20240705202287

Årsredovisning för

Apelsinhöjden 1 Holding AB

559042-9865

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Apelsinhöjden 1 Holding AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-28 Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-28

Rickard Gerdin
Styrelseledamot

20240705202888

Årsredovisning för

Apelsinhöjden 1 Holding AB

559042-9865

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Penneo dokumentnyckel: 3QHNL-2SO28-UIICU-1WTDZ-LUO3Z-G2USS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Apelsinhöjden 1 Holding AB, 559042-9865, med säte i Stockholm, Stockholms län får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 att bedriva därmed förenlig verksamhet.
Bolaget ska även bedriva uthyrning av bostäder samt därmed förenlig verksamhet,

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2023	*2022*	*2021*	*Belopp i kr* *2020*
Resultat efter finansiella poster	-250	-	-	-
Soliditet, %	63,10	64,00	64,93	65,17

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Vid årets början	50 000	158 383 073	-	158 433 073
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Balanseras i ny räkning		-	-	-
Årets resultat			-250	-250
Vid årets slut	**50 000**	**158 383 073**	**-250**	**158 432 823**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	158 383 073
årets resultat	-250
Totalt	158 382 823
disponeras enligt följande	
balanseras i ny räkning	158 382 823
Summa	158 382 823

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

Penneo dokumentnyckel: 3QHNI-JSO2B-UTICU-1WTDZ-1UO3Z-G2USS

20240705202289

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-250	-
Summa rörelsekostnader		-250	-
Rörelseresultat		-250	-
Finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		-250	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-250	-
Skatter			
Årets resultat		**-250**	-

Penneo dokumentnyckel: 3QHNL-2SO28-UTICU-1WTDZ-LUO3Z-G2USS

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	9 800	9 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 800	9 800
Summa anläggningstillgångar		9 800	9 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		251 058 459	247 538 359
Summa kortfristiga fordringar		251 058 459	247 538 359
Summa omsättningstillgångar		251 058 459	247 538 359
SUMMA TILLGÅNGAR		251 068 259	247 548 159

Penneo dokumentnyckel: 3QHNF-2SO78-UJICU-1WTD7-LUO3Z-G2USS

20240705202290

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
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		158 383 073	158 383 073
Årets resultat		-250	-
Summa fritt eget kapital		158 382 823	158 383 073
Summa eget kapital		158 432 823	158 433 073
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		92 635 436	89 115 086
Summa kortfristiga skulder		92 635 436	89 115 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 068 259	247 548 159

Penneo dokumentnyckel: 3QHNL-2SO28-U1ICU-1WTDZ-LUO3Z-G2USS

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.

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

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet
(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Penneo dokumentnyckel: 3QHNI-2SO78-UHCU-1WTDZ-1UO3Z-GZUSS

20240705202291

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 800	9 800
Redovisat värde vid årets slut	**9 800**	**9 800**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar koncernföretag

företag/org nr	*Antal andelar i %*	*Redovisat värde*	*Redovisat värde*
Brf Vertigo 23, org.nr 769628-9029	98	9 800	9 800
		9 800	**9 800**

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 4 Koncernuppgifter

Bolaget är dotterföretag till Apelsinhöjden Holding B AB, org.nr 559263-9545, säte i Stockholm.
Bolaget är moderföretag, men med stöd av ÅRL7 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 vår elektroniska signatur

Joakim Alm
Styrelseordförande

Rickard Gerdin
Styrelseledamot

Fredrik Arpe
Styrelseledamot / Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young Aktiebolag

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 3QHNL-2SO28-U1ICU-1WTDZ-LUO3Z-G2USS

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."

Rickard Per Ingemar Gerdin
Styrelseledamot
Serienummer: 1a335a1871d439[…]8f3436befb9ab
IP: 37.247.xxx.xxx
2024-06-19 12:52:07 UTC

BankID

JOAKIM ALM
Styrelseledamot
Serienummer: 30dc3190901c1f[…]3f7e67f5a5c0d
IP: 188.149.xxx.xxx
2024-06-20 12:13:47 UTC

BankID

Bo Fredrik Willner Arpe
Styrelseledamot
Serienummer: 0ef63a2df46b11[…]7b220e880fb8e
IP: 81.224.xxx.xxx
2024-06-23 12:23:37 UTC

BankID

PONTUS OHLSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 01d07ef2e25472[…]254abe2426272
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-24 13:06:21 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: SQWM2-2S

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**

20240705202922

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Apelsinhöjden 1 Holding AB, org.nr 559042-9865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apelsinhöjden 1 Holding AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Apelsinhöjden 1 Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 1 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: EX8TQ-113AQ-Q7PFO-PH3ZE-5KUWX-8D2AU

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 1 Holding AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 1 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

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."

PONTUS OHLSSON
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-24 13:07:06 UTC

20240705202293

Penneo dokumentnyckel: EX8TQ-T3AQ-Q7PFO-PH3ZE-5KUWX-8D2AU

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**

ÅRS-
RE
202

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)

Organisationsnummer:
559250-9607

Inledning

Väsentliga händelser 4
Året i korthet 5
VD har ordet 6

Om Svenska Nyttobostäder

Affärsidé 8
Historia 8
Koncept 9
Strategier och kunder 10

Fastighetsportföljen

Våra fastigheter 13

Ändringar i kapitalstruktur och förvärvsportfölj 15

Hållbarhetsrapport

Hållbart boende som affärsidé 16
Så säkerställer Svenska Nyttobostäder hållbarhetsarbetet 18
Fokusområde: Miljö och klimat 22
Fokusområde: Boende och lokalsamhällen 24
Fokusområde: Ansvarsfulla affärer 26
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten 29

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning i Svenska Nyttobostäder 30
Ledning 34
Styrelse 36
Risker och osäkerhetsfaktorer 38
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten 42

Finansiell rapport

Svenska Nyttobostäder-aktien 44
Nyckeltal 46
Förvaltningsberättelse 47
Finansiella rapporter 50
Noter 58
Underskrifter 84
Revisionsberättelse 85
Definitioner 88
Kalendarium 89
Kontakta oss 89

Penneo dokumentnyckel: E8EZV-6FSS8-85YPT-UWS7Y-DMQBJ-F5HDW

Bryggh

Väsentliga händelser under året

- I januari tillträddes fastigheten Flädern i Rönninge, Salems kommun, med 93 lägenheter.
- I januari kom Svenska Nyttobostäder överens med säljaren och utvecklaren av det kommande projektet Dragonen, som skulle innehålla 115 lägenheter, om att inte genomföra projektet.
- I slutet av januari lämnade Tommy Johansson posten som verkställande direktör i Svenska Nyttobostäder AB och Fredrik Arpe utsågs till tillförordnad verkställande direktör.
- Under en extra bolagsstämma i februari beslutade Svenska Nyttobostäder att minska antalet ordinarie ledamöter i styrelsen från sex till fem.
- Den 19 april offentliggjordes utfallet av utbyteserbjudandet, knappt 82 procent av utestående preferensaktier omvandlades till stamaktier. Det innebar att drygt 18 miljoner nya stamaktier emitterades samtidigt som cirka nio miljoner preferensaktier löstes in.
- Under våren genomförde bolaget förändringar i förvärvsavtalen, vilket bland annat innebar att en byggrättsportfölj förvärvades för 1,4 Mdkr. I samband med förändringarna slutfördes en riktad nyemission om cirka 2,3 Mdkr den 2 maj 2023.
- På årsstämman den 15 maj 2023 beslutade Svenska Nyttobostäder om fastställande av resultat- och balansräkningar, ingen utdelning för räkenskapsåret 2022, ansvarsfrihet för ledamöter och VD, fastställande av styrelse och revisor samt ett emissionsbemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler.
- I juni aviserade Svenska Nyttobostäder ny strategi och nya finansiella mål.
- Under sommaren genomfördes en företrädesemission och den 24 juli offentliggjordes utfallet. Företrädesemissionen tecknades till cirka 82 procent, vilket innebar att Svenska Nyttobostäder tillfördes cirka 204 miljoner kronor före emissionskostnader och kvittning.
- Bolaget tillträdde fastigheten Lignum vid Telefonplan den 6 oktober 2023. Fastigheten såldes mot privatmarknaden som bostadsrätter.
- Den 30 november bytte Svenska Nyttobostäder AB (publ) likviditetsgarant och Certified Adviser till Carnegie Investment Bank AB (publ).

Väsentliga händelser efter den 31 december 2023

- Den 28 mars offentliggjordes att styrelserna för ALM Equity och Svenska Nyttobostäder föreslår en fusion där Svenska Nyttobostäders aktieägare erhåller nya aktier i ALM Equity som vederlag. Fusionen förväntas stärka det sammanslagna bolagets position på marknaden, möjliggöra kostnadssynergier och förbättra finansieringsmöjligheterna. Med anledning av fusionen har Svenska Nyttobostäder initierat skriftliga förfaranden under sin utestående obligation. Planerat slutförande av fusionen är under tredje kvartalet 2024, förutsatt bland annat godkännande från bolagsstämmor och uppfyllelse av villkor relaterade till befintliga obligationslån.
- Svenska Nyttobostäder AB har erhållit godkännande från obligationsinnehavarna gällande de föreslagna ändringarna i obligationsvillkoren inför den planerade fusionen med ALM Equity AB. Ändringarna omfattar godkännande av byte av emittent till ALM Equity och kommer att verkställas i samband med slutförandet av fusionen.
- Aktieägare i Svenska Nyttobostäder representerande cirka 79,9 procent av aktierna och cirka 79,4 procent av rösterna i Svenska Nyttobostäder, exklusive aktier och röster som direkt eller indirekt innehas av ALM Equity, har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen vid Svenska Nyttobostäders årsstämma.

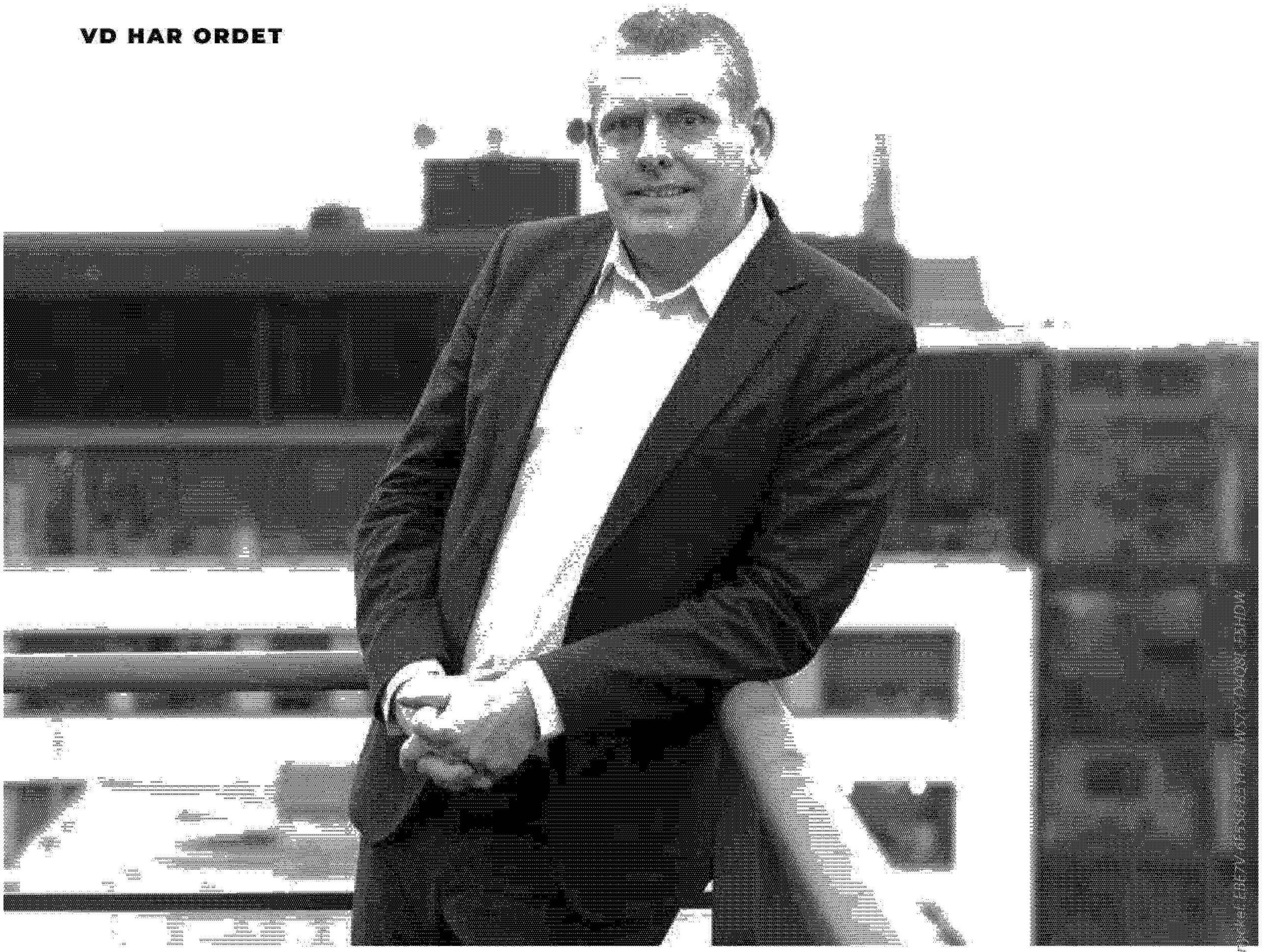
Penneo dokumentnyckel: EBE7V-6F5S8-YPT-UWS7Y-DMQ8L-F5HDW

ÅRET I KORTHET

Nyckeltal*	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresvärde, Mkr	243	227	168	126	65
Hyresintäkter, Mkr	231	188	128	100	35
Driftnetto, Mkr	161	149	107	68	32
Förvaltningsresultat, Mkr	-221	18	23	4	-2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-625	-170	595	69	120
Resultat efter skatt, Mkr	-748	-110	486	46	116
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-7,15	-2,40	7,16	0,21	0,69
Överskottsgrad, %	70	79	84	68	91
Belåningsgrad, %	58	65	58	70	65
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	95	87	100	98	100
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	95	87	99	97	100

*För definitioner av nyckeltal, se sidan 88.

Denna dokumentversion är den officiella årsredovisningen



Ett år av anpassning till nya förutsättningar

När Svenska Nyttobostäder lämnar 2023 bakom sig och går in i 2024 gör vi det med ny kraft och en ny affärsstrategi för långsiktigt värdeskapande. Trots ett mycket utmanande år har vi anpassat oss till förändringar i bostadsmarknaden, genomgått kapitalstrukturförändringar och utvecklat vår finansieringsmodell. I mars 2024 offentliggjorde Svenska Nyttobostäder och ALM Equity en fusionsplan i syfte att ytterligare förbättra möjligheterna för värdeskapande i ett gemensamt bolag.

Vid vår notering 2020 hade vi en klar femårsplan för investering, finansiering och förvaltning av hyresfastigheter, särskilt inriktade mot företagsmarknaden. De omvälvande händelserna på marknaden under 2022 och 2023 tvingade oss att ompröva våra finansierings- och affärsmodeller. En snabb övergång från nollränta till en miljö med högre ränta skapade komplexa finansieringsutmaningar, förvärrade av vår preferensaktiestruktur. Samtidigt utmanades företagsuthyrningsmarknaden av minskad efterfrågan på lägenheter och tydligare lagstiftning för uthyrningar till företag.

Med dessa nya förutsättningar arbetade vi tillsammans med våra ägare för att snabbt ställa om och anpassa verksamheten till de nya förutsättningar som nu råder.

VD HAR ORDET

KRAFTFULLA ÅTGÄRDER GÖR OSS REDO

Jag är nöjd med det vi åstadkommit under året som gått; vi har genomfört flera viktiga och kraftfulla insatser som omvandlat Svenska Nyttobostäders affärsmodell och verksamhet för att kunna utveckla bolaget framåt.

- **Stärkt kapitalstruktur och finansiell flexibilitet:** Vi har omformat och stärkt vår kapitalstruktur genom preferensaktiebyte och nyemissioner på totalt 2,5 Mdkr för att finansiera tillträden, byggrätter och stärka balansräkningen. Ett nytt finansiellt ramverk har etablerats, vilket ger oss möjlighet och mer flexibilitet att aktivt förvalta våra tillgångar, inklusive byggrätter, pågående projekt och förvaltningsbestånd, för att skapa värde och öka vår finansiella uthållighet.

- **Minskat beroende av företagsmarknaden:** Vi inledde en diversifiering av vår uthyrning och från att huvudsakligen ha hyrt ut till företag, hyr vi nu ut till både företag och privatpersoner. Vår företagsuthyrning har minskat från 67 procent till 49 procent under 2023. Den nya affärsmodellen innebär en närmare relation till våra slutkunder och ett tydligare fastighetsägaransvar. Vi har övergått från blockuthyrningskontrakt med några få förmedlare av företagslägenheter till att hantera cirka 1 100 hyreskontrakt och hyresgäster. En konverteringsplan har etablerats för en stor del av de lägenheter som tidigare hyrdes ut via förmedlare, med målet att successivt övergå till egen uthyrning av alla företagslägenheter.

- **Anpassad organisation:** Vi har anpassat den operativa organisationen för att stödja den nya affärsmodellen och strategin. Förvaltningen riktas nu mer direkt till privatpersoner, vilket kräver andra kompetenser och organisering. Dessutom ansvarar vi nu också för projektutveckling, exploatering och försäljningar mot privatmarknaden.

Med detta på plats ser jag att vi nu har vi lagt grunden till en ny och starkare plattform som stödjer vårt framtida värdeskapande utifrån de nya förutsättningar som råder. Bolagets främsta tillgångar, som består av nyproducerade, yteffektiva bostäder i Stockholmsområdet kan nu nyttjas och utvecklas på många alternativa sätt vilket ger oss större flexibilitet att utveckla verksamheten framåt.

YTTERLIGARE FÖRSTÄRKNING FÖRBÄTTRAR FÖRUTSÄTTNINGARNA OCH MINSKAR RISKERNA

I slutet av mars 2024 annonserades en plan att fusionera Svenska Nyttobostäder med ALM Equity. Syftet är att tillföra ytterligare flexibilitet och öka förutsättningarna för verksamhetens fortsatta utveckling. Genom fusionen väntas Svenska Nyttobostäder och våra aktieägare gynnas av bättre finansieringsmöjligheter och tillgång till en bredare och djupare organisation för projektutveckling som nu är en viktigare del i vår affärsmodell. För att transaktionen ska bli verklighet krävs att båda bolagens bolagsstämmor ger grönt ljus till affären.

ÅRETS RESULTAT

Den löpande verksamheten under året har främst präglats av de stora förändringar som genomförts inom uthyrningen där vi växlat över till att hyra ut direkt till privatpersoner och företag. Vi tillträdde ytterligare en fastighet, Flädern, med 93 lägenheter i början av 2023. I oktober tillträdde vi Lignum där vi ställde om projektet till marknaden för bostadsrätter. Året har resultatmässigt påverkats av stora kostnader för omställningen av den finansiella och den operationella verksamheten.

Årets driftnetto blev 161 (149) Mkr och förvaltningsresultatet -221 (18) Mkr. Vid sidan av höga kostnader för finansiering så tyngs resultatet av kostnader kopplat till förtida avslut av hyresavtal, kostnader hänförbara till omstruktureringen av kapitalstrukturen och omställningen av affärsmodellen. En extern värdering visar på en orealiserad värdeminskning på drygt 460 Mkr på förvaltningsfastigheterna, drivet av rådande marknadsförutsättningar.

DET LJUSNAR I HORISONTEN

Jag förväntar mig att se en successiv förbättring av det makroekonomiska läget under 2024 med en inflation som förhoppningsvis toppat och med en stabiliserad ränta, där möjliga sänkningar finns med i förhoppningen. Det ger försiktigt positiva signaler för finansiering och fastighetstransaktioner samt möjligheter till förädling av vårt bestånd.

Med stabiliserade räntor ser jag att bostadsmarknaden kan förbättras under 2024 med ökad aktivitet från både privata och professionella aktörer, driven av bland annat en uppdämd efterfrågan för bostadsbyte och nya bostäder. Svenska Nyttobostäder har små, kostnadseffektiva bostäder i kollektivtrafiknära områden, vilket förväntas vara fördelaktigt på den framtida marknaden. Vidare kan vi också nyttja våra byggrätter för att möta efterfrågan framöver.

Jag vill tacka mina medarbetare som arbetat hårt och målmedvetet för att genomföra den stora förflyttning som Svenska Nyttobostäder gjort under 2023. Jag är stolt över vad vi åstadkommit tillsammans. Nu ser jag fram emot att fullfölja och färdigställa förändringsresan tillsammans med våra nya kollegor i ALM Equity givet att våra bolagsstämmor röstar för en fusion. Med en ljusare horisont, med en stark produkt med långsiktig efterfrågan som anpassats till nya marknadsförutsättningar ser vi med tillförsikt och spänning fram mot 2024.

Fredrik Arpe, tf VD
26 april 2024

Penneo dokumentnyckel: EBEJV-6FSSB-8SYPT-UWSZY-D4QBL-F5HDW

Kvadratsmarta lägenheter i kommunikationsnära lägen

Svenska Nyttobostäder utvecklar, äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade och kvadratsmarta lägenheter samt byggrätter. Beståndet finns i Stockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer. Bolaget fokuserar på två kundsegment, företag inklusive exempelvis organisationer och lärosäten samt privatpersoner.

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.

Kronan i Barkarby, Järfälla

KONCEPT

Kvadratsmart

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

Nyproducerat

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

Kommunikationsnära

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

Ny affärsstrategi

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

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

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

Under 2023 har Svenska Nyttobostäder tillträtt byggrätter för projekt som ännu inte produktionsstartats, vilket innebär att bolaget får en bättre kontroll över projektportföljen, exempelvis beträffande när produktionen startas och fastigheternas utformning.

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

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

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

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

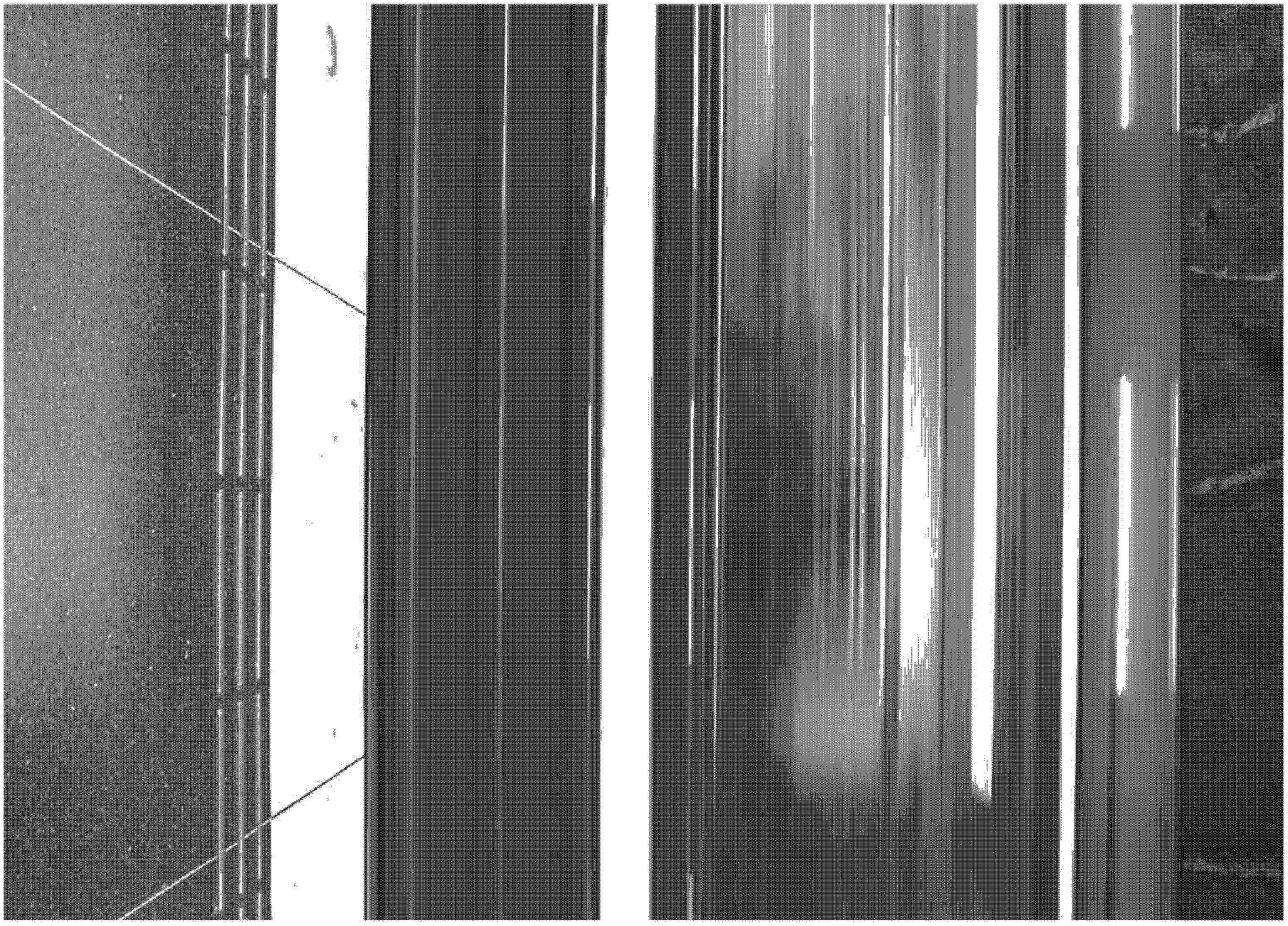
Företagshyresgäster
Internationella företag med kontor i Stockholm har svårt att rekrytera kompetens. Många behöver arbetskraft från utlandet och medarbetare som behöver komma och arbeta i Stockholm på kort tid. Den trånga sektorn är ofta boendet.

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: EBE7V-6FJSS-85YPT-UWSZY-DMQBL-F5HDW



Penneo dokumentnyckel: EBE7V-6F5S8-85YPT-UWS7Y-D4Q8L-F5HDW

2 072

LÄGENHETER I FÖRVALTNING, TOTALT

95%

UTHYRDA LÄGENHETER AV DET TOTALA BESTÅNDET

161

DRIFTNETTO, MKR

243

HYRESVÄRDE, MKR

Nyckeltalen avser utgången av december 2023.

Kommunikationsnära lägen

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

Vid utgången av 2023 äger och förvaltar Svenska Nyttobostäder totalt 2 072 lägenheter samt 161 lagerlägenheter. 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 är fastigheter som är produktionsstartade hos säljaren och tillträds i takt med färdigställande. Fastigheter i kategori C är ej produktionsstartade. Svenska Nyttobostäder tillträdde kategori C som byggrätter i maj 2023.

Per 2023-12-31	Objekt	Planerat tillträde	Kommun	Område	Antal lägenheter
Kategori A Fastigheter i förvaltning	Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	Väsjön	45
	Mälarterrassen	Tillträdd	Stockholm	Hässelby Strand	161
	Poeten	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	228
	Skalden	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	266
	Torghuset	Tillträdd	Salem	Rönninge C	62
	Esplanaden	Tillträdd	Stockholm	Rinkebyterrassen	52
	Ängshuset	Tillträdd	Stockholm	Rinkebyterrassen	78
	Fyrlotsen	Tillträdd	Lidingö	Larsberg	180
	Kronan	Tillträdd	Järfälla	Barkarbystaden	276
	Nova 7	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	324
	Nova 8	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	125
	Skogshusen	Tillträdd	Nacka	Telegrafberget	182
	Fladern	Tillträdd	Salem	Rönninge C	93
	Lignum**	Tillträdd	Stockholm	Telefonplan	204
Kategori B Fastigheter i säljarens produktion	Stella 9***	Q2 2024	Sollentuna	Södra Häggvik	271
	Stella 10***	Q2 2024	Sollentuna	Södra Häggvik	153
	Alba	Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	396
	Rubigo	Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	70
	Kastellet	Q3 2024	Sollentuna	Väsjön	154
Kategori C* Ej produktionsstartade projekt	Archimedes A	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	116
	Archimedes B	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	106
	Archimedes C	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	135
	Archimedes D	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	84
	Archimedes E	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	58
	Archimedes F1	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	253
	Archimedes F2	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	280
	Archimedes S	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	26
	Häggvik Entré	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	Kommersiell fastighet
	Häggvik Luna	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	437
	Häggvik View	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	184
	Jarlaberg	Tillträdd	Nacka	Jarlaberg	114
	Kajhusen	Tillträdd	Sollentuna	Väsjön	291

** Antal lägenheter i kategori C är preliminärt och kan komma att ändras.*
*** Projektet Lignum vid Telefonplan har styrts om mot privatmarknaden istället för att behålla det i egen förvaltning.*
**** Från den 4 oktober 2023 har bolaget haft förvaltningsansvar för fastigheterna Stella 9 och 10.*

Penneo dokumentnyckel: EBEJV-6FSHW-INDHG-180WD-LWSYT-UMSSY-D4QBJ-F5HDW

Stella i Södra Häggvik, Sollentuna

Pennéo dokumentnyckel: E8ZV-6F5S8-65YPT-UWS7Y-DHOIL-F5HDW

Ändringar i kapitalstruktur och förvärvsportfölj under 2023

Svenska Nyttobostäder har under året genomfört flera åtgärder för att stärka bolagets kapitalstruktur. Under andra kvartalet slutfördes utbyteserbjudandet av preferensaktier och förändringarna av förvärvsavtalen. I juni beslutade styrelsen att genomföra en företrädesemission om maximalt cirka 250 miljoner kronor och emissionen slutfördes i juli och har inneburit att bolaget tillförts drygt 200 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader och kvittning.

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 upp till 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.

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 cirka 82 procent, vilket motsvarar totalt 18 041 206 nya stamaktier. Omvandlingen av preferensaktier till stamaktier medför en minskad belastning från utdelning på preferensaktierna även om årsstämman beslutade 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 ursprungliga förvärvsavtalen skulle Svenska Nyttobostäder till och med 2025 tillträda totalt 29 förvaltningsfastigheter med sammanlagt knappt 5 800 lägenheter.

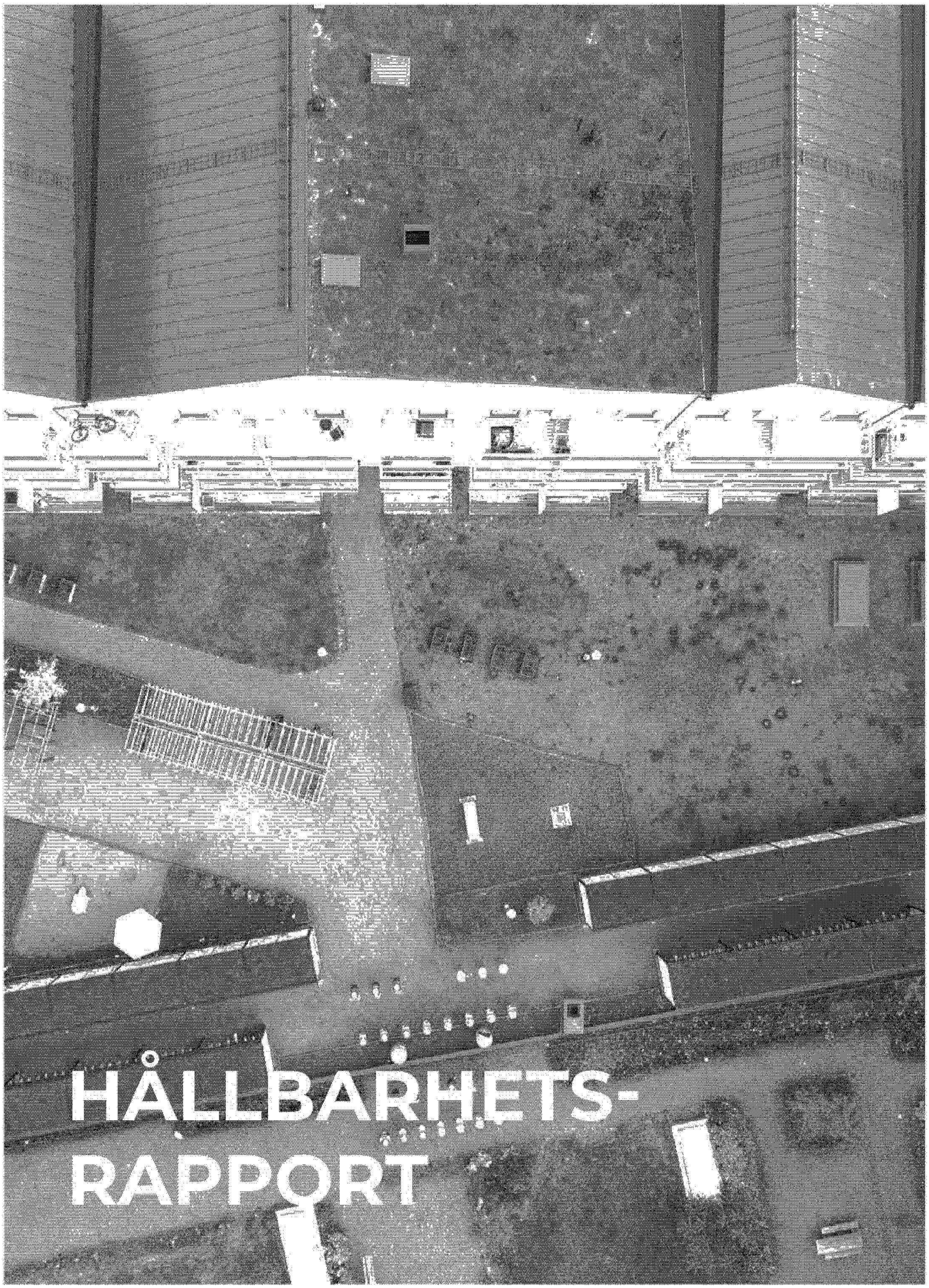
På den extra bolagsstämman i mars 2023 antogs också förslag att ingå ändringsavtal avseende förvärvsavtalen, vilket säljarna accepterat. Ändringarna innebär att säljarna av fastigheter i produktion som bolaget ännu ej tillträtt erhåller stamaktier i stället för att erhålla nyemitterade preferensaktier i Svenska Nyttobostäder i samband med framtida tillträden. Vidare medför det också att projekt som inte produktionsstartats samt tre tillkommande projekt förvärvas av Svenska Nyttobostäder som byggrätter i stället för färdigställda fastigheter som de ursprungliga förvärvsavtalen gör gällande, och att betalning för dessa byggrätter ska lämnas i stamaktier. Sammantaget innebär det att 46 567 050 nya stamaktier emitteras i en riktad emission. Svenska Nyttobostäder slutförde förändringarna av förvärvsavtalen samt genomförde den riktade nyemissionen av stamaktier i början av maj 2023, då även byggrättsportföljen tillträddes.

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
Syftet med företrädesemissionen var att stärka bolagets finansiella ställning och utgör ett led i att skapa en långsiktigt hållbar kapital- och finansieringsstruktur för att fortsatt möjliggöra bolagets strategiska utveckling. Teckningskursen fastställdes till 35 kronor och emissionen tecknades till cirka 82 procent vilket motsvarar 5 832 872 nya stamaktier. Bolaget tillfördes cirka 204 miljoner kronor före emissionskostnader och kvittning. Lånet från ALM Equity om knappt 31 miljoner kronor kvittades mot nya stamaktier i samband med emissionen.

Penneo dokumentnyckel: EBE7V-6F5S5-8-85YPT-UWS7Y-D4Q8L-F5HDW



Denna dokumentnyckel: E8ZV-6F658-85YPT-UWSTY-D40BL-FSHDW

1. HÅLLBART BOENDE SOM AFFÄRSIDÉ

Svenska Nyttobostäder förser företag, organisationer och privatpersoner med boenden. Genom att tillföra Stockholmsmarknaden kvadratsmarta 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

Svenska Nyttobostäders affärsmodell utvecklades 2023, från att tidigare hyrt ut bostäder via samarbetspartners till en direktuthyrning. Syftet var att få en ökad kontroll över fastigheterna samt dess boendemiljöer med fokus på att främja tillgängligheten av kvadratsmarta bostäder i kommunikationsnära lägen, vilket bidrar till ett hållbart samhälle. Översikten av Svenska Nyttobostäders hållbarhetsarbete avser den inriktning och verksamhet som bedrivits under 2023.

Denna dokumentkopia är hämtad från EQT:s dokumentarkiv

Denna dokumentkopia är skapad av EBEXV-6558-65YPT-UWS7Y-DAQBL-FSHDW

2. SÅ SÄKERSTÄLLER SVENSKA NYTTOBOSTÄDER HÅLLBARHETSARBETET

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.

2.2 INTERNA RAMVERK

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

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

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

Personlig dokumentnyckel: EBE7V-6F358-65YPT-UW57Y-DMQBL

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 antikorruption.	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.

Denna dokumentnyckel: EBE2YV6F-3558-85YPT-UWS7Y-DMQBL-F5HDW

HÅLLBARHET

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 bostadsförmedlingar eller försetts med boenden upplåtna av Nyttobostäder, företag samt organisationer. Intressenternas förväntningar på oss avseende miljö, sociala frågeställningar och affärsetik samt korruption tillvaratas vid intervjuer och samarbeten samt från våra egna insikter. I analysen där vi identifierat var vår främsta 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

Denna dokumentmyckel E6E7V-6F558-85YPT-UMS7Y-DAQBL-F5HDW

3. MILJÖ OCH KLIMAT

Vår målsättning: Med optimalt planerade och kvadratsmarta 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. Under 2023 har bolaget implementerat ett energiuppföljningssystem som analyserar fastigheternas energiförbrukning, så vi får bättre kontroll och kan därmed arbeta med att sänka energikostnaderna. 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.

Genom att våra fastigheter är placerade i närheten av allmänna kommunikationer och erbjuder lokaler för verksamheter som till exempel elbilspool, gym, caféer och co-workingytor, minskar vi behovet för de boendes resor och behovet av egna bilar. Dessutom är parkeringsplatserna vid våra fastigheter vanligtvis utrustade med eller förberedda för laddningsstationer för elbilar, vilket ytterligare stödjer en hållbar livsstil.

Denna dokumentnyckel: EBE7V-6F558

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.

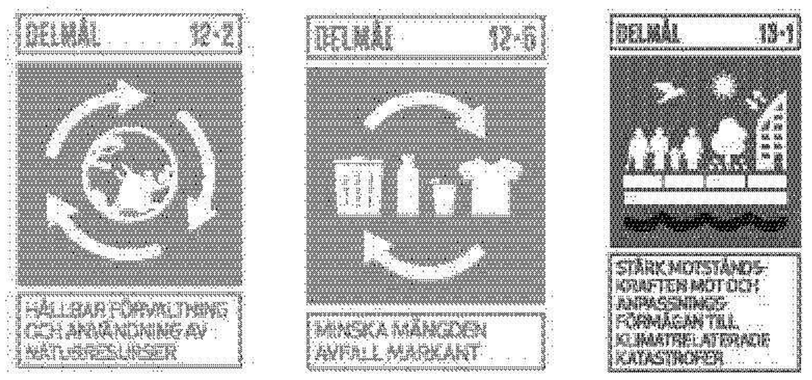
3.3 CERTIFIERADE FASTIGHETER

Två av Svenska Nyttobostäders tillträdda förvaltningsobjekt är certifierade med Miljömärkning Silver.

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.



Denna dokumentmall är EBEN-certifierad. EBEN-dokument 558-65

Denna dokumentversion är inte undertecknad

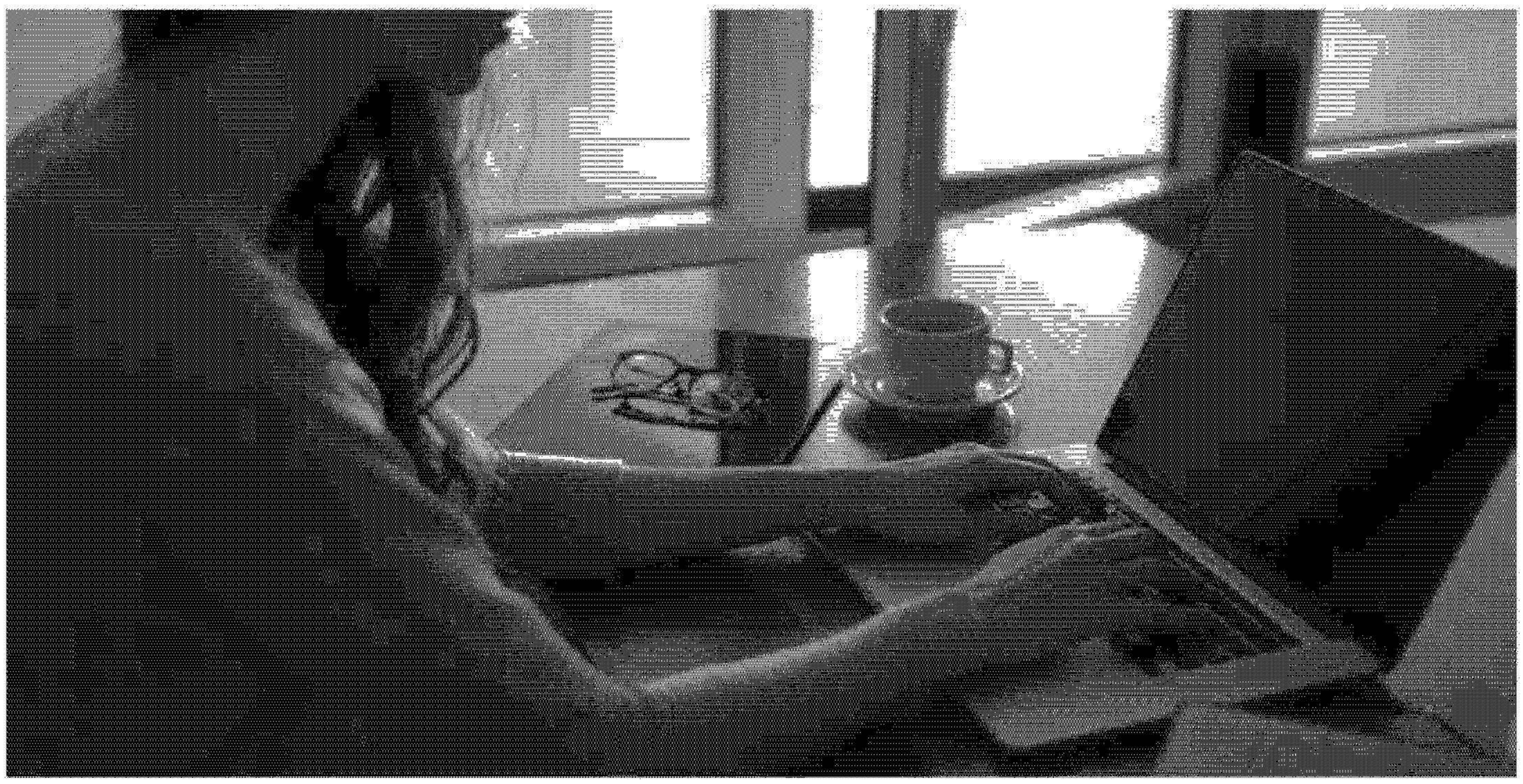
4. BOENDE OCH LOKALSAMHÄLLEN

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 lokalhyresgäster som caféer, gym, butiker och co-working i fastigheternas bottenvåningar skapas mötesplatser för de boende och för närområdet.

Resultat: Under 2023 har lokaluthyrningen fortsatt i våra nybyggda fastigheter. Vakansgraden för lokaler var vid utgången av året 10 procent.



4.2 TRYGGA BOSTÄDER

Vår målsättning, påverkan, insatser: 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.

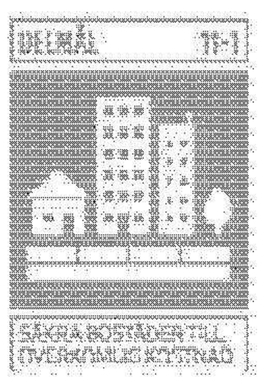
Svenska Nyttobostäders egna fastighetsförvaltare gör kontinuerliga besök på samtliga adresser och dialog förs ständigt med kunder kring säkerhet och trygghet. En tätare dialog sker med kommuner, andra fastighetsägare och polisen för att förbättra närområdets utveckling, brottsmisstankar polisanmäls alltid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

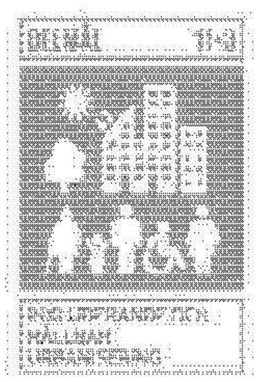
Trygghetsinsatser sker också på plats i fastigheterna, såsom kameraövervakning inomhus i vissa fastigheter och i soprum, belysning i uppgångar, brytskydd på dörrar och portar. Vid vissa fastigheter har vaktbolag tillfälligt hyrts in under 2023 i trygghetsfrämjande syfte. Snabb åtgärd av fel som påverkar boendes säkerhet såsom belysning i trappuppgångar är exempel på andra åtgärder. Under 2023 har en ny teknisk förvaltning skapats för tydligare och snabbare ärenderapportering. 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.





Penneo dokumentnyckel: EBE7V-6F5S8-YPT-UW57Y-DMQ8L-F5HDW

5. 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.

Insatser: I början av 2023 implementerades en visselblåsarfunktion som nås via hemsidan www.nyttobostader.se samt en tydlig rutin. 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.

Resultat: Under 2023 har inga incidenter rörande bristande affärsetik eller korruptionsbrott utretts eller rapporterats via visselblåsarfunktion samt övriga kanaler.

Denna dokumentversion är EBEF:s officiella årsredovisning för 2023. Den är framtagen av Svenska Nyttobostäder AB (publ) och är identisk med den version som har upprättats för myndighetsinlämning. Dokumentet är digitalt signerat och kan verifieras med hjälp av certifikat utfärdat av Svenska Nyttobostäder AB (publ).

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 kriminella aktiviteter i våra fastigheter sker omedelbart polisanmälan.

Resultat: Under 2023 har inga väsentliga fall av kriminell användning av våra boenden konstaterats. Uppsägningar av blockhyresavtal har skett till följd av avtalsbrott hos samarbetspartners vilket resulterat i några fall då privatpersoner avhysts från sina boenden. För att hantera situationen har Svenska Nyttobostäder samarbetat med kommuner och berörda samarbetspartners.

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 2023 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.

5.4 UTVECKLA OCH ATTRAHERA MEDARBETARE

Vår målsättning, påverkan, risker och möjligheter: Vid utgången av 2023 sysselsatte Svenska Nyttobostäder 11 medarbetare. I tillägg till detta sysselsätter företaget inhyrd specialistkompetens inom redovisning, managementkonsulter, HR, legal rådgivning, IT med mera. Beroendet av nyckelmedarbetare innebär att vi måste attrahera, utveckla och behålla medarbetare som på bästa sätt bidrar till företagets nytänkande, utveckling och strukturkapital.

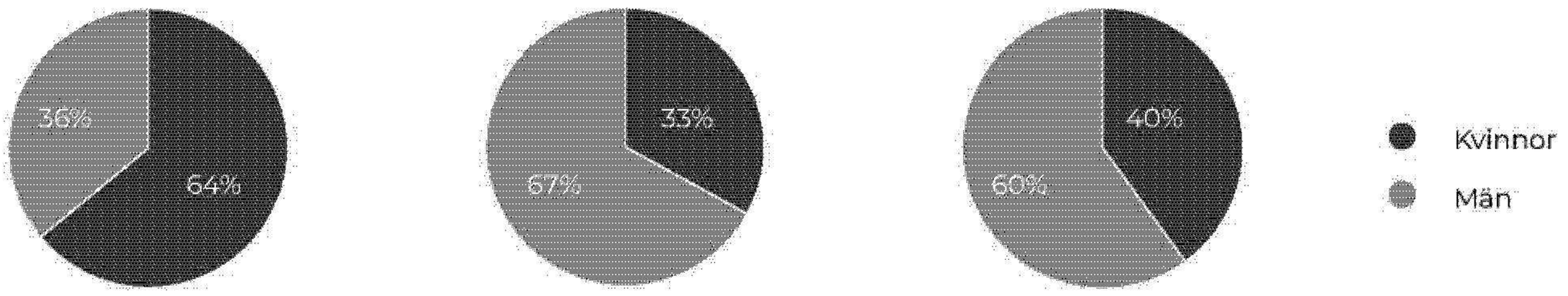
Insatser och resultat: Mångfald bland medarbetare samt en inkluderande affärskultur där skillnader respekteras utgör en tillgång och stärker vår förmåga att växa och utvecklas. Svenska Nyttobostäders företagskultur präglas av en stark värdegrund som bidrar till organisationens utveckling och baseras på grundstenarna nytänkande, hållbarhet och digitalisering. Medarbetarsamtal genomförs årligen med samtliga medarbetare. En medarbetarundersökning planeras under 2024.

I början av 2023 skedde ett byte av VD i företaget. Under året har fyra medarbetare slutat och fyra har börjat.

Denna dokumentnyckel: EBE2V-6SSB-85YPT-UHWS7Y-DAQ8L-F5HDW

KÖNSBALANS

Könsbalansen bland medarbetarna är 64 procent kvinnor och 36 procent män. Åldersfördelningen bland medarbetare är 18 procent under 30 år, 64 procent mellan 30 och 50 år samt 18 procent över 50 år.



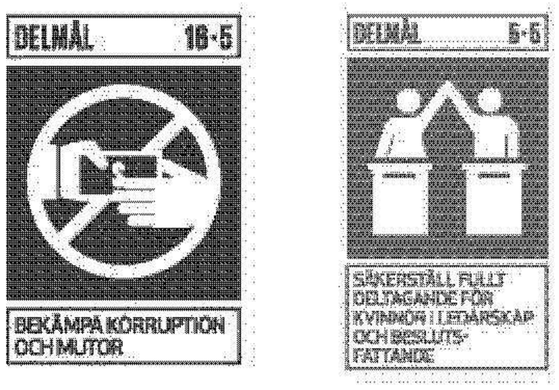
FÖRETAG	LEDNING	STYRELSE
Medarbetardata, anställda 31 december 2023	2023	2022
Medarbetarsamtal, andel medarbetare	82%*	100%
Personalomsättning, %	29%	15%
Sjukfrånvaro	1,96%	0,42%
Könsbalans, företag	64 % kvinnor, 36 % män	70 % kvinnor, 30 % män
Könsbalans, ledning	33 % kvinnor, 67 % män	33 % kvinnor, 67 % män
Könsbalans, styrelse	40 % kvinnor, 60 % män	40 % kvinnor, 60 % män

**Medarbetare som inte har haft medarbetarsamtal har startat sin anställning efter årets tredje kvartal.*

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 HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 16-28 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.

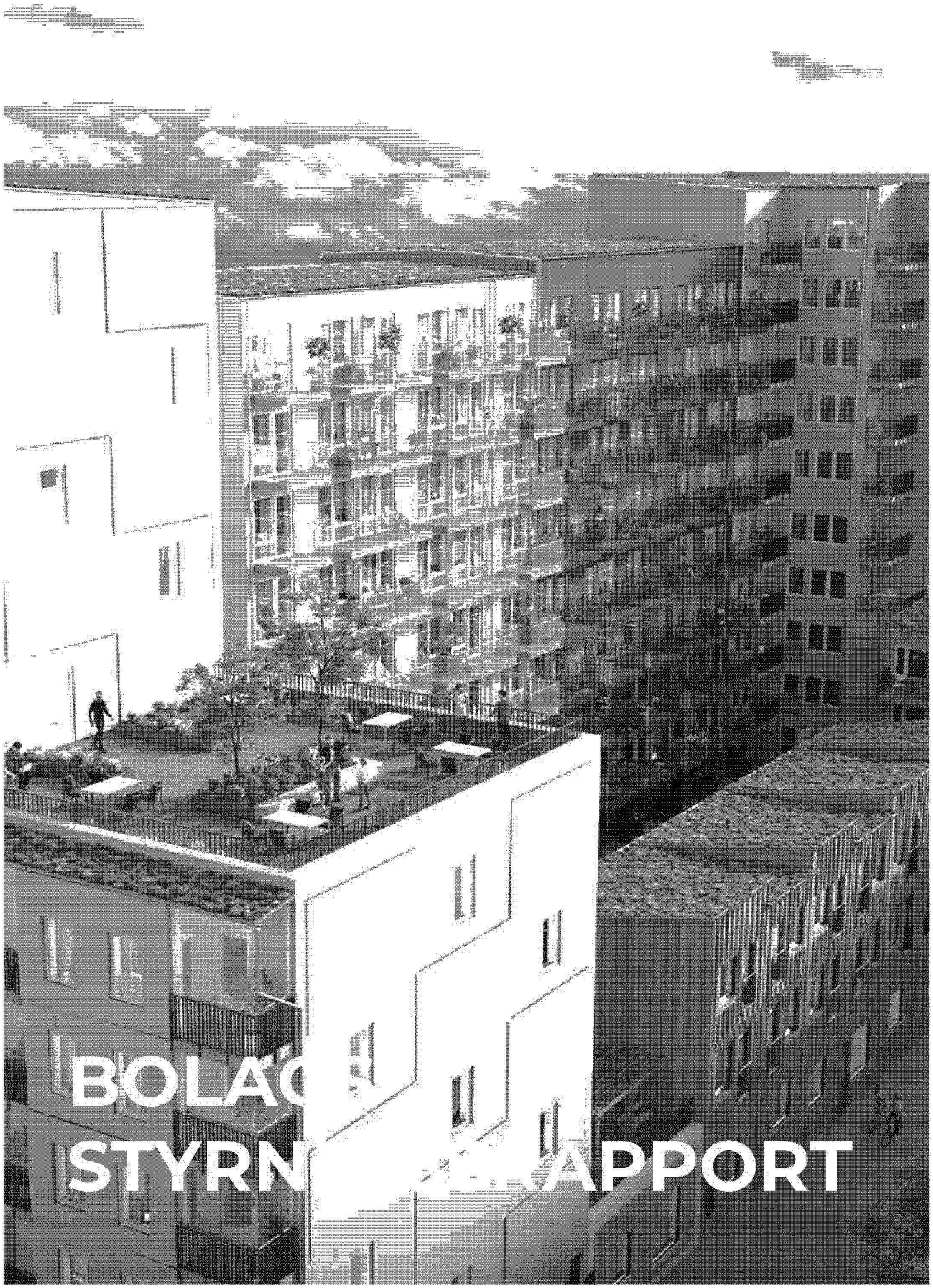
Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm 26 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: E8S7V-6F5SY-D4QBL-F5HDW



Pennéo dokumentnyckel: EBEM-6F5S8-85YPT-UWS7Y-DMO8L-F5HDW

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 38-41.

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 och hyresavisering utförs av extern byrå. Uppföljning av resultat och balansutfall görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av

Penneo dokumentnyckel: EBE7V-6FSS8-85YPT-UWS7Y-DAQBL-F5HDW

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 15 MAJ 2023
Svenska Nyttobostäders årsstämma hölls den 15 maj 2023 i Stockholm. Vid stämman fattades bland annat följande beslut:
Bolagets resultat- och balansräkning samt koncernresultat och koncernbalansräkning fastställdes.
Ingen utdelning ska ske till varken stam- eller preferensaktieägarna.
Beslut att bevilja styrelsens ledamöter och verkställande direktör ansvarsfrihet för 2022.
Styrelsen ska bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter samt att till revisor ska utses ett revisionsbolag.
Stämman beslutade att styrelsen ska erhålla ett arvode om totalt 950 000 kronor att fördelas så att ordförande erhåller 350 000 kronor och övriga ledamöter erhåller 150 000 kronor vardera.

Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete eller deltagare i arbetsgrupp ska utgå med totalt 200 000 kronor att fördelas så att ordförande erhåller 150 000 kronor och övriga ledamöter erhåller 50 000 kronor.

Styrelsens ledamöter, Emma Norburg, Joakim Alm, Jonas Bengtsson, Fredrik Arpe och Hanna Andreen omvaldes.
Till revisor omvaldes Ernst & Young AB med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.
Bemyndigande av styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler 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 Andreen.

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 2023 valde revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. I september 2023 utsåg Ernst & Young AB den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén till huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2024. Ernst & Young AB har varit bolagets revisionsbolag sedan 2020.

Penneo dokumentnyckel: E8S7V-6FSS8-B6YPT-UWS7Y-DMQ8L-F5HDW

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

Bolagets Certified Adviser för Svenska Nyttobostäder är:
Carnegie Investment Bank AB (publ)
Regeringsgatan 56
SE-103 38 Stockholm
Telefon: +46 (0)73 856 42 65
E-mail: certifiedadviser@carnegie.se

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 informations-policy 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 rapporteringsskyldighet 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

För aktieutveckling och ägarstruktur, se sidorna 44-45.

KOMMITTÉER

Styrelsen har inom sig utsett en närståendekommitté. Utöver det kan styrelseledamöterna ansvara för frågor som de är sakkunniga inom och få 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. Enligt bolagsordningen ska ej utbetald utdelning på preferensaktier bokas som innestående utdelning.

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 36-37.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE

Arvode har utgått till styrelsen för år 2023, se not 4 på sidan 65.

Penneo dokumentnyckel: E8E7V-6F5SB-YPT-UWS7Y-DMQBL-FSHDW

LEDNING

Denna dokumentnyckel: EB5ZV-6F5S8-B5YPT-UWS7Y-D4Q8L-F5HDW

Fredrik Arpe

Tf. VD

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.

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

Rickard Gerdin

CFO

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

Anna Jakobsson

COO

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.

Penneo dokumentnyckel: EBZ7V-6F5S8-8SYPT-UWSGY-D4QXL-F5HDW

STYRELSE

Emma Norburg
Ordförande
Född: 1975

Erfarenhet och bakgrund: 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.

Tidigare uppdrag utanför koncernen (under de senaste fem åren): -

Aktieinnehav i bolaget: -

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

Hanna Andreen (fd. Wachtmeister)
Ledamot
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).

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

Aktieinnehav i bolaget: 2 246 stamaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget och till bolagets större aktieägare.

Fredrik Arpe
Ledamot

Se beskrivning under "Ledning" på sidan 35.

Penneo dokumentnyckel: EBE7V-6F5S8-85YPT-UWS7Y-DMQRL-F5HDW

Jonas Bengtsson
Ledamot
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: 19 636 112 stamaktier (varav 18 346 484 via Bengtssons Tidnings AB).

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

Joakim Alm
Ledamot
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: 52 738 044 stamaktier (varav 51 518 391 via ALM Equity AB).

Beroende i förhållande till bolaget och till bolagets större aktieägare.

Penneo dokumentnyckel: E8ZN6-GYSWN-UWSYT-DHQXL-F5HDW

RISKER

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS VERKSAMHET

OMRÅDE	RISKER
Förvärv Svenska Nyttobostäders strategi inbegriper fastighetsförvärv. Förvärv av fastigheter exponerar bolaget mot ett flertal risker.	• Osäkerhet beträffande fastigheternas förvaltning. • Oväntade kostnader för miljöstädning. • Ombyggnad och hantering av tekniska problem. • Beslut från myndigheter. • Legala tvister avseende förvärvet eller fastighetens skick. • Högre skuldsättning och räntekostnader samt höjda skatter. • Risker och osäkerhetsfaktorer i antaganden som innebär att alla förväntade fördelar med förvärvet inte uppnås. • Förseningar av samt ökade eller oväntade kostnader för fastigheter eller förvärv. • Tillgång till kapital.
Hyresintäkter och hyresutveckling Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar hyresfastigheter som hyrs av privatpersoner, företag, myndigheter m. fl. och en väsentlig del av bolagets nettoresultat utgörs av hyresintäkter, vilket påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga.	• Risken att uthyrningsgrad sjunker samtidigt som underhålls- och driftskostnader stiger. Det påverkar bolagets likviditet och resultat negativt. • Bolaget är beroende av ett par stora hyresgäster vilket innebär ökad risk för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter. • Försenade eller uteblivna hyresbetalningar vilket skulle påverka bolagets tillgång till likviditet och generera rörelsekapitalunderskott. • Risk för vakans då många liknande lägenheter kommer ut på marknaden vid samma tid.
Operationella risker Ekonomiska förluster eller skadat förtroende på grund av operationella brister i interna system och kontroller.	• Bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter vilket skulle påverka bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på önskat sätt, attrahera och behålla personal och hyresgäster.
Drifts- och underhållskostnader I bolagets hyresavtal för fastigheterna regleras ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna så som kostnader för el, renhållning, försäkring, vatten och värme.	• Om prishöjningar för löpande driftskostnader inte kan föras vidare till hyresgästen kan det få negativ effekt på bolagets ekonomiska resultat och finansiella ställning. • Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan påverka bolagets resultat negativt . • Negativ påverkan på fastigheternas marknadsvärde om nödvändigt underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig.
Risker relaterade till att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner Bolaget har en relativt liten organisation, vilket medför att bolaget är beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ett antal nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Det är viktigt för bolagets framtida affärsverksamhet och utveckling att bolaget kan behålla, motivera och rekrytera kvalificerad personal.	• Nyckelpersoner lämnar bolaget och dessa är svåra att ersätta eller att processen tar längre tid än planerat, vilket kan påverka bolagets resultat negativt. • Ökade kostnader för att attrahera och behålla personal kan påverka bolagets kostnader och resultat negativt.
Risker relaterade till avyttring mot privatmarknaden Avyttring mot privatmarknaden är beroende av marknadsförhållanden och kan innebära förluster eller ökade finansieringsrisker för bolaget.	• Beroende av marknadsförhållanden. • Möjliga förluster vid försäljning. • Ökade finansieringsrisker.

Penneo dokumentnyckel: E8E7V-6FSS8-85YPT-UWS7Y-DMQ8L-F5HDW

RISKER RELATERADE TILL BRANSCHEN OCH MARKNADEN

OMRÅDE	RISKER
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 exponerad för den regionalekonomiska utvecklingen på denna geografiska marknad.	· Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden och en ekonomisk nedgång på den globala marknaden kan påverka bolaget eller dess hyresgästers finansiella ställning. · Försämring av den globala ekonomin, minskad likviditet på den svenska marknaden för bostadsfastigheter eller minskad efterfrågan på bolagets bostadsfastigheter specifikt. · Avkastningskraven ökar till följd av ökade inflationsförväntningar vilket påverkar marknadsvärdet på bolagets fastigheter negativt.
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 kriminell handling. Även andra faktorer kan komma att påverka möjligheten att få full försäkringsersättning.	· Försäkringsskydd på ofördelaktiga villkor som inte täcker framtida affärsbehov.
Projektrisker och risker med fastighetsutveckling Bolaget har sedan maj 2023 ett antal byggrätter i sin fastighetsportfölj. Detta är en ny verksamhetsinriktning för bolagets som kräver ytterligare kompetens och organisation.	· Förseningar i projekt. · Kostnadsöverdrag. · Myndighetsgodkännandens osäkerhet. · Finansieringsbehovets ökning. · Miljörisker som kräver till exempel sanering.
Risker relaterade till bolagets renommé Bolagets renommé är viktig för bolagets verksamhet. Marknaden kan tappa förtroendet för bolaget om bolagets fastigheter eller tjänster inte lever upp till marknadens förväntningar eller om bolagets varumärke förekommer i sammanhang som inte överensstämmer med bolagets profil. Även ledamöters eller ledande befattningshavares agerande i strid med bolagets värderingar kan påverka bolagets renommé.	· Kan påverka bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på ett önskat sätt. · Kan påverka bolagets möjligheter att attrahera och behålla personal samt hyresgäster.
Konkurrens Bolaget verkar i en konkurrensutsatt bransch. Framtida konkurrensmöjligheter är beroende av bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och snabbt anpassa sig till befintliga och framtida marknadsbehov.	· Kostnadsökningar eller minskning av intäkter för anpassning till framtida marknadsbehov. · Ökad konkurrens av befintliga och nya marknadsaktörer som har större ekonomiska resurser än bolaget. · Förändring av bolagets affärsmodell.

Penneo dokumentnyckel: E8ZN4-6F5S8-85YPT-UWS7Y-DMQ8L-F5HDW

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS FINANSIELLA STÄLLNING

OMRÅDE	RISKER
Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker Bolaget är beroende av extern finansiering bland annat för att refinansiera befintliga skulder och genomföra fastighetsförvärv.	• Om bolaget inte kan erhålla finansiering till fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget i samband med upplåning i framtiden finns risk att bolaget inte kan genomföra förvärv eller underhålla och förvalta bolagets fastigheter på sådant sätt som bolaget önskar. • Makroekonomiska faktorer som störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden påverkar bolagets möjligheter att erhålla finansiering negativt. • Kreditgivare kräver en viss uthyrningsgrad innan krediter beviljas. • Kreditgivare kräver kovenantvillkor vid kreditgivning, som kan vara svåra att uppfylla.
Risker relaterade till fastighetsvärdering och värdeförändringar Bolagets mest väsentliga tillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter. Värderingar av fastigheterna baseras bland annat på ett antal antaganden. Väsentliga minskningar i fastighetsvärdet kan försämra bolagets kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering samt bolagets utrymme att investera i nya fastigheter som är en del av bolagets löpande verksamhet.	• Värderingar som baseras på helt eller delvis på felaktiga antaganden kan resultera i en inkorrekt bild av värdet på bolagets fastighetsbestånd. Kan innebära att värdet behöver skrivas ned. • Ofördelaktig utveckling av vakansgrad, hyresnivåer och driftskostnader kan påverka värdet av fastigheterna negativt. • Marknadsspecifika faktorer som direktavkastningskrav, kalkylräntor och marknads-räntor utvecklas på ett ofördelaktigt sätt vilket kan påverka fastighetsvärdet negativt.
Kredit- och motpartsrisk Bolaget har ett antal avtal med olika motparter som hyresgäster och avtalsparter för aktieöverlåtelser och förvärv.	• Bolagets motparter/hyresgäster erlägger inte avtalade hyror i tid eller avstår från att fullgöra sina förpliktelser. Det kan påverka bolagets tillgång till löpande likviditet samt leda till rörelsekapitalsunderskott. • Förseningar eller uteblivna tillträden av fastigheter som bolaget har ingått förvärvsavtal om. Det kan få väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.
Risker relaterade till finansieringsåtaganden Bolaget finansierar sin verksamhet i huvudsak genom eget kapital och krediter. Bolagets räntebärande och icke räntebärande krediter säkerställs bland annat av bolagets fastigheter, vilka ägs av bolagets dotterbolag, i vissa fall i kombination med efterställningsavtal och skadeslöshetsförbindelser och genom borgen av bolaget eller pant i dotterbolagsaktier och försäkringar. Långivare är svenska och internationella banker, finansiella institut och institutionella aktörer. Låneavtalen är normalt säkrade genom fastighetsinteckningar. I vissa fall innehåller låneavtalen särskilda åtaganden, såsom ägarförändringsklausuler, 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 kan ha rätt till omedelbar återbetalning av beviljade krediter, eller att införa en ändring av villkoren, i händelse av att låntagaren bryter mot villkoren i låneavtalen eller inte fullgör sina skyldigheter enligt kreditavtalen.	• Bolaget bryter mot ett eller flera villkor avseende sina finansiella åtaganden i kreditavtalen. Krediten kan då sägas upp för omedelbar återbetalning eller säkerheten tas i anspråk av kreditgivaren.
Ränterisk Bolagets verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av upplåning från bland annat kreditinstitut, varför bolaget är exponerad 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 som bolaget väljer för bindningstiden av räntorna.	• En ökning av räntenivån har negativ effekt på kassaflöde och likviditet. • Räntehöjningar leder till minskad efterfrågan på fastigheter och potentiella köpares möjligheter att finansiera förvärv.

Penneo dokumentnyckel: EBZV-6F5S8-85YPT-UWS7Y-D4OQL-F5HDW

LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

OMRÅDE	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.	· Förändringar i hyreslagstiftningen som påverkar hyresintäkterna negativt. · Förändringar i regelverk innebär ökade kostnader för renoveringar och ombyggnationer, som t.ex. plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial m.m.
Skatterisker Skatt är en betydande kostnadspost för bolaget och verksamheten påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av skattereglerna.	· En förändring av skattelagstiftning avseende bland annat fastighetsskatt, bolagsskatt och mervärdesskatt samt regler avseende skattefria avyttringar av aktier kan leda till att bolagets resultat och finansiella ställning påverkas. · Bolaget gör felaktiga tolkningar av skatteregler vilket också kan ha retroaktiva effekter.
Risker relaterade till GDPR Bolaget behandlar personuppgifter, primärt om sina hyresgäster och anställda, men även om anställdas anhöriga, hyressökande, arbetssökande m fl. Personuppgifter behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa hyresavtal och anställningar.	· Bolagets system som behandlar personuppgifter blir föremål för intrång. · Bolaget har brister i sin behandling av personuppgifter · Bolaget brister i efterlevnad av GDPR. · Tillämpningen av GDPR är föremål för tolkning som inte är i linje med bolagets dataskyddsrutiner.
Miljörisker 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 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. · Ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter på miljöområdet kan leda till ökade kostnader för bolaget när det gäller sanering eller efterbehandling av befintliga eller i framtida förvärvade fastigheter.
Risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden Tvister och rättsliga förfaranden kan leda till ekonomiska förluster, höga rättegångskostnader och verksamhetsstörningar.	· Eventuella rättegångskostnader. · Påverkar verksamheten negativt. · Skadeståndskrav.

Penneo dokumentnyckel: EBE7V-6F5S8-85YPT-UWS7Y-D4Q8L-F5HDW

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31) på sidorna 30-41 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 26 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: E8ZNV-6F5S8-8SYPT-UWS7Y-D4Q8L-F5HDW

FINANSIELL RAPPORT

Finansiell rapport

Svenska Nyttobostäder-aktien 44

Nyckeltal 46

Förvaltningsberättelse 47

Finansiella rapporter 50

Noter 58

Underskrifter 84

Revisionsberättelse 85

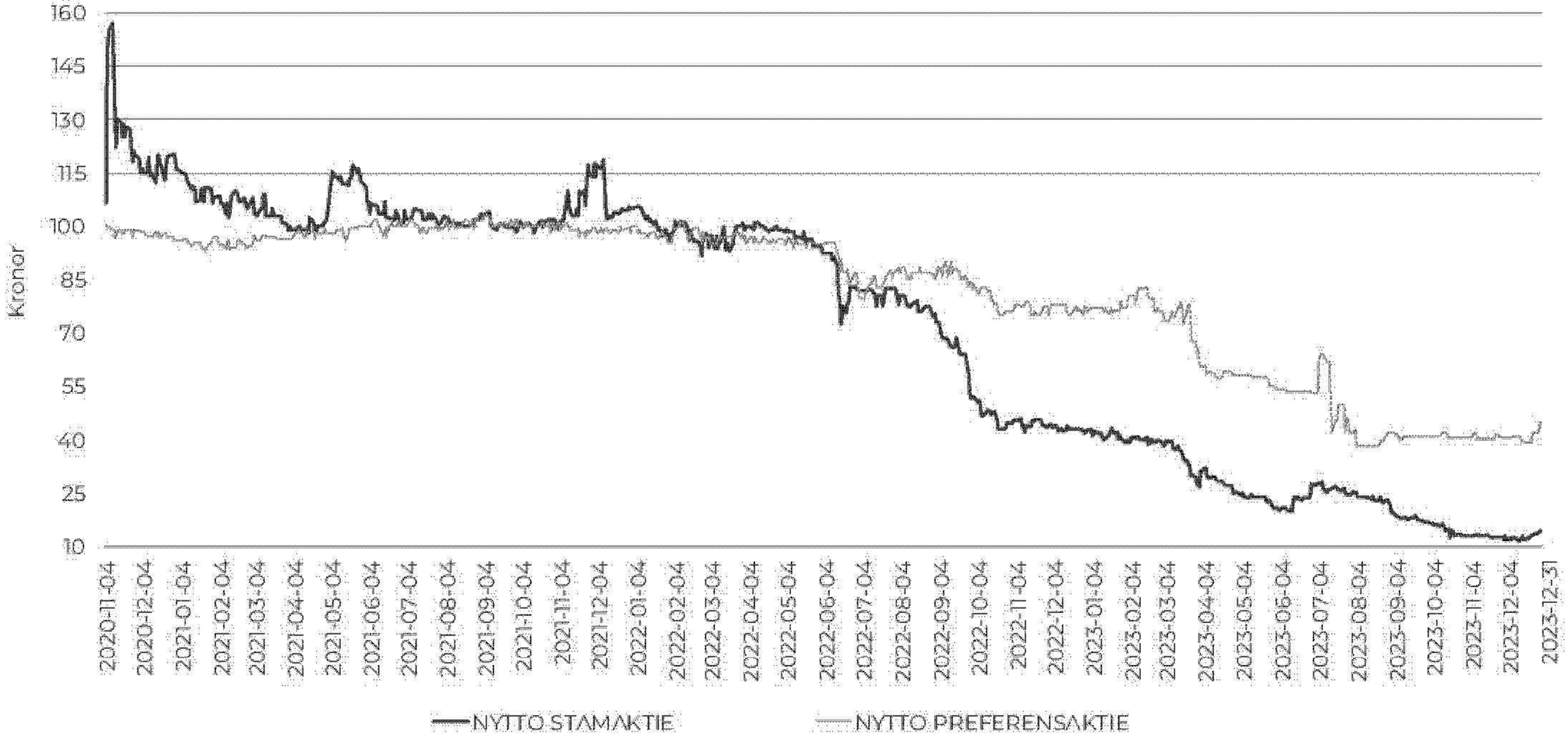
Definitioner 88

Kalendarium 89

Kontakt 89

Penneo dokumentnyckel: EBZV4-6F5SY-PT-UWS7Y-DMQBL-FSHDW

AKTIEUTVECKLING



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

Totalt antal aktier uppgick den 31 december 2023 till 132 931 882 st fördelade på 130 942 528 stamaktier och 1 989 354 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till 10 röster och varje preferensaktie till en röst på bolagsstämmor.

För aktiekapitalets utveckling, se sidan 45 i denna årsredovisning.

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 varken stam- eller preferensaktien.

Denna dokumentmjuk: EBE7V4-6F5S8-86YPT-UWS7Y-DMO8L-F5HDW

AKTIEUTVECKLING

AKTIEÄGARE

AKTIEÄGARE PER 2023-12-31 (DIREKT ELLER GENOM DOTTERBOLAG)	ANTAL STAM-AKTIER	ANTAL PREFERENS-AKTIER	TOTAL	ÄGANDE KAPITAL, %	ANTAL RÖSTER	ÄGANDE RÖSTER, %
ALM Equity AB	51 518 391	0	51 518 391	39%	515 183 910	39%
Bengtssons Tidnings AB	18 346 484	0	18 346 484	14%	183 464 840	14%
Batten AB	9 938 602	0	9 938 602	7%	99 386 020	8%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 152 023	1 942 639	8 094 662	6%	63 462 869	5%
Kopparnäset Kapitalförvaltning AB	4 574 315	0	4 574 315	3%	45 743 150	3%
Andersson Company i Stockholm AB	4 384 738	0	4 384 738	3%	43 847 380	3%
Thureda Gruppen AB	4 238 350	0	4 238 350	3%	42 383 500	3%
Resona Holding AB	2 656 491	0	2 656 491	2%	26 564 910	2%
Sydholmarna Kapitalförvaltning AB	2 041 495	0	2 041 495	2%	20 414 950	2%
Övriga	27 091 639	46 715	27 138 354	20%	270 963 105	21%
Totalt	**130 942 528**	**1 989 354**	**132 931 882**	**100%**	**1 311 414 634**	**100%**

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

ÅR	HÄNDELSE	ANTAL STAM-AKTIER	ANTAL PREFE-RENSAKTIER	ANTAL AKTIER TOTALT	AKTIEKAPITAL, KR	TOTALT AKTIE-KAPITAL, KR	KVOTVÄRDE, KR	TECKNINGS-KURS, 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
2023	Minskning	-	-9 020 603	62 490 754	-360 824	2 499 631	0,04	-60
2023	Nyemission	18 041 206	-	80 531 960	721 648	3 221 279	0,04	30
2023	Nyemission	46 567 050	-	127 099 010	1 862 682	5 083 961	0,04	50
2023	Nyemission	5 832 872	-	132 931 882	233 315	5 317 276	0,04	35

Penneo dokumentnyckel: E8ZM6-6FSS8-86YPT-UWS7Y-DMQRL-F5HDW

Nyckeltal

NYCKELTAL*	Jan - dec 2023	Jan - dec 2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	2 072	1 979
Antal lägenheter i säljarens produktion vid periodens utgång*	1 044	1 360
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	243	227
Överskottsgrad, %	70	79
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	95	87
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	95	87
Finansiella nyckeltal		
Hyresintäkter, Mkr	231	188
Driftnetto, Mkr	161	149
Förvaltningsresultat, Mkr	-221	18
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-625	-170
Periodens resultat efter skatt, Mkr	-748	-110
Soliditet vid periodens utgång, %	47	32
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58	65
Genomsnittlig räntenivå, %	6,22	4,15
Aktierelaterade nyckeltal		
Total antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	1 989 354	11 009 957
Totalt antal utestående stamaktier vid periodens utgång	130 942 528	60 501 400
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-7,15	-2,40
Eget kapital vid periodens utgång, Mkr	3 363	1 607

För definitioner av nyckeltal, se sidan 88.

Penneo dokumentnyckel: E8ZN6-6FS58-85YPT-UWS7Y-DMQ0L-F5HDW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Nyttobostäder AB (publ) organisationsnummer 559250-9607, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2023.

Verksamheten

Svenska Nyttobostäder utvecklar, äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade och kvadratsmarta lägenheter samt byggrätter. Beståndet finns i Stockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer. Bolaget fokuserar på två kundsegment, företag inklusive exempelvis organisationer och lärosäten samt privatpersoner.

Svenska 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 upp till 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. Förändringen av kapitalmarknaden med stigande marknadsräntor och därtill bolagets finansieringsmodell med preferensaktier som komplement till banklån krävde en förändring av kapitalstrukturen.

Svenska Nyttobostäder har under 2023 genomfört flera åtgärder för att stärka bolagets kapitalstruktur. Under andra kvartalet slutfördes utbyteserbjudandet av preferensaktier och förändringarna av förvärvsavtalen.

I juni beslutade styrelsen att genomföra en företrädesemission om maximalt cirka 250 miljoner kronor och emissionen slutfördes i juli och har inneburit att bolaget tillförts drygt 200 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader och kvittning.

Den 31 december 2023 bestod fastighetsportföljen av 18 förvaltningsfastigheter med drygt 3 100 lägenheter. Av dessa är 13 fastigheter med 2 072 lägenheter tillträdda. Utöver dessa består fastighetsportföljen av 13 exploateringsfastigheter.
För mer information se sidan 13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- I januari tillträddes fastigheten Flädern i Rönninge, Salems kommun, med 93 lägenheter.
- I januari kom Svenska Nyttobostäder överens med säljaren och utvecklaren av det kommande projektet Dragonen, som skulle innehålla 115 lägenheter, om att inte genomföra projektet.
- I slutet av januari lämnade Tommy Johansson posten som verkställande direktör och Fredrik Arpe utsågs till tillförordnad verkställande direktör.
- Under en extra bolagsstämma i februari beslutade Svenska Nyttobostäder att minska antalet ordinarie ledamöter i styrelsen från sex till fem.
- Den 19 april offentliggjordes utfallet av utbyteserbjudandet, knappt 82 procent av utestående preferensaktier omvandlades till stamaktier. Det innebar att drygt 18 miljoner nya stamaktier emitterades samtidigt som cirka nio miljoner preferensaktier löstes in.
- Under våren genomförde bolaget förändringar i förvärvsavtalen, vilket bland annat innebar att en byggrättsportfölj förvärvades för 1,4 Mdkr. I samband med förändringarna slutfördes en riktad nyemission om cirka 2,3 Mdkr den 2 maj 2023.
- På årsstämman den 15 maj 2023 beslutade Svenska Nyttobostäder om fastställande av resultat- och balansräkningar, ingen utdelning för räkenskapsåret 2022, ansvarsfrihet för ledamöter och VD, fastställande av styrelse och revisor samt ett emissionsbemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler.
- I juni aviserade Svenska Nyttobostäder ny strategi och nya finansiella mål.
- Under sommaren genomfördes en företrädesemission och den 24 juli offentliggjordes utfallet. Företrädesemissionen tecknades till cirka 82 procent, vilket innebar att Svenska Nyttobostäder tillfördes cirka 204 miljoner kronor före emissionskostnader och kvittning.
- Bolaget tillträdde fastigheten Lignum vid Telefonplan den 6 oktober 2023. Fastigheten såldes mot privatmarknaden som bostadsrätter.
- Den 30 november bytte Svenska Nyttobostäder AB (publ) likviditetsgarant och Certified Adviser till Carnegie Investment Bank AB (publ).

Penneo dokumentnyckel: E8ZN7-6F5S8-8SYPT-UWSTY-D4QBL-F5HDW

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

EKONOMI

Resultat för perioden januari – december 2023
Nettoomsättningen under år 2023 uppgick till 231 (188) Mkr. Ökningen beror främst på tillträdet av nya fastigheter, Skogshusen under fjärde kvartalet 2022 och Fladern under första kvartalet 2023.

Driftnettot under året har ökat med 8 procent till 161 (149) Mkr. Överskottsgraden har minskat till följd av att blockhyresavtalen med några få förmedlare av företagslägenheter successivt fasas ut och reserveringar för kundförluster.

Förvaltningsresultatet har minskat till -221 (18) Mkr och påverkas främst av det rådande marknadsläget med stigande räntekostnader.

Företagets kostnader har påverkats av förändringen av bolagets kapitalstruktur och affärsmodell, bland annat i form av högre jurist- och konsultkostnader. Vidare har antal anställda ökat något och bolaget har haft kostnader för VD som avgick i början av året.

Under året tillträddes ett flertal byggrätter och 165 bostadsrätter i Lignum. Marknadssituationen medförde ett behov av nedskrivningar i byggrätterna, 95 Mkr, samt bostadsrätterna med drygt 30 Mkr.

Svenska Nyttobostäders hyresgäster flyttade in i fastigheterna Stella i Häggvik under sista kvartalet. Fastigheterna ligger kvar hos säljaren men Svenska Nyttobostäder har det ekonomiska ansvaret och förvaltningsansvar.

Samtliga tillträdda fastigheter värderades externt per 31 december 2023 vilket visade en värdeminskning på 625 Mkr drivet av marknadens högre avkastningskrav. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 4 370 (4 812) Mkr. Se mer information i not 15.

Periodens resultat minskade till -748 (-110) Mkr, beroende framförallt på högre finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar fastigheter.

Balansräkningen enligt IFRS per den 31 december 2023
Balansomslutningen uppgick till 7 081 (5 023) Mkr varav de väsentligaste posterna på tillgångssidan är förvaltningsfastigheterna vars värde uppgår till 4 370 (4 812) Mkr och exploateringsfastigheterna som värderas till 1 319 (0) Mkr. Ökningen beror på de exploateringsfastigheter som bolaget förvärvat under året. Utöver det äger företaget 161 bostadsrättslägenheter i Lignum på Telefonplan per den 31/12.

På skuldsidan har den räntebärande finansiering ökat till 3 522 (3 117) Mkr. Ökningen beror på lån som upptagits vid tillträden av fastigheter och förvärv av bostadsrätter.

Det egna kapitalet uppgick till 3 363 (1 607) Mkr vid utgången av 2023, motsvarande en soliditet på 47 (32) procent. Ökningen är hänförlig till omstrukturering av kapitalstruktur med det utbyteserbjudande och de företrädes- och nyemissioner som gjordes.

Likviditet, kassaflöde och finansiering
Koncernens likvida medel uppgick till 50 (26) Mkr. Kassaflödet för året var 24 (21) Mkr. Finansiering av verksamheten sker genom banklån, marknadsnoterade låneinstrument eller andra typer av finansiella instrument.

Moderbolaget
Moderbolaget Svenska Nyttobostäder AB äger och förvaltar fastigheter via dotterbolag. Resultat för året uppgick till -113 (-13) Mkr. Resultatet påverkades negativt av ändrad modell för vidarefakturering av kostnader inom koncernen, nedskrivning av dotterbolagsaktier och högre räntekostnader. Räntebärande skulder uppgår till 400 (400) Mkr genom den säkerställda obligation som emitterades under år 2021. Det egna kapitalet uppgick till 3 364 (972) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 83 (60) procent.

Utdelning
Svenska Nyttobostäder har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. För räkenskapsåret 2023 föreslår styrelsen ingen utdelning på vare sig stamaktien eller preferensaktien.

Penneo dokumentnyckel: EBZ7V-6F5SH-DMQRL-F5HDW

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 16-28.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 30-41.

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 50 protokollförda styrelsemöten där omstrukturering av bolagets kapitalstruktur, ny affärsmodell, 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 det juridiska läget avseende blockuthyrning, ränterisk samt utvecklingen av hyresgästernas finansiella ställning. Nu när byggrätter förvärvats övergår projektutvecklingsrisken till bolaget. Svenska Nyttobostäder följer riskerna noggrant och har bland annat en nära dialog med bolagets samarbetspartners för att på ett proaktivt sätt minska och hantera riskerna.

För en mera utförlig beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer, se avsnittet Risker på sidorna 38-41.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition (kr)

Moderbolag

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	3 471 628 771
Årets resultat	- 112 940 084
	3 358 688 687
Disponeras på följande sätt:	
Till stamaktieägare utdelas	-
Till preferensaktieägare utdelas	-
I ny räkning överföres	3 358 688 687
	3 358 688 687

Penneo dokumentnyckel: E8Z7V-6F5SH-DMQRL-F5HDW-B-85YPT-UWS7Y-DMQRL-F5HDW

Koncernens rapport över totalresultat

BELOPP I MKR	Not	Jan – dec 2023	Jan - dec 2022
Hyresintäkter	3,7	231	188
Fastighetskostnader		-70	-39
Driftnetto		**161**	**149**
Centrala administrationskostnader	4, 5, 6, 8, 14	-70	-33
Övriga intäkter och kostnader	28	-110	-
Rörelseresultat		**-19**	**116**
Finansiella intäkter		0	-
Finansiella kostnader	10	-202	-98
Förvaltningsresultat		**-221**	**18**
Orealiserade värdeförändringar derivat		-18	24
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	15	-625	-170
Nedskrivning goodwill		-7	-
Resultat före skatt		**-871**	**-128**
Inkomstskatt	12	123	18
Årets resultat		**-748**	**-110**
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens övriga totalresulat efter skatt		**-**	**-**
Periodens totalresultat		**-748**	**-110**
Periodens resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-730	-95
Innehav utan bestämmande inflytande		-18	-15
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	13	-7,15	-2,40
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	13	-7,15	-2,40

Denna dokumentversion är en PDF-kopia av den officiella årsredovisningen som finns tillgänglig på bolagets hemsida. Filen är framtagen för arkivering och långsiktig bevarande.

Koncernens rapport över finansiell ställning

BELOPP I MKR	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	4 370	4 812
Förbättringsarbeten på annans fastighet		26	-
Maskiner och inventarier	14	2	3
Derivat	19, 20	25	43
Nyttjanderättstillgångar	8	37	38
Summa anläggningstillgångar		**4 460**	**4 896**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	16	1 319	-
Lagerlägenheter		364	-
Kundfordringar	20	25	29
Övriga kortfristiga fordringar	18, 20	835	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20, 22	28	33
Likvida medel	20, 23	50	26
Summa omsättningstillgångar		**2 621**	**127**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 081**	**5 023**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare		3 317	1 543
Innehav utan bestämmande inflytande		46	64
Summa eget kapital		**3 363**	**1 607**
Långfristiga skulder			
Obligation	19, 20, 21	-	400
Långfristiga räntebärande skulder	20, 21	1 314	2 507
Leasingskuld		37	38
Uppskjuten skatteskuld		20	139
Summa långfristiga skulder		**1 371**	**3 084**
Kortfristiga skulder			
Obligation	19, 20, 21	400	-
Kortfristiga räntebärande skulder	20, 21	1 808	210
Leverantörsskulder	20, 21	55	42
Aktuell skatteskuld	12, 20, 21	11	6
Övriga kortfristiga skulder	20, 21	27	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20, 21, 24	46	45
Summa kortfristiga skulder		**2 347**	**332**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 081**	**5 023**

Penneo dokumentnyckel: EBE7V-6F5S8-89YPT-UWS7Y-D4Q8L-F5HDW

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

BELOPP I MKR	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanse-rade vinstmedel inkl årets resultat	**Summa**	Innehav utan bestäm-mande inflytande	**Totalt eget kapital**
	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Ingående eget kapital 2022-01-01	**3**	**902**	**507**	**1 412**	**79**	**1 491**
Årets resultat	-	-	-95	-95	-15	-110
Årets övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
	3	**902**	**412**	**1 317**	**64**	**1 381**
Transaktioner med ägare:						
Utdelning	-	-	-50	-50	-	-50
Nyemissioner	0	276	-	276	-	276
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med ägare	**0**	**276**	**-50**	**226**	**0**	**226**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**3**	**1 178**	**362**	**1 543**	**64**	**1 607**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**3**	**1 178**	**362**	**1 543**	**64**	**1 607**
Årets resultat	-	-	-730	-730	-18	-748
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med ägare:						
Utdelning	-	-	-22	-22	-	-22
Nyemissioner	2	2 530	-	2 532	-	2 532
Kostnader för nyemissioner	-	-6	-	-6	-	-6
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	**5**	**3 702**	**-390**	**3 317**	**46**	**3 363**

Penneo dokumentnyckel: E8E7V-6F5S8-85YPT-UWS7Y-DMQ8L-F5HDW

Koncernens rapport över kassaflöden

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-20	116
Justering ej kassaflödespåverkande poster	25	104	1
Erhållen ränta		-	-
Erlagd ränta		-191	-98
Betald skatt		-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**-108**	**18**
Kassaflöde från förändringar rörelsekapital			
Förändring exploateringsfastigheter		-3	-
Förändring lagerlägenheter		-188	-
Ökning/minskning rörelsefordringar		-12	-45
Ökning/minskning rörelseskulder		10	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-301**	**14**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i dotterbolag, nettopåverkan		26	0
Investering i förvaltningsfastigheter		-10	-1 064
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-1	-
Förbättringsarbeten på annans fastighet		-26	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-11**	**-1 064**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	25	272	862
Amortering lån		-73	-20
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader		165	276
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-28	-46
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**336**	**1 072**
Periodens kassaflöde		**24**	**21**
Likvida medel vid periodens början		26	5
Likvida medel vid periodens slut		50	26

Penneo dokumentnyckel: EBE7V-6FSS8-89YPT-UWS7Y-DMQBL-FSHDW

Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		5	2
Fastighetskostnader		-	0
Driftöverskott		**5**	**2**
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 8, 26	-65	-10
Rörelseresultat		**-60**	**-8**
Nedskrivning aktier	17	-21	-
Nedskrivning goodwill		-7	-
Resultat försäljning av aktier	17	-	-
Finansiella intäkter		5	3
Finansiella kostnader	10	-32	-18
Resultat efter finansiella kostnader		**-115**	**-23**
Bokslutsdispositioner	11	2	10
Skatt	12	-	-
Årets resultat		**-113**	**-13**

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årets resultat		-113	-13
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-113**	**-13**

Resultatet påverkas av ändrad modell för vidarefakturering av kostnader inom koncernen.

Penneo dokumentnyckel: E8ZTV-6FSSB-8SYPT-UWS7Y-D4Q8L-FSHDW

Moderbolagets balansräkning

BELOPP I MKR	Noter	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	17	1 813	508
Summa anläggningstillgångar		**1 813**	**508**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	0	0
Fordringar, koncerninterna	20	1 433	1 102
Övriga kortfristiga fordringar	20	775	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20, 22	1	1
Likvida medel	20, 23	1	0
Summa omsättningstillgångar		**2 210**	**1 106**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 023**	**1 614**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (130 942 528 aktier)		5	3
Preferenskapital (1 989 354 aktier)		0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 472	982
Årets resultat		-113	-13
Summa eget kapital		**3 364**	**972**
Långfristiga skulder			
Obligation	19, 20, 21	-	400
Summa långfristiga skulder		**0**	**400**
Kortfristiga skulder			
Obligation	19, 20, 21	400	-
Leverantörsskulder	20, 21	1	1
Skulder, koncerninterna	20, 21	246	222
Övriga kortfristiga skulder	20, 21	9	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20, 21, 24	3	1
Summa kortfristiga skulder		**659**	**242**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 023**	**1 614**

Penneo dokumentnyckel: E8ZV4-6F6S8-B6YPT-UWSFY-DMQRL-F5HDW

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

BELOPP I MKR	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare: Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2022-01-01	3	760	-3	759
Omföring föregående års resultat		-3	3	0
Årets resultat			-13	-13
Transaktioner med ägare:				
Nyemission inklusive kostnader		276		276
Lämnad utdelning		-50		-50
Summa transaktioner med ägare	**0**	**226**	**0**	**226**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**3**	**982**	**-13**	**972**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**3**	**982**	**-13**	**972**
Omföring resultat föregående år		-13	13	0
Årets resultat			-113	-113
	3	**970**	**-113**	**859**
Transaktioner med ägare:				
Nyemission inkl kostnader		2 526		2 526
Lämnad utdelning		-21		-21
Summa transaktioner med ägare	**0**	**2 505**	**0**	**2 505**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**3**	**3 474**	**-113**	**3 364**

Penneo dokumentnyckel: EB2V4-6F5S8-8SYPT-UWS7Y-DMQ8L-F5HDW

Moderbolagets rapport över kassaflöden

BELOPP I MKR	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-60	-8
Justering ej kassaflödespåverkande poster	33	0
Erhållen ränta	0	3
Erlagd ränta	-27	-18
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	**-54**	**-23**
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-129	-337
Ökning/minskning av rörelseskulder	-3	123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-186**	**-236**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan	0	0
Avyttring av dotterbolag	0	0
Mottagna koncernbidrag och aktieägartillskott	0	10
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**10**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	49	0
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	165	276
Lämnad utdelning prefernsaktieägare	-27	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**187**	**226**
Periodens kassaflöde	**1**	**0**
Likvida medel vid periodens början	0	0
Likvida medel vid periodens slut	1	0

Penneo dokumentnyckel: E8ZV-6R658-8SYPT-LWSZY-DMQRL-F5HDW

Noter

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.

Styrelse och VD har den 26 april 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 10 juni 2024.

GRUNDER FÖR KONCERNREDOVISNINGEN
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Därtill tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdade av Rådet för finansiell rapportering.

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
Ändringar i IAS 1 "Utformning av finansiella rapporter" som rör redovisningsprinciper har inte haft någon inverkan på koncernens tillämpning av redovisningsprinciperna. Jämfört med årsredovisningen 2022 har redovisningsprinciperna kortats ned och innehåller inte någon generell information om IFRS regelverket.

I övrigt har inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året haft någon väsentlig påverken på koncernens eller moderbolaget finansiella rapporter. Av EU övriga och godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee bedöms inga ha någon väsentlig påverkan på Svenska Nyttobostäders resultat eller finansiella ställning för innevarande eller kommande perioder.

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
Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde samt vissa finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde. Finansiella instrument som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument. Exploateringsfastigheter redovisas enlig LVP till det lägsta av anskaffningsvärde eller verkligt värde.

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) enligt gängse princip. Delsummor i tabeller och uppställningar har inte justerats för att få totalsummor att stämma. Vid summering av avrundade delsummor kan därför totalsumman avvika. 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.

Penneo dokumentnyckel: E8ZN7-6FS5B-8SYPT-UWS7Y-DMQBL-FSHDW

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 fastigheter, fördelas anskaffningsutgiften i stället på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av fastigheter 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 verksamheten. 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.

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

Leasingavtal som leasegivare

Koncernens intäkter genereras från hyresintäkter hänförliga till bolagens fastigheter 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 den perioden.

Leasingavtal som leasetagare

Leasingavtal redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. Under IFRS 16 fastställer Svenska Nyttobostäder vid ingående av ett avtal 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.

Penneo dokumentnyckel: E8S7V-6F5SP-UWS7Y-DMQBJ-F5HDW

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA
Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, och andra ersättningar samt pensioner. Svenska Nyttobostäders pensionsåtaganden omfattas enbart av avgiftsbestämda planer.

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 skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken den hänför sig. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

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.

Penneo dokumentnyckel: E8ZV4-6F5SY-DMQBL-F5HDW

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 minst en gång 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.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER
Exploateringsfastigheter avser de fastigheter som bolaget har kontroll över och befinner sig i skeden som föregår byggstart. De värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

NEDSKRIVNING AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Koncernen genomför nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett, det vill säga 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. Nedskrivning av goodwill återförs aldrig.

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 hyres-och 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.

Penneo dokumentnyckel: E8ZV4-6F5SY-UWSZY-DMQBL-F5HDW

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. En hyresfordran tas dock upp då hyresperioden påbörjats. 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. Hyres- och 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.

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. Bolagets obligationslån värderas till verkligt värde.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, 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 hyres- och 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.

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.

Penneo dokumentnyckel: EBE7V-6F5S8-85YPT-UWS7Y-DMQRL-F5HDW

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.

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.

LEASING SOM LEASETAGARE
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.

Penneo dokumentnyckel: E8ZNV-6R5SB-85YPT-UWSZY-D4QBL-F5HDW

NOT 2 – VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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 2023 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. För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 15 Förvaltningsfastigheter.

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 skattepliktiga inkomster. För ytterligare information om uppskjutna skattefordringar, se not 12 Skatter.

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 alla förvärv av dotterbolag som gjorts utgör förvärv av tillgångar.

Penneo dokumentnyckel: EBZV4-6F5SD-YLWSZ-DMQBL-F5HDW

NOT 3 – SPECIFIKATION OM NETTOOMSÄTTNING

	Koncernen	
	2023	2022
Hyresintäkter	231	188
Övriga intäkter	-	-
Summa	**231**	**188**

NOT 4 – ANSTÄLLDA OCH ERSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Medelantal anställda				
Kvinnor	7	5	-	-
Män	3	3	1	1
	10	**8**	**1**	**1**
Personalkostnader (Tkr)				
Styrelse och verkställande direktör				
Löner och andra ersättningar	4 403	1 830	4 403	1 830
Sociala kostnader	1 374	575	1 374	575
Pensionskostnader	316	132	316	132
	6 093	**2 537**	**6 093**	**2 537**
Övriga anställda (Tkr)				
Löner och andra ersättningar	6 338	4 572	-	-
Sociala kostnader	1 989	1 352	-	-
Pensionskostnader	727	352	-	-
	9 054	**6 276**	**0**	**0**

Pensioner
I koncernen finns avgiftsbestämda pensionsplaner. Koncernens sammantagna kostnad för pensionsavsättning uppgick till 1 043 Tkr (484 Tkr).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Könsfördelning ledande befattningshavare				
Kvinnor i styrelsen	40%	40%	40%	40%
Män i styrelsen	60%	60%	60%	60%
Kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33%	33%	-	-
Män bland övriga ledande befattningshavare	67%	67%	100%	100%

Penneo dokumentnyckel: E8E7V-6FSS8-85YPT-UWS7Y-DMQWJ-F5HDW

NOT 4 – ANSTÄLLDA OCH ERSÄTTNINGAR (FORTS)

UPPLYSNINGAR AVSEENDE ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE (TKR)

2023	Grundlön, styrelsearvode	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande						
Emma Norburg	406	-	-	-	-	406
Styrelseledamöter						
Jonas Bengtsson	131	-	-	-	-	131
Joakim Alm	131	-	-	-	-	131
Hanna Andreen (fd Wachtmeister)	163	-	-	-	-	163
Fredrik Arpe	131	-	-	-	-	131
Övriga ledande befattningshavare						
VD	2 360	192	-	-	-	2 552
Avgående VD	540	124	-	-	540	1 204
Övriga ledande befattningshavare	2 550	447	-	-	-	2 997
	6 413	**762**	**0**	**0**	**540**	**7 715**

2022	Grundlön, styrelsearvode	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	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 och en rörlig del som bestäms av styrelsen. Avtalet löper till den 31 augusti 2024. Premiebestämd pension uppgår till 5 procent av lönen.

Ersättning till andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, pensionsplaner motsvarande ITP1 och eventuell bonus. Med övriga ledande befattningshavare avses två personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen. Fram till 31 maj 2022 utgick premiebestämd pension motsvarande 5 procent av lönen. Från 1 juni 2022 uppgår pension till 4,5% av kontant utbetald bruttolön upp till 7,5 inkomstbasbelopp. För överstigande lönebelopp betalas 30% upp till ett inkomsttak om 30 inkomstbasbelopp.

Övriga ledande befattningshavare har uppsägningstid enligt lagen om anställningsskydd ifall uppsägningen är från koncernen.

Penneo dokumentnyckel: E8E7V-6F5S8-85YPT-UWS7Y-D4O8L-F5HDW

NOT 5 – ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
Revisionsföretag	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	2	1	1	1
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga arvoden	1	-	-	-
Summa arvoden och kostnads-ersättningar till revisorer	**3**	**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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Personalkostnader	-16	-10	-6	-3
Gemensamma centrala kostnader	-54	-23	-59	-7
Övriga kostnader	-	-	-	-
Summa	**-70**	**-33**	**-65**	**-10**

Gemensamma centrala kostnader påverkas av kostnader för omstrukturering av kapitalstruktur, ny affärsmodell och ändrad modell för vidarefakturering av kostnader inom koncernen.

NOT 7 – LEASINGAVTAL - LEASEGIVARE

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs av koncernens löpande hyresavtal med uppsägningstid på 3 månader och hyresavtal som löper på 1-10 år. Årets leasingintäkter uppgår till 231 Mkr (188 Mkr).

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

	2023-12-31	**2022-12-31**
Inom 1 år	177	181
Mellan 1 och 2 år	109	145
Mellan 2 och 3 år	89	123
Mellan 3 och 4 år	79	115
Mellan 4 och 5 år	78	102
Senare än 5 år	30	122
	562	**788**

Moderbolaget har inga leasingavtal där denne är leasegivare.

Penneo dokumentnyckel: E8ZNY-MDHSJ-YSKWL-DMQBL-F5HDW

NOT 8 – LEASINGAVTAL - LEASETAGARE

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

Nyttjanderättstillgångar Mkr	Koncernen	
	2023	2022
Ingående redovisat värde	38	-
Tomträtt	-	38
Avskrivningar tomträtt	-1	0
Utgående redovisat värde	**37**	**38**

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

Leasingskulderna uppgår till 37 Mkr vara 36 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 exklusive nyttjanderättstillgångar.

	2023-12-21	2022-12-21
Inom 1 år	1	2
Mellan 1-5 år	0	3
Senare än 5 år	-	-
	2	**5**

NOT 9 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna utdelningar	-	-
Nedskrivning	-21	0
	-21	**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	
	2023	2022	2023	2022
Externa räntekostnader	202	98	32	18
	202	**98**	**32**	**18**

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

Penneo dokumentnyckel: E8ZN6-6FSSB-85YPT-UWSZY-DMQBJ-F5HDW

NOT 11 – BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	2	10
	2	**0**

NOT 12 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	0	0	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	123	18	-	-
Redovisad skatt	**123**	**18**	**0**	**0**
Avstämning effektiv skattesats				
Resultat före skatt	-871	-110	-113	-13
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	179	23	23	3
Ej skattepliktiga intäkter	-	5	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-19	-17	-6	0
Ej avdragsgilla ränteintäkter och räntekostnader	-33	-16	-6	-3
Skattemässiga avskrivningar	16	10	-	-
Förändring av underskottsavdrag	-20	13	-12	0
Redovisad skatt	**123**	**18**	**0**	**0**
Effektiv skattesats	14,12%	16,36%	0,00%	0,00%

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

Uppskjuten skattefordran koncern	2023-12-31	2022-12-31
Underskottsavdrag	-	-
Redovisat värde	**-**	**-**

Uppskjuten skatteskuld koncern	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	20	139
Redovisat värde	**20**	**139**

Ackumulerade underskottsavdrag inom koncernen uppgick vid utgången av 2023 till 189 (73) 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.

Penneo dokumentnyckel: EBE7V-6F5S5-IWHH5-1QQ0L-F5HDW

NOT 13 – RESULTAT PER AKTIE

	Koncernen	
	2023	2022
Resultat per stamaktie före utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare	-730	-95
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	22	50
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	104 750 000	60 504 400
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	**-7,15**	**-2,40**

Under året har aktieutdelning skett med 1,25 kr per preferensaktie under första kvartalet till ett totalt belopp om 14,5 Mkr.

Svenska Nyttobostäder har emitterat 60 000 teckningsoptioner, varav 36 000 är tecknade.

Efter utbyteserbjudandet har ingen utdelning gjorts till preferensaktieägare. Enligt bolagsordningen har preferensaktierna företräde och upplupen skuld avseende preferensaktier uppgår vid årsslutet till 7 Mkr.

NOT 14 – MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	7	7	-	-
Årets anskaffningar	1	-	-	-
Årets avyttringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*8*	*7*	-	-
Ingående avskrivningar	-4	-2	-	-
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Årets avyttringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-2	-2	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6	-4	-	-
Utgående redovisat värde	**2**	**3**	**-**	**-**

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

Penneo dokumentnyckel: E8ZN6-6FS58-86YPT-UWS7Y-DMQRL-F5HDW

NOT 15 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2023	2022
Ingående fastighetsvärde	4 812	3 918
Förvärv av fastigheter	174	1 041
Investering i befintliga fastigheter	9	22
Orealiserade värdeförändringar	-625	-169
Utgående fastighetsvärde	*4 370*	*4 812*
Utgående redovisat verkligt värde	**4 370**	**4 812**

Taxeringsvärden	2023	**2022**
Taxeringsvärde byggnader	1 592	1 085
Taxeringsvärde mark	526	481
Summa taxeringsvärden	**2 118**	**1 566**

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till december 2023 har totalt 2 072 lägenheter tillträtts. För löptider av leasingavtal 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
Ängshuset	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
Fladern	Salem	Q1 2023	93
Antal lägenheter i förvaltning			**2 072**

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 minst en gång per år 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 31 december 2023. Information har lämnats om gällande och nytecknade hyreskontrakt, bedömda drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Penneo dokumentnyckel: E8ZV6-6FS58-85YPT-UWSZY-DMQBL-F5HDW

NOT 15 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (FORTS)

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd uppgick vid årsskiftet till 4 370 (4 812) Mkr, med en orealiserad värdeförändring om -625 (-269) Mkr under året. Moderbolaget äger endast fastigheter genom dotterbolag.

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

	2023	2022
Kalkylperiod (år)	10-15	10-20
Avkastningskrav (%)	3,4 - 6,3	3,5 - 5,5
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	4,6	4,1
Långsiktig inflationsbedömning (%)	2	2
Kalkylränta (%)	5,8 - 6,8	5,8 - 6,6
Långsiktig vakans (%)	0,0 - 2,6	0,6 -2,2
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdepåverkan i Mkr	2023	2022
Driftnettoförändring +/- 3%	+131/-131	+144/-144
Avkastningskrav +/- 1%	-697/+1 401	-1 017/+1 382

Tecknade förvärvsavtal

Fastighet	Tillträde	Kommun	Område	Antal lägenheter	Förvärvsvärde, Mkr
Stella 9-10	Q2 2024	Sollentuna	Södra Häggvik	424	259
Alba	Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	396	374
Rubigo	Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	70	61
Kastellet	Q3 2024	Sollentuna	Väsjön	154	80
Totalt				**1 044**	**774**

Penneo dokumentnyckel: E8E7V-6F5SB-YPT-UWS7Y-DMQRL-F5HDW

NOT 16 – EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2023	2022
Ingående fastighetsvärde	-	-
Förvärv av fastigheter	1 400	-
Investering i befintliga fastigheter	16	-
Nedskrivningar av fastigheter	-95	-
Utgående fastighetsvärde	*1 320*	-
Utgående redovisat verkligt värde	**1 320**	**-**

Taxeringsvärden	2023	2022
Taxeringsvärde byggnader	15	-
Taxeringsvärde mark	670	-
Summa taxeringsvärden	**684**	**-**

Exploateringsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts. Dessa värderas enligt lägsta värdets princip över resultaträkningen.

Fastigheter	**Kommun**	**Tillträde**
Stockholm Archimedes 1	Stockholm	Q1 2023
Sollentuna Städet 8	Sollentuna	Q1 2023
Sollentuna Städet 9	Sollentuna	Q1 2023
Sollentuna Städet 10	Sollentuna	Q1 2023
Sollentuna Städet 11	Sollentuna	Q1 2023
Sollentuna Städet 12-13	Sollentuna	Q1 2023
Sollentuna Städet 14	Sollentuna	Q1 2023
Sollentuna Eldsjälen 2	Sollentuna	Q1 2023
Nacka Sicklaön 367:5	Nacka	Q1 2023

Penneo dokumentnyckel: E8ZNV-6FS58-85YPT-UWSZY-DMQBL-F5HDW

NOT 17 – AKTIER OCH ANDELAR HELÄGDA AV MODERBOLAGET

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	508	508
Förvärv	1 326	0
Aktieägartillskott	-	-
Försäljningar	0	-
Nedskrivningar	-21	0
	1 813	**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.

Aktier och andelar helägda av moderbolaget

Företag	Organisations-nummer	Säte	Andelar	Kapital-andel	Röstandel		Bokfört värde**	
					2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
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 9 Fastighets 2 AB	559229-3038	Stockholm	500	100%	100%	100%	13	0
SNB Häggvik 9 Fastighets 3 AB	559229-3087	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
Svenska Nyttobostäder Holding 1 AB	559229-3129	Stockholm	500	100%	100%	100%	1	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%	43	0
Fyrlotsen Holding AB*	559260-5785	Stockholm	50 000	100%	100%	100%	6	0
Svenska Nyttobostäder Nova Holding AB	559362-7143	Stockholm	1 000	100%	100%	100%	0	0
SNB Bostadsrätt Telefonplan Holding AB	559446-8315	Stockholm	25 000	100%	100%	-	0	-
Archfast Holding AB	559456-5367	Stockholm	25 000	100%	100%	-	621	-
Svenska Nyttobostäder Utveckling Holding 1 AB	559431-5052	Stockholm	25 000	100%	100%	-	620	-
Småa Holding Fladern AB	559260-1990	Stockholm	25 000	100%	100%	-	1	-
Svenska Nyttobostäder Projekt AB	559437-5106	Stockholm	25 000	100%	100%	-	0	-
Summa helägda andelar							**1 813**	**507**

*Fyrlotsen Holding AB äger 71,24% i Brf Fyrlotsen 2 på Lidingö, org nr 769612-7456, där minoriteten i koncernen kommer ifrån.

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.

Penneo dokumentnyckel: EBZ7V-6FSS8-85YPT-UWS7Y-DMQRL-F5HDW

NOT 18 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Moms och vilande moms	30	33	2	3
Fordran ALM Equity-koncernen	773	-	773	-
Övriga externa fordringar	32	6	-	-
	835	**39**	**775**	**3**

NOT 19 – FINANSIELLA INSTRUMENT

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Obligationslån	400	400	400	400
Derivat	25	19	25	43
	425	**419**	**425**	**443**

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

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.

Penneo dokumentnyckel: E8ENV-6FS5B-85YPT-UWS7Y-DMQBL-F5HDW

NOT 20 – 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 2023
Koncernen

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**Summa redovisat värde***
Kundfordringar	-	25	25
Derivat	25	-	25
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	27	27
Likvida medel	-	50	50
	25	**102**	**127**
Finansiella skulder			
Obligation	400	0	400
Långfristiga räntebärande skulder	-	1 314	1 314
Kortfristiga räntebärande skulder	-	1 808	1 808
Leverantörsskulder	-	56	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	46	46
	400	**3 224**	**3 624**

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 anskaffningsvärde	**Summa redovisat värde***
Kundfordringar	-	29	29
Derivat	43	-	43
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	33	33
Likvida medel	-	26	26
	43	**88**	**131**
Finansiella skulder			
Obligation	400	0	400
Långfr räntebärande skulder	-	2 507	2 507
Skulder kreditinstitut	-	210	210
Leverantörsskulder	-	42	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	45	45
	400	**2 804**	**3 204**

Penneo dokumentnyckel: E8ZN6-6S5S8-8SYPT-UWSGY-DMQWL-F5HDW

NOT 20 – FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER (FORTS)

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2023
Moderbolaget

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde*
Kundfordringar	-	8	8
Fordringar hos koncernföretag	-	1 425	1 425
Övriga kortfristiga fordringar	-	775	775
Upplupna intäkter och föutbetalda kostnader	-	1	1
Likvida medel	-	1	1
	-	**2 210**	**2 210**
Finansiella skulder			
Obligation	400	0	400
Skulder hos koncernbolag	-	246	246
Leverantörsskulder	-	1	1
Övriga kortfristiga skulder	-	9	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	3	3
	400	**259**	**659**

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
Övriga kortfristiga fordringar	-	0	0
Upplupna intäkter och föutbetalda kostnader	-	1	1
Likvida medel	-	0	0
	-	**1 103**	**1 103**
Finansiella skulder			
Obligation	400	0	0
Skulder hos koncernbolag	-	222	222
Leverantörsskulder	-	1	1
Övriga kortfristiga skulder	-	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	0	0
	400	**223**	**223**

**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.

Penneo dokumentnyckel: E8E7V-6F5SB-8SYPT-UWS7Y-D4Q8L-F5HDW

NOT 21 – FINANSIELLA RISKER

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (valutarisk, ränterisk och annan prisrisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om Svenska Nyttobostäders risker och riskhantering se sidorna 38-41.

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 skulder till kreditinstitut.

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 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.

	2023-12-31					
Löptidsanalys Koncernen	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Obligation	15	407	-	-	-	**422**
Skulder till kreditinstitut	1 251	693	1 401	-	-	**3 345**
Leverantörsskulder	56	-	-	-	-	**56**
Övriga kortfristiga skulder	31	-	-	-	-	**31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46	-	-	-	-	**46**
	1 399	**1 100**	**1 401**	**0**	**0**	**3 900**

	2022-12-31					
Löptidsanalys Koncernen	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Obligation	12	12	418	-	-	**442**
Skulder till kreditinstitut	58	270	2 114	496	-	**2 938**
Leverantörsskulder	42	-	-	-	-	**42**
Skuld till ALM Equity-koncernen	-	-	-	-	-	**0**
Övriga kortfristiga skulder	29	-	-	-	-	**29**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	-	-	-	-	**45**
	186	**282**	**2 532**	**496**	**0**	**3 496**

Penneo dokumentnyckel: E8E7V-6F5SB-YPT-UWS7Y-DMQ8I-F5HDW

NOT 21 – FINANSIELLA RISKER (FORTS)

	2023-12-31					
Löptidsanalys Moderbolaget	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Obligation	15	407	-	-	-	**422**
Leverantörsskulder	1	-	-	-	-	**1**
Skulder hos koncernföretag	-	-	-	-	247	**247**
Övriga kortfristiga skulder	9	-	-	-	-	**9**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	-	-	-	-	**3**
	28	**407**	**0**	**0**	**247**	**682**

	2022-12-31					
Löptidsanalys Moderbolaget	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Obligation	12	12	418	-	-	**442**
Leverantörsskulder	1	-	-	-	-	**1**
Skulder hos koncernföretag	-	-	-	-	222	**222**
Övriga kortfristiga skulder	18	-	-	-	-	**18**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	-	-	-	-	**2**
	33	**12**	**418**	**0**	**222**	**685**

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 3 363 (1 607) 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.

Penneo dokumentnyckel: EB27V-6FSS8-8SYPT-UWS7Y-D4Q8L-F5HDW

NOT 22 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	3	3	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	24	30	1	1
	27	**33**	**1**	**1**

NOT 23 – LIKVIDA MEDEL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel*	50	26	1	0
	50	**26**	**1**	**0**

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

NOT 24 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	24	17	-	-
Upplupna räntekostnader	8	4	-	-
Övriga poster	14	24	3	1
	46	**45**	**3**	**1**

Penneo dokumentnyckel: EBZV4-6FSS8-85YPT-UWSZY-DMQBL-F5HDW

NOT 25 – JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar	1	1	-	-
Övriga poster	**1**	**1**	**0**	**0**

Koncernen - Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflöde-påverkande förändringar	Ej kassaflöde-påverkande förändringar	2023-12-31
Obligation	400	-	-	-	400
Skulder till kreditinstitut	2 717	482	199	-269	3 129
	3 117	**482**	**199**	**-269**	**3 529**

Moderbolaget - Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflöde-påverkande förändringar	Ej kassaflöde-påverkande förändringar	2023-12-31
Obligation	400	-	-	-	400
	400	**0**	**0**	**0**	**400**

NOT 26 – NÄRSTÅENDEUPPLYSNINGAR

Av moderbolagets nettoomsättning 5 (2) Mkr avser hela beloppet försäljning av tjänster till koncernföretag.

Mellan moderbolag och dotterbolag finns finansiella fordringar om 1 425 (1 099) Mkr och skulder om 246 (222) 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 104 (469) Tkr, 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.

Svenska Nyttobostäder genomförde i början av maj ändringar av förvärvsportföljen som beslutats på extra bolagsstämma den 22 mars. Ändringarna innebär att säljarna av fastigheter i produktion i stället för preferensaktier erhåller stamaktier.

I samband med ändringarna genomfördes en riktad nyemission mot bolag inom ALM Equity-koncernen av stamaktier för fastigheter under produktion. Vid den riktade nyemissionen uppkom en fordran mot bolag inom ALM Equity-koncernen på 963 Mkr. Fordran kommer att minska i takt med att fastigheterna färdigställs och tillträds. Efter förvärvet av Lignum uppgår fordran till 773 Mkr.

I början av sista kvartalet förvärvades fastigheten Lignum, som en del av de bindande förvärvsavtal som tecknades med bolag inom ALM Equity-koncernen den 17 september 2020. Fastigheten såldes momentant till Brf The Brick Lignum och Svenska Nyttobostäder AB utträdde som medlem i föreningen.

Svenska Nyttobostäders hyresgäster flyttade in i fastigheterna Stella i Häggvik under kvartalet. Fastigheterna ligger kvar hos säljaren, bolag inom ALM Equity-koncernern, men Svenska Nyttobostäder har förvaltningsansvar.

Ett låneavtal med ett rambelopp om 67 Mkr ingicks med ALM Equity Admin AB och Svenska Nyttobostäder Utveckling Holding 2 AB den 28 december 2023, av dessa har 15 Mkr utbetalats.

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

Penneo dokumentnyckel: EBZV4-6F5SM-JQ0QL-F5HDW

NOT 27 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter för finansiering

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	3 318	2 610	-	-
Andelar i dotterbolag	725	490	725	490
Andelar i bostadsrättsföreningar	535	160	-	-
Borgensförbindelser för koncernföretag	-	-	1 984	1 683
Borgensförbindelser avseende avtal	101	-	101	-
	4 679	**3 260**	**2 810**	**2 173**

NOT 28 – ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen	
	2023	2022
Nedskrivning av exploateringsfastigheter	-95	-
Nettoresultat Lignum	-7	-
Nettoresultat Stella	-8	-
Summa	**-110**	**0**

Penneo dokumentnyckel: EBZV4-6FSSW-MDHSJ-XQ0DY-JSWSY-DAQRL-F5HDW

NOT 29 – VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition (kr)

Moderbolag

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	3 471 628 771
Årets resultat	- 112 940 084
	3 358 688 687

Disponeras på följande sätt:

Till stamaktieägare utdelas	-
Till preferensaktieägare utdelas	-
I ny räkning överföres	3 358 688 687
	3 358 688 687

NOT 30 – HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Den 28 mars offentliggjordes att styrelserna för ALM Equity och Svenska Nyttobostäder föreslår en fusion där Svenska Nyttobostäders aktieägare erhåller nya aktier i ALM Equity som vederlag. Fusionen förväntas stärka det sammanslagna bolagets position på marknaden, möjliggöra kostnadssynergier och förbättra finansieringsmöjligheterna. Med anledning av fusionen har Svenska Nyttobostäder initierat skriftliga förfaranden under sina utestående obligationer. Planerad slutförande av fusionen är under tredje kvartalet 2024, förutsatt bland annat godkännande från bolagsstämmor och uppfyllelse av villkor relaterade till befintliga obligationslån.

- Svenska Nyttobostäder AB har erhållit godkännande från obligationsinnehavarna gällande de föreslagna ändringarna i obligationsvillkoren inför den planerade fusionen med ALM Equity AB. Ändringarna omfattar godkännande av byte av emittent till ALM Equity och kommer att verkställas i samband med slutförandet av fusionen.

- Aktieägare i Svenska Nyttobostäder representerande cirka 79,9 procent av aktierna och cirka 79,4 procent av rösterna i Svenska Nyttobostäder, exklusive aktier och röster som direkt eller indirekt innehas av ALM Equity, har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen vid Svenska Nyttobostäders årsstämma.

Penneo dokumentnyckel: EBZV-6F5S-YPT-UWS7Y-DMQBL-FSHDW

UNDERSKRIFTER

Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Stockholm den 26 april 2024

Emma Norburg
Styrelseordförande

Joakim Alm
Styrelseledamot

Hanna Andreen (fd. Wachtmeister)
Styrelseledamot

Jonas Bengtsson
Styrelseledamot

Fredrik Arpe
tf Verkställande direktör och Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 26 april 2024
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad Revisor

Penneo dokumentnyckel: E8ZN6-6FSS8-85YPT-UWS7Y-DMQ8L-F5HDW

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 2023-01-01 – 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 47-84 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 2023 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 2023 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 koncern-redovisningen 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 2023 till 4 370 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2023 har 100% av fastighetsbeståndet värderats av externa värderare. 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 värdering av fastighetsinnehavet framgår i not 1 Redovisningsprinciper på sid 61, not 2 Bedömningar och uppskatt-ningar på sid 64 samt not 15 Förvaltningsfastigheter på sid 71-72.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de externt upprättade värderingarna. 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.

Penneo dokumentnyckel: E6E7V-6F5S8-8SYPT-UWS7Y-D4Q8L-F5HDW

REVISIONSBERÄTTELSE

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–46 samt 88-89. 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 att ett 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.

Penneo dokumentnyckel: E8E7V-6FSSB-B5YPT-UWS7Y-DMQRL-F5HDW

REVISIONSBERÄTTELSE

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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 15 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 27 juli 2020.

Stockholm den 26 april 2024
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: EB57V-6FSS8-86YPT-UWS7Y-DMOBL-F5HDW

Definitioner

Antal lägenheter i förvaltning
Antalet färdigställda och tillträdda lägenheter. Innefattar inte lägenheter som säljs mot privatmarknaden.

Antal lägenheter i säljarens produktion
Antalet lägenheter under uppförande.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder i förhållande till det totala värdet av förvaltnings- och exploateringsfastigheter samt lagerlägenheter.

Driftnetto, Mkr
Hyresintäkter minus driftkostnader samt fastighetsskatt.

Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %
Intäkter för lägenheter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition. Används för att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad.

Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %
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.

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

Soliditet, %
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

Överskottsgrad, %
Driftnetto i procent av intäkter.

Denna dokumentnyckel: EB27V-6F5S8-85YPT-UWS7Y-D4Q8L-F5HDW

Kalendarium

Delårsrapport januari - mars 2024	16 maj 2024
Årsstämma	10 juni 2024
Halvårsrapport januari - juni 2024	28 augusti 2024
Delårsrapport januari - september 2024	14 november 2024

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

Penneo dokumentnyckel: E8ZNY-LWSTY-DMQBJ-F5HDW

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."

HANNA WACHTMEISTER
Styrelseledamot
På uppdrag av: Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Serienummer: 32f9129ce6012e[…]880034c61589b
IP: 94.234.xxx.xxx
2024-04-26 04:19:37 UTC

JOAKIM ALM
Styrelseledamot
På uppdrag av: Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Serienummer: 30dc3190901c1f[…]3f7e67f5a5c0d
IP: 188.149.xxx.xxx
2024-04-26 05:01:49 UTC

JONAS BENGTSSON
Styrelseledamot
På uppdrag av: Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Serienummer: 848b139cf7b619[…]e5e35d3e70bb7
IP: 94.234.xxx.xxx
2024-04-26 05:03:00 UTC

Emma Helena Bergström Norburg
Styrelseordförande
På uppdrag av: Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Serienummer: 331377c10db62b[…]aa712591ffd2e
IP: 81.233.xxx.xxx
2024-04-26 05:13:49 UTC

Bo Fredrik Willner Arpe
Tf VD och Styrelseledamot
På uppdrag av: Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Serienummer: 0ef63a2df46b11[…]7b220e880fb8e
IP: 81.224.xxx.xxx
2024-04-26 06:13:33 UTC

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[…]b5a9868d49b12
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-26 10:08:05 UTC

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**

Penneo dokumentnyckel: E8S7V-6F5SP-UWS7Y-D4Q8L-F5HDW