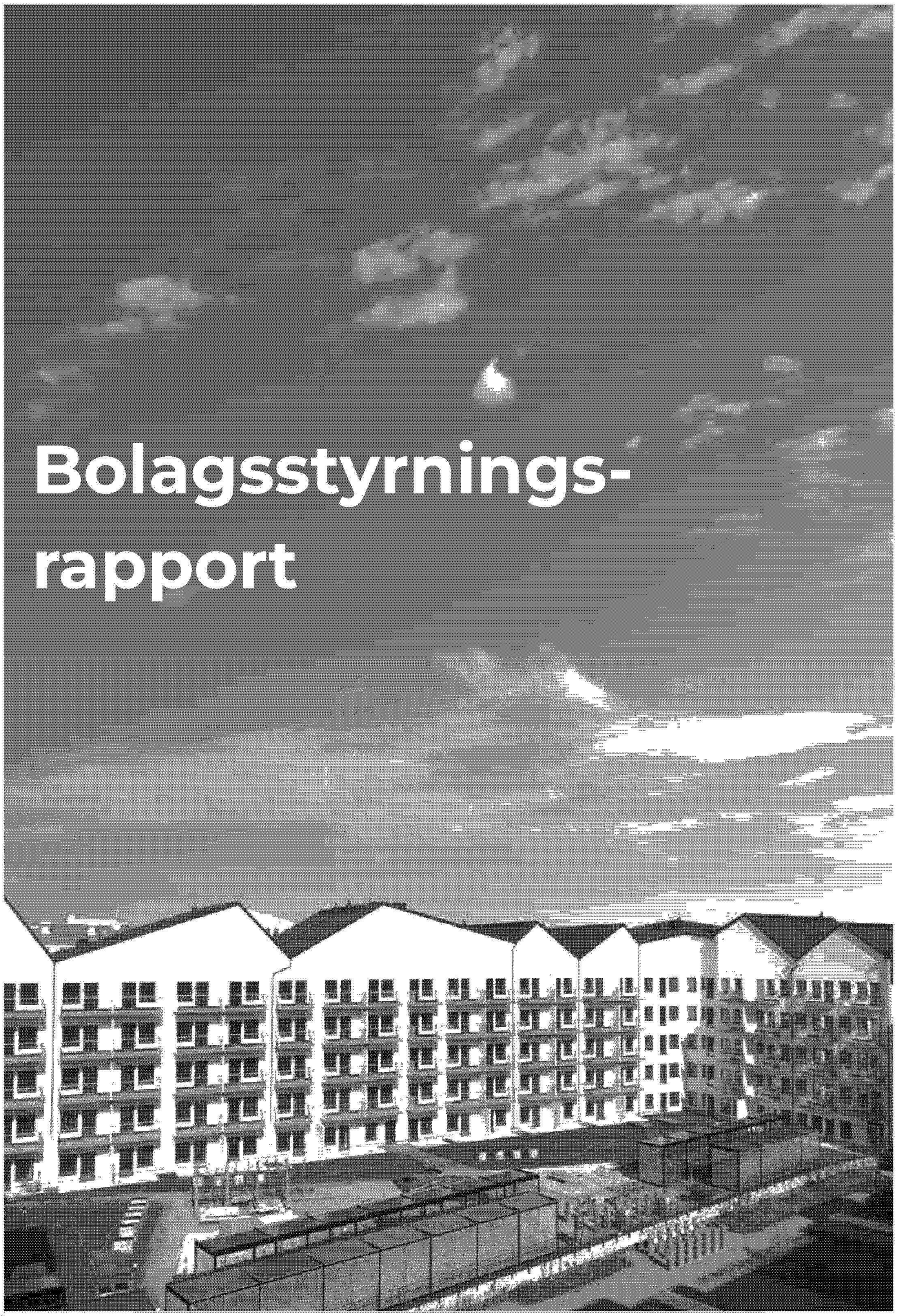
Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm 20 april 2023

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Bolagsstyrnings-rapport

Bolagsstyrning i Nyttobostäder

Bolagsstyrningen i Svenska Nyttobostäder syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ. Bolagsstyrningens yttre ramverk är aktiebolagslagen, bolagsordningen och Nasdaq First Norths regler för emittenter. Dessa kompletteras med interna regelverk och policys utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktion för VD samt policyer som är grunden för den dagliga operativa verksamheten.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen Svenska Nyttobostäder AB (publ) och bolaget är publikt. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar bostadsfastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet. I bolagsordningen föreskrivs att tillsättande av styrelseledamöter ska ske vid årsstämma i bolaget. Bolagsordningen innehåller inte några bestämmelser om entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

INTERN KONTROLL

Enligt svensk aktiebolagslag ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön bestående av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr Svenska Nyttobostäder. Styrande för den interna kontrollen är de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, attest- och rapporteringsinstruktioner samt andra policys, riktlinjer och manualer som vägleder det interna arbetet.

RISKBEDÖMNING

Riskhanteringen inom Svenska Nyttobostäder är inbyggd i de processer och metoder som används för att värdera och begränsa risker, samt för att säkerställa att hantering sker enligt fastställda policys och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen minst en gång om året en genomgång av den interna kontrollen tillsammans med bolagets revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Se separat avsnitt om risker, sidorna 48-64.

KONTROLLAKTIVITETER

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och

resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna omfattar till exempel bokslutsarbete med avstämningar enligt fastställda redovisnings- och värderingsprinciper, ekonomiska analyser med tillhörande uppföljning mot budget och prognos, samt därtill hörande interna kontroller och extern revision.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Svenska Nyttobostäders informationspolicy syftar till att ge en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Policys och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via information på styrelsemöten med revisorerna närvarande.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Resultatutfallet följs löpande upp mot budget och prognoser. Avrapportering sker till VD och styrelse. Årsstämman utser bolagets revisorer som rapporterar direkt till styrelsen minst en gång per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Styrelsen protokollför avrapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

VERKSAMHETSSTYRNING

Styrelsen ska tillse att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar. Styrelsen ska dessutom föra en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

BEHOV AV INTERN REVISION

Svenska Nyttobostäder är en liten organisation där såväl finans-, ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm. Löpande redovisning utförs av extern byrå. Uppföljning av resultat och balansutfall görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar.

ERSÄTTNINGSFRÅGOR

Styrelsen beslutar om ersättningar till VD och övriga i koncernledningen och VD beslutar om ersättningar till övriga anställda.

ÅRSSTÄMMA DEN 25 MAJ 2022

Svenska Nyttobostäders årsstämma hölls den 25 maj 2022 i Stockholm. Vid stämman fattades bland annat följande beslut:

- Bolagets resultat- och balansräkning samt koncernresultat och koncernbalansräkning fastställdes.
- Utdelning ska ske till preferensaktieägarna med fem (5) kronor per preferensaktie fördelat på kvartalsvis utbetalning om en krona och tjugofem öre (1,25) per preferensaktie.

- Beslut att bevilja styrelsens ledamöter och verkställande direktör ansvarsfrihet för 2021.
- Styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter samt att till revisor ska utses ett revisionsbolag.
- Stämman beslutade att styrelsen ska erhålla ett arvode om totalt 750 000 kronor att fördelas så att ordförande erhåller 250 000 kronor och övriga ledamöter erhåller 100 000 kronor vardera.
- Riktad nyemisson av högst 1 150 000 preferensakiter innebärande ökning av bolagets aktiekapital med högst 46 000 kronor. Rätt att teckna aktierna ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt tillkomma Grafnäs Holding AB.
- Styrelsensledamöter, Emma Norburg, Joakim Alm, Jonas Bengtsson, Gunilla Högbom och Hanna Wachtmeister omvaldes. Fredrik Arpe valdes in som ny ledamot och ersätter Frida Holmberg.
- Till revisor omvaldes Ernst & Young AB med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.
- Bemyndigande av styrelsen att fatta beslut om nyemission av preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, till en utspädningseffekt om högst 10% av aktiekapitalet per dagen för årsstämman.

STYRELSEN

Svenska Nyttobostäders styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sex ordinarie ledamöter utan suppleanter. Styrelsen består av styrelseledamöterna Emma Norburg (ordförande), Joakim Alm, Jonas Bengtsson, Fredrik Arpe (tf VD), och Hanna Wachtmeister.

STYRELSENS ARBETSRUTINER

Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med styrelsemöte efter årsstämma. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Instruktion till verkställande direktör och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs vid samma tidpunkt.

VALBEREDNING

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till:

a) val av ordförande på stämman,

b) val av ledamöter i bolagets styrelse samt, i förekommande fall, annan särskild kommitté eller utskott som årsstämman kan besluta om att tillsätta,

c) val av revisor och i förekommande fall revisorssuppleanter,

d) arvoden till styrelseledamöter, revisorer och i förekommande fall till ledamöter i sådan annan särskild kommitté eller utskott som årsstämman beslutat att tillsätta samt

e) eventuella förändringar i förfarandet för att utse valberedning

REVISIONSKOMMITTÉ

Bolaget har ingen speciell revisionskommitté. Styrelsen ska fungera som en revisionskommitté med uppgift att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas.

AKTIEMARKNADSINFORMATION

Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Svenska Nyttobostäder använder NASDAQ First North Growth Market och sin egen webbplats för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

REVISION

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Årsstämman 2022 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2023. Ernst & Young AB har varit bolagets revisionsbolag sedan 2020 med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.

VIKTIG INFORMATION OM FIRST NORTH GROWTH MARKET

First North Growth Market är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North Growth Market regleras av First North Growth Markets regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North Growth Market är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs.

CERTIFIED ADVISER

Certified Adviser för Svenska Nyttobostäder är:

Erik Penser Bank AB
Apelbergsgatan 27
Box 7405
103 91 Stockholm
www.penser.se
Telefon: +46-8-463 80 00

POLICYDOKUMENT

Bolagets styrelse har antagit följande policys: informationspolicy, insiderpolicy, närståendepolicy och finanspolicy. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policys ska göras då så erfordras för att tillförsäkra att alla policys är aktuella och stödjer verksamhetens uppställda syften och mål.

INFORMATIONSPOLICY

Svenska Nyttobostäders informationspolicy är framtagen för att uppfylla de krav som gäller för bolag noterade på NASDAQ First North Growth Market, Stockholm. Syftet med Svenska Nyttobostäders informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Informationspolicyn ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitade konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

FINANSPOLICY

Finanspolicyn syftar till att ge Svenska Nyttobostäder riktlinjer för hur finansieringsverksamheten och den finansiella riskhanteringen ska bedrivas inom Svenska Nyttobostäder och dess helägda dotterbolag. Uppföljning mot finanspolicyn sker kontinuerligt av styrelsen.

NÄRSTÅENDEPOLICY

Policyn syftar till att ge vägledning vid de situationer då Svenska Nyttobostäder kommer att genomföra transaktioner med närstående parter så som definierat i 16 och 16 a kapitlen i aktiebolagslagen (2005:551) ("ABL") och tar utgångspunkt i de väsentliga regelverk som Svenska Nyttobostäder, dess ledning och anställda har att iaktta. Den anger även Svenska Nyttobostäders rutiner för intern hantering av närståendefrågor, inklusive rutiner avseende rapporterings skyldighet för personer i ledande ställning och dem närstående hos Bolaget. Den är avsedd att vara ett stöd för både ledning och samtliga medarbetare i Svenska Nyttobostäder i samband med att närståendefrågor aktualiseras inom verksamheten.

INSIDERPOLICY

Svenska Nyttobostäders insiderpolicy syftar till att ge riktlinjer för hur bolaget ska hantera insiderinformation så att bolaget, och bolagets medarbetare, inte gör sig skyldiga till överträdelser mot lagar och bestämmelser, regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden. Efterlevnad av dessa riktlinjer är av högsta vikt för att upprätthålla kapitalmarknadens och allmänhetens förtroende. Insiderpolicyn omfattar alla personer i ledande ställning, närstående till dessa och övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insiderinformation till Svenska Nyttobostäders verkställande direktör.

HANDEL

Svenska Nyttobostäder AB (publ) handlas på NASDAQ First North Growth Market från och med 4 november 2020.
Kortnamn – stamaktier: **NYTTO**
Kortnamn – preferensaktier: **NYTTO PREF**

KOMMITTÉER

Inom styrelsen finns inga utskott utsedda, men det finns en delegerad ansvarsfördelning inom vissa områden där styrelseledamöterna ansvarar för frågor som de är sakkunniga inom och får i uppdrag att bereda ärenden.

UTDELNING

Svenska Nyttobostäder har tills vidare för avsikt att fortsätta investera i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur.
Styrelsen föreslår att det inte utgår någon utdelning på vare sig stamaktien eller preferensaktien utöver den redan beslutade preferensaktieutdelningen i april om 1,25 kr per preferensaktie.

STYRELSE & LEDNING

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan.
För beroende och oberoende förhållanden, se presentation av styrelsen, sidorna 46-47.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE

Arvode har utgått till styrelsen för år 2022, se not 3 på sidan 88.



Ledningsgrupp

I ledningen kombineras bred kompetens och lång erfarenhet från fastighets-branschen. Ledningen tar övergripande beslut inom bolaget.



FREDRIK ARPE

Tf. VD

Anställd sedan 2023

Född: 1969.

Erfarenhet och bakgrund: Arbetat inom fastighetssektorn sedan 1988 med hela kedjan från utveckling till förvaltning. Tidigare vVD i ALM Equity. Arbetar sedan januari 2023 som tillförordnad VD i Svenska Nyttobostäder AB (publ).

Utbildning: Civilekonomexamen från Uppsala universitet

Övriga uppdrag: styrelseuppdrag i flera olika projektrelaterade bolag.

Aktieinnehav i bolaget: 8 594 stamaktier och 4 123 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. **Beroende** i förhållande till bolaget och bolagsledningen



ANNA JAKOBSSON

COO

Anställd sedan 2022

Född: 1987.

Erfarenhet och bakgrund: Arbetat inom fastighetsbranschen i många år – bland annat som marknadsansvarig på AMF Fastigheter och inom affärsutveckling och digitalisering på Humlegården Fastigheter. Innan dess var Anna verksam inom Aller media och arbetade med affärsutveckling och projektledning.

Utbildning: Fil. kand. i marknadsföring, ekonomi och kommunikation. Studier i stadsutveckling och digital innovation.

Aktieinnehav i bolaget: 10 000 teckningsoptioner.

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägar. **Beroende** i förhållande till bolaget och bolagsledningen.



RICKARD GERDIN

CFO

Anställd sedan 2022

Född: 1984.

Erfarenhet och bakgrund: Mångårig erfarenhet inom fastighetsbranschen. Tidigare verksam som finansieringsansvarig på Ikano Bostad. Rickard har även tidigare erfarenhet från JLL Debt & Financial Advisory. Dessförinnan arbetade han på Brummer & Partners – en internationell hedgefondförvaltare.

Utbildning: Ekonomi magisterexamen.

Aktieinnehav i bolaget: 10 000 teckningsoptioner.

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. **Beroende** i förhållande till bolaget och bolagsledningen

Styrelse & revisor

Styrelsen i Svenska Nyttobostäder består för närvarande av fem styrelseledamöter. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.



EMMA NORBURG

Styrelseordförande

Invald 2020

Född
1975
Huvudsaklig utbildning: Jur.kand från Lunds universitet.
Andra nuvarande uppdrag utanför koncernen: Styrelseordförande och delägare i Advokatfirma DLA Piper Sweden AB samt kommanditdelägare (via bolag) i Advokatfirma DLA Piper Sweden KB. Styrelseledamot i Advokatfirman Emma Bergström AB. Suppleant i Backwoods Applebay AB och Anna Berntorp Advokat AB.

Tidigare uppdrag utanför koncernen (under de senaste fem åren): Suppleant i Information & Invest Stockholm AB.
Aktieinnehav i bolaget: –

Beroende i förhållande till bolaget men oberoende till bolagets större aktieägare.



HANNA WACHTMEISTER

Styrelseledamot

Invald 2020

Född
1989

Huvudsaklig utbildning: Bachelor of Science in Business Finance från Cass Business School och studier inom International Relations & Management vid University of St. Andrews.

Andra nuvarande uppdrag utanför koncernen: Verkställande direktör i Flat Capital AB (publ). Styrelseledamot i Klövern AB och MJW Invest AB.

Tidigare uppdrag utanför koncernen (under de senaste fem åren): – Markets och Investment Banking på SEB

Aktieinnehav i bolaget: 1 246 stamaktier och 500 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget och till bolagets större aktieägare.



JONAS BENGTSSON

Styrelseledamot

Invald 2020

Född
1969
Huvudsaklig utbildning: Civilekonomexamen från Stockholms universitet.
Andra nuvarande uppdrag utanför koncernen: Styrelseuppdrag i Bengtssons Tidnings Aktiebolag, Jonas Bengtsson Invest AB, JB Defense AB, Zensum AB, Kiai Fastigheter AB, Bjärebyholding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Nordic Iron Ore AB, Origo Fonder AB och Atelier Capri AB. Styrelseuppdrag i flertalet dotterbolag till ALM Equity AB.
Tidigare uppdrag utanför koncernen (under de senaste fem åren): Styrelseuppdrag i Bengtssons Värdepapper AB, Stenbe Förvaltnings AB, Svenska Landsortstidningars Förlagsaktiebolag och Albyäng Holding AB.
Aktieinnehav i bolaget: 7 041 792 stamaktier och 2 440 135 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget men beroende till bolagets större aktieägare.



JOAKIM ALM

Styrelseledamot

Invald 2020

Född
1961
Huvudsaklig utbildning: Ekonomistudier vid Uppsala universitet.
Andra nuvarande uppdrag utanför koncernen: Styrelseuppdrag och ledningsuppdrag i flertalet dotterbolag till ALM Equity AB och Dammskogen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Aros Bostadsutveckling AB, Klövern AB, Kakel Max AB (publ), Barracuda Hotel Holding AB, 3E Property AB, Last Mile Services AB (inklusive dotterbolag), Hemvid Bostad Holding AB (inklusive dotterbolag), mycitywave AB, Joakim Alm GPJ AB (inklusive dotterbolag), Tiririca Surf Hotel AB, Total Asset Management Sverige AB, AP Towers AB och JFSIW Konsult AB.
Tidigare uppdrag utanför koncernen (under de senaste fem åren): Styrelseuppdrag och ledningsuppdrag i flertalet dotterbolag till ALM Equity AB, Klövern AB, Bergsporten AB, Kakel Max AB (publ), K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), Kopparnäset AB och Stadsrum Fastigheter AB. Styrelseuppdrag i Högantorp Skog AB, 3E Entertainment AB, Tray Apartments AB, Mörby Villatomter Holding AB, MJW Invest AB, Millmall AB, Burgsviken Utveckling AB, Mossrosen 2 Fastighets AB och Fastighets AB Åldfrun 1.
Aktieinnehav i bolaget: 30 444 397 stamaktier (varav 29 943 051 via ALM Equity AB) och 1 933 440 preferensaktier (varav 1 746 727 via ALM Equity AB).

Beroende i förhållande till bolaget och till bolagets större aktieägare.



FREDRIK ARPE

Styrelseledamot

Invald 2022

Se beskrivning under ”Ledning” på sidan 45.



JONAS SVENSSON

Huvudrevisor

Sedan 2020

Bolagets huvudansvarige revisor sedan 2020.

Auktoriserad revisor och partner i Ernst & Young AB. Tidigare ordförande i FAR och VD för Ernst & Young AB. Bland annat uppdrag i Akelius Residential Properties AB, Heimstaden AB, Kungsleden AB, Lyko AB, Nivika Fastigheter AB och Peab AB.

Innehav i bolaget:
Inget innehav



Risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerhet om framtida händelser är ett naturligt inslag i all affärsverksamhet. Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker spelar en central roll i styrningen av Svenska Nyttobostäder.

Beskrivningen av riskerna är hämtade från Svenska Nyttobostäders prospekt och tilläggsprospekt som offentliggjordes den 28 mars respektive den 6 april 2023 i samband med utbyteserbjudandet till innehavare av preferensaktier.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS VERKSAMHET

Risker relaterade till förvärv

Bolagets strategi inbegriper fastighetsförvärv. Under räkenskapsåret 2022 genomfördes tre fastighetsförvärv till ett värde om totalt cirka 1 014 miljoner kronor. Genom ändringsavtalen (se vidare avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal*") har bolaget på sätt som närmare beskrivs däri, åtagit sig att förvärva byggrätter varför de risker som omnämns i detta avsnitt kan komma att aktualiseras i en högre utsträckning i bolagets verksamhet efter genomförandet av utbyteserbjudandet.

Förvärv av fastigheter exponerar bolaget för ett flertal risker, till exempel osäkerheter beträffande finansiering av förvärven, fastigheternas förvaltning, oväntade kostnader med avseende på miljöstädning, ombyggnad och hantering av tekniska problem, beslut från myndigheter, krav och önskemål från kommuner, detaljplansrelaterade frågor, bygglovsfrågor och uppkomst av tvister avseende förvärvet, fastighetens skick, exploateringsfrågor och kostnader relaterade därtill. Vid fastighetsförvärv tillkommer även risker hänförliga till höjda skatter samt högre skuldsättning och räntekostnader.

Bolaget gör i samband med förvärv vissa antaganden och ställningstaganden baserade på en besiktning av fastigheterna som ska förvärvas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader, typ av användningsområde för de färdiga fastigheterna, exploaterings- och utvecklingskostnader, samt andra finansiella parametrar och hur dessa förväntas kunna påverka bolaget samt de förvärvade tillgångarna. Det förekommer också att bolaget inte, såsom är fallet med de förvärv som omfattas av ändringsavtalen, genomför en fysisk besiktning av förvärvsobjekten. Dessa antaganden och ställningstaganden är förknippade med osäkerhet och för det fall dessa visar sig vara felaktiga, eller om förutsättningarna för antagandena förändras, kan det leda till att bolaget inte uppnår förväntade fördelar eller kostnadsbesparingar med förvärvet, förseningar och ökade eller oväntade kostnader. Det finns inte heller några garantier för att systemen, åtgärderna eller kontrollerna som krävs för att stötta bolagets expansion är tillräckliga och det kan kräva fortsatt utveckling.

I fastighetsförvärvsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Avseende ändringsavtalen lämnas dock endast begränsade garantier samtidigt som, med anledning av utbyteserbjudandet, endast en begränsad s.k. due diligence har kunnat genomföras. Det finns risk för att garantierna inte täcker samtliga fel och brister som kan upptäckas i fastigheten eller att en lämnad garanti inte täcker bristen i tillräckligt hög grad, eller över huvud taget, eller att en brist inte har identifierats i en due diligence inför ett förvärv, eller att bolaget i anledning av den riskfördelning som de inblandade

parterna i en förhandling om ett förvärv enas om innebär att bolaget trots vetskap om vissa brister inte kan genom garantier eller annat kompensera sig för risken att en identifierad brist realiseras, vilket innebär att bolaget riskerar få bära kostnader förknippade med bristen (se vidare riskfaktorn ”– *Miljörisker*” nedan). Vidare finns en risk för att garantierna inte kan infrias för att säljaren är på obestånd eller annars har betalningssvårigheter.

Skulle någon av ovan risker avseende tidigare, pågående eller framtida förvärv inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling

Bolaget äger och förvaltar hyresfastigheter som hyrs av bl.a. privatpersoner, företag och myndigheter. Under räkenskapsåret 2022 uppgick hyresintäkterna till cirka 188 miljoner kronor. Hyresintäkterna påverkas framförallt av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Bolagets likviditet och resultat påverkas således negativt om bolagets uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skälen därtill.

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Per dagen för denna årsredovisning finns det ett antal hyresgäster som representerar en betydande del av bolagets totala hyresintäkter eller som hyr hela eller en stor del av en fastighet. Om en eller flera av bolagets största hyresgäster skulle säga upp eller inte förlänger sina hyresavtal när de löper ut finns det risk för att bolagets vakansgrad ökar och att bolagets hyresintäkter därmed blir lägre. I tillägg till detta kan en förändring av hyresgästmix, t.ex. en ökning av direktuthyrning till privatpersoner som en följd av Högsta domstolens dom i mål T 7236-21, och slutlig typ av användning för såväl befintliga fastigheter som fastigheter som utvecklas i bolagets regi påverka hyresintäkter eller potentiella hyresintäkter negativt. Skulle dessa risker inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget är vidare beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger en risk för att bolagets hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser gentemot bolaget, vilket skulle kunna påverka bolagets tillgång till likviditet och generera tillfälliga eller varaktiga rörelsekapitalunderskott. Denna risk och förekomsten av den riskerar också att bli mer vanligt förekommande i en ekonomisk nedgång. Skulle denna risk inträffa kan det få en väsentligt negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Operationella risker

Bolaget kan inom ramen för den löpande verksamheten åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter, särskilt i samband med uppskalning av verksamheten eller förändringar avseende viss del av bolagets verksamhet. Sådana förluster kan exempelvis bestå i ekonomisk förlust, utebliven förtjänst, minskat förtroende hos allmänheten, aktieägare och hyresgäster samt svårigheter med kompetensförsörjning. I samband med förvärven av byggrätterna

under ändringsavtalen kommer bolagets verksamhet, utöver fastighetsförvaltning, även innefatta fastighetsutveckling. Som en följd av detta avser bolaget att bygga upp en ny projektorganisation för att kunna hantera även fastighetsutveckling samt även i övrigt genomföra en process för att se över sin affärsmodell.

Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderingar och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Brister i ovannämnda avseende, vilka får bedömas som extra höga i och med inrättande av en ny projektorganisation för att hantera fastighetsutveckling samt ett skifte till en ny affärsmodell, skulle kunna påverka bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på önskat sätt, attrahera och behålla personal och hyresgäster, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Drifts- och underhållskostnader

Hyresavtalen med hyresgäster avseende bolagets fastigheter reglerar bl.a. ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna så som kostnader för el, renhållning, försäkring, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Ett flertal av dessa taxebundna kostnader har också under 2022 ökat väsentligt i pris jämfört med tidigare som en följd av bl.a. den allmänna makroekonomiska och omvärldsutvecklingen. Sådana driftskostnader som åligger bolaget kan därmed riskera att öka utan att bolaget har möjlighet att påverka det, t.ex. har kostnaderna för el under räkenskapsåret 2022 ökat med totalt cirka 2,1 miljoner kronor jämfört med för räkenskapsåret 2021. Om nämnda risker skulle förverkligas och/eller förvärras kan det på kort sikt få en negativ effekt på bolagets resultat och finansiella ställning och på lång sikt även få en väsentlig negativ effekt på bolagets verksamhet.

Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard och ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i bolagets fastighetsbestånd. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan komma att väsentligt negativt påverka bolagets resultat och om nödvändigt underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller alls eller om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre marknadsvärde på sådana fastigheter och bolaget kan behöva sänka hyresnivåerna i bostadsfastigheterna, vilket även kommer påverka bolagets totala intäkter. Därtill kan olika typer av extremväder och annan klimatrisk, exempelvis stora mängder regn eller snö, orsaka stor skada på bolagets fastighetsbestånd genom bl.a. översvämningar, ras eller liknande. Om nämnda risk skulle inträffa kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Risker relaterade till hyresförhållanden

Bolaget är per dagen för denna årsredovisning delvis verksamt inom så kallad blockuthyrning. Bolaget ingår hyresavtal med en part som hyr fler än tre lägenheter. Hyresgästen kan i sin tur hyra ut bostadslägenheter till hyresgäster i andra hand. Intäkterna från dessa avtal utgjorde under 2022 cirka 82 procent av bolagets totala

hyresintäkter. Hyresavtalets natur är något av en hybrid mellan bostadshyresavtalet och lokalhyresavtalet då det i avtalen är möjligt att göra avvikelser från 12 kap. jordabalken (1970:994). Förstahandshyresgästen i ett sådant hyresavtal är normalt sett en juridisk person, exempelvis ett företag, stiftelse eller en kommun som hyr ut bostadslägenheter till sina anställda, studenter eller dylikt.

Avvikelserna från 12 kap. jordabalken gäller under förutsättning att hyresnämnden godkänner de avvikelser som parterna avtalat om. Om hyresnämndens godkännande inte erhålls blir de delar av avtalet som omfattas av kravet på hyresnämndens godkännande ogiltiga och regler som gäller för bostadshyresavtal blir istället tillämpliga, innebärande bl.a. att hyresgästen har direkt besittningsskydd, rätt till en viss hyresnivå och att hyresvärden får ett större underhållsansvar än vad som är avsett i de hyresförhållanden som regleras av hyresavtalen i fråga. Det finns även en risk för att domstol meddelar vägledande avgöranden till nackdel för bolagets hyresupplägg. T.ex. avgjorde Svea hovrätt ett antal mål under 2022 som gällde blockuthyrning. Om hyresavtal enligt ovan skulle bli ogiltiga eller om domstol skulle meddela vägledande avgöranden till nackdel för bolagets hyresupplägg är risken att bolagets kostnader ökar och flexibiliteten minskar.

Högsta domstolen har även den 28 december 2022 meddelat dom i mål T 7236-21 som innebär att uthyrning av bostäder via en s.k. mellanman inte längre kan ske om det finns en risk att boenden/andrahandshyresgästen i lägenheterna riskerar att gå miste om sina rättigheter enligt lag, såsom rätt till skälig hyra och besittningsskydd. Domen innebär att boenden/andrahandshyresgästerna kan hävda sina rättigheter enligt lag direkt i förhållande till fastighetsägaren även om bostaden har hyrts ut via en mellanman. Om detta skulle aktualiseras i Svenska Nyttobostäders bestånd, där cirka 73 procent hyrs ut via mellanmän, finns det risk att bolagets kostnader ökar, intäkter och flexibiliteten minskar och förändringar av bolagets affärsmodell kan komma att behöva genomföras avseende berörda avtal. Per dagen för denna årsredovisning utvärderas detta av bolaget (inga nya blockhyresavtal som riskerar att strida mot ovannämnda dom ingås), även om det står klart att det kommer att påverka bolagets affärsmodell, och det är inte möjligt att kvantifiera den negativa påverkan detta har eller kan komma att ha på bolagets verksamhet, dess hyresintäkter och dess framtida potentiella hyresintäkter för såväl befintliga fastigheter som för avtalade, men ej tillträdda förvärv. Därtill finns det en risk att efterfrågan på marknaden för bolagets privatbostäder sjunker till följd av att bolaget som en följd av att blockhyresavtalsuthyrning helt eller delvis behöver upphöra, behöver hyra ut direkt till privatpersoner, t.ex. genom bostadsförmedlingen, och att bolaget med anledning därav får högre vakanser som en följd av utbudsökningen.

Risker relaterade till att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation, per dagen för denna årsredovisning bestod den av 11 personer, vilket medför att bolaget är beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ett antal nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Dessa personer har en omfattande kunskap om såväl bolaget som branschen i övrigt. Det är viktigt för bolagets framtida affärsverksamhet och utveckling, särskilt mot bakgrund av att även fastighetsutveckling, utöver fastighetsförvaltning, ska börja bedrivas, att bolaget kan behålla, motivera och rekrytera kvalificerad personal.

Bolaget är särskilt beroende av den kunskap, erfarenhet och engagemang som finns i bolagets ledning. Om en eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna bolaget finns en risk att bolaget inte lyckas ersätta dessa personer eller att processen tar längre tid än planerat. Därutöver, i syfte att attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal, kan bolaget behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader för bolaget som följd.

För det fall bolaget inte lyckas attrahera, motivera och/eller behålla kvalificerad personal och nyckelpersoner eller lyckas rekrytera kvalificerade personal och nyckelpersoner med erfarenhet av fastighetsutveckling, skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning, resultat och framtidsutsikter.

Risker relaterade till avyttring mot privatmarknaden

I enlighet med pressmeddelande den 4 april 2023 offentliggjorde bolaget sin avsikt, vad gäller projektet Lignum som omfattar 204 lägenheter med planerat tillträde under kvartal 3 2023, att sälja dessa som bostadsrätter mot privatmarknaden istället för att behålla dem i egen förvaltning under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda avseende bl.a. finansiering och försäljningsgrad. Per dagen för denna årsredovisning kan det inte uteslutas att ytterligare projekt och fastigheter, både redan tillträdda och sådana som ännu inte tillträtts, också kan komma att försäljas enligt samma eller liknande upplägg mot privatmarknaden. Ett liknade upplägg kan exempelvis vara försäljning av ägarlägenheter. Således kan bolaget komma att ägna sig åt försäljning och utveckling av bostäder mot privatmarknaden i varierande omfattning baserat på de marknadsmöjligheter bolaget kan komma att identifiera.

Möjligheten att avyttra mot privatmarknaden är beroende av en mängd faktorer, däribland viljan och förmågan hos bostadsköpare att betala för bostäder. Viljan att betala för bostäder beror framförallt på hur väl en viss bostad motsvarar efterfrågan på marknaden och utbudet på den lokala marknaden vid tidpunkten för försäljning. Förmågan att betala för bostäder påverkas bl.a. av hushållens ekonomi vilket i sin tur beror på framförallt räntenivåer, bankernas kreditvillighet, inflationstryck och andra makroekonomiska faktorer.

Det finns risk för att bolaget inte lyckas sälja hela, eller delar av, den planerade försäljningen mot privatmarknaden, eller endast kan sälja bostäder, helt eller delvis, till förlust. Därtill finns det risk för att bolaget tar på sig nya finansieringsrisker, beroende på det slutliga försäljningsupplägget vid försäljning till privatmarknaden, eller att finansieringsriskerna ökar (se vidare riskfaktorn "Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker" nedan). I tillägg till detta är projektutveckling för försäljning mot privatmarknaden också utsatt för projektutvecklingsrisker (se vidare riskfaktorn "Projektrisker och risker med fastighetsutveckling").

Om någon av de ovannämnda riskerna inträffar skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på bolagets resultat och finansiella ställning samt i förlängningen leda till att bolaget behöver revidera sin affärsmodell.

RISKER RELATERADE TILL BRANSCHEN OCH MARKNADEN

Makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, nationell och regionalekonomisk utveckling, den nordiska fastighetsmarknaden, tillväxt, sysselsättningsutvecklingen, produktionsnivå för nya lokaler och bostadsfastigheter, förändringar inom infrastruktur, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer.

Bolaget är verksamt inom Storstockholm och är följaktligen särskilt exponerad för den regionalekonomiska utvecklingen på denna geografiska marknad. Givet att bolaget i stor utsträckning har s.k. blockhyresavtal (se närmare riskfaktorn ”– *Risker relaterade till hyresförhållanden*”) blir känsligheten för den ekonomiska konjunkturen större än i ett traditionellt bostadsbolag som typiskt sett inte har det i samma utsträckning.

Under 2022 har, främst på grund av den makroekonomiska utvecklingen, möjligheterna att anskaffa kapital försämrats samtidigt som räntenivåerna och inflationen har stigit. Detta har bl.a. resulterat i att det blivit svårare och dyrare att finansiera fastighetsförvärv samt att anskaffa finansiering över huvud taget. I tillägg finns det en risk för att, om inflationen fortsätter att stiga, bolaget, dess leverantörer och andra aktörer i leverantörskedjan påverkas genom att priserna på produkter och tjänster som bolaget köper ökar, inklusive att lönekostnader ökar, bolaget helt eller delvis inte kan föra vidare sådana eventuella lönehöjningar och/eller prishöjningar på hyresgästerna, vilket kan ha en negativ inverkan på bolagets resultat. Om inflationen och räntenivåerna fortsätter stiga skulle det få en väsentligt negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat (se vidare ”– *Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker” och ”– Ränterisk*”).

Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden där bolaget är aktivt och en ekonomisk nedgång på den globala marknaden som helhet, såsom den som har inträffat under 2022, kan påverka bolaget eller dess hyresgästers finansiella ställning. Vidare kan försämring av den globala ekonomin, minskad likviditet på den svenska marknaden för bostadsfastigheter eller minskad efterfrågan på bolagets bostadsfastigheter specifikt väsentligt påverka bolagets framtida verksamhet. Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer och förändringar eller förväntningar på förändringar av räntenivåer eller inflation påverkar avkastningskraven på fastigheter och följaktligen marknadsvärdet på bolagets fastigheter (se vidare ”– *Risker relaterade till fastighetsvärdering och värdeförändringar*”), vilket i sin tur kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till försäkringsskydd

Bolaget har tecknat försäkringar som täcker kärnverksamheten mot förluster och/eller potentiellt ansvar i förhållande till krav från tredje man. Vissa typer av förluster täcks generellt sett inte av försäkringar, eftersom sådana förluster inte anses möjliga att försäkra. Detta kan bland annat omfatta skada som orsakats med anledning av terroristattacker, naturkatastrofer och krig samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det förekommit oaktsamhet, uppsåt eller brottslig handling. Även andra faktorer kan komma att påverka

möjligheten att få full försäkringsersättning, exempelvis inflation, skatt, förändringar i byggreglering och miljöhänsyn. Vidare kan det finnas förluster som uttryckligen undantas från försäkringsvillkoren eller av annan anledning inte ingår i bolagets befintliga försäkringar.

Om bolaget inte kan upprätthålla ett fullgott försäkringsskydd på villkor som godtagits av bolaget eller om framtida affärsbehov överstiger eller faller utanför bolagets försäkringsskydd, eller om bolagets avsättningar för oförsäkrade kostnader är otillräckliga för att täcka de slutliga kostnaderna kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Projektrisker och risker med fastighetsutveckling

Per dagen för denna årsredovisning har bolaget ett antal fastighetsprojekt som inte är färdigställda. Det finns dels projekt under produktion och dels projekt som inte är produktionsstartade ännu. De projekt som inte är produktionsstartade ännu avses tas över av bolaget under ändringsavtalen, varför bolaget därmed också kommer att överta hela projektrisken för dessa projekt (se vidare riskfaktorn ”– *Operationella risker*”). Projekten under produktion, sju till antalet, har ett överenskommet förvärvsvärde om cirka 2 750 miljoner kronor. Dessa projekt färdigställs av externa parter och bolaget avser tillträda dessa först vid projektens färdigställande.

Projekten som ännu inte produktionsstartats, 13 till antalet och vilka bolaget avser förvärva under ändringsavtalen, har ett uppskattat fastighetsvärde på cirka 1 400 miljoner kronor. Samtliga dessa projekt, med undantag för enstaka byggnad som delvis är uthyrd men som planeras att renoveras i samband med exploatering, består av byggrätter som ännu inte exploaterats. För några av dessa projekt har genomförandetiden under tillämplig detaljplan passerat, vilket medför ökad osäkerhet kring om och vad som tillåts att byggas på byggrätten.

Möjligheten att genomföra projektutveckling med ekonomisk lönsamhet är beroende av att projekten kommer i produktion och slutförs i tid. Detta är i sin tur beroende av ett antal faktorer såsom tillgången till finansiering, ändamålsenlig exploatering, möjligheten att behålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat byggnation, projektplanering, arkitektur och marknadsföring, och dessutom, att erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut, såsom detaljplaner och bygglov, samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på godtagbara villkor. Bolaget har inte heller tidigare ägnat sig åt projektutveckling, och kommer att, förutsatt att utbyteserbjudandet och ändringsavtalen genomförs, behöva bygga upp sin egen organisation för fastighetsutveckling. Att bolaget inte tidigare har bedrivit projektutveckling medför att Svenska Nyttobostäder är extra utsatt för de risker som är förenade med projektutveckling (se vidare riskfaktorn ”– *Operationella risker*”).

Vad avser byggrätterna som ännu inte exploaterats och som bolaget förvärvar under ändringsavtalen finns det risk för att slutliga myndighetsgodkännande, t.ex. detaljplaner och bygglov, inte erhålls så som tänkt eller endast erhålls med mer betungande, kostnadsökande eller med för bolagets avsedda användning oförenliga villkor, att förväntade exploateringsvolymer inte motsvarar bolagets förväntningar eftersom planerad exploatering förutsätter vissa lösningar kring bl.a. parkeringsytor, buller och

dagsljus, att efterfrågan viker för den typ av byggnation som är planerad, att byggrätter som bolaget potentiellt väljer att avyttra endast kan göras till förlust, eller över huvud taget eller att tillstånd inte erhålls för planerad exploatering. I tillägg till detta innefattar sådan fastighetsutveckling också risker avseende erhållande av finansiering (se vidare riskfaktorn "*Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker*"). Därtill finns det risk för att byggrätterna behöver saneras (se vidare riskfaktorn "– *Miljörisker*"), sedvanliga risker i samband med detaljplaneprocessen, grundläggning och tidsåtgången för själva entreprenaden. Om någon av dessa risker inträffar skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på bolagets resultat och finansiella ställning.

För det fall bolaget inte kan tillträda pågående projekt i tid, eller överhuvudtaget, oavsett om detta beror på brist på finansiering eller av annat skäl, om andra projektutvecklingsrisker skulle materialiseras eller om bolaget inte lyckas med att bygga upp och förvalta samt driva sin egen fastighetsutvecklingsorganisation eller om denna visar sig ha brister, skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på bolagets resultat och finansiella ställning samt i förlängningen leda till att bolaget behöver revidera sin affärsmodell.

Risker relaterade till bolagets renommé

Bolagets renommé är viktigt för bolagets verksamhet. Om bolagets fastigheter eller tjänster inom ramen för verksamheten inte lever upp till bolagets målgrupps förväntningar eller om bolagets varumärke förekommer i sammanhang som inte överensstämmer med bolagets profil finns det risk att hyresgäster, aktieägare och andra intressenter tappar förtroendet för bolaget, vilket i förlängningen kan skada bolagets renommé. Bolaget har som exempel under 2022 haft vissa problem med hyresgäster som i bolagets fastigheter bedrivit verksamhet som inte är förenlig med bolagets värderingar samt ingångna avtal, och vidtog med anledning därav åtgärder mot detta. Under januari 2023 har även en tidskrift publicerat en reportageserie kring blockuthyrning och exemplifierat med ovannämnt exempel från 2022. Därutöver kan bolagets renommé exempelvis skadas om anställda eller andra personer engagerade av bolaget agerar i strid med bolagets värderingar. Även omotiverad negativ publicitet kan skada bolagets renommé. Försämrat renommé skulle kunna påverka bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på önskat sätt, attrahera och behålla personal samt hyresgäster, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Konkurrens

Fastighetsmarknaden är konkurrensutsatt och flera av bolagets konkurrenter har större ekonomiska resurser än bolaget. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av bolagets förmåga att identifiera, genomföra och slutföra förvärv, samt dess förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender och att snabbt anpassa sig till befintliga och framtida marknadsbehov samt tillgång på kapital och finansiering, vilket kan leda till ökade kostnader eller krav på prissänkningar eller förändringar av bolagets affärsmodell, eller försäljningar av del av bolagets bestånd och tillgångar. Ökad konkurrens från befintliga och nya marknadsaktörer samt/eller försämrade konkurrensmöjligheter kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS FINANSIELLA STÄLLNING

Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker

Bolaget är beroende av extern finansiering bland annat för att refinansiera befintliga skulder och genomföra fastighetsförvärv, för att kunna förvärva och utveckla byggrätterna under ändringsavtalen samt för att kunna fortsätta bedriva verksamheten som planerat. Per den 31 december 2022 uppgick bolagets räntebärande skuld till totalt cirka 3 123 miljoner kronor (inklusive obligationslån). Under december 2023 behöver befintliga lån om 210 miljoner kronor refinansieras. Under 2024 behöver befintliga lån om totalt 1 825 miljoner kronor refinansieras, varav 909 miljoner kronor i april 2024, 400 miljoner kronor i september 2024 (bolagets utestående obligationslån) och i oktober samt december 2024 behöver befintliga lån om 516 miljoner kronor refinansieras. För de produktionsstartade projekten i bolagets förvärvsportfölj behöver bolaget i samband med tillträden finansiera den del som inte täcks av eget kapital vilket för 2023 innefattar ett finansieringsbehov om totalt cirka 830 miljoner kronor och för 2024 om totalt cirka 955 miljoner kronor. För de avtalade men ej tillträdda förvärven (kategori B+C) som bolaget förvärvar under ändringsavtalen kommer bolaget att behöva anskaffa finansiering för den fastighetsutveckling som avses bedrivas för dessa projekt samt för återstående del av köpeskillingen avseende kategori B. Storleken på nödvändig finansiering för dessa kan för närvarande inte fullt ut bedömas av bolaget. Om bolaget inte kan erhålla finansiering till acceptabla villkor, eller överhuvudtaget i samband med att upplåning i framtiden kan behöva ske till högre kostnader än idag (se vidare riskfaktorn ” – Ränterisk” nedan) eller om långivare väljer att inte förlänga bolagets krediter vid förfall eller att alternativa kreditfaciliteter inte står till bolagets förfogande eller att inte långivare avseende kategori B-fastigheterna accepterar bolaget som motpart, finns en risk att bolaget inte kan genomföra förvärv eller underhålla och förvalta eller utveckla bolagets fastigheter i enlighet med bolagets mål och strategier eller över huvud taget. Som en förberedelse till utbyteserbjudandet har bolag inom Koncernen också ingått ändringsavtal med vissa motparter (se närmare riskfaktorn ”– Kredit- och motpartsrisker” och avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvärvsavtal och ändringsavtal”). Att den däri omnämnda kapital- och finansieringsomstruktureringen kan genomföras är en förutsättning för att bolagets verksamhet ska kunna bedrivas som planerat. Om den avsedda kapitalomstruktureringen enligt ändringsavtalen, vilket innefattar även genomförandet av utbyteserbjudandet, skulle helt eller delvis misslyckas, finns det en risk för att bolaget kan behöva helt eller delvis upphöra eller på annat sätt avveckla sin verksamhet/vidta insolvensåtgärder.

Bolagets möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av bolagets finansiella ställning utan kan även påverkas av makroekonomiska faktorer. Exempelvis kan störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden påverka bolagets möjlighet att erhålla finansiering negativt, såsom har varit fallet under 2022 när långivare i allmänhet har blivit restriktivare med utlåning. Om bolagets finansiering inte är tillräcklig för att tillgodose dess behov, inklusive refinansieringsbehov, kommer bolaget att tvingas vidta åtgärder så som att skala ner sin verksamhet, fördröja förvärv och investeringar, avyttra tillgångar, omstrukturera eller refinansiera sina skulder eller anskaffa ytterligare eget kapital, eller ytterst helt eller delvis upphöra med sin verksamhet/vidta insolvensåtgärder. I samband med att bolaget kommer att ta på sig projektutvecklingsrisker (se riskfaktorn ”– Projektrisker och

risker med fastighetsutveckling" ovan) och inrätta en ny projektutvecklingsorganisation kommer även bolagets finansieringsbehov att öka. Finansieringsriskerna i samband med fastighetsutvecklingen kan också komma att medföra en ökad utsatthet för projektrisker, bland annat i det avseendet att om bolaget inte lyckas anskaffa nödvändig finansiering för fastighetsutveckling i tid, kan genomförandetiden under detaljplaner gå ut och därmed leda till behov av omprojektering, vilket skulle få en negativ effekt för bolagets verksamhet och framtida potentiella intäkter. Därtill kan bolagets finansieringsbehov komma att öka med anledning av att projektet Lignum som planeras tillträdas i kvartal 3 2023, och möjliga framtida projekt som ännu inte tillträtts eller redan tillträdda fastigheter, kan komma att säljas mot privatmarknaden istället för att behållas i egen förvaltning eller att bolaget genom utveckling för försäljning mot privatmarknaden blir föremål för utökad finansieringsrisk. För bostadsrättsprojekt är den potentiella ökade finansieringsrisken hänförlig till upptagande av finansiering i bostadsrättsföreningar samt att bolaget kan komma att behöva garantera försäljning av föreningarnas bostadsrätter, behöva åta sig att förvärva osålda bostadsrättslägenheter eller på annat sätt behöva finansiera osålda bostadsrättslägenheter, vilket kan medföra ökade kostnader jämfört med om projekten hade utvecklats i egen förvaltning. Utveckling med avsikt att försälja som bostadsrätter eller ägarlägenheter kan också medföra att bolaget får svårare att erhålla finansiering för utvecklingen av dessa projekt jämfört med om projektet hade utvecklats för egen förvaltning, eftersom ett projekt som utvecklas för försäljning mot privatmarknaden i högre utsträckning kan riskera att vara utsatt för marknadsrisk mot den privata marknaden (Se riskfaktorn "– Risker relaterade till avyttring mot privatmarknaden" ovan).

Om bolaget inte förmår erhålla finansiering på acceptabla villkor eller överhuvudtaget kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till fastighetsvärdering och värdeförändringar

Bolagets mest väsentliga tillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter. Per den 31 december 2022 uppgick värdet av bolagets förvaltningsfastigheter till totalt cirka 4 812 miljoner kronor. Värderingar av fastigheterna baseras bland annat på ett antal antaganden, t.ex. avseende användningsområde för fastigheter som värderas. Det finns därför en risk att värderingarna i efterhand visar sig vara baserade på antaganden som är helt eller delvis felaktiga, eller att antagandena i efterhand blir inaktuella som en följd av förändrade förhållanden. I tillägg till detta baseras också fastighetsvärdering bl.a. på transaktioner i jämförbara fastigheter. Med anledning av den ekonomiska utvecklingen under 2022 finns det få referenstransaktioner att använda till ledning för fastighetsvärdering, vilket medför att fastighetsvärderingar för närvarande är föremål för en högre grad av osäkerhet än annars. Osäkerheten omfattar även de framtida värderingar bolaget kommer att behöva genomföra rörande förvärvade fastigheter (inklusive byggrätter som är särskilt svåra att värdera i dagens marknad) enligt ändringsavtalen, efter att fastigheterna har tillträtts. Det finns således en risk i att fastighetsvärderingar kan resultera i en inkorrekt bild av värdet på bolagets fastighetsbestånd, eller att fastighetsvärderingar medför en negativ förändring jämfört med förvärvspriser, och att fastighetens värde behöver skrivas ned med såväl betydande belopp som med mindre belopp.

Värdet på bolagets fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom vakansgrad, hyresnivåer, typ av användningsområde för fastigheterna, och driftskostnader, dels marknadsspecifika, såsom direktavkastningskrav, kalkylräntor och andra faktorer som påverkar värdet på fastighetstillgångar. Under 2022 har dessa faktorer utvecklats på ett för fastighetsvärden negativt sett, och det finns en risk för att denna negativa utveckling fortsätter, vilket skulle, om den risken inträffar, negativt påverka värderingen på bolagets fastigheter. Därutöver påverkas värdet på bolagets fastigheter av möjligheten att avyttra fastigheterna och marknaden har utvecklats väsentligt negativt under andra halvan av 2022. I tillägg till detta finns det en risk för att Högsta domstolens avgörande i den fråga som beskrivs i riskfaktorn "*Risker relaterade till hyresförhållanden*" samt de frågor som behandlades i den domen, kan få en negativ inverkan på bolagets fastighetsvärdering. Väsentliga minskningar i fastighetsvärdet kan försämra bolagets finansiella ställning och möjligheter att erhålla finansiering samt bolagets utrymme att investera i nya fastigheter som är en del av bolagets löpande verksamhet. Lägre fastighetsvärden kan också leda till att bolaget bryter mot åtaganden beträffande belåningsgrad i bolagets låneavtal som kan leda till behov av extraamortering. Potentiella extraamorteringar kan bli en belastning på bolagets likviditet.
En felaktig eller försämrad värdering av bolagets fastighetsbestånd kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kredit- och motpartsrisker
Det finns en risk att bolagets befintliga och potentiella motparter/hyresgäster hamnar i ett sådant finansiellt läge att de inte löpande kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstår från att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med ingångna avtal. Det nämnda kan komma att påverka bolagets tillgång till löpande likviditet samt leda till rörelsekapitalsunderskott i bolaget, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget har vidare i tiden innan bolaget noterades på Nasdaq First North Growth Market ingått ett flertal aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av bolag och indirekt fastigheter på vilka det bedrivs bostadsutvecklingsprojekt i olika produktionsfaser med motparter som i vissa fall är att betrakta som närstående till bolaget. Vissa fastigheter under dessa avtal har tillträtts före dagen för denna årsredovisning. Det kvarstår emellertid tillträden under dessa avtal, vilka kommer att tillträdes löpande i takt med färdigställande av projekten fram till och med 2024 avseende de projekt som redan är produktionsstartade. Rörande dessa projekt ska bolaget förskottsbetala del av köpeskillingen under ändringsavtalen. Avseende ej produktionsstartade projekt, bestående av byggrätter som tillträds omgående vid förvärv, avser bolaget förvärva dessa under ändringsavtalen. Det föreligger således en kredit- och motpartsrisk under förvärvsavtalen för produktionsstartade projekt. Det föreligger en risk att alla eller några av bolagen (och därmed indirekt fastigheterna) inte kommer tillträdas eller att det uppstår förseningar av tillträdena, vilket kan komma att påverka bolagets möjligheter att dra ekonomisk fördel av de förvärv som bolaget träffat avtal om. För det fall tillträde inte sker eller att förseningar av tillträdet inträffar kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. I tillägg till detta har som en förberedelse för utbyteserbjudandet motparterna i förvärvsavtalen ingått avtal med bolag inom koncernen, ändringsavtalen,

om att bl.a. betalningsmekanik under dessa avtal på sätt som beskrivs i avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal*" ska ändras. Att motparterna under dessa avtal kan uppfylla och uppfyller sina åtaganden mot koncernen är en väsentlig förutsättning för att Svenska Nyttobostäders verksamhet ska kunna bedrivas som planerat samt för att kunna omstrukturera bolagets kapitalstruktur på nödvändigt sätt, och i förlängningen för att bolaget inte ska behöva helt eller delvis upphöra eller på annat sätt avveckla sin verksamhet/ska behöva vidta insolvensåtgärder.

Risker relaterade till finansieringsåtaganden

Bolaget finansierar sin verksamhet i huvudsak genom eget kapital och lån. Bolagets räntebärande och icke räntebärande lån, som per den 31 december 2022 sammanlagt uppgår till cirka 3 416 miljoner kronor, säkerställs bland annat av bolagets fastigheter (vilka ägs av bolagets dotterbolag), i vissa fall i kombination med efterställningsavtal och skadeslöshetsförbindelser, genom borgensåtaganden från bolaget eller ALM Equity AB, pant i dotterbolagsaktier och försäkringar. Som en följd av de avsedda transaktionerna under ändringsavtalen kommer bolaget eller bolag inom koncernen också att behöva åta sig borgensåtaganden och lämna andra liknande säkerheter. Långivare är nordiska banker, finansiella institut och institutionella aktörer. Låneavtalen är normalt säkrade genom fastighetsinteckningar. Bolaget har även ett säkerställt obligationslån 2021/2024 om 400 miljoner kronor.

Vissa av bolagets låneavtal innehåller särskilda åtaganden, såsom ägarförändrings-klausuler, bestämmelser som begränsar möjligheten att ta upp ytterligare lån eller ställa ytterligare säkerheter i fastighetsägande bolag med dotterbolag, upprätthållande av belåningsvärdet eller en viss soliditet. Detta innebär att långivaren har rätt till omedelbar återbetalning av beviljade lån, införa en ändring av villkoren eller att ta säkerheten i anspråk, i händelse av att låntagaren bryter mot villkoren i låneavtalen eller inte fullgör sina skyldigheter enligt låneavtalen. Mot bakgrund av bolagets finansiella ställning (se vidare under "*Kapitalisering och skuldsättning – Redogörelse för rörelsekapital*" finns det en ökad risk för att bolaget i närtid kan komma att bryta mot villkor och åtaganden i låneavtal, t.ex. avseende räntetäckningsgrad.

Även bolagets obligationslån innehåller särskilda åtaganden avseende bl.a. informationsgivning, restriktioner avseende hur bolaget får uppta skuld och ställa säkerheter samt åtaganden om att uppfylla vissa finansiella kovenanter kopplade till bland annat belåningsgrad. För det fall bolaget inte uppfyller sina villkor kan obligationsinnehavarna under vissa förutsättningar kräva återbetalning av lånet.

Om ovannämnda risker relaterade till finansieringsåtaganden skulle inträffa kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Bolagets verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, till största del genom upplåning med rörlig ränta (3-månadersränta) från bland annat kreditinstitut (se vidare riskfaktorerna " – *Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker* och " – *Risker relaterade till finansieringsåtaganden*" ovan) och genom ett säkerställt obligationslån

med rörlig ränta (se vidare riskfaktorn " – *Risker relaterade till finansieringsåtaganden*"). Bolaget är således exponerat gentemot räntekostnader.
Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar bolagets räntekostnader. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av de räntebärande skulderna, främst av nivån av underliggande marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi bolaget väljer för bindningstiden av räntorna. Räntor har historiskt ändrats på grund av, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av, flertalet olika faktorer. Sådana faktorer omfattar såväl makroekonomiska faktorer, så som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtroende samt valutapolitik samt även faktorer kopplade till bolagets verksamhet och bransch och efterfrågan på hyresfastigheter. Vidare kan ränteförändringar leda till förändringar i verkligt värde, förändringar i kassaflöden och fluktuationer i bolagets resultat.

Per den 31 december 2022 uppgick bolagets totala räntebärande skulder till cirka 3 123 miljoner kronor (inklusive obligationslån), varav cirka 16 procent var säkrat med s.k. ränteswappar och resterande del av lånestocken är således exponerad för risken med rörlig ränta. Bolagets genomsnittsränta uppgick till 2,81 procent under räkenskapsåret 2021 och 3,5 procent under perioden 1 januari – 31 december 2022. Givet ränteutvecklingen under 2022 och början av 2023 och bolagets exponering för risken med rörlig ränta, kommer således bolagets räntekostnader att öka i framtiden. Om exempelvis 3 månaders STIBOR ökar med 200 baspunkter kommer bolagets räntekostnader för räntebärande skulder per den 31 december 2022 öka med cirka 52 miljoner årligen. En ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på bolagets bostadsfastighetsbestånd och bolaget kan behöva redovisa förluster på grund av marknadsvärdesjusteringar. Sådana förluster skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på bolagets fastigheter i balansräkningen, av bolagets marknadsvärden och öka bolagets belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på bostadsfastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köpares möjlighet att finansiera fastighetsförvärv.

Ökade räntekostnader kan också leda till att bolaget bryter mot vissa åtaganden kring räntetäckningsgrad i låneavtal, vilket kan utgöra uppsägningsgrund. Bolaget har t.ex. under två låneavtal krav på viss räntetäckning och bolaget noterade att det per 31 mars 2023 skulle bryta mot åtaganden kring räntetäckningsgrad i dessa två avtal, varför ändringsavtal ingicks med långivaren varigenom låneavtalen justerades vilket medför att bolaget per den 31 mars 2023 inte kommer att bryta mot kovenanterna avseende räntetäckningsgrad. Om bolaget inte skulle klara att möta kovenanter under sina låneavtal kan det leda till uppsägning av krediter, eller att bolaget behöver ställa andra säkerheter eller vidta andra dispositioner, såsom att extraamortera på lånen för att möta räntetäckningskovenanterna som i sin tur kan bli en belastning på bolagets likviditet.

Om ovan nämnde ränterisker inträffar kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

Risker relaterade till lagstiftning och politiska beslut

Bolagets verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter. Fastighetsverksamhet påverkas väsentligt av generella politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut avseende exempelvis skatter, miljökrav och den reglerade hyressättningen på bostadsmarknaden. Dessa regelverk är föränderliga, både till följd av politiska beslut och den rättsliga tolkningen av regelverken, t.ex. avseende s.k. blockhyresavtal (se vidare riskfaktorn ”– *Risker relaterade till hyresförhållanden*”). En negativ utveckling av t.ex. hyreslagstiftningen i Sverige kan leda till lägre hyresintäkter för bolaget och/eller hyror som inte ökar till förväntade nivåer. Hyror som inte ökar till förväntade nivåer påverkar fastighetsvärderingarna som bl.a. inkluderar ett antagande om att hyran kan höjas över tid. Även andra regler eller politiska beslut kan få stor inverkan på bolaget såsom exempelvis amorteringskrav eller skuldkvotstak avseende privatpersoner, vilket påverkar möjligheterna till försäljning av bolagets bostadsfastigheter och kommande byggrätter (förutsatt att utbyteserbjudandet och ändringsavtalen genomförs).

Som ett led i bolagets fastighetsförvaltning och vid ingående av hyresavtal med nya hyresgäster kan bolaget komma att uppgradera sina fastigheter genom till- och ombyggnationer. De regelverk som påverkar bolagets verksamhet utgörs därmed bland annat av plan och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar. I samband med att byggrätter avses tillträdas under ändringsavtalen och exploateras kommer bolaget även vara exponerad för de regelverk som påverkar den typen av fastighetsutveckling, bl.a. på miljöområdet (se vidare riskfaktorn ”– *Miljörisker*”). Om sådana regelverk skulle ändras kan det medföra ökade kostnader för bolaget och begränsa möjligheterna att använda och utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt.
För det fall att ovan nämnda risker inträffar kan det få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skatterisker

Skatt har historiskt varit en betydande kostnadspost för bolaget och verksamheten påverkas av vid var tid gällande skatteregler. Förändringar i skattereglerna kan därför leda till att bolagets resultat och finansiella ställning påverkas. Detta gäller förändring av gällande skattelagstiftning avseende bland annat bolagsskatt, och särskilt reglerna avseende skattefria avyttringar av aktier, mervärdesskatt, stämpelskatt samt fastighetsskatt.

Även om bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan bolagets tolkning vara felaktig. En förändring i tolkning av tillämplig skattelagstiftning, t.ex. genom prejudikat från Högsta förvaltningsdomstolen eller ställningstaganden från Skatteverket, kan innebära en ändring i tolkningen av skattelagstiftningen med retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Därutöver kan skattesatser förändras i framtiden och andra regelförändringar kan ske som påverkar förutsättningarna för bolagets fastighetsägande,

fastighetstransaktioner eller verksamhet i övrigt, vilken kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till GDPR

EU:s allmänna dataskyddsförordning 2016/679/EU ("GDPR") har tillämpats sedan den 25 maj 2018 och bolaget är skyldigt att efterleva reglerna i GDPR vad avser personuppgifter. Bolaget behandlar personuppgifter, primärt om sina hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Bolaget behandlar även personuppgifter om anställdas anhöriga, personer och företag som ansöker om hyresrätt eller anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa hyresavtal och/eller anställningsavtal. Om bolagets system som behandlar personuppgifter blir föremål för intrång, om bolaget har brister i sin behandling av personuppgifter eller om bolaget i övrigt brister i sin efterlevnad av GDPR kan bolaget bli föremål för väsentliga bötesbelopp.

Tillämpningen av GDPR och dess implementering är föremål för tolkning och utveckling. Det finns en risk att dessa bestämmelser tolkas och tillämpas på ett sätt som inte är i linje med bolagets nuvarande dataskyddsrutiner. Bolaget är således föremål för risken att personuppgifter kan komma att behandlas i strid med gällande regler om skydd för personuppgifter och integritet av bolaget eller av en tredje part (enligt avtal med bolaget).

Sanktioner enligt GDPR kan vara omfattande. Om bolaget behandlar personuppgifter i strid med GDPR riskeras administrativa böter upp till det högsta av (i) fyra procent av bolagets totala globala årsomsättning och (ii) 20 miljoner euro. Om sådana bötesbelopp skulle behöva betalas ut skulle det få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Miljörisker

Fastighetsägande och fastighetsförvaltning medför miljöpåverkan och miljöansvar. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för avhjälpande av föroreningen av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta sådant avhjälpande eller efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav om avhjälpande eller efterbehandling under vissa omständigheter kan riktas mot bolaget för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av bolagets fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa bolagets planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och påverka värdet av bolagets fastigheter negativt.

Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha genomfört avhjälpande eller efterbehandling av en fastighet på ett acceptabelt sätt enligt användningen vid den tidpunkten. Till följd av ändrad användning till bostadsändamål kan kraven för bolaget vara högre, vilket innebär att bolaget kan ha kostnader för avhjälpande, efterbehandling och städning för att kunna använda fastigheten enligt önskemål. Denna risk är särskilt hög vad gäller bolagets framtida bestånd av byggrätter som avses tillföras genom ändringsavtalen. Sådana kostnader skulle negativt påverka bolagets resultat, finansiella ställning och verksamhet.

Slutligen kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter på miljöområdet leda till ökade kostnader för bolaget vad gäller sanering eller efterbehandling av för närvarande innehavda eller i framtiden förvärvade fastigheter. Ökade kostnader för miljöansvar kan negativt påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden

Det finns risk för att Svenska Nyttobostäder i framtiden involveras i tvister med t.ex. hyresgäster, kunder, säljare eller köpare av fastigheter samt leverantörer. Därtill finns risk för att tvist uppkommer med de motparter som ingått avtal i samband med utbyteserbjudandet (se vidare riskfaktorn ”– *Kredit- och motpartsrisker*”). Tvister och andra rättsliga förfaranden kan leda till att bolaget blir skyldigt att t.ex. betala skadestånd, reducera eller återbetala hyror eller upphöra med vissa förfaranden. Sådana tvister och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra höga rättegångskostnader. Följaktligen kan tvister och andra rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet och resultat.

Revisors yttrande om bolagsstyrnings-rapporten

Till bolagsstämman i Svenska Nyttobostäder AB (publ), org. nr 559250-9607

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 (räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31) på sidorna 39-64 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm 20 april 2023

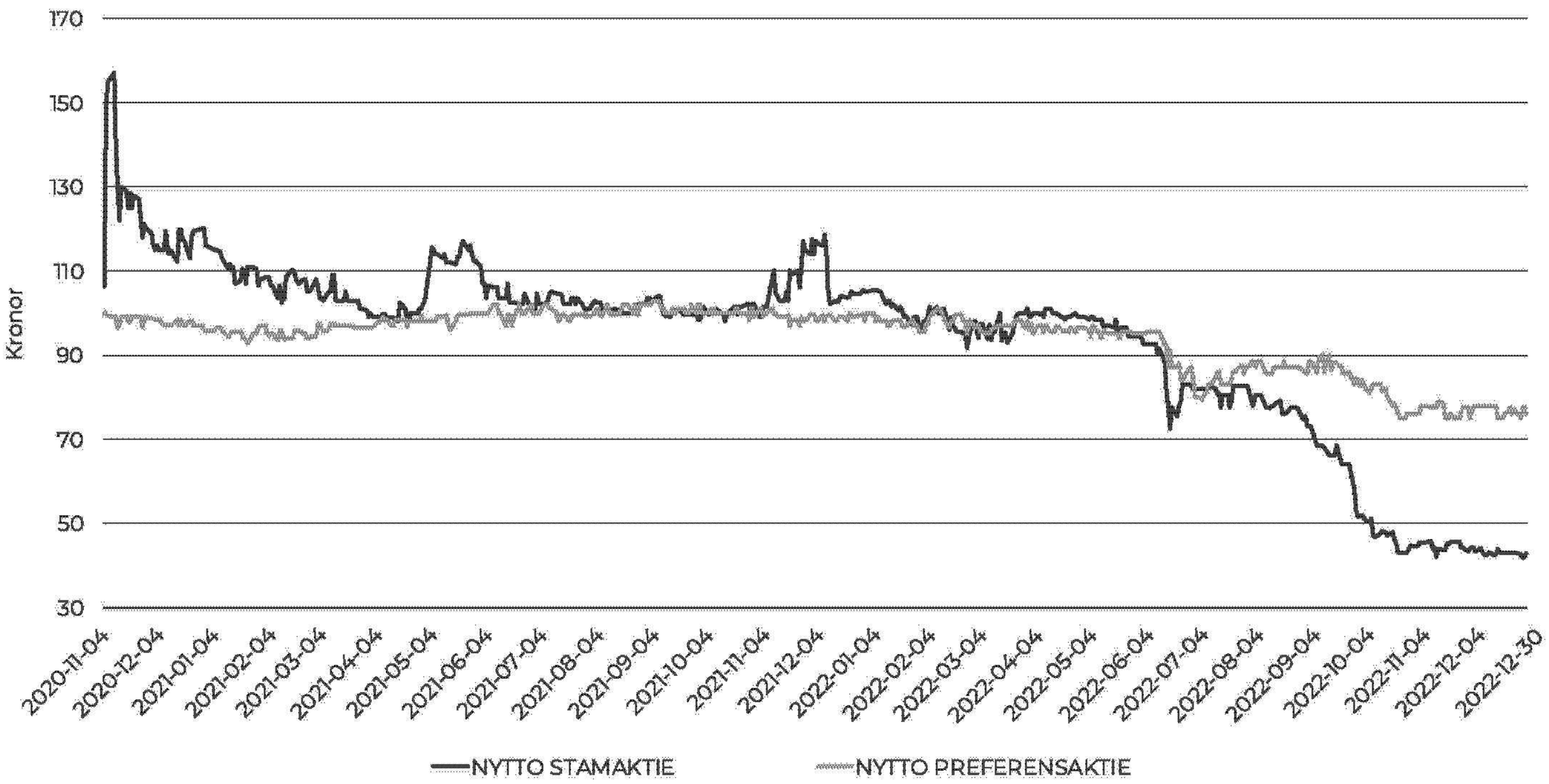
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter

67. Svenska Nyttobostäder-aktien
69. Förvaltningsberättelse
73. Finansiella rapporter
81. Noter
107. Revisionsberättelse
110. Definitioner
111. Kalendarium
111. Kontakt

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER-AKTIEN



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

Totalt antal aktier uppgick den 31 december 2022 till 71 511 357 st fördelade på 60 501 400 stamaktier och 11 009 957 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.

Styrelsen föreslår att det inte utgår någon utdelning på preferensaktien utöver den redan beslutade preferensaktieutdelningen i april 2023 om 1,25 kr per preferensaktie.

AKTIEÄGARE PER 2022-12-31 (DIREKT ELLER GENOM DOTTERBOLAG)	ANTAL STAM-AKTIER	ANTAL PREFERENS-AKTIER	TOTAL	ÄGANDE KAPITAL, %	ANTAL RÖSTER	ÄGANDE RÖSTER, %
ALM Equity AB	29 943 051	1 746 427	31 689 478	44	301 176 937	49
Bengtssons Tidnings AB	6 833 562	1 795 321	8 628 883	12	70 130 941	11
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 342 656	1 940 441	8 283 097	12	65 367 001	11
Batten AB	2 844 333	439 676	3 284 009	5	28 883 006	5
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	1 720 346	12 012	1 732 358	2	17 215 472	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
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	7 436 949	3 917 837	11 354 786	16	78 287 327	13
Totalt	**60 501 400**	**11 009 957**	**71 511 357**	**100**	**616 023 957**	**100**

Aktiekapitalets utveckling

ÅR	HÄNDELSE	ANTAL STAM-AKTIER	ANTAL PREFERENSAKTIER	ANTAL AKTIER TOTALT	AKTIEKAPITAL, KR	TOTALT AKTIEKAPITAL, KR	KVOTVÄRDE, KR	TECKNINGSKURS, KR
2020	Nybildning	25 000	-	25 000	-	25 000	1,00	-
2020	Split 1:25	600 000	-	625 000	-	25 000	0,04	-
2020	Nyemission	11 875 000	-	12 500 000	475 000	500 000	0,04	0,04
2020	Nyemission	-	600 000	13 100 000	24 000	524 000	0,04	100
2020	Nyemission	48 001 400	-	61 101 400	1 920 056	2 444 056	0,04	0,04
2020	Nyemission	-	4 455 599	65 556 999	178 224	2 622 280	0,04	100
2020	Nyemission	-	757 638	66 314 637	30 306	2 652 586	0,04	100
2021	Nyemission	-	993 596	67 308 233	39 744	2 692 330	0,04	100
2021	Nyemission	-	1 444 279	68 752 512	57 771	2 750 101	0,04	100
2022	Nyemission	-	2 198 380	70 950 892	87 935	2 838 036	0,04	100
2022	Nyemission	-	560 465	71 511 357	22 419	2 860 455	0,04	100

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Nyttobostäder AB (publ) organisationsnummer 559250-9607, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2022.

VERKSAMHETEN

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade och yteffektiva lägenheter. Beståndet finns i Storstockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer. Bolagets kunder är företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter och brukare ett flexibelt boende. Bolaget hyr även ut direkt till privatpersoner.

Den 17 september 2020 tecknade bolaget 29 bindande förvärvsavtal med bolag in om ALM Equity-koncernen. I samband med tecknandet av avtalen erhöll säljarna stamaktier i Svenska Nyttobostäder. Säljaren utvecklar och färdigställer fastigheterna och Svenska Nyttobostäder tillträder dem vid färdigställande fram till och med år 2025.

Den 31 december 2022 bestod fastighetsportföljen av 29 förvaltningsfastigheter med knappt 5 800 lägenheter. Av dessa är 12 fastigheter med 1 979 lägenheter tillträdda. För mer information se sidorna 20-21.

Väsentliga händelser under året

- Extra bolagsstämma hölls den 17 mars 2022. På stämman togs beslut om en riktad nyemission av högst 2 700 000 preferensaktier.

- Den 31 mars tillträdde bolaget 449 lägenheter i Häggvik, Sollentuna. I samband med tillträdet emitterades 2 198 380 preferensaktier i enlighet med beslutet på extra bolagsstämma den 17 mars 2022.

- Ordinarie bolagsstämma hölls den 25 maj 2022. På stämman beslutades om en riktad nyemission av högst 1 150 000 preferensaktier för finansiering av kommande tillträde av fastigheten Skogshusen, Nacka.

- Anna Jakobsson tillträdde som COO i maj och Rickard Gerdin som CFO i juni 2022. Båda ingår i ledningsgruppen.

- Under tredje kvartalet genomfördes en extern värdering av fastigheterna i förvaltning som visade 358 Mkr i värdeminskning drivet av marknadens högre avkastningskrav.

- Till följd av att en blockhyresgäst bedrev otillåten vidareuthyrning

sades ett antal blockhyresavtal upp i slutet av september, omfattande totalt 98 lägenheter.

- I oktober tillträddes fastigheten Skogshusen på Telegrafberget i Nacka med 182 lägenheter. I samband med tillträdet emitterades 560 465 preferensaktier i enlighet med beslut som togs på den ordinarie stämman den 25 maj 2022.

- I november lämnade Gunilla Högbom sin post som styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder.

EKONOMI

Resultat för perioden januari – december 2022
Nettoomsättningen under år 2022 uppgick till 188 (128) Mkr. Ökningen beror på dels på att avtalade hyresreduceringar för tidigare tillträdda fastigheter har löpt ut och på hyresintäkter vid tillträdet av nya fastigheter, Häggvik Nova under första kvartalet och Skogshusen under fjärde kvartalet.

Driftnettot under året har ökat med 39 procent till 149 (107) Mkr. Överskottsgraden har minskat till följd av ökade energikostnader och ökad vakansgrad av lägenheter i samband med uppsägning av blockhyresavtal där där hyresgästen bedrivit otillåten vidareuthyrning.

Förvaltningsresultatet har minskat till 18 (23) Mkr och påverkats av det rådande marknadsläget med stigande räntekostnader. Utökning av personalgruppen, med bland annat CFO och COO, för att bättre möta bolagets utveckling påverkar också resultatet.

Samtliga tillträdda fastigheter värderades externt per 30 september 2022 vilket visade en värdeminskning på 358 Mkr drivet av marknadens högre avkastningskrav. Information har lämnats om gällande och nytecknade hyreskontrakt, bedömda drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. Per 31 december 2022 har en internvärdering genomförts och fastighetsvärdet skrevs ner ytterligare. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 4 812 (3 918) Mkr. Se mer information i not 15.

Periodens resultat minskade till -110 (486) Mkr.

Balansräkningen enligt IFRS per den 31 december 2021
Balansomslutningen uppgick till 5 023 (4 007) Mkr varav den väsentligaste posten på tillgångssidan är de förvaltningsfastigheter bolaget äger som uppgår till 4 812 (3 918) Mkr. Ökningen beror på de tre fastigheter som bolaget förvärvat under året.
På skuldsidan har den räntebärande finansiering ökat till 3 117 (2 277) Mkr. Ökningen beror på lån som upptagits vid tillträden av fastigheter.

Det egna kapitalet uppgick till 1 607 (1 491) Mkr vid utgången av 2022, motsvarande en soliditet på 32 (37) procent. Ökningen är hänförlig till nyemission för finansiering av tillträdda fastigheter under året.

Likviditet, kassaflöde och finansiering
Koncernens likvida medel uppgick till 26 (5) Mkr. Kassaflödet för året var 21 (-14) Mkr. Finansiering av verksamheten sker genom banklån, marknadsnoterade

låneinstrument eller andra typer av finansiella instrument, tillsammans med emission av preferensaktier som sker i samband med tillträden av fastigheter.

Moderbolaget
Moderbolaget Svenska Nyttobostäder AB:s resultat för året uppgick till -13 (-3) Mkr. Räntebärande skulder uppgår till 400 (400) Mkr genom den säkerställda obligation som emitterades under år 2021. Det egna kapitalet uppgick till 972 (760) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 60 (59) procent.

Utdelning
Svenska Nyttobostäder har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera överlikviditet i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. För räkenskapsåret 2022 föreslår styrelsen ingen utdelning på vare sig stamaktien eller preferensaktien.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhet är en av Svenska Nyttobostäders grundstenar och vi arbetar kontinuerligt med att utvärdera möjligheter som leder till ökad hållbarhet. Hållbarhetsarbetet omfattar det ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvaret, där målsättningen är att ständigt eftersträva en god balans mellan dessa. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 23-36.

STYRELSENS ARBETE

Svenska Nyttobostäder AB fastställer årligen en arbetsordning för styrelsen och en VD-instruktion. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens åligganden, ansvarsfördelning, mötesplan och vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Bolaget har under året haft 23 styrelsemöten där framför allt rapporter till marknaden, affärsläget i fastighetsbranschen, finansiering av verksamheten och likviditet behandlats. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med bolagets VD.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Svenska Nyttobostäder AB:s verksamhet påverkas till stor del av externa omvärldsfaktorer som bolaget inte kan påverka på egen hand. Omvärldsbevakning av beteenden, trender, lagar och regler med mera sker löpande för att kunna möte nya förutsättningar.

Affärsmodell och rutiner för uppföljning av verksamheten är utformade för att identifiera och minimera risker samtidigt som förändringar i omvärlden bevakas.

Koncernen och moderbolagets väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer avser framför allt värdeförändringar av fastigheter, finansieringsrisk, risker kopplade till nytt läge avseende blockuthyrning, 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 sidorna 48-64.

KRIGET I UKRAINA

Kriget i Ukraina har påverkat koncernen indirekt. Stigande inflation och räntor är delvis orsaken till den omstrukturering av kapitalstrukturen som bolaget nu genomför. Företagsledningen analyserar nuläget för att vid behov vidta ytterligare lämpliga åtgärder.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition (kr)

Moderbolag

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	982 231 161
Årets resultat	- 12 825 504
	969 405 653

Disponeras på följande sätt:

Till stamaktieägare utdelas	-
Till preferensaktieägare utdelas	-
I ny räkning överföres	969 405 653
	969 405 653

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	3, 7	188	128
Fastighetskostnader		-39	-21
Driftnetto		**149**	**107**
Centrala administrationskostnader	4, 5, 6, 8, 14, 25	-33	-24
Rörelseresultat		**116**	**83**
Finansiella intäkter		-	0
Finansiella kostnader	10	-98	-60
Förvaltningsresultat		**18**	**23**
Orealiserade värdeförändringar derivat		24	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	15	-170	595
Resultat före skatt		**-128**	**618**
Skatt	12	18	-132
Periodens resultat		**-110**	**486**
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens övriga totalresulat efter skatt		-	-
Periodens totalresultat		**-110**	**486**
Periodens resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-95	464
Innehav utan bestämmande inflytande		-15	22
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	13	-2,40	7,16
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	13	-2,40	7,16

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	4 812	3 918
Maskiner och inventarier	14	3	5
Derivat		43	-
Nyttjanderättstillgångar		38	-
Summa anläggningstillgångar		**4 896**	**3 923**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	29	6
Övriga kortfristiga fordringar	17, 19	39	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19, 21	33	34
Likvida medel	19, 22	26	5
Summa omsättningstillgångar		**127**	**84**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 023**	**4 007**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 543	1 412
Innehav utan bestämmande inflytande		64	79
Summa eget kapital		**1 607**	**1 491**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18, 19, 20	400	400
Långfristiga räntebärande lån	19, 20	2 507	1 679
Leasingskuld		38	-
Uppskjuten skatteskuld	12	139	157
Summa långfristiga skulder		**3 084**	**2 236**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande lån	19, 20	210	198
Leverantörsskuld	19, 20	42	42
Aktuell skatteskuld	12, 19, 20	6	6
Övriga kortfristiga skulder	19, 20	29	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19, 20, 23	45	13
Summa kortfristiga skulder		**332**	**280**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 023**	**4 007**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balan-serade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan be-stämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	3	658	75	736	0	736
Årets resultat	-	-	464	464	22	486
Årets övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
	3	658	539	1 200	22	1 222
Transaktioner med ägare:						
Lämnad utdelning	-	-	-32	-32	-	-32
Nyemissioner	-	244	-	244	-	244
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	57	57
Summa transaktioner med ägare	**0**	**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			-95	-95	-15	-110
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med ägare:						
Lämnad utdelning	-	-	-50	-50	-	-50
Nyemissioner	-	276	-	276	-	276
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	**3**	**1 178**	**362**	**1 543**	**64**	**1 607**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		116	83
Justering ej kassaflödespåverkande poster	24	1	1
Erhållen ränta		-	-
Erlagd ränta		-98	-60
Betald skatt		-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**18**	**24**
Kassaflöde från förändringar rörelsekapital			
Ökning/minskning rörelsefordringar		-45	-11
Ökning/minskning rörelseskulder		40	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**14**	**27**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 064	-785
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 064**	**-785**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Obligation, emitterad	24	-	400
Upptagna lån	24	862	598
Amortering lån		-20	-470
Aktieägartillskott		-	-
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader		276	244
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-46	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 072**	**744**
Periodens kassaflöde		**21**	**-14**
Likvida medel vid periodens början		5	19
Likvida medel vid periodens slut		26	5

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning		2	1
Produktions- och driftskostnader		0	-
Driftöverskott		**2**	**1**
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 8, 25	-10	-6
Rörelseresultat		**-8**	**-5**
Nedskrivning aktier	16	-	0
Resultat försäljning av aktier	16	-	0
Finansiella intäkter		3	1
Finansiella kostnader	10	-18	-12
Resultat efter finansiella kostnader		**-23**	**-16**
Bokslutdispositioner	11	10	13
Skatt	12		-
Periodens resultat		**-13**	**-3**

Belopp i Mkr	2022	2021
Årets resultat	-13	-3
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	**-13**	**-3**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	508	508
Summa anläggningstillgångar		**508**	**508**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	3	2
Fordringar, koncerninterna	19	1 099	764
Övriga kortfristiga fordringar	19	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19, 21	1	1
Likvida medel	22	0	0
Summa omsättningstillgångar		**1 106**	**770**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 614**	**1 278**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (60 504 400 aktier)		3	3
Preferenskapital (11 009 957 aktier)		0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		982	760
Årets resultat		-13	-3
Summa eget kapital		**972**	**760**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18, 19, 20	400	400
Summa långfristiga skulder		**400**	**400**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19, 20	1	1
Skulder, koncerninterna	19, 20	222	102
Övriga kortfristiga skulder	19, 20	18	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19, 20, 23	1	2
Summa kortfristiga skulder		**242**	**118**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 614**	**1 278**

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Belopp i Mkr	**Aktiekapital**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**3**	**562**	**-14**	**551**
Omföring föregående års resultat	-	-14	14	0
Årets resultat	-	-	-3	-3
Transaktioner med ägare:				
Nyemission inklusive kostnader	0	244	-	244
Lämnad utdelning	-	-32	-	-32
Summa transaktioner med ägare	**0**	**212**	**0**	**212**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**3**	**760**	**-3**	**760**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**3**	**760**	**-3**	**760**
Omföring resultat föregående år	-	-3	3	0
Årets resultat	-		-13	-13
	3	**757**	**-13**	**747**
Transaktioner med ägare:				
Nyemission inkl kostnader	0	276	-	276
Lämnad utdelning	-	-50	-	-50
Summa transaktioner med ägare	**0**	**226**	**0**	**226**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**3**	**983**	**-13**	**973**

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-8	-5
Justering ej kassaflödespåverkande poster	24	-	-
Erhållen ränta		3	1
Erlagd ränta		-18	-12
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**-23**	**-16**
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-337	-685
Ökning/minsning av rörelseskulder		124	75
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-213**	**-610**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan		0	0
Avyttring av dotterbolag		0	0
Mottagna koncernbidrag och aktieägartillskott		10	13
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**10**	**13**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Obligation, emitterad	24	-	400
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader		276	244
Lämnad utdelning preferensaktieägare		-50	-32
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**226**	**612**
Periodens kassaflöde		**0**	**-1**
Likvida medel vid periodens början		0	1
Likvida medel vid periodens slut		0	0

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ), organisationsnummer 559250-9607 och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige.
Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm.

Styrelsen har den 20 april 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 15 maj 2023.

TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Därtill tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".
Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA ELLER ÄNDRADE IFRS

Inga förändringar av IFRS med tillämpning från och med januari 2022 har haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Ändringar i IAS 1 "Utformning av finansiella rapporter" som skall börja tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär att koncernen ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper i stället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 avseende upplysningar om redovisningsprinciper förväntas att ha en kvalitativ påverkan på koncernens finansiella rapportering då en väsentlig del av upplysningarna förväntas behöva justeras.

IASB har även publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024. Samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med kovenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. Eftersom EU ännu inte godkänt ändringarna kommer koncernen att analysera om ändringarna kommer att få en påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 "Inkomstskatter" som skall tillämpas från och med 1 januari 2023 innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Ändringen i IAS 12 har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller avgifter som träder i kraft efter den 31 december 2022 förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent för koncernens bolag.

VÄRDERINGSGRUNDER

Tillgångar och skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av obligationslån och derivatinstrument. Koncernen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

VALUTA

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal (Mkr). Belopp under 0,5 Mkr avrundas till 0 Mkr. Finns inget belopp skrivs streck.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

KONSOLIDERING

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under Svenska Nyttobostäder AB:s bestämmande inflytande. Det bestämmande inflytandet uppstår vid tillträde av bolaget.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas den direkt i årets resultat.

Dotterbolags finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Tillgångsförvärv
Ett förvärv ska klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser och betydande process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning.

En rörelse behöver inte innehålla alla resurser eller processer som behövs för att skapa avkastning men måste ha förmåga att väsentligt bidra till att generera avkastning. Förvärv som inte möter definitionen av ett rörelseförvärv utgör tillgångsförvärv.

Då förvärv av dotterbolag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften i stället på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av tillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen. Ytterligare en skillnad är att transaktionsutgifter redovisas som en del av anskaffningsutgiften i ett tillgångsförvärv. Samtliga förvärv har varit tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intressebolag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Förvärv /avyttring från/till innehav utan bestämmande inflytande
Förvärv från och avyttring till innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, det vill säga mellan moderbolagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

INTÄKTER
Koncernens intäkter genereras från hyresintäkter hänförliga till bolagens förvaltningsfastigheter där de primärt är leasegivare avseende avtal där koncernen hyr ut lägenheter och lokaler. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då Svenska Nyttobostäder bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av fastigheterna. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över avtalsperioden.

LEASING
Koncernen som leasetagare
Vid ingåendet av ett avtal fastställer Svenska Nyttobostäder om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Svenska Nyttobostäder tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden i resultaträkningen. Korttidsleasing avser leasingavtal med en leasingperiod på 12 månader eller mindre. Leasingavtal av lågt värde är leasingavtal där den underliggande tillgångens värde uppgår till maximalt 50 Tkr.

Vid inledningsdatumet av ett leasingavtal redovisas en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som inte betalats vid denna tidpunkt. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i rapporten över finansiell ställning.

Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om Svenska Nyttobostäder är rimligt säkra på att nyttja optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning, om Svenska Nyttobostäder är rimligt säker på att utnyttja dessa optioner. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För nuvärdeberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas. I övriga fall används den marginella upplåningsräntan för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingskulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Koncernen som leasegivare
Leasingintäkter beskrivs under avsnittet Intäkter.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter, semesterersättning och bonus kostnadsförs i den period när de anställda utför tjänsterna.

Pensioner
I koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner vilka klassificeras som planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Ersättningar vid uppsägning
En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om bolaget är bevisligen förpliktigat, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten.
När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KONSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån. Räntekostnader på lån redovisas enligt effektivräntemetoden.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i de finansiella kostnaderna.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, minskat med preferenskapitalets andel av resultatet, divideras med viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier under året.
Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförlig till moderbolagets aktieägare, minskat med preferenskapitalets andel av resultatet, divideras, i tillämpliga fall justerat, med summan av det viktade genomsnittliga antalet stamaktier och potentiella stamaktier som kan ge upphov till utspädningseffekt. Utspädningseffekt av potentiella stamaktier redovisas endast om en omräkning till stamaktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering, eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Koncernen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen.

De beräknade nyttjandeperioderna är:
- Maskiner och inventarier 5 år
- Hyresgästanpassningar utifrån löptiden på underliggande hyresavtal

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsskifte.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

En förvaltningsfastighet redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer tillfalla redovisningsenheten och dess värde 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 värde metoden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Utgifter för utbyte av identifierbara komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften kommer.

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 marknadsvärde 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 realiseras vid försäljning.

NEDSKRIVNING AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, likvida medel samt derivat med positivt verkligt värde. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Eget kapitalinstrument klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Svenska Nyttobostäder innehar i dagsläget inte några egna kapitalinstrument.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller eget kapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

EGET KAPITAL

Aktiekapitalet utgörs av stam- och preferensaktier där aktiekapitalet redovisas till kvotvärdet och överskjutande del som övrigt tillskjutet kapital. I samband med nyemissioner bokas transaktionskostnaderna över eget kapital mot övrigt tillskjutet kapital.

UTDELNING
Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns.

LÅNEUTGIFTER
Låneutgifter utgörs av ränta och andra utgifter som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa avsett för användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

KASSAFLÖDESANALYS
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och visar koncernens in- och utbetalningar under perioden. Analysen är indelad efter löpande verksamhet, investeringsverksamhet och finansieringsverksamhet.

SEGMENTSREDOVISNING
Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till företagsledningen och styrelsen i syfte att fördela resurser och bedöma resultat. Koncernen delar inte upp verksamheten i olika segment utan baserat på den interna rapporteringens struktur anses hela koncernens verksamhet utgöra ett segment. Förvaltning och uppföljning sker utifrån koncernens finansiella rapportering.

MODERBOLAGET

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person".

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

KLASSIFICERING OCH UPPSTÄLLNINGSFORMER
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens former.

ANDELAR I KONCERNBOLAG
Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

RESULTAT FRÅN KONCERNBOLAG
Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelning redovisas i normalfallet när bolagsstämma fattat beslut om den och då det vid det tillfället kan bedömas att rätten att erhålla betalning är säker.

FINANSIELLA INSTRUMENT
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

LEASING
I moderbolaget tillämpas undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderföretagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT
Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativmetoden. Lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

SKATTER
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

NOT 2 – BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Företagsledningen har gjort ett antal väsentliga redovisningsmässiga bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

De källor till osäkerheter i uppskattningar som innebär en väsentlig risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Värdet på förvaltningsfastigheterna baserar sig på externa värderingar av certifierade värderingsmän. Värderingarna baserar sig på en kombination av faktiska uppgifter och antaganden. Även om antaganden baserar sig på kvalificerade bedömningar så kan värderingar i efterhand visa sig vara baserade på antaganden som är helt eller delvis felaktiga eller att antaganden i efterhand blir inaktuella till följd av förändrade förhållanden. Med anledning av den ekonomiska utvecklingen under 2022 finns det få referenstransaktioner att använda till ledning för fastighetsvärderingen vilket medför att fastighetsvärderingar för närvarande är föremål för en högre grad av osäkerhet än annars.

Beräknad uppskjuten skatt

Uppskjutna skattefordringar redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag i den mån de bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga vinster. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdragen baseras på ledningens uppskattningar av framtida vinster. Underskottsavdragen hänför sig till Sverige, där de utan tidsbegränsning kan avräknas mot framtida inkomster. För ytterligare information om uppskjutna skattefordringar, se not 12.

Klassificering av förvärv

Förvärv klassificeras som rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser och betydande processer som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa avkastning. Vid förvärv av dotterbolag som ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften i stället på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen. Svenska Nyttobostäder bedömer att förvärven av dotterbolag utgör förvärv av tillgångar.

NOT 3 – SPECIFIKATION OM NETTOOMSÄTTNING

	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter	188	128
Övriga intäkter	-	-
Summa	**188**	**128**

Företagsbostäder Accommodation Stockholm AB står för mer än 10 procent av koncernens intäkter.

NOT 4 – ANSTÄLLDA OCH ERSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Medelantal anställda				
Kvinnor	5	3	-	-
Män	3	2	1	1
	8	**5**	**1**	**1**

Personalkostnader (Tkr)				
Styrelse och verkställande direktör				
Löner och andra ersättningar	1 830	2 347	1 830	2 347
Sociala kostnader	575	737	575	737
Pensionskostnader	132	55	132	55
	2 537	**3 139**	**2 537**	**3 139**
Övriga anställda (Tkr)				
Löner och andra ersättningar	4 572	2 678	-	-
Sociala kostnader	1 352	811	-	-
Pensionskostnader	352	106	-	-
	6 276	**3 595**	**0**	**0**

Pensioner
I koncernen finns avgiftsbestämda tidsplaner. Koncernens sammantagna kostnad för pensionsavsättning uppgick till 484 Tkr (161 Tkr).

NOT 4 – ANSTÄLLDA OCH ERSÄTTNINGAR (FORTS)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Könsfördelning ledande befattningshavare				
Kvinnor i styrelsen	40%	67%	40%	67%
Män i styrelsen	60%	33%	60%	33%
Kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33%	50%	-	-
Män bland övriga ledande befattningshavare	67%	50%	100%	100%

UPPLYSNINGAR AVSEENDE ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE (TKR)

2022-12-31	Grundlön, styrelse-arvode	Pen-sions-kostnad	Rörlig er-sättning	Aktierela-terad er-sättning	Övrig er-sättning	Totalt
Styrelseordförande						
Emma Norburg	250	-	-	-	-	250
Styrelseledamöter						
Jonas Bengtsson	100	-	-	-	-	100
Frida Holmberg	42	-	-	-	-	42
Joakim Alm	100	-	-	-	-	100
Gunilla Högbom	88	-	-	-	-	88
Hanna Wachtmeister	100	-	-	-	-	100
Fredrik Arpe	58	-	-	-	-	58
Övriga ledande befattningshavare						
VD	1 092	132	-	-	-	1 224
Övriga ledande befattningshavare	1 232	226	-	-	-	1 458
	3 062	**358**	**0**	**0**	**0**	**3 420**

ERSÄTTNINGAR OCH VILLKOR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

VD är anställd i moderbolaget. Ersättning till VD utgörs av grundlön med rörlig del, fram till 31 maj 2022 utgick beloppsbestämd pensionskostnad (exklusive särskild löneskatt) motsvarande 5 procent av lönen. Från 1 juni 2022 utgår pensionskostnad om 4,5% av kontant utbetald bruttolön upp till 7,5 inkomstbasbelopp för överstigande del betalas 30% i pensionsavgift upp till ett inkomsttak om 30 inkomstbasbelopp.

Ersättning till andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, pensionsplaner motsvarande ITP1 och eventuell bonus. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen (2 st).

Verkställande direktören för koncernen har en ömsesidig uppsägningstid på 6 månader oavsett om uppsägningen är från koncernens sida eller om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning. Övriga ledande befattningshavare har uppsägningstid enligt lagen om anställningsskydd ifall uppsägningen är från koncernen. VD har ett avtal om avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

NOT 5 – ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
Revisionsföretag	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	1	1	1	1
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga arvoden	-	-	-	-
Summa arvoden och kostnads-ersättningar till revisorer	**1**	**1**	**1**	**1**

Med revisionsuppdrag avses granskning av bokföring, årsredovisning, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt övriga arbetsuppgifter som ankommer bolagets revisor att utföra.

Övriga arvoden omfattar annan revisionsverksamhet utöver ordinarie revisionsuppdrag vilket är all annan rådgivning eller annat biträdande som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

NOT 6 – SPECIFIKATION CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Personalkostnader	-10	-7	-3	-3
Gemensamma centrala kostnader	-23	-16	-7	-4
Övriga kostnader	-	-1	-	-
Summa	**-33**	**-24**	**-10**	**-7**

NOT 7 – LEASINGAVTAL - LEASEGIVARE

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs till största delen av koncernens hyresavtal som löper på 1-11 år och en del löpande avtal med uppsägningstid på 3 månader. Årets leasingintäkter uppgår till 188 Mkr (128 Mkr).

Framtida leasingintäkter per 31 december för leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

	2022-12-31	**2021-12-31**
Inom 1 år	181	140
Mellan 1 och 2 år	145	130
Mellan 2 och 3 år	123	103
Mellan 3 och 4 år	115	97
Mellan 4 och 5 år	102	90
Senare än 5 år	122	197
	788	**757**

Moderbolaget har inga leasingavtal där denne är leasegivare.

NOT 8 – LEASINGAVTAL - LEASETAGARE

Framtida leasingintäkter per 31 december för leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

Nyttjanderättstillgångar Mkr	**Koncernen**	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående redovisat värde	-	-
Tomträtt	38	-
Avskrivningar tomträtt	0	-
Utgående redovisat värde	**38**	**0**

Tomträtten har nuvärdesberäknats med koncernens marginella låneränta och redovisas till ett belopp motsvarande leasingskulden justerat med förutbetalda leasingavgifter.
Redovisas på raden för Nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning.

Leasingskulderna uppgår till 38 Mkr varav 37 Mkr är långfristiga och 1 Mkr kortfristiga

Koncernens korttidsleasingavtal utgörs av hyresavtal för lokaler, garageplats och inventarier och anses vara av mindre värde.

Nedan följer löptidsanalys för framtida odiskonterade betalningar för leasingavtal.

	2022-12-31	**2021-12-31**
Inom 1 år	2	1
Mellan 1-5 år	3	1
Senare än 5 år	-	-
	5	**2**

NOT 9 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	2022-01-01 - 2022-12-31	**2021-01-01 - 2021-12-31**
Nedskrivning	0	0
	0	**0**

Nedskrivningar har skett av andelar i koncernbolag i samband med rapportperioderna då ställning tagits till respektive andelars värde i förhållande till dotterbolagets egna kapital och fastighetsvärde.

NOT 10 – FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		**Moderbolaget**	
	2022	**2021**	2022	**2021**
Externa räntekostnader	98	60	18	12
	98	**60**	**18**	**12**

Samtliga räntekostnader hänför sig till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 11 – BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	10	13
	10	**13**

NOT 12 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	0	0	-	-
Uppskjuten skatt	18	-132	-	-
Redovisad skatt	**18**	**-132**	**-**	**-**
Avstämning effektiv skattesats				
Resultat före skatt	-110	618	-13	-3
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	23	-127	3	1
Ej skattepliktiga intäkter	5	123	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-35	-1	0	0
Ej avdragsgilla ränteintäkter och räntekostnader	-16	-7	-3	-1
Skattemässiga avskrivningar	10	2	-	-
Förändring av underskottsavdrag	13	10	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader*	18	-132	-	-
Redovisad skatt	**18**	**-132**	**0**	**0**
Effektiv skattesats	16,36%	21,38%	0,00%	0,00%

Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader kommer i huvudsak från orealiserade värdeförändringar.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran koncern	2022-12-31	2021-12-31
Underskottsavdrag	-	-
Redovisat värde	**-**	**-**

Uppskjuten skatteskuld koncern	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	139	157
Redovisat värde	**139**	**157**

Ackumulerade underskottsavdrag inom koncernen uppgick vid utgången av 2022 till 73 (90) Mkr. Inga underskottsavdrag har bedömts vara möjliga att använda till att reducera framtida vinster inom koncernen och har därför ej aktiverats. Ny utvärdering om uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag ska redovisas sker löpande.

NOT 13 – RESULTAT PER AKTIE

	Koncernen	
	2022	2021
Resultat per stamaktie före utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare	-95	464
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	50	31
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	60 504 400	60 504 400
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	**-2,40**	**7,16**

	Koncernen	
	2022	2021
Resultat per stamaktie efter utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	-95	464
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	50	31
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	60 504 400	60 504 400
Effekt av potentiella stamaktier avseende teckningsoptioner	-	-
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	**-2,40**	**7,16**

Under året har akiteutdelning skett med 5 kronor per preferensakite

NOT 14 – MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	7	7	-	-
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Årets avyttringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerat anskaffnings-värde	*7*	*7*	-	-
Ingående avskrivningar	-2	-1	-	-
Årets avyttringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-2	-1	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	*-4*	*-2*	-	-
Utgående redovisat värde	**3**	**5**	**-**	**-**

Avskrivningar på materiella anläggningtillgångar ingår i resultaträkningar under delposten centrala admininstrationskostnader.

NOT 15 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2022	2021
Ingående fastighetsvärde	3 918	2 415
Tillträdda fastigheter	1 063	908
Orealiserade värdeförändringar	-169	595
Utgående fastighetsvärde	*4 812*	*3 918*
Utgående redovisat verkligt värde	**4 812**	**3 918**

Taxeringsvärden	2022	**2021**
Taxeringsvärde byggnader	1 085	816
Taxeringsvärde mark	481	368
Summa taxeringsvärden	**1 566**	**1 184**

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till december 2022 har totalt 1 979 lägenheter tillträtts. För löptider se not 7.

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
Ångshuset	Stockholm	Q4 2020	78
Kronan Barkarby	Järfälla	Q3 2021	276
Fyrlotsen	Lidingö	Q3 2021	180
Häggvik Nova 7	Sollentuna	Q1 2022	324
Häggvik Nova 8	Sollentuna	Q1 2022	125
Skogshusen	Nacka	Q4 2022	182
Antal lägenheter i förvaltning			**1 979**

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 enligt 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 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 realiseras vid försäljning.

Samtliga tillträdda fastigheter externvärderades 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. Per 31 december har en intern värdering genomförts.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd uppgick vid årsskiftet till 4 812 (3 918) Mkr, med en orealiserad värdeförändring om -170 (595) Mkr under året. Moderbolaget äger endast fastigheter genom dotterbolag.

NOT 15 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (FORTS)

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.

	2022	2021
Kalkylperiod (år)	10-20	10-15
Avkastningskrav (%)	3,5 - 5,5	2,9 - 4,6
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	4,1	3,68
Långsiktig inflationsbedömning (%)	2	2
Kalkylränta (%)	5,8 - 6,6	5,1 - 5,9
Långsiktig vakans (%)	0,6 -2,2	0,6 - 2,4
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Invidiuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	Invidiuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

Antagande vid värdering vid årets slut

Värdepåverkan i Mkr	2022	2021
Driftnettoförändring +/- 3%	+144/-144	+118/-118
Avkastningskrav +/- 1%	-1 017/+1 382	-713/+1 679

Fastighet	Tillträde	kommun	Område	Antal lägenheter
Flädern*	Q1 2023	Salem	Rönninge C	93
Lignum	Q3 2023	Stockholm	Telefonplan	204
Stella 9	Q3 2023	Sollentuna	Södra Häggvik	271
Stella 10	Q3 2023	Sollentuna	Södra Häggvik	153
Alba	Q1 2024 / Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	396
Rubigo	Q1 2024 / Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	70
Kastellet	Q3 2024	Sollentuna	Väsjön	173
Archimedes A		Stockholm	Mariehäll	116
Archimedes B		Stockholm	Mariehäll	106
Archimedes C		Stockholm	Mariehäll	135
Archimedes D		Stockholm	Mariehäll	84
Archimedes E		Stockholm	Mariehäll	58
Archimedes F1		Stockholm	Mariehäll	253
Archimedes F2		Stockholm	Mariehäll	280
Archimedes S		Stockholm	Mariehäll	26
Dragonen**		Upplands väsby	Upplands väsby	115
Häggvik Entré***		Sollentuna	Södra Häggvik	-
Häggvik Luna		Sollentuna	Södra Häggvik	437
Häggvik View		Sollentuna	Södra Häggvik	184
Jarlaberg		Nacka	Jarlaberg	114
Kajhusen		Sollentuna	Väsjön	291

** Tillträddes i januari 2023.*
*** I januari 2023 beslutades att inte genomföra projektet.*
**** Avses för hotellverksamhet.*

Förändringen av kapitalstruktur och förvärvsportfölj som beslutades på extra bolagsstämma den 22 mars 2023 innebär att förvärvsportföljen kommer att ändras.

NOT 16 – AKTIER OCH ANDELAR HELÄGDA AV MODERBOLAGET

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	508	508
Förvärv	0	0
Aktieägartillskott	-	-
Försäljningar	0	-
Nedskrivningar	0	0
	508	**508**

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt ägda aktier och andelar.

Bolaget har bestämmande inflytande i samtliga nedan angivna bolag då Svenska Nyttobostäder innehar minst hälften av rösterna.

Företag	Organisations-nummer	Säte	Andelar	Kapital-andel	Röstandel		Bokfört värde*	
					2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Rinkebyterrassen Holding 5 AB	556965-2109	Stockholm	500	100%	100%	100%	6	6
Rinkebyterrassen Holding 6 AB	556965-2075	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Någonting Holding AB	556985-7633	Stockholm	1 000	100%	100%	100%	302	302
SNB Häggvik 7 Förvaltning AB	559220-3185	Stockholm	500	100%	-	100%	-	0
SNB Häggvik 8 Förvaltning AB	559220-3193	Stockholm	500	100%	-	100%	-	0
SNB Häggvik 9 Fastighets 2 AB	559229-3038	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Häggvik 9 Fastighets 3 AB	559229-3087	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Häggvik 9 Förvaltning AB	559229-3111	Stockholm	500	100%	-	100%	-	0
Svenska Nyttobostäder Holding 1 AB	559229-3129	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
Svenska Nyttobostäder Holding 2 AB	559229-3137	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Häggvik 10 Förvaltning AB	559229-8110	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Förvaltning AB	559085-0466	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Mälarterrassen Holding AB	559077-6273	Stockholm	1 000	100%	100%	100%	99	99
SHYB Torghuset Rönninge Holding AB	559152-1553	Stockholm	1 000	100%	100%	100%	37	37
Brygghusen vid Väsjön Holding AB	559109-8503	Stockholm	500	100%	100%	100%	62	62
Svenska Nyttobostäder Management AB	559214-5766	Stockholm	500	100%	100%	100%	1	1
SHYB Barkarby Holding AB	559335-3211	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
Fyrlotsen Holding AB**	559260-5785	Stockholm	50 000	100%	100%	100%	0	0
Svenska Nyttobostäder Nova Holding AB	559362-7143	Stockholm	1 000	100%	100%	-	0	-
Summa helägda andelar							**507**	**507**

Dotterbolagens verksamheter är framförallt att äga och förvalta aktier och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Svenska Nyttobostäder Management AB är koncernens managementbolag där samtliga anställda återfinns bortsett från bolagets VD.

Majoriteten av dotterbolagen representerar toppbolag i bolagstrukturer uppsatta för verksamhetens fastigheter. Grundstrukturen består av en bostadsrättsförening, ekonomisk förening eller ett fastighetsbolag och det är i den strukturen som fastigheterna återfinns och som förvaltningen drivs. Bolagstrukturerna består av olika antal bolag beroende på i vilken bolagsform fastigheten ligger.

* Bokfört värde uppgår i vissa fall till 0 Mkr då dessa understiger 500 Tkr och därmed avrundas nedåt.
** Fyrlotsen Holding AB äger 71,24 procent i Bostadsrättsföreningen Fyrlotsen 2 på Lidingö, org.nr: 769612-9456, där minoriteten i koncernen kommer i från.

NOT 17 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Moms och vilande moms	33	29	3	3
Övriga externa fordringar	6	10	-	-
	39	**39**	**3**	**3**

NOT 18 – FINANSIELLA INSTRUMENT

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Obligationslån	400	400	400	400
Derivat	19	-	43	-
	419	**400**	**443**	**400**

Värderingshierarkin
Nivåerna i värderngshierarkin 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 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 19 – FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2022
Koncernen

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	**Summa redo-visat värde***
Kundfordringar	-	29	29
Derivat	43	-	43
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	33	33
Likvida medel	-	26	26
	43	**88**	**131**
Finansiella skulder			
Obligationslån	400	-	400
Långfristiga räntebärande skulder	-	2 507	2 507
Kortfristiga räntebärande skulder	-	210	210
Leverantörsskulder	-	42	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	45	45
	400	**2 804**	**3 204**

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2021
Koncernen

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resul-tatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	**Summa redo-visat värde***
Kundfordringar	-	6	6
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	34	34
Likvida medel	-	5	5
	0	**45**	**45**
Finansiella skulder			
Obligationslån	400	-	400
Långfr räntebärande skulder	-	1 679	1 679
Skulder kreditinstitut	-	198	198
Leverantörsskulder	-	42	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	13	13
	400	**1 932**	**2 332**

NOT 19 – FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER (FORTS)

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2022
Moderbolaget

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**Summa redovisat värde***
Kundfordringar	-	3	3
Fordringar hos koncernföretag	-	1 099	1 099
Upplupna intäkter och föutbetalda kostnader	-	1	1
Likvida medel	-	0	0
	-	**1 103**	**1 103**
Finansiella skulder			
Obligationslån	400	0	400
Skulder hos koncernbolag	-	222	222
Leverantörsskulder	-	1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	0	0
	400	**223**	**623**

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2021
Moderbolaget

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**Summa redovisat värde***
Kundfordringar	-	2	2
Fordringar hos koncernföretag	-	764	764
Upplupna intäkter och föutbetalda kostnader	-	1	1
Likvida medel	-	0	0
		767	**767**
Finansiella skulder			
Obligationslån	400	-	400
Skulder hos koncernbolag	-	102	102
Leverantörsskulder	-	1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	2	2
	400	**105**	**505**

**Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet*

Värdering till verkligt värde
IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Kortfristiga fordringar och skulder
För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

NOT 20 – FINANSIELLA RISKER

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker såsom ränterisk och annan prisrisk samt likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen är exponerad mot ränterisk då 84 procent av koncernens räntebärande skulder är rörliga. För mer information om Svenska Nyttobostäders risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 48-64.

Koncernens finansiella transaktioner och risker kontrolleras centralt av moderbolaget genom koncernens CFO och verkställande direktör. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid.

Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden såsom kreditrisker, valutarisker, ränterisker, refinansieringsrisker, likviditetsrisker samt användning av derivatinstrument och placering av överlikviditet.

Likviditets- och finansieringsrisk
Svenska Nyttobostäders finansiering består av eget kapital och räntebärande skulder såsom banklån.

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Styrelsen hanterar likviditetsrisker genom att kontinuerligt följa upp kassaflöde och likviditetsprognos för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan. Förvaltningsobjekt finansieras med lång räntebärande finansiering.

Med finansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Denna risk hanterar bolaget genom att dels noggrant hålla kontroll på bolagets likviditet och finansiella position genom utvecklade finansiella modeller på både kort och lång sikt. Koncernen använder många olika finansieringskällor, jobbar med flera motparter vilket minskar effekterna om någon motpart eller finansieringskälla tillfälligt sinar.

Koncernens kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

	2022-12-31					
Löptidsanalys Koncernen	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Obligationslån	-	-	400	-	-	**400**
Skulder till kreditinstitut	5	215	2 189	714	-	**3 123**
Leverantörsskulder	42	-	-	-	-	**42**
Övriga kortfristiga skulder	29	-	-	-	-	**29**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	-	-	-	-	**45**

	2021-12-31					
Löptidsanalys Koncernen	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Obligationslån	-	-	400	-	-	**400**
Skulder till kreditinstitut	2	198	1 677	-	-	**1 877**
Leverantörsskulder	42	-	-	-	-	**42**
Skuld till ALM Equity-koncernen	10	-	-	-	-	**10**
Övriga kortfristiga skulder	11	-	-	-	-	**11**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2	-	-	-	**22**

NOT 20 – FINANSIELLA RISKER (FORTS)

	2022-12-31					
Löptidsanalys Moderbolaget	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Obligationslån	-	-	400	-	-	**400**
Leverantörsskulder	1	-	-	-	-	**1**
Skulder hos koncernföretag	-	222	-	-	-	**222**
Övriga kortfristiga skulder	18	-	-	-	-	**18**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	-	-	-	-	**2**

	2021-12-31					
Löptidsanalys Moderbolaget	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Obligationslån	-	-	400	-	-	**400**
Leverantörsskulder	1	-	-	-	-	**1**
Skulder hos koncernföretag	-	102	-	-	-	**102**
Övriga kortfristiga skulder	10	-	-	-	-	**10**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	-	-	-	-	**2**

Kreditrisk
Kreditrisk är risken att en motpart inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Svenska Nyttobostäders kredit- och motpartsrisker består i att hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningar enligt avtal. I samband med tecknande av avtal kompletteras dessa vid behov med säkerheter i form av garantier, borgen, panter, moderbolagsborgen eller liknande. Svenska Nyttobostäder arbetar löpande med att följa och utvärdera motparternas finansiella ställning.

I koncernen finns det ett fåtal hyresgäster som står för en stor del av hyresintäkterna. Hyran betalas dock i förskott.

Finansiell kreditrisk
Motparter i kassatransaktioner och derivatkontrakt är endast finansiella institutioner med hög kreditvärdighet.

Marknadsrisker
Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som påverkar koncernen utgörs av ränterisk. I dagsläget har koncernen inte några lån eller innehav som exponerar koncernen för valutarisk eller annan prisrisk.

Ränterisk
Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader utgör en inte obetydlig del av koncernens kostnader. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer och förändringar som påverkar Svenska Nyttobostäders finansieringskostnad.

Ränterisk definieras som risken för resultat- och kassaflödespåverkan, genom förändring av marknadsräntan.

Kapitalhantering
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 1 607 (1 491) Mkr.

År 2021 emitterade moderbolaget en säkerställd obligation om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 1 250 Mkr. Obligationen upptogs till handel på Nasdaq Stockholm den 3 november 2021. Några av koncernföretagen har kovenantvillkor i sina låneavtal. Kovenantvillkoren gäller dels belåningsgrad och dels räntetäckningsgrad.

NOT 21 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	3	2	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	30	32	1	1
	33	**34**	**1**	**1**

NOT 22 – LIKVIDA MEDEL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel*	26	5	0	0
	26	**5**	**0**	**0**

**Likvida medel i både koncernen och moderbolaget består endast av tillgodohavanden i bank.*

NOT 23 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	17	5	-	-
Upplupna räntekostnader	4	0	0	0
Övriga poster	24	8	1	2
	45	**13**	**1**	**2**

NOT 24 – JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar	1	1	-	-
Övriga poster	**1**	**1**	**0**	**0**

Koncernen - Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflöde-spåverkande förändringar	Ej kassaflöde-spåverkande förändringar	2022-12-31
Obligation	400	-	-	-	400
Skulder till kreditinstitut	1 877	-	840	-	2 717
	2 277	**0**	**840**	**0**	**3 117**

Moderbolaget - Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflöde-spåverkande förändringar	Ej kassaflöde-spåverkande förändringar	2022-12-31
Obligation	400	-	-	-	400
	400	**0**	**0**	**0**	**400**

NOT 25 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Av moderbolagets nettoomsättning 2 255 (1 955) Tkr avser hela beloppet försäljning av tjänster till koncernföretag. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Mellan moderbolag och dotterbolag finns finansiella fordringar om 1 089 (764) Mkr och skulder om 222 (103) Mkr. Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterbolag se not 1.

Bolaget har under året köpt in juridiktjänster från Advokatfirman DLA Piper Sweden KB till ett värde av 2 (1) Mkr, där bolagets ordförande Emma Norburg är delägare.

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

Svenska Nyttoboostäder hyr kontorslokaler för 1 (1) Mkr av A Equity Förvaltning Management AB som ingår i ALM Equity-koncernen.

Under året har Häggvik Nova 7 och Häggvik Nova 8 i Häggvik i Sollentuna och Skogshusen på Telegrafberget i Nacka tillträtts. Dessa tillträden var en del av de bindande förvärvsavtal som tecknades med ALM Equity-koncernen den 17 september 2020.

Koncernen har fordringar på ALM Equity-koncernen om 0 (8) Mkr och skulder om 4 (10) Mkr.

Överenskommelsen med bolag inom ALM Equity-koncernen om att inte genomföra projekt Dragonen innebär att bolaget tillförs likvida medel mot revers. Reversen kvittas mot nya stamaktier i en kvittningsemission som kommer att genomföras i samband med de beslutade ändringarna av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell som togs beslut om på extra bolagsstämma den 22 mars 2023.

Flädern i Rönninge, som också är en del av de bindande förvärvsavtal som tecknades med ALM Equity-koncernen 17 september 2022, tillträddes i januari 2023. I samband med tillträdet tecknades en revers på del av förvärvsbeloppet med ett bolag inom ALM Equity-koncernen. Avsikten är att reversen ska kvittas mot nya stamaktier i en kvittningsemission som genomförs i samband med de beslutade ändringarna av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell som beslutades på extra bolagsstämma den 22 mars 2023.

Under slutet på första kvartalet och början på andra kvartalet genomför Svenska Nyttobostäder ändringar av bolagets kapitalstruktur och finaniseringsmodell. Parallellt genomförs ändringar i förvärvsportföljen. Bolaget har offentliggjort prospekt samt tilläggsprospekt avseende utbyteserbjudandet till preferensaktieägarna. Förändringarna i kapitalstruktur och förvärvsportfölj beskrivs på sidorna 16-17.

Ett låneavtal med ett rambelopp om 80 Mkr ingicks med bolag inom ALM Equity-koncernen den 16 mars 2023, av dessa har 30 Mkr utbetalats.

NOT 26 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsinteckningar	2 610	1 755	-	-
Andelar i dotterbolag	-	-	145	6
Andelar i bostadsrättsföreningar	160	160	-	-
	2 770	**1 915**	**145**	**6**

Eventualförpliktelser via ALM Equity-koncernen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Borgensförbindelser för externa företag	-	198	-	-
	0	**198**	**0**	**0**

Eventualförpliktelser kan uppkomma i och med HD-domen i mål T 7236-21 som i slutet av år 2022 fastslog under vilka förutsättningar bl.a. skälig hyra skall utgå vid uthyrning genom förmedlare. Domen kan ligga till grund för återbetalning av för högt satta hyror. Bolaget kan inte för närvarande bedöma storleksordningen av sådana eventuella återbetalningar.

NOT 27 – VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition (kr)

MODERBOLAG

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel	982 231 161
Årets resultat	-12 825 508
	969 405 653

Disponeras på följande sätt:	
Till stamaktieägarna utdelas	-
Till nuvarande preferensaktier utdelas	-
Till preferensaktier emitterade	-
I ny räkning överföres	969 405 653
	969 405 653

NOT 28 – HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Tommy Johansson lämnar posten som verkställande direktör i Svenska Nyttobostäder AB (publ) och Fredrik Arpe utses till tillförordnad verkställande direktör.

- På extra bolagsstämma togs beslut i enlighet med valberedningens förslag att antalet ordinarie ledamöter ska vara fem stycken utan suppleanter i stället för sex ordinarie ledamöter utan suppleanter.

- Under slutet på första kvartalet och början på andra kvartalet genomför Svenska Nyttobostäder ändringar av bolagets kapitalstruktur och finaniseringsmodell. Parallellt genomförs ändringar i förvärvsportföljen. Bolaget har offentliggjort prospekt samt tilläggsprospekt avseende utbyteserbjudandet till preferensaktieägarna. Förändringarna i kapitalstruktur och förvärvsportfölj beskrivs på sidorna 16-17.

- Fastigheten Flädern i Rönninge, Salems kommun, med 93 lägenheter tillträddes i januari.

- Svenska Nyttobostäder har kommit överens med säljaren och utvecklaren av kommande projektet Dragonen att inte genomföra projektet.

- Svenska Nyttobostäder avser att genomföra en företrädesemission om cirka 250 Mkr under maj/juni 2023.

- Svenska Nyttobostäder avser att styra om projektet Lignum, med 204 lägenheter, vid Telefonplan i Stockholm mot privatmarknaden i stället för att behålla det i egen förvaltning.

- Styrelsen föreslår att det inte utgår någon utdelning på vare sig stamaktien eller preferensaktien utöver den redan beslutade preferensaktieutdelningen i april om 1,25 kr per preferensaktie.

Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Stockholm den 20 april 2023

Emma Norburg
Styrelseordförande

Joakim Alm
Styrelseledamot

Jonas Bengtsson
Styrelseledamot

Hanna Wachtmeister
Styrelseledamot

Fredrik Arpe
tf Verkställande direktör och Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 20 april 2023
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Nyttobostäder AB (publ), org nr 559250-9607

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Nyttobostäder AB (publ) räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 69-105 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

FASTIGHETSVÄRDERING

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2022 till 4 812 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2022 har fastighetsbeståndet värderats genom internt upprättade värderingar med stöd av tidigare gjorda externa värderingar. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av vårdering av fastighetsinnehavet framgår i not 1 Redovisningsprinciper på sid 81, not 2 Bedömningar och uppskattningar på sid 87 samt not 15 Värdeförändringar fastigheter på sid 94-95. I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de internt och externt upprättade värderingarna.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har utvärderat bolagets kompetens samt utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat använd modell för fastighetsvärdering. Vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk, storlek och slumpmässighet. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 – 68. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra attett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Svenska Nyttobostäder AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Svenska Nyttobostäder ABs revisor av bolagsstämman den 25 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 27 juli 2020.

Stockholm den 20 april 2023
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Definitioner

Antal lägenheter i förvaltning
Antalet färdigställda och tillträdda lägenheter.

Antal lägenheter i säljarens produktion
Antalet lägenheter under uppförande.

Antal lägenheter i säljarens utveckling
Antalet ej byggstartade lägenheter.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder i förhållande till det totala fastighetsvärdet.

Driftnetto, Mkr
Hyresintäkter 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, %
Hyresintäkter 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
Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta hyror. Belyser Svenska Nyttobostäders intäktspotential.

Hyresintäkter, Mkr
Totala hyresintäkter.

Normaliserat driftnetto, Mkr
Hyresintäkter 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 tillträdda och ej tillträdda lägenheter.

Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr
Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod.

Överskottsgrad, %
Driftnetto i procent av intäkter.

Kalendarium

Delårsrapport januari - mars 2023	9 maj 2023
Årsstämma	15 maj 2023
Halvårsrapport januari - juni 2023	20 juli 2023

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Fredrik Arpe,tf VD,
+4670 558 42 62,
fredrik.arpe@nyttobostader.se

SVENSKA
NYTTOBOSTÄDER